



Notar Aleksander Mraz  
Gledališka ulica 2, Celje

Opr.št. SV 284/2024

----- NOTARSKI ZAPIS -----

V moji notarski pisarni v Celju, na naslovu Gledališka ulica 2 (dve), se je dne 24.05.2024 (štiriindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset), ob 12:00 uri (dvanajsti uri in nič minut), zglasila stranka:-----

**GES nepremičnine d.o.o.**, matična številka 9049363000 (devet-nič-štiri-devet-tri-šest-tri-nič-nič-nič), s sedežem v Celju, poslovni naslov Opekarniška cesta 15C (petnajst C), 3000 (tritisoč) Celje, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 15454002 (SI-ena-pet-štiri-pet-štiri-nič-nič-dve), ki ga zastopa direktor **Jože Hartl**, rojen 26.01.1968 (šestindvajsetega januarja tisočdevetstooseminšestdeset), stanujoč Spodnje Nagonje 10 (deset) B, pošta 3250 (tritisočdvestopetdeset) Rogaška Slatina, katerega istovetnost je ugotovljena na osebne izkaznice, izdane pri Upravni enoti Šentjur pri Celju, številka 005894818 (nič nič pet osem devet štiri osem ena osem), dne 09.07.2021 (devetega julija dvatisočenaindvajset), (v nadaljevanju: **prodajalec**).-----

Obstoj družbe z omejeno odgovornostjo GES nepremičnine d.o.o., matična številka 9049363000 (devet-nič-štiri-devet-tri-šest-tri-nič-nič-nič), s sedežem v Celju, poslovni naslov Opekarniška cesta 15C (petnajst C), 3000 (tritisoč) Celje, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 15454002 (SI-ena-pet-štiri-pet-štiri-nič-nič-dve) ter upravičenje zastopnika za zastopanje prodajalca, sem ugotovil z vpogledom v računalniško bazo podatkov SRG, ki se vodi pri AJPES.-----

Stranka za potrditev v notarskem zapisu predloži zasebno listino z naslovom SPLOŠNI POGOJI PRODAJE posameznih delov večstanovanjske stavbe » Vila Kladivar«. Zasebno listino, ki sledi nadaljevanju tega notarskega zapisa, je vnaprej pripravila stranka.-----

Notar na razumljiv način opišem stranki vsebino, pravne posledice predloženega pravnega posla ter njenih izjav volje, poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s pravnim poslom in izjavami volje.-----

**1. Na podlagi 9. člena zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb-ZVKSES (uradni list RS št. 18/2004) ta notarski zapis vsebuje:** -----

**1.1. Opis pravnega stanja nepremičnin ob sestavi notarskega zapisa:** -----

Notar na dan sestave tega notarskega zapisa na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo ugotovim:-----

- da je pri nepremičninah z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), z ID znakom parcela 1077 9/6 katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/6 (ID 6143593) in z ID znakom parcela 1077 10/1 katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490), na podlagi kupne pogodbe v notarskem zapisu notrja Sergeja Rojsa, opr.št. SV 248/2024 (dvestooseminštirideset / dvatisočštiriindvajset) z dne 26.04.2024 (šestindvajsetega aprila dvatisočštiriindvajset), kot imetnik lastninske pravice vpisan: GES nepremičnine d.o.o., matična številka 9049363000 (devet-nič-štiri-devet-tri-šest-tri-nič-nič-nič), s sedežem v Celju, poslovni naslov Opekarniška cesta 15C (petnajst C), 3000 (tritisoč) Celje, do 1/1 (do celote) celote;---

---

- da je v korist nepremičnin z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), z ID znakom parcela 1077 9/6 katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/6 (ID 6143593) in z ID znakom parcela 1077 10/1 katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490), kot gospodujoče nepremičnine, na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnostne pravice št. 23 (triindvajset) - ROO331 (ROO tristoenaintrideset) z dne 07.11.2023 (sedmega novembra dvatisočtriindvajset), vknjižena služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja in nadzora vodov - fekalne in meteorne kanalizacije v površini cca. 7,40 m<sup>2</sup> (sedem celih štirideset kvadratnega metra) in služnost uporabe dostopne poti v površini cca. 37,00 m<sup>2</sup> (sedemindvajset celih nič nič kvadratnega metra), kar vse je potrebno zaradi izgradnje objekta "Večstanovanjski objekt Dečkova", po projektu DGD št. 506/2022 (petstošest / dvatisočdvaindvajset), december 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Korpnik Produkcija d.o.o., Stanetova ulica 17a (sedemnajst a), Celje " (ID izvedene pravice 23737769);-----

---

- da je v korist nepremičnin z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), z ID znakom parcela 1077 9/6 katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/6 (ID 6143593) in z ID znakom parcela 1077 10/1 katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490), kot gospodujoče nepremičnine, na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-CE-4050-3126/2023-1 (IN - CE - štiritisočpetdeset - tritisočstošestindvajset / dvatisočtriindvajset - ena), z dne 18.12.2023 (osemnajstega decembra dvatisočtriindvajset), vknjižena služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt" (ID izvedene pravice 23715922); -----

---

- da je v korist nepremičnine z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), kot gospodujoče nepremičnine, na podlagi pogodbe o stvarni služnosti št. 7113-0118/2022 (sedemtisočstotrinajst - nič stoosemnaajst / dvatisočdvaindvajset) z dne 10.02.2023 (desetega februarja dvatisočtriindvajset), vknjižena služnostna pravica izgradnje, dostopa, obratovanja, vzdrževanja, upravljanja in nadzora elektrovodnega omrežja s pripadajočo infrastrukturo na služnem zemljišču, vse skladno s predmetno projektno dokumentacijo (ID izvedene pravice 23139118); -

---

- da je v korist nepremičnine z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), kot gospodujoče nepremičnine, na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnostne pravice št. 23 (triindvajset) - ROO379 (ROO tristodevinsedemdeset) z dne 28.11.2023 (osemindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset), vknjižena služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja in nadzora vodovoda v površini cca. 30,00 m<sup>2</sup> (trideset celih nič nič kvadratnega metra), po projektu DGD št. 506/2022

(petstošest / dvatisočdvaindvajset), december 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Korpnik Produkcija d.o.o., Stanetova ulica 17a (sedemnajst a), Celje (ID izvedene pravice 23774011); -----

- da je v korist nepremičnine z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), kot gospodujoče nepremičnine, na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnostne pravice št. 23 (triindvajset) - ROO331 (ROO tristo-enaintrideset) z dne 07.11.2023 (sedmega novembra dvatisočtriindvajset), vknjižena služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja in nadzora vodov - fekalne in meteorne kanalizacije v površini cca. 4,00 m<sup>2</sup> (štiri cele nič nič kvadratnega metra) in izvedba cestnega priključka v površini cca. 80,00 m<sup>2</sup> (osemdeset celih nič nič kvadratnega metra), kar vse je potrebno zaradi izgradnje objekta "Večstanovanjski objekt Dečkova", po projektu DGD št. 506/2022 (petstošest / dvatisočdvaindvajset), december 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Korpnik Produkcija d.o.o., Stanetova ulica 17a (sedemnajst a), Celje (ID izvedene pravice 23737771); -----

- da je v korist nepremičnine z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), kot gospodujoče nepremičnine, na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnostne pravice št. 23 (triindvajset) - ROO331 (ROO tristo-enaintrideset) z dne 07.11.2023 (sedmega novembra dvatisočtriindvajset), vknjižena služnostna pravica uporabe dostopne poti v površini cca. 191,00 m<sup>2</sup> (stoenaidevetdeset celih nič nič kvadratnega metra), kar vse je potrebno zaradi izgradnje objekta "Večstanovanjski objekt Dečkova", po projektu DGD št. 506/2022 (petstošest / dvatisočdvaindvajset), december 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Korpnik Produkcija d.o.o., Stanetova ulica 17a (sedemnajst a), Celje (ID izvedene pravice 23737770); -----

- da je pri nepremičnini z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), kot služeče nepremičnine, na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 22.3.2007 (dvaindvajsetega marca dvatisočsedem) in Zemljiškoknjižnega dovolila ov. z dne 4.4.2007 (četrtga aprila dvatisočsedem), vknjižena neprava služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora prenosnega plinovoda za čas trajanja plinovoda v širini 5m (pet m) levo in desno od osi prenosnega plinovoda z oznako 10000 (ena nič nič nič nič) s prenosnimi priključnimi plinovodi, oz. v skupni širini 10 (deset) m, v korist imetnika: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o., matična številka 1954288000 (ena-devet-pet-štiri-dve-osem-osem-nič-nič-nič), Cesta Ljubljanske brigade 011B (enajst B), 1000 (tisoč) Ljubljana, (ID izvedene pravice 11047126); ----

- da je pri nepremičninah z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), z ID znakom parcela 1077 9/6 katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/6 (ID 6143593) in z ID znakom parcela 1077 10/1 katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490), kot služeče nepremičnine, na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-CE-4050-3126/2023-1 (IN - CE - štiritisočpetdeset - tritisočstošestindvajset / dvatisočtriindvajset - ena), z dne 18.12.2023 (osemnajstega decembra dvatisočtriindvajset), vknjižena neprava služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt", v korist imetnika: ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., matična številka 5223067000 (pet-dve-dve-tri-nič-šest-sedem-



nič-nič-nič), Vrunčeva ulica 002A (dve A), 3000 (tritisoč) Celje (ID izvedene pravice 23688889). -----

Temu notarskemu zapisu so priloženi zemljiškoknjižni izpiski iz zemljiške knjige na dan sestave tega notarskega zapisa. -----

**1.2. Potrdilo po 2. točki drugega odstavka 9 člena ZVKSES:** -----

Notar potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ( v nadaljnjem besedilu: ZVKSES): -----

- prodajalec je lastnik nepremičnin z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), z ID znakom parcela 1077 9/6 katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/6 (ID 6143593) in z ID znakom parcela 1077 10/1 katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490), na katerih bo zgrajen večstanovanjski objekt » Vila Kladivar«; -----
- da je za novogradnjo večstanovanjskega objekta » Vila Kladivar«, s pripadajočo zunanjo komunalno in prometno ureditvijo, izdano gradbeno dovoljenje, kar je razvidno iz predloženega gradbenega dovoljenja št. 351-637/2023-6203-9 (tristoenainpetdeset - šeststosedemintrideset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - devet), ki ga je dne 21.02.2024 (enaindvajsetega februarja dvatisočštiriindvajset), in je postalo pravnomočno/dokončno dne 04.03.2024 (četrtga marca dvatisočštiriindvajset), sklepa o popravi št. 351-673/2023-6203-15 (tristoenainpetdeset - šeststotriinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - petnajst) z dne 11.04.2024 (enajstega aprila dvatisočštiriindvajset) in prijave spremembe investitorja, ki ga je dne 28.03.2024 (osemindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset) izdala Upravna enota Celje. -----

**1.3. Potrdilo po 3. točki drugega odstavka 9 člena ZVKSES:** -----

Notar potrjujem, da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES). -----

**1.4. Opis tveganj po 4. točki drugega odstavka 9 člena ZVKSES:** -----

Pri nepremičninah, ki so predmet teh splošnih pogojev prodaje, po stanju vpisov v zemljiški knjigi na dan sestave tega notarskega zapisa, ne obstojijo pravice oziroma dejstva, zaradi katerih vknjižba lastninske pravice na novega pridobitelja-kupca ni mogoča. -----

V točki 1.1. so opisane stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti, ki so vknjižene pri nepremičnini. Po 213. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Uradni list RS, št. 91/13 in 23/20) je stvarna služnost pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služneče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost). Po 226. členu Stvarnopravnega zakonika se služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo osebne služnosti (neprava stvarna služnost). -----

Po drugem odstavku 225. člena SPZ ostane pri razdelitvi služeče nepremičnine, stvarna služnost samo na tistih delih, na katerih se je izvrševala. Po drugem odstavku 108. člena SPZ, lahko v primeru, če je kateri od solastniških deležih na nepremičnini obremenjen s stvarno pravico, sporazum o delitvi določa, da ta preide samo na nekatere posamezne dele zgradbe, če s tem soglaša imetnik te pravice ali le tako odloči sodišče v nepravdnem postopku. -----

Razen služnosti, ki so opisane v teh splošnih pogojih, ni vpisanih pravic, ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico. -----

Notar opozorim, da se zgoraj navedene ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je v zemljiški knjigi na dan podpisa tega zapisa dne 24.05.2024 (štiriindvajsete maja dvatisočštiriindvajset). -----

Notar na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati, se pa prodajalec v primeru kakršne koli kasnejše spremembe, ki ne bi bila v korist kupca, le temu zaveže, v vsaki konkretni prodajni pogodbi, vse te spremembe in morebitne kasnejše obremenitve natančno opredeliti, kakor tudi določiti, v primeru kasnejših obremenitev, pogoje in način za pridobitev ustreznih izbrisnih dovoljenj oziroma listin, ki bodo omogočale prenehanje in izbris morebitnih bodočih bremen. -----

Na podlagi Zakona o notariatu (ZN, Uradni list RS št. 13/94-91/13) notar stranko izrecno pozovem, naj me seznanj z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognil zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. -----

Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med istimi strankami, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki bi bil zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). -----

Na navedeni poziv stranka izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla in drugih priloženih pravnih poslov, potrebnih pri prodaji posameznih delov stavbe, ni drugih povezanih pravnih poslov. -----

Stranka potrjuje, da jo je notar poučil o vseh pravnih posledicah predloženega pravnega posla in da je s tem seznanjena z vsemi njegovimi pravnimi posledicami. Potrjuje tudi, da je seznanjena s tem, da davčno svetovanje ni predmet opravljene notarske storitve. Stranka izjavi, da vztraja pri vseh izjavah volje, ki so vsebovane v tem notarskem zapisu ter pri sklenitvi pravnega posla. -----

Predložena zasebna listina po zunanji obliki ustreza predpisom o notarski listini ( 31. do 35. člen ZN) in po vsebini določbam 2., 4. in 6. točke prvega odstavka 43. člena ZN. Ker ni zadržkov po členu 23., 24.a členu ZN in ker sem pri sestavi tega notarskega zapisa ravnal v skladu z 42. členom ZN, notar na podlagi 49. in 50. člena ZN potrdim predloženo zasebno listino. Zasebna listina se pripoji notarskemu zapisu kot njegov sestavni del. Notarski zapis in pripojeno zasebno listino podpiše stranka in notar, ki na notarski zapis odtisnem svoj žig. -----

Notarski zapis s prilogami sem notar stranki prebral. Opozorjena na pravne posledice ga je odobrila ter pred notarjem lastnoročno podpisala. -----

Priloge tega notarskega zapisa so: -----

- PRILOGA 1 (ena): popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov večstanovanjske stavbe » Vila Kladivar«; -----
- PRILOGA 2 (dve): predhodni etažni načrt objekta » Vila Kladivar«; -----
- PRILOGA 3 (tri): pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-637/2023-6203-9 (tristoenainpetdeset - šeststosedemintrideset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - devet), ki ga je dne 21.02.2024 (enaindvajsetega februarja dvatisočštiriindvajset), izdala Upravna enota Celje, sklep o popravi št. 351-673/2023-6203-15 (tristoenainpetdeset - šeststotriinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - petnajst) z dne 11.04.2024 (enajstega aprila dvatisočštiriindvajset) in prijava spremembe investitorja 351-437/2022-6243-18 (tristoenainpetdeset - štiristosedemintrideset / dvatisočdvaindvajset - šesttisočdvestotriinštirideset - osemnajst) z dne 28.03.2024 (osemindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset);-----
- PRILOGA 4 (štiri): Zemljiškoknjižni izpiski z dne 24.05.2024 (štiriindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset).-----

Izvirnik tega notarskega zapisa hrani notar. Stranka prejme toliko izvodov prvega odpravka listine, kolikor bo kupcev posameznih delov v objektu » Vila Kladivar«. Nadaljnji odpravki in overjeni prepisi se izdajajo po določbah ZN in ZVKSES. -----

V Celju, 24.05.2024 (štiriindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset)-----

**Prodajalec:** -----

GES nepremičnine d.o.o.,  
ki ga zastopa direktor  
Jože Hartl

**GES** d.o.o.  
2 **STORE**

Notar Aleksander Mraz



----- SPLOŠNI POGOJI PRODAJE -----

----- posameznih delov večstanovanjske stavbe » Vila Kladivar« -----

----- ki jih sprejme prodajalec: -----

-----  
GES nepremičnine d.o.o., matična številka 9049363000 (devet-nič-štiri-devet-tri-šest-tri-nič-nič-nič), s sedežem v Celju, poslovni naslov Opekarniška cesta 15C (petnajst C), 3000 (tritisoč) Celje, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 15454002 (SI-ena-pet-štiri-pet-štiri-nič-nič-dve), ki ga zastopa direktor **Jože Hartl**, (v nadaljevanju: **prodajalec**).-----

----- Prvo poglavje -----

----- UVODNE DOLOČBE -----

----- Prvi člen -----

----- Uvodne ugotovitve -----

----- 1.1. Prodajalec izjavlja: -----

-----  
1.1.1. da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine z ID znakom parcela 1077 1/16 katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588), z ID znakom parcela 1077 9/6 katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/6 (ID 6143593) in z ID znakom parcela 1077 10/1 katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490);-----

-----  
1.1.2. da na nepremičninah iz točke 1.1.1. tega člena gradi večstanovanjski objekt »Vila Kladivar«, v skladu z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. projekta 506/2022 (petstošest / dvatisočdvaindvajset), december 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki jo je izdelalo projektna organizacija KORPNIK PRODUKCIJA d.o.o., matična številka 6647316000 (šest-šest-štiri-sedem-tri-ena-šest-nič-nič-nič), Stanetova ulica 17 (sedemnajst) A, odgovorna oseba projektanta Nande Korpnik, u.d.i.a.;-----

-----  
1.1.3. da je za novogradnjo objektov iz 2. (druge) točke tega odstavka pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-637/2023-6203-9 (tristoenainpetdeset - šeststosedemintrideset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - devet), ki ga je dne 21.02.2024 (enaindvajsetega februarja dvatisočštiriindvajset), izdala Upravna enota Celje in je postalo pravnomočno/dokončno dne 04.03.2024 (četrtega marca dvatisočštiriindvajset) (četrtega marca dvatisočštiriindvajset, sklep o popravi št. 351-673/2023-6203-15 (tristoenainpetdeset - šeststotriinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - petnajst) z dne 11.04.2024 (enajstega aprila dvatisočštiriindvajset) in prijavi spremembe investitorja, ki ga je dne 28.03.2024 (osemindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset) izdala Upravna enota Celje;-----

-----  
1.1.4. da bo namembnost objekta »Vila Kladivar« večstanovanjski objekt, ki obsega 11 (enajst) stanovanjskih enot.-----



1.1.5. da bo prodajalec po končani gradnji začel s postopkom za vpis stavb v kataster stavb, stavbi in delom stavbe bodo določene številke, površine in dejanska raba in bo predlagal vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi; -----

1.1.6. da zagotavlja kupcu, da bodo nepremičnine, ki bodo predmet posameznih prodajnih pogodb, izročene kupcem, v celoti bremen proste.-----

1.2. Poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice določene v ZVKSES. -- Nobena določba splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca določenih v ZVKSES. -----

#### -----**Drugi člen**-----

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

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

**2.1.1. splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje;-----

**2.1.2. prodajalec** je **GES nepremičnine d.o.o.**, matična številka 9049363000 (devet-nič-štiri-devet-tri-šest-tri-nič-nič-nič), s sedežem v Celju, poslovni naslov Opekarniška cesta 15C (petnajst C), 3000 (tritisoč) Celje, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 15454002 (SI-ena-pet-štiri-pet-štiri-nič-nič-dve),-----

**2.1.3. kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela v večstanovanjskem objektu »Vila Kladivar« in zunanjega parkirnega mesta,-----

**2.1. 4. Naziv večstanovanjski objekt »Vila Kladivar«** predstavlja objekt iz 1.1.2. točke prvega odstavka splošnih pogojev,-----

**2.1. 5. prodajna pogodba** je prodajna pogodba iz 2.1.3. točke tega člena,-----

**2.1. 6. nepremičnina, ki je predmet prodaje,** je posamezen del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v večstanovanjskem objektu »Vila Kladivar« in zunanjega parkirnega mesta, predmet prodajne pogodbe iz 2.1.5. in 2.1.6. točke,-----

**2.1.7. ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št.18/04).-----

#### -----**Tretji člen**-----

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

3.1. Sestavni del teh splošnih pogojev so tudi naslednje priloge:-----

3.1.1. **PRILOGA 1 (ena):** Tehnično poročilo-popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov večstanovanjske stavbe »Vila Kladivar«,-----

3.1.2. **PRILOGA 2 (dve)** – predhodni etažni načrt objekta »Vila Kladivar«,-----



3.1.3. PRILOGA 3 (tri) pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-637/2023-6203-9 (tristoenainpetdeset - šeststosedemintrideset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - devet), ki ga je dne 21.02.2024 (enaindvajsetega februarja dvatisočštiriindvajset), izdala Upravna enota Celje, sklep o popravi št. 351-673/2023-6203-15 (tristoenainpetdeset - šeststotriinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestotri - petnajst) z dne 11.04.2024 (enajstega aprila dvatisočštiriindvajset) in prijava spremembe investitorja, ki ga je dne 28.03.2024 (osemindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset) izdala Upravna enota Celje;

3.1.4. PRILOGA 4 (štiri)- Zemljiškoknjižni izpiski z dne 24.05.2024 (štiriindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset).

**Drugo poglavje**

**PREDMET PRODAJE**

**Četrti člen**

**Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje**

4.1. Na večstanovanjskem objektu »Vila Kladivar« bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih stavbe.

- Vsaka posamezna enota stanovanje (stanovanje), ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne pogodbe s posameznim kupcem (v nadaljevanju stanovanjska enota v etažni lastnini).
- Vsaka shramba, sušilnica, pralnica, ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne pogodbe s posameznim kupcem (v nadaljevanju shramba v etažni lastnini) in bo v končnem etažnem elaboratu pripisana stanovanjski enoti v etažni lastnini.
- Vsaka zunanjo parkirno mesto, ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne pogodbe s posameznim kupcem (v nadaljevanju parkirno mesto s samostojno parcelno številko).

4.2. Samostojne enote etažne lastnine (EL) v večstanovanjskem objektu objekta »Vila Kladivar« so razvidne iz predhodnega etažnega načrta, (priloga 2 (dve) teh splošnih pogojev).

4.3. Posamezni deli stavbe in solastniški deleži na skupnih delih stavbe večstanovanjskega objekta »Vila Kladivar« po posameznih delih v etažni lastnini so sledeči:

Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Solastniški delež na skupni površini v/10.000
1	S1	1	1 - bivalni prostor	50,70	59,30	753/10000



			10.odprta terasa, balkon, loža (EL)			
2	S2	1,2	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	71,70	75,80	963/10000
3	S3	2,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	56,30	61,50	781/10000
4	S4	2,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	71,40	75,80	963/10000
5	S5	2,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	71,90	76,50	972/10000
6	S6	2,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	71,90	77,80	989/10000
7	S7	3,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	71,70	75,90	964/10000
8	S8	3,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	56,20	59,40	754/10000
9	S9	3,1	1 – bivalni prostor 8 shramba, sušilnica, pralnica (EL)	71,40	74,50	947/10000
10	S10	3,1	1 – bivalni prostor	72,00	75,30	957/10000



			8 shramba, sušilnica, pralnica (EL) ----			
11	S11	3,1	1 – bivalni prostor	71,90	75,30	957/10000
			8 shramba, sušilnica, pralnica (EL) ----			
12	S12	1,2,3	13 skupni komunikacijski prostor (SSD) ---		110,80	

4.4. Poleg posamezne samostojne enote v etažni lastnini bodo predmet prodaje tudi parkirni prostori. Za potrebe objekta »Vila Kladivar« se uredi 11 (enajst) zunanjih parkirnih mest na vzhodni in zahodni strani objekta, od tega bo 1 (eno) parkirno mesto predvideno za invalide.

4.5. Prodajalec bo po končani gradnji začel s postopkom za vpis stavbe v kataster stavb, stavbi in delom stavbe bodo določene številke, površine in dejanska raba.

4.7. Prodajalec omogoča vsakemu posameznemu kupcu, da si sam izbere parkirna mesta.

#### Skupni deli stavbe »Vila Kladivar«

##### Peti člen

5.1. Skupni deli stavbe »Vila Kladivar« namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov objekta »Vila Kladivar«, so:

5.1.1. **zemljišče**, na katerem stoji večstanovanjski objekt »Vila Kladivar«, dostopna cesta do večstanovanjskega objekta, dostopna cesta do parkirnih mest, ki bodo bodoče naslednice sedanjih parcel oz. zemljišča iz prve točke teh splošnih pogojev, po zaključeni geodetski odmeri, po kateri bodo parcele imele nove oznake.

5.1.2. **skupni deli stavbe** večstanovanjskega objekta »Vila Kladivar«, je v PRILOGI št. 2 (dve), označeni SSD (splošni skupni deli stavbe) so: skupni komunikacijski prostor, v predhodnem etažnem načrtu »Vila Kladivar«, označen s št. 12 (dvanajst);

5.1.3. **skupni gradbeni elementi**, kot so temelji, nosilni zidovi, stropi, streha, jaški dvigala, ipd.

5.1.4. **skupne inštalacije, naprave in oprema** v skupnih delih iz točke 2 (dve) tega člena, kot so: notranja strojnica dvigala, inštalacijski jaški, kanalizacija, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje, javljanje ter preprečevanja širjenja požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjene skupni rabi vseh etažnih lastnikov.

5.2. **Skupni deli objekta** - npr. fasada večstanovanjskega objekta »Vila Kladivar«, je dostopna tudi preko stanovanj in zasebnih teras, zato so lastniki stanovanj dolžni omogočiti dostop

zaradi vzdrževanja teh delov v skladu z navodili upravnika večstanovanjskega objekta »Vila Kladivar«.

**Površine**

**Šesti člen**

- 6.1. Vse površine določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev 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.
- 6.2. Če bodo dejanske bruto površine odstopale od površin, ki so po prodaji pogodbi podlaga za določitev cene za +/- 3 % (tri odstotke), se prodajna cena ne spremeni.
- 6.3. Če bodo dejanske bruto površine odstopale od površin, ki so po prodaji pogodbi podlaga za določitev cene za več kot +/- 3 % (tri odstotke), 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 cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poročila, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.
- 6.4. Solastniški deleži iz 4. (četrtega) člena te pogodbe se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo.
- 6.5. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin ne more biti razlog kakšnih koli odškodninskih ali drugih zahtevkov.

**Lastnosti stavbe in njenih posameznih delov objekta »Vila Kladivar«**

**Sedmi člen**

- 7.1. Objekt »Vila Kladivar« in stanovanja, kot njegovi posamezni deli, bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. projekta 506/2022 (petstošest / dvatisočdvaindvajset), december 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki jo je izdelalo projektna organizacija KORPNIK PRODUKCIJA d.o.o., matična številka 6647316000 (šest-šest-štiri-sedem-tri-ena-šest-nič-nič-nič), Stanetova ulica 17 (sedemnajst) A, odgovorna oseba projektanta Nande Korpnik, u.d.i.a. ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem.

**Lastnosti stanovanj kot posameznih delov**

**Osmi člen**

- 8.1. Stanovanja, kot posamezni deli stavbe, bodo zgrajena v skladu s projektno dokumentacijo iz točke 1.1.2 prvega člena teh splošnih pogojev in končana tako, da bodo primerna za vselitve,

z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem in razporedom prostorov, določenim z načrtom, ki bo priloga prodajne pogodbe. -----

-----  
**Tretje poglavje**  
-----

-----  
**PLAČILO KUPNINE**  
-----

-----  
**Ara**  
-----

-----  
**Deveti člen**  
-----

9.1. Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10,00 % (deset celih nič nič odstotka) cene po prodajni pogodbi.-----

9.2. Ara se nakazuje na prodajalčev transakcijski račun številka IBAN SI56 2900 0005 3442 686 (SI-pet-šest-dve-devet-nič-nič-nič-nič-nič-pet-tri-štiri-štiri-dve-šest-osem-šest) , odprt pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d. -----

9.3. Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, se všteje v kupnino ter se ne obrestuje.-----

9.4. 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. 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.-----

-----  
**Plačilo kupnine**  
-----

-----  
**Deseti člen**  
-----


10.1. Kupec mora plačati preostali del kupnine po vštetju are na način in v rokih, določenih s prodajno pogodbo.-----

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

10.2.1. dokler niso v skladu z 12. členom ZVKSES izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe v korist kupca, -----

10.2.2. dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in v prodajni pogodbi. ---

10.3. Kupec mora vsak ostali del kupnine plačati z nakazilom na prodajalčev transakcijski račun in/ali na račun upnika za namen poplačila kredita, ki bodo navedeni v prodajni pogodbi. -----



10.4. Kupec ima pravico zadržati del kupnine v skladu s prvim do šestim odstavkom 15.člena ZVKSES. Kupec mora zadržati del kupnine skladno s 7. odstavkom 15. člena ZVKSES deponirati pri notarju Aleksandru Mrazu iz Celja, v korist prodajalca, kot upravičenca. -----

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

----- **Enajsti člen** -----  
-----

11.1. Če kupec zamudi s plačilom kupnine, mora prodajalcu, poleg glavnice, plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila. Kot obrestna mera zamudnih obresti se upošteva obrestna mera po Zakonu o predpisani obrestni meri zamudnih obresti (ZPOMZO-1A). -----

11.2. Če kupec zamudi s plačilom ostale kupnine, po vštetju are oz. posameznega obroka, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. V primeru neplačila v dodatnem roku, prodajalec od pogodbe odstopi s priporočenim pismom ali preko e-pošte s povratnico. -----

11.3. Odstop od pogodbe začne veljati 5. (peti) dan po oddaji prodajalčeve izjave o odstopu s priporočeno pošto na zadnji znani kupčev naslov. Če kupec plača zamujeni obrok kupnine z obrestmi prej oz. na dan, ko odstop od pogodbe prične veljati, izjava o odstopu izgubi pravni učinek. -----

11.4. Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe iz razloga po drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, vključno z morebitnimi obrestmi, če so slednje plačane skladno s prvim odstavkom tega člena, zmanjšano za znesek are, ki jo prodajalec zadrži in eventualnih stroškov skladno s točko 9.4. teh splošnih pogojev. -----

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

11.5.1. ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet pogodbe s prejšnjim kupcem;-----

11.5.2. ko drugi kupec, na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke, plača obroke v višini, ki je najmanj enaka znesku iz 11.4. točke tega člena, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe. -----

----- **Četrto poglavje** -----  
-----

----- **IZROČITEV NEPREMIČNINE** -----  
-----

----- **Rok za izročitev nepremičnine** -----  
-----

----- **Dvanajsti člen** -----  
-----



Mo

12.1. Rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem bo skladno s 1. odstavkom 16. člena ZVKSES določen v vsaki prodajni pogodbi, pri čemer so skrajni roki za izročitev nepremičnin sledeči:-----

- **30.11.2025** (trideseti november dvatisočpetindvajset) za vse enote v večstanovanjskem objektu » Vila Kladivar«. -----

12.2. 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. -----

12.3. Prodajalec je dolžan, v primeru zamud iz razlogov iz druge alineje druge točke tega člena, s priporočenim pismom ali e-pošto s povratnico obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30. (tridesetih) dneh po pisnem obvestilu sklenila dodatek k prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeno razmerja. -----

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

12.5. Prodajalec izpolni obveznosti izročiti nepremičnino - večstanovanjski objekt » Vila Kladivar«, ki je predmet prodaje: -----

- ko je prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za večstanovanjski objekt »Vila Kladivar«;-----
- ko je večstanovanjski objekt » Vila Kladivar« 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 » Vila Kladivar« in je upravnik prevzel skupne dele stavbe. -----

12.6. Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznosti izročiti nepremičnino kupcu: -----

- če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz točke 12.5. tega člena in če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15. (petnajstih) dneh, torej do 15.12.2025 (petnajstega decembra dvatisočpetindvajset), omogočil, da se opravi prevzem nepremičnine v večstanovanjskem objektu » Vila Kladivar«; -----

12.7. 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, najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti. -----

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

12.10. Prodajalec nima pravice odkloniti izročitve nepremičnine, če je razlog za neplačila dela kupnine zadržanja dela kupnine skladno z določili ZVKSES. -----

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

----- **Trinajsti člen** -----

13.1. Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila (nič celih nič pet promila) kupnine za vsak dan zamude, za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50,00 % (petdeset celih nič nič odstotka) kupnine. Zamuda se presoja po posebnih gradbenih uzancah. -----

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

----- **Štirinajsti člen** -----

14.1. 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. -----

14.2. Prodajalec izroči nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe kupcu tako, da: ----

- omogoči posest enote, kletne shrambe in parkirnega mesta; -----
- 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.-----

14.3. 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 nepremičnine.-----

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

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

14.6. Šteje se, da 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 skladno s točko 14.4. tega člena, v naslednjih primerih:-----

- če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove pozivu prodajalca na prevzem;-----
- če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oziroma podpis zapisnika iz točke 14.4. teh splošnih pogojev.-----

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

#### **Odprava očitnih napak ob prevzemu stanovanja**-----

#### **Petnajsti člen**-----

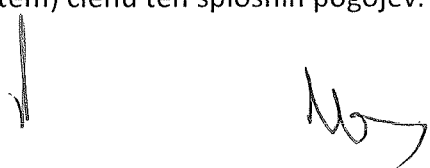
15.1. Prodajalec se zaveže vse morebitne pomanjkljivosti odpraviti skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. V kolikor je reklamirana napaka po mnenju prodajalca odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z izvedenimi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

15.2. V kolikor je strokovno mnenje pozitivno t.j. izvedba del je strokovno pravilna oziroma 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.)-----

#### **Izročitev skupnih delov**-----

#### **Šestnajsti člen**-----

16.1. Prodajalec mora upravniku iz prvega odstavka tega člena izročiti skupne dele večstanovanjskega objekta » Vila Kladivar« iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v roku za izročitev nepremičnine po 12. (dvanajstem) členu teh splošnih pogojev.----



-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
**Peto poglavje**  
-----  
-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
**GARANCIJA ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK, DRUGE GARANCIJE**  
-----  
-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
**Garancija za odpravo skritih napak**  
-----  
-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
**Sedemnajsti člen**  
-----  
-----

- 17.1. 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 prvega odstavka 41. člena ZVKSES, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovora 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.-----
- 17.2. Prodajalec svoje obveznosti iz točke 17.1. tega člena lahko izpolni tako, da pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje, deponira bančne garancije bank iz prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na večstanovanjskem objektu » Vila Kladivar«, pod naslednjimi pogoji:-----
- 17.2.1. da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije;-----
- 17.2.2. da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja, in brez ugovorov, izplačala znesek, na katerega se glasi garancija; -----
- 17.2.3. da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe;-----
- 17.2.4. da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije, najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, -----
- 17.2.5. da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).-----
- 17.3. Notar mora unovčiti bančno garancijo iz točke 17.2 tega člena 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. -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
**Garancije za napravo in opremo**  
-----  
-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
**Osemnajsti člen**  
-----  
-----

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



-----  
-----  
-----  
-----  
**Šesto poglavje**  
-----

-----  
-----  
**ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST**  
-----

-----  
-----  
**KUPCA**  
-----

-----  
-----  
**Oblikovanje in vpis etažne lastnine**  
-----

-----  
-----  
**Devetnajsti člen**  
-----

-----  
-----  
19.1. Prodajalec mora izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb. -----

-----  
-----  
19.2. Prodajalec mora v 15. (petnajst) dneh po vpisu stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine v skladu z določili teh splošnih pogojev in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine večstanovanjskega objekta » Vila Kladivar«, v zemljiško knjigo. -----

-----  
-----  
**Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca**  
-----

-----  
-----  
**Dvajseti člen**  
-----

-----  
-----  
20.1. Prodajalec mora kupcu najkasneje v roku 60. (šestdesetih) dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine, proti plačilu celotne kupnine, v skladu s temi splošnimi pogoji prodaje, prodajno pogodbo in ZVKSES, kupcu v obliki enostranske izjave izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, v njegovo korist, na katerem mora biti podpis prodajalca notarsko overjen. -----

-----  
-----  
20.2. Prodajalec lahko obveznost iz 20.1. točke tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca, kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine po sklenjeni prodajni pogodbi, ob upoštevanju pravice kupca do zadržanja dela kupnine po 15. členu ZVKSES. -----

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

-----  
-----  
**Sedmo poglavje**  
-----

-----  
-----  
**RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**  
-----

-----  
-----  
**Uporaba določb**  
-----

-----  
-----  
**Enaindvajseti člen**  
-----

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



21.2. Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznih delov večstanovanjskega objekta » Vila Kladivar«. -----

21.3. Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s Pogodbo o upravljanju z večstanovanjskim objektom » Vila Kladivar«, ki bo urejala zlasti: -----

21.3.1. način upravljanja, -----

21.3.2. uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi, -----

21.3.3. delitev stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov. -----

-----  
**Upravljanje**  
-----  
**Dvaindvajseti člen**  
-----

22.1. Prodajalec mora z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev za večstanovanjski objekt » Vila Kladivar«. Pogodba, ki bo za kupca obvezujoča, bo sklenjena v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika, za obdobje enega leta. -----

22.2. Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. -

-----  
**Uporaba**  
-----  
**Triindvajseti člen**  
-----

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

23.2. V skupnih delih iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev (hodniki, stopnišča, dovozi itd.), zaradi zagotavljanja požarne varnosti ipd., etažni lastniki ne smejo puščati nobenih osebnih predmetov. -----

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

-----  
**Stroški uporabe in vzdrževanja**  
-----  
**Štiriindvajseti člen**  
-----

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



-----Osmo poglavje-----

-----KONČNA DOLOČILA-----

-----Pristojnost za spore-----

-----Petindvajseti člen-----

25.1. Za vse spore med kupcem in prodajalcem iz prodajne pogodbe ter spore med kupci oz. kasnejšimi etažnimi lastniki je pristojen mediator oziroma kasneje Okrajno sodišče v Celju. -----

-----Zaupnost podatkov-----

-----Šestindvajseti člen-----

26.1. Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe, zavezuje, da bosta vse podatke oziroma informacije, ki jih bosta pridobila v zvezi s prodajno pogodbo varovala kot zaupne in da jih ne bosta sporočala tretjim osebam niti kako drugače omogočila, da bi tretje osebe lahko izvedele za te podatke. -----

26.2. Kupec dovoljuje prodajalcu, da podatke, ki so navedeni v prodajni pogodbi ter dodatkih, posreduje poslovnim partnerjem, pri katerih bo prodajalec najemal projektni kredit za potrebe gradnje, pod pogojem, da jih bodo slednji uporabljali v skladu s predpisi o varovanju osebnih podatkov. -----

26.3. Prav tako kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overitvi podpisa na prodajni pogodbi, morebitnih dodatkih in/ali zemljiškoknjžnem dovolilu v korist kupca. -----

-----Uveljavitev splošnih pogojev-----

-----Sedemindvajseti člen-----

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

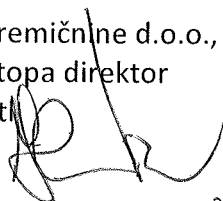
27.2. Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev ne uporabljajo, če prodajna pogodba izrecno izključuje njihovo uporabo. -----

27.3. Ti splošni pogoji začnejo veljati takoj, uporabljati pa se začnejo z dnem, ko jih v obliki notarskega zapisa potrdi notar. -----

V Celju, 24.05.2024 (štiriindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset) -----

**Prodajalec:**

GES nepremičnine d.o.o.,  
ki ga zastopa direktor  
Jože Hart



**GES** d.o.o.  
ŠTORE



## A.1 TEHNIČNO POROČILO – Načrt arhitekture

### 1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

#### Splošno

Podjetje GES, gradbeništvo, energetika, sanacije d.o.o., Cesta XIV. divizije 15, Štore načrtuje gradnjo VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA na parceli 10/1, 9/6, 1/16 k.o. Celje – 1077 v Mestni občini Celje. Projektna dokumentacija PZI (projekt za izvedbo) je skladno s 29. členom PRAVILNIK-a o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1).

PZI dokumentacija zajema izgradnjo večstanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin (prometnih, funkcionalnih in zelenih površin) ter izgradnjo novega cestnega priključka za dostop do parkirišč.

#### 1.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA z opisom lokacije z urbanističnimi podatki

##### Lokacija objekta

Območje predvidene gradnje se nahaja v osrednjem delu Celja, ob Dečkovi cesti v Mestni občini Celje na naslovu Dečkova cesta 37, Celje. Zemljišča se nahajajo južno od občinske mestne ceste v smeri vzhod-zahod, severno od atletskega stadiona Kladivar v območju kjer prevladuje stanovanjska gradnja. Obravnavane parcele se nahajajo v območju Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu z oznako DPZ12, kjer je predvidena izgradnja stanovanjskega objekta.

##### OBJEKTI na parceli in parcele namenjene gradnji

Na obravnavanih parcelah danes stoji enostanovanjska hiša, ki je bila grajena leta 1820. Gre za pritlično stavbo, ki se zaradi dotrajanosti ruši.

Dostop do parcele in objekta poteka preko obstoječega cestnega priključka na parceli št. 10/1 k.o. Celje iz Dečkove ceste (parc. št. 1712/2 k.o. SPODNJA HUDINJA).

Obstoječi objekt ima urejen dovoz preko pogreznjenih robnikov hodnika za pešce in kolesarje. Hodnik je širine cca. 4,0 m, površine za pešce in kolesarje pa so med seboj višinsko ločene.

Širina vozišča GPS – Dečkova cesta znaša 9,0 m. V smeri vzhod je ob hodniku strnjena pozidava, v smeri zahoda pa je ob hodniku obstoječa zasaditev (drevesa) ter žičnata ograja, ki ločuje območje atletskega stadiona od prometnih površin.

Vzdolž Dečkove ceste je prav tako urejena cestna razsvetljava

Objekt je priključen na sledeče komunalne vode :  
elektroenergetski vod, vodovod, plin, telekomunikacije.

## A. ZBIRNO TEHNIČNO POROČILO

### Splošna navodila in opozorila glede uporabe načrta

Izdelavo ponudb za izvedbo in izvedbo projekta je potrebno izdelati skladno z načrtom. Načrt je potrebno upoštevati v celoti (risbe, opisi in popisi). V primeru tiskarskih napak, morebitnih neskladij v projektu ali tehničnih pomanjkljivosti izvedbenih detajlov, risb, opisov ali popisov je ponudnik ali izvajalec dolžan na to opozoriti projektanta. Predloge potrdita projektant in investitor.

V sklop izvajalčeve ponudbe sodijo vsi delavniški načrti, ki jih pred izvedbo glede tehnične pravilnosti, zahtevane kakovosti in videza potrdi projektant.

Kjer ni opredeljenega izvedbenega industrijskega detajla ali izdelka, ga mora izvajalec pred izvedbo predstaviti, izbor pa potrditi projektant in investitor.

Vzorci vseh finalnih materialov je ponudnik dolžan predložiti projektantu v potrditev. Kjer so možne alternative v izbiri materiala (finalne obloge površin, njihove obdelave, vidni in nevidni pritrdilni materiali, podkonstrukcije, vzorci potiskov, okovje, obdelave stavbnega pohištva in podobno), je pred izvedbo obvezno predložiti vzorce, ki jih potrdita projektant in investitor.





## 1.2 OPIS ZASNOVE PREDVIDENE GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

Projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) zajema:

- izgradnjo večstanovanjskega objekta;
- ureditev zunanjih površin na gradbeni parceli;
- izgradnja cestnega priključka in dostopne poti do parkirišč.

Projekt je zasnovan skladno z zahtevami, ki izhajajo iz prostorske dokumentacije in predpisov.

### ARHITEKTURNA zasnova

Večstanovanjska stavba je umeščena ob južni rob Dečkove ceste in delno sledi gradbeni liniji že obstoječih stavb.

### Tipologija predvidene zasnove in morfologija predvidene gradnje

Objekt je zasnovan kot prostostoječi objekt z manjšimi stanovanji z dvostransko orientacijo, ki se z nobeno stranico ne dotika sosednjih objektov - vila, vila blok. Tlorisna zasnova je kvadratne oblike. Objekt bo trietažen. Nad osnovnim volumnom je predvidena ravna streha.

### Opis oblikovne podobe objekta

Večstanovanjski objekt je zasnovana sodobno kot kompaktna stavba, kjer razgibanost fasade ustvarjajo poševne pritlične stene in terasne niše na ovoju. Vhod je poudarjen z izrezom v poševnih pritličnih stenah s katerimi oblikujemo kompakten volumen .

### Arhitekturne značilnosti

Glavni uvoz do objekta je predviden na severni strani gradbene parcele iz Dečkove ceste. Dostop do parkirišč na zahodnem robu gradbene parcele je predviden iz nove dostopne poti. Vhod v objekt je zasnovan na severni strani gradbene parcele iz obstoječih peš in kolesarskih poti.

### Lega na zemljišču

Minimalni odmiki najbolj izpostavljenih delov predvidenega objekta od sosednjih zemljišč:

Minimalni odmik stavbe od parcele na jugu = 2,03 m

Minimalni odmik stavbe od parcele na zahodu = 3,28 m

Minimalni odmik stavbe od parcele na severu = 1,52 m

Minimalni odmik stavbe od parcele na vzhodu = 4,00 m

### Horizontalni in vertikalni gabariti objektov

Vertikalni gabarit objekta: P (pritličje) + 2E (etaža)

Max. tlorisna dimenzija objekta na stiku z zemljiščem: 17,50 x 15,55 m

Max. tlorisni gabarit nad pritličjem: 22,10 x 20,00 m

Višina stavbe - največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:

10,48m (vrh dvigalnega jaška)

### Povzetek podatkov o površinah

Bruto tlorisna površina nad terenom: 1.152,12m<sup>2</sup>

(podrobnejši Povzetek podatkov o površinah se nahaja v priloženih tabelah)

### 1.3 FUNKCIONALNA ZASNOVA

#### Opis namembnosti objekta

Po klasifikaciji delov objekta in objekta kot celote po CC-SI:

112 - Večstanovanjske stavbe

11220 Tri- in večstanovanjske stavbe

Razvrstitev objekta po zahtevnosti:

Manjzahteven objekt

#### Opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah

V pritličju objekta je ob vhodnih prostorih, kjer se nahajajo tudi vertikalne komunikacije, predvideno 8 shramb. Na južni strani objekta je predvideno manjše stanovanje s shrambo. V delu pritličja je predviden pokrit in delno zaprt prostor za 5 parkirnih mest. Od tukaj je dostop do dveh shramb.

V etažah je okrog vertikalnih komunikacij predvideno 5 stanovanj/etažo.

Skupaj je v objektu predvideno 11 stanovanj različnih velikosti.

Pri zasnovi stanovanj in celotnega objekta so upoštevana minimalne tehnične zahteve za graditev stanovanj in stanovanjskih stavb (PRAVILNIK o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 29/22 z dne 4. 3. 2022)):

- vhod v večstanovanjski objekt z enajstimi stanovanji je širok 2,60m

- ob stavbi je zagotovljen lahko dostopen pokrit prostor za shranjevanje koles površine 16,8m<sup>2</sup> (22 postelj x 0,75 = 16,5m<sup>2</sup>)

- prostor za hrambo čistil za čiščenje skupnih prostorov, v katerem sta vodovodni priključek in odtok odpadne vode je predviden v prvi etaži. Površine tal in sten bodo imele obloge, ki so primerne za mokro čiščenje

- k vsakemu stanovanju je predviden prostor namenjen shranjevanju stvari, s min. tlorisno površino 3 m<sup>2</sup>

- svetla širina prehodov (hodnikov), namenjenih komunikaciji med prostori, je najmanj en meter, tudi ko je nameščena oprema

- v kopalnici so vgrajeni umivalnik, prha ter straniščna školjka s splakovalnikom

- v bivalnih in spalnih prostorih posameznega stanovanja je umeščena minimalna oprema. Vsa oprema in odmiki opreme je razvidna v grafičnih prilogah.

Za vsak tip stanovanja v stavbi je v načrtu arhitekture priložen grafični prikaz s kotirano risbo v katero je vrisana oprema iz 24. člena tega pravilnika, z upoštevanimi odmiki iz 25. člena tega pravilnika PRAVILNIK o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

#### Opis zunanje ureditve in opis prometne ureditve

Zunanje površine / funkcionalne površine so razdeljene na tlakovane odprte bivalne površine, prometne površine in zelene površine.

#### Numerični podatki o zunanjih površinah:

Tlakovane odprte bivalne površine: 202,8m<sup>2</sup>

Zelene površine: 110,0m<sup>2</sup>

Prometne površine: 231,0m<sup>2</sup>

#### Prometna ureditev in parkirni prostori

Predvideno je, da se ob vzhodni in zahodni strani objekta uredijo parkirišča za osebna vozila. Na vzhodni strani je predvideno šest parkirnih mest in eno parkirno mesto za invalide, na zahodni strani pa štiri parkirna mesta, skupaj 11 parkirnih mest.

Parkirišča so dimenzij 5,0 / 2,5 m z izjemo parkirnega mesta za invalide katerega širina se dodatno poveča na račun zaporne površine širine 1,5 m.

Parkirišča na vzhodni strani segajo pod previs novega objekta. Na zahodni strani se parkirišča zaključujejo s predfabriciranimi cestnimi robniki na razdalji do 3,0 m od objekta.

Skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu DPZ12 sta predvidena dva cestna priključka:

Na vzhodni strani objekta gre za priključek za osebna vozila, ki se ga uredi v režimu desno-desno (uvažanje in izvažanje le v desno smer). Parkirišča na vzhodni strani načrtovanega večstanovanjskega objekta bodo umeščena na parceli 10/1, k.o. Celje

Na zahodni strani je predviden skupinski priključek, ki bo v prihodnosti napajal tudi javno parkirišče, ki je s strani Mestne občine Celje predvideno za gradnjo na parceli št. 1/17, k.o. Celje

Parkirišča na zahodni strani načrtovanega večstanovanjskega objekta bodo umeščena na parcelah 1/16 in 9/6, obe k.o. Celje

#### **Hodnik za pešce**

Obstoječi hodnik za pešce se na območju novogradnje nadomesti z novim. Vzhodno in zahodno od območja posega (cestnih priključkov) se hodnik smiselno zaključuje pred preходом za pešce oz. kolesarje. Hodnik se zaključuje s pogreznjenimi robniki.

Hodnik ob objektu se uredi na novo. Širina hodnika se uredi v širini 4,0 m brez višinskega odstopanja med površinami za pešce in kolesarje. Širina kolesarske steze je 1,5 m + 0,5 m varovalnega pasu. Širina hodnika za pešce je 2,0 m.

#### **Prostor za odpadke**

Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje in odvažanje odpadkov, skladno z Odlok-om o načinu opravljanja obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Celje in Zakon-om o varstvu okolja ZVO-I. Odvoz odpadkov opravlja pooblaščen podjetje gospodarske javne službe ravnanja z odpadki SIMBIO, d.o.o.

Skladno z navedenimi predpisi bodo uporabniki obravnavanih objektov sami ločevali odpadke, ki so posledica dejavnosti, znotraj svojih prostorov (na svojem zemljišču) in jih vsakodnevno oddajali v zbiralnico odpadkov.

Zbirno mesto za odpadke za reciklažo, je predvideno na zahodni strani objekta pod previsom.

#### **Zelene površine**

Na parceli namenjeni gradnji se nahajajo poljavne in zasebne zelene površine.

Poljavne zelene površine, so predvidene kot zeleni pas ob mestni prometni površini (Dečkova cesta). Te površine bodo ozelenjene/zatravljene ter zasajene z živo mejo. Na teh površinah so predvidene tudi pešpoti, urbana oprema. Drevored je predviden na južnem delu gradbene parcele tam kjer to določa grafični del OPPN.

Zasebne zelene površine so pri objektu predvidene na južni strani objekta, kjer so predvidena tudi otroška igrala.

#### **Zunanje ograje**

Zunanja ograja je predvidena samo ob zunanjem stopnišču in terasi pritličnega stanovanja.

## 2. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV

### VPLIVI V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO

Projektirani objekt zaradi svoje oddaljenosti od okoliških objektov v času gradnje in v času obratovanja ne bo imel vpliva na mehansko odpornost in stabilnost le teh.

Vplivi v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo se nanašajo zgolj na obravnavani objekt.

Objekt je projektiran po veljavnih tehničnih predpisih in s stališča mehanske odpornosti in stabilnosti varen. Nosilno konstrukcijo je potrebno redno vizualno pregledovati in nemudoma sanirati morebitne poškodbe. Od izjemnih dogodkih npr. potres se izvedejo še izredni pregledi.

### VPLIVI V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM

Projektirani objekt zaradi svoje oddaljenosti od okoliških objektov v času gradnje in v času obratovanja ne bo imel vpliva na varnost pred požarom le teh.

Vplivi v zvezi z varnostjo pred požarom se nanašajo zgolj na obravnavani objekt.

Po Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur. list RS, št. 31/2004, 10/2005, 83/2005, 14/2007, 12/2013, 61/2017 – GZ in 199/2021 – GZ-1) se objekt uvršča med požarno zahtevne stavbe. Pri izdelavi Načrta požarne varnosti je v celoti je upoštevana tehnična smernica TSG-1-001:2019.

Določitev vrst ter količin požarno nevarnih snovi ter požarne obremenitve v posameznih delih objekta :

Namembnost	Požarna obremenitev (MJ/m <sup>2</sup> )	Nevarnost za nastanek požara (A)
Stanovanja	600	normalna
Kletni prostori (shrambe)	Do 1000	normalna

Določitev pričakovanega največjega števila ljudi, ki bi se lahko hkrati zadrževali v objektu:

Največje pričakovano število ljudi, ki se hkrati lahko zadržuje v objektu: v stanovanjih do 22 (število postelj).

Razpoložljive možnosti za odvod dima in toplote iz objekta in omejitev hitrega širjenja dima po objektu: Za odvod dima in toplote se uporabijo: v zaščitениh stopniških strešne kupole.

Požarna odpornost nosilne konstrukcije objekta :

Nosilna konstrukcija stavbe mora biti požarne odpornosti najmanj R 60.

Zunanje stene večstanovanjske stavbe, ki so od parcelne meje drugega lastnika in od sosednjih stavb oddaljene od 1 m do 5 m, morajo imeti požarno odpornost najmanj (R)EW 30, pri odmiku več kot 5 m do 10 m pa (R)E 30.

Možnosti reševanja in gašenja :

Evakuacija iz sklopa shramb, ki je lociran v pritličju, poteka skozi en izhod (notranje zaščiteno stopnišče) direktno na prosto na nivo terena.

Evakuacija iz objekta:

Pritličje : skozi enokrilna vrata (širina vodilnega krila 0,9 m) v vetrolov-komunikacije in od tam skozi enokrilna vrata (širina vodilnega krila 0,9 m) direktno na prosto na nivo terena.

1. – 2. nadstropje: po notranjem zaščitenem stopnišču (širina vrat min. 0,8 m, širina rame stopnišča 1,2 m) in v pritličju direktno na prosto.

Z gasilskimi vozili je predviden dostop do vzhodne in zahodne strani objekta (fasada, kjer so parkirna mesta) ter severne (fasada, kjer je glavni vhod v objekt). Objekt je lociran v naselju, kjer je izveden ulični hidrantni sistem, ki se bo po potrebi dopolnil, vodo za gašenje pa pripeljejo tudi gasilci s seboj.

Opis razdelitve objekta na požarne sektorje:

Požarni sektor	Prostor
PS – 1	zaščiteno stopnišče in hodnik
PS – 2	shrambe
PS – 3	shrambe
PS – 4	stanovanje
PS – 5	prostor čistila
PS – 6 do 10	stanovanja 1. nadstropje
PS – 11	prostor čistila, shramba
PS – 12 do 16	stanovanja 2. nadstropje

Dimni sektorji so enaki požarnim sektorjem.

Opis ukrepov za omejevanje širjenja požara po zunanjih stenah in preko strehe objekta :

Na stiku dveh sektorjev iste etaže mora imeti zunanja stena v razdalji 1 m od stika enako požarno odpornost, kot se zahteva za požarno odpornost med sektorji, to je EI 60 – kar bo zagotovljeno z AB v dolžini vsaj 1 m.

Opis načrtovanih gradbenih materialov in proizvodov z vidika odziva na ogenj in požarne odpornosti in s tem povezanih možnosti širjenja požara po objektu :

Nosilna konstrukcija mora biti požarne odpornosti R 60.

Ločitev požarnih sektorjev mora biti zagotovljena z gradbenimi elementi s požarno odpornostjo min. EI 60, za nosilne dele pa REI 60 ter prehodi (vrata, instalacije) 60 min EI 60; ločitev požarnih sektorjev od notranjih zaščitenih stopnišč pa mora biti zagotovljena s stenami požarne odpornosti (R)EI 60 in prehodi (vrata) EI 30-C.

Posebni prostori oz. sklopi prostorov (sklopa shramb) morajo biti izvedeni kot samostojni požarni sektorji, kjer so stene in stropi požarne odpornosti EI 60, vrata v te prostore oz. sklope morajo biti EI 60-C 3.

Posamezna stanovanja v vseh etažah morajo biti zasnovana kot samostojni požarni sektorji z mejnimi gradbenimi elementi s požarno odpornostjo EI 60, ter vrata EI 30-C (samozapiralo).

Jašek dvigala mora imeti požarno odpornost najmanj (R)EI 60.

Instalacijski jaški, kanali za električne kable in podobno, ki prehajajo skozi meje požarnega sektorja, morajo imeti enako požarno odpornost, kot se zahteva za ostale gradbene elemente požarnega sektorja (EI 60) in morajo biti neprepustni za dim.

Obloge zunanjih sten stavbe morajo biti pri stavbah, ki so visoke do 10 m in po višini ločene na več požarnih sektorjev, v pasu 1 m okrog požarno nezaščitenih površin (npr. oken) najmanj razreda B-d0.

Strešna kritina mora biti najmanj razreda BROOF(t1) po standardu SIST EN 13501-5 – kar bo zagotovljeno z AB strešno ploščo in zaključno folijo predpisanega odziva na ogenj.

Podrobnejši opis V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM se nahaja v Načrtu požarne varnosti.

### **VPLIVI V ZVEZI S HIGIENSKO IN ZDRAVSTVENO ZAŠČITO**

Na gradbišču ni predvidena uporaba strupenih plinov in delcev plinov ter emisij nevarnega sevanja. Prav tako ni predviden nastanek drugih odpadnih vod kot komunalne. Odpadki, nastali na gradbišču bodo sproti odstranjeni.

Med gradnjo se bo vpliv na kakovost zraka odražal v povečanih koncentracijah prašnih delcev in izpušnih plinov zaradi delovanja motornih gradbenih strojev, kar pa ne bo bistveno vplivalo na povečanje onesnaženosti zraka. Vozne makadamske površine je potrebno v vetrovnem ali suhem vremenu redno močiti. Prav tako je treba preprečiti nekontroliran raznos materialov z gradbišča ter čistiti vozila pred vožnjo z gradbišča, sipek material pa pri transportu prekriti.

#### Zaščita objekta pred vlago

Objekt je zasnovan (izbor materialov in tehnične rešitve) tako, da varen pred vlago iz naslednjih virov :  
talna voda in vlaga (vodoodporni beton)  
atmosferske padavine (hidroizolacijski trakovi)  
preprečitev kondenza (streha in fasada: folija za parno zaporo)

#### Navedba svetle višine prostorov:

Višina prostorov je projektirana skladno s Pravilnik-om o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj:  
Svetla višina shramba je predvidena min 2,50 metra  
Svetla višina stanovanjskih prostorov je 2,60 metra.

#### Navedba svetle širine in višine oken ter površin za prehod naravne svetlobe:

Vsi prostori namenjeni rednemu bivanju so naravno osvetljeni. Skupna površina obdelanih zidarskih odprtin dosega 20 odstotkov neto tlorisne površine posameznega prostora (pri tem se je upoštevalo samo tisti del odprtine, ki je več kakor 0,50 metra nad gotovim podom).  
Izračuni posameznih prostorov stanovanja se nahajajo v izračunu priloge Osvetljenost posameznih prostorov.

#### Navedba namembnost in uporabno površino prostorov:

Podrobnejši opis se nahaja pod točko Funkcionalna zasnova objekta.

#### Opis načina zagotavljanja kakovosti zraka v prostorih (opis prezračevanja):

Bivalni in spalni prostori v stanovanjih se prezračujejo naravno preko okenskih odprtin. V sanitarijah je predvideno prisilno prezračevanje.  
Predvideno je tudi prezračevanje bo lokalno mehansko z rekuperacijo odpadnega zraka.  
Skupni prostori se prazračujejo preko vhodnih vrat in strešnega okna na stopnišču.

#### Opis odvodnjavanja strešnih in zunanjih površin:

Meteorna voda iz strehe bo speljana v interno meteorno kanalizacijo, preko notranjih vertikalnih odtokov do pritličja, kjer je pod temeljno ploščo speljana v zunanje jaške. Od tukaj je meteorna voda speljana preko revizijskih jaškov v javni kanal kanalizacije.

Vse povozne površine bodo utrjene, odvodnjavane, izvedene vodotesno tako, da je omogočeno čiščenje. Meteorna voda iz povoznih površin bo speljana preko povoznih talnih rešetk in lovilca olj v ponikovalnico.

Opis sistema kanalizacije:

Objekt bo priključen na javni sistem kanalizacije.

### VPLIVI V ZVEZI Z VARNOSTJO PRI UPORABI

Vplivi v zvezi z varnostjo pri uporabi se nanašajo zgolj na obravnavani objekt.

Gradbišče bo zasnovano tako, da ob upoštevanju predpisov varstva pri delu ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil.

Dostopi do posameznih ureditev na gradbišču pravilno dimenzionirani, varni in utrjeni.

Ukrepi v zvezi z varnostjo pri uporabi bodo podrobneje opredeljeni v Varnostnem načrtu.

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri normalni uporabi ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil.

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve varnosti pri uporabi, kar je razvidno iz tehničnih prikazov.

Dostopi, zunanje in notranje komunikacije so zasnovane potrebnih širin za varno uporabo in zaključene z materiali, ki niso drseči. V vetrolovu je predviden predpražnik.

Vse elektro in strojne inštalacije ter naprave, ki potekajo zunaj objekta, bodo ustrezno zaščitene in označene.

Stopnišča (zunanje in notranje) so na eni strani opremljena z oprijemalom za roke. Polnila na ograjah onemogočajo prehod predmetov s premerom več kot 12 centimetrov in vzpenjanje otrok.

Dostop na streho je predviden preko strešne odprtine na stopnišču. Dostop na streho mora biti omogočen samo pooblaščenim osebam (vzdrževalcem, gasilcem...).

### VPLIVI V ZVEZI S HRUPOM

Ob obratovanju objekta se ne pričakuje vplivov v zvezi z hrupom, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti.

Elaborat o zaščiti pred hrupom v stavbah za objekt VILA BLOK NA DEČKOVI, je izdelan skladno s tehnično smernico TSG-1-005.

Območje predvidene gradnje je razvrščeno glede na namensko rabo in opredeljeno stopnje varstva pred hrupom, v III. območje varstva pred hrupom.

Za tovrsten hrup so v Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v preglednici 1, priloge I oz. v preglednici 1. tehnične smernice določene mejne vrednosti kazalcev hrupa za posamezna območja varstva pred hrupom:

Območje varstva pred hrupom	Ldan dB(A)	Lvečer dB(A)	Lnoč dB(A)	Ldvn dB(A)
III. območje	60	55	50	60

Zvočna izolacija zunanjih in notranjih ločilnih elementov mora biti dovolj velika, da hrup v stavbi v posameznih časovnih obdobjih dneva v navedenih prostorih ne bo presegal mejnih vrednosti ravni hrupa LAeq, ki so navedene v preglednici 2:

Namembnost prostora	Mejne vrednosti ekvivalentnih ravni hrupa LAeq1) dB(A)		
	dan	večer	noč 2)
Varovani prostori v stanovanjih	35	33	30

Mejne vrednosti ravni hrupa LAFmax so določene v preglednici 3 tehnične smernice:

Namembnost prostora	Mejne vrednosti ekvivalentnih ravni hrupa LAeq1)
	dB(A)
Prostori v stanovanjih, bolniške sobe	30

Tehnična smernica TSG-1-005:2012 določa predpisane minimalne vrednosti izolacije pred zvokom v zraku ločilnih sten in medetažnih konstrukcij v preglednici 4 prikazane v naslednji tabeli:

Št.	Notranji ločilni element	Izolacija (dB)	
		R'w	L'n,w
4.3	Stena brez vrat med stanovanjem in skupnim stopniščem ali hodnikom	52	
4.5	Stena med stanovanjem1 in jaškom dvigala	52	
4.12	Stena, v katero so vgrajena vhodna vrata v stanovanje	52	
4.13	Vhodna vrata iz skupnega stopnišča ali hodnika v stanovanje s predprostorom	27	
4.15	Medetažna konstrukcija med stanovanjema	52	55
4.17	Stopnišča, podesti, hodniki		58
4.18	Medetažna konstrukcija med stanovanjem in nestanovanjskim delom stavbe pod njim	57	58

Gradnja:

Ocenjujemo, da mejne vrednosti kazalcev hrupa za gradbišče, ne bodo presežene pri bližnjih varovanih prostorih.

Predvideno je obratovanje gradbišča v dnevnem času od 6. do 18. ure med. Ob sobotah, nedeljah in praznikih gradbišče ne obratuje. Dela se bodo izvajala svetlem delu dneva. Gradbišče se ne osvetljuje.

Ob obratovanju objekta se ne pričakuje vplivov v zvezi z hrupom, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti.

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da ob obratovanju objekta se ne pričakuje vplivov v zvezi z hrupom, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti:

#### SKUPNA IZOLIRNOST LOČILNE KONSTRUKCIJE:

Na podlagi izračuna moramo naši stavbi zagotoviti fasadni sklop, ki ima zvočno izoliranost najmanj **31 dB(A)**. Ker pa nam je poznano, da je v neposredni bližini javna cesta katere lokacija spada v IV. Območje varstva pred hrupom, kar pomeni, da na lokaciji objekta hrup prometa dosega višje ravni, kot jih privzema preglednica 6, prištejemo še rezervo 6 dB(A). Tako mora naš fasadni sklop imeti zvočno izolativnost najmanj **37 dB(A)**.



### Zasteklitev (Z1):

Pri izbiri oken velja, da je zvočna izolacija vgrajenih oken ( $R'w$ ) za 2 dB manjša od zvočne izolacije oken izmerjenih v laboratoriju ( $Rw$ ). Ob izbiri zvočne izolacije oken zato upoštevamo akustično rezervo +2 dB. Torej mora imeti izbrano okno  $Rw > 40$  dB kar je enako  $R'w > 38$  dB.

**$R'w = 38$  dB  $>$  37 dB**

### Zvočna izolativnost notranjih predelnih sten med stanovanji in stanovanjem in skupnimi prostori:

Armiranobetonske stene se enostransko obdajo z oblogo:

- kamena volna 5 cm
- mavčno kartonska plošča na tipski podkonstrukciji

### Zvočna izolativnost medetažnih konstrukcij

V stanovanjih in skupnih prostorih predvidena je v medetažni konstrukciji predvidena pod estrihom zvočna izolacija iz penjenega polietilena PE proti udarnemu zvoku (npr.: Geficel PE TDZ 6.0-1.0).

### Zvočna izolativnost stopnišča – udarni zvok

Stopnišče je od stene ki meji na stanovanje dilatirano z dilatacijskim elementom - Schöck nosilni toplotno-izolacijski element.

### Vrata v stanovanja

Zvočna izolativnost vrat med stanovanjem in hodnikom (stanovanje ima predsobo) bo izbrana  **$R'w > 27$  dB ( $Rw > 32$  dB).**

## VPLIVI V ZVEZI Z VARČEVANJEM Z ENERGIJO IN OHRANJANJEM TOPLOTE

Ni vplivov v zvezi z varčevanjem energije in ohranjanjem toplote v času gradnje in obratovanja.

Ob obratovanju objekta se ne pričakuje vplivov v zvezi z varčevanjem z energijo in ohranjanjem toplote, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti.

Predvideni objekt bo ustrezno toplotno izoliran. Meja obravnavanega vpliva poteka ob robu fasade, zato ni vpliva na varčevanje energije in ohranjanje toplote.

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote, kar je razvidno iz tehničnih prikazov, študije o učinkoviti rabi energije v stavbah ter iz izkaza energijskih lastnosti stavbe.

ELABORATA ENERGIJSKE UČINKOVITOSTI STAVB je izdelan skladno s Pravilnik-om PURES 2022 in tehnično smernico TSG-1-004:2022.

Gradbeni elementi stavb, ki omejujejo ogrevane prostore	$U_{max}$ W/(m <sup>2</sup> K)	Uprojekt. W/(m <sup>2</sup> K)
Zunanje stene	0,18	0,17
Tla	0,30	0,11
Streha	0,15	0,10

Okenska zasteklitev:

- $U_w = 0,90$  – (max. dovoljen 1,00) W/m<sup>2</sup>K (povprečna toplotna prevodnost celotnega okna)
- $U_g = 0,60$  W/m<sup>2</sup>K (toplotna prevodnost stekla)

- Senčila = krpanke

Vrata:

- Vhodna vrata v ogrevane prostore in vetrolove morajo imeti U faktor največ 1,6 W/m<sup>2</sup>K

## UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTOV

Večstanovanjski objekt z več kot deset stanovanj mora biti po 32. členu Gradbenega zakona (GZ-1) in po Pravilnik-u o univerzalni graditvi in uporabi objektov grajen tako, da je omogočen neoviran dostop do objektov in njegova uporaba v delih objekta kot določa GZ: najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji.

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve varnosti pri uporabi, kar je razvidno iz tehničnih prikazov.

V prvi etaži je predvideno eno stanovanje, do katerega je omogočen neoviran dostop in uporaba.

Dostop do objekta in dostopna pot bosta omogočali varen in neoviran dostop do objekta z vsake površine, ki pripada objektu, vključno s parkirišča. Vse površine bodo utrjene in dovolj široke (min 1,5m). Pri vhodnih stopnicah je predvidena invalidska dvizna ploščad v objektu pa dvigalo.

Vhodna vrata bodo brez ovir min širine 0,9m (vstop oseb na invalidskih vozičkih in spremljevalci). Predpražnik za preprečevanje vnosa umazanije bo pri vhodu brez ovir višinsko izravnano z ravnjo tal.

Predvideno je notranje dvigalo, katerega notranja velikost dvigala, dostopnega za uporabnike invalidskih vozičkov in spremljevalno osebo, znaša 1 100 x 1 400 mm. Svetla širina vhoda v dvigalo znaša 900 mm. Pred dvigalom je predviden prostor za manevriranje z invalidskih vozičkov.

Če ni na voljo nobenih nacionalnih zahtev ali predpisov, veljajo minimalne zahteve glede števila parkirnih mest za invalide, ki jih določa standart SIST ISO 21542:2022, Gradnja stavb - Dostopnost in uporabnost grajenega okolja: eno označeno dostopno parkirno mesto.

Eno parkirno mesto za invalide je predvideno na vzhodni strani objekta. Parkirno mesto bo široko 350 cm in označeno z mednarodnim znakom za dostopnost invalidom.

Vsa vhodna vrata v stanovanje so predvidena min. širine 90cm. Notranja vrata v stanovanjih so predvidena širine 80cm.



### 3. NAVEDBA TER UTEMELJITEV DOPUSTNIH MANJŠIH ODPSTOPANJ OD GRADBENEGA DOVOLJENJA

Pri izvajanju gradnje bodo v času veljavnosti gradbenega dovoljenja dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, tako da je gradbeno-tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem gre za dopustna manjša odstopanja v skladu s 66. členom Gradbenega zakona:

- z manjšimi odstopanji se ne posega na druga zemljišča, kot so določena v gradbenem dovoljenju,
- je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- se posamezne zunanje mere stavbe, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) ne povečajo za več kot 0,3 m ali se posamezne dimenzije zmanjšajo,
- ne vpliva na mnenja pristojnih organov in njihove pogoje, določene v gradbenem dovoljenju, in je skladno s predpisi s področja mnenjedajalca,
- so ne glede na drugačno tehnično rešitev od potrjene v gradbenem dovoljenju, izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja in
- v samem bistvu ne spremeni objekta in njegove namembnosti.

#### Kratek opis odstopanj:

ODSTOPANJE	UTEMELJITEV
Povečanje višine objekta za 7cm	Dopustno manjše odstopanje
Povečanje širine in dolžine objekta za 4cm	Dopustno manjše odstopanje

## 4. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI OBJEKTA

### Konstrukcija

Osnovna nosilna konstrukcija objekta bodo armirano-betonski nosilni zidovi z medetažnimi armirano-betonskimi ploščami: fasadne stene in notranje nosilne stene  $d=20\text{cm}$ .  
Objekt bo temeljen z višinsko lomljeno armirano-betonsko temeljno ploščo  $d=40\text{cm}$ . Medetažne plošče bodo armirano-betonske  $d=20\text{cm}$ . Strešna plošča bo  $d=18\text{cm}$ .

### Streha in fasada:

Streha je sistemsko rešena kot ravna nepohodna topla streha, z notranjimi meteornimi odtoki. Kritina bodo hidroizolacijski trakovi : enoslojna strešna folija, sintetična hidroizolacijska membrana (s filcem kaširana membrana (FB)), odporna na mehanske poškodbe in zunanje dejavnike, vključno z UV-žarki ali visokimi temperaturami.

Vse »vidne« zidne, stenske in odkapne obrobe bodo iz pocinkane pločevine pločevine min. debeline 0,7 mm. Vse »nevidne« zidne, stenske in odkapne obrobe ter žlebovi in žlote bodo iz pocinkane pločevine min. debeline 0,7 mm.

Vsi elementi strehe (kritina, venci, preboji...) se izvedejo skladno z navodili in detajli izbranega proizvajalca.

Objekt ima zasnovano kontaktno fasado (fasadni omet) s primerno toplotno izolacijo iz ekspandiranega polistirena, na strani parkirišč in prostora za smeti pa z toplotno izolacijo iz mineralne volne s požarno odpornostjo najmanj EI 30.

### Stavbno pohištvo

Vsa fasadna okna in vrata so predvidena iz PVC profilov z minimalno skupno toplotno prehodnostjo  $U=0.9\text{W/m}^2\text{K}$  in zvočno odpornostjo  $R_w=37\text{dB}$ , brez toplotnih mostov in z toplotno izolativnim steklom. Na zasteklitvah v ložah so predvidena notranja lamelna senčila. Na preostalih oknih so predvidena zunanja lamelna senčila. Kjer je parapet nižji od 0,9m bo predvidena fiksna zasteklitev z varnostnim steklom. Zunanje police bodo iz.

Zunanje ALU okenske police bodo iz barvanega aluminija (po postopku ekstrudiranja aluminija in nato površinsko zaščitene z eluksažo oz. barvo), debeline (aluminija) 2 mm in z odkapnim robom 25 mm.

Vhodna vrata v objekt so predvidena steklena z varnostno zasteklitvijo in iz termoizolacijskih Alu profilov. Vhodna vrata v posamezne stanovanjske enote so predvidena kot proti-vlomna, polna kovinska.

Podboji notranjih vrat bodo kovinski ali leseni in suhomontažni. Vratna krila bodo lesena, polna, gladka, obojestransko barvana in lakirana. Vratno krilo bo poravnano s podbojem.

### Kanalizacija – odpadne komunalne vode

Objekt bo priključen na javno kanalizacijsko omrežje preko novega internega jaška in novega priključka na cev javnega kanalizacijskega omrežja.

Odvod komunalnih in padavinskih vod iz novih objektov bo izveden ločeno v vodotesni izvedbi. Odvod komunalnih odpadnih voda iz objekta bo speljan preko revizijskega jaška v javno kanalizacijo odpadnih komunalnih vod (DN315) na parceli št. 1712/2 k.o. Celje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo.

### **Kanalizacija – odpadne padavinske vode**

Objekt bo priključen na javno kanalizacijsko omrežje preko novega internega jaška in novega priključka na cev javnega kanalizacijskega omrežja. Izvede se zadrževalnik padavinskih vod. Čiste vode iz strešin se predhodno očistijo v peskolovih in speljejo v zadrževalnik padavinskih vod, ki se nahaja pod zahodnimi parkirnimi prostori (parc. št. 1/16 Celje).

Padavinske vode iz povoznih površin in parkirišča bodo zbrane preko cestnih rešetk in bodo speljane preko lovilca olj in bencina v interni kanal odpadnih padavinskih vod. Od tu bo voda speljana v zadrževalnik ter dalje v javno kanalizacijsko omrežje.

### **Ogrevanje, prezračevanje**

Za vsako stanovanje je predvideno individualno ogrevanje preko toplotne črpalke. Notranje enote TČ so predvidene v predprostorih stanovanj, zunanje pa nastrehi. Skupni prostori v etažah in v pritlični etaži bodo ogrevani z električnimi ogrevali.

Prezračevanje bivalnih ter spalnih prostorov v stanovanjih bo potekalo naravno preko okenskih odprtin. V kje ni oken, so nameščeni odvodni ventilatorji. Za kuhinjske nape je predvidena instalacija odvoda. Odvod od ventilatorjev in nap je voden na streho v instalacijskih jaških.

Prezračevanje shramb SH-1 do SH-8 je mehansko s skupnim odvodnim ventilatorjem z dušilcema zvoka (proti prostoru in proti zunanosti).

Shrambi SH-9 in SH-10 sta prezračevani naravno skozi avtomatske zračne ventile s termostatskim nastavitvkom.

## **NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV**

### **TLAKI**

Skupni prostori, stopnišča in hodniki bodo obdelani s sodobnimi materiali industrijske izdelave (keramika, granitogres), ki morajo biti v izvedbi, ki preprečuje drsenje (R10) in morajo ustrezati obremenitvam. V predprostoru vhoda bo vgrajen predpražnik.

Stopnišče, ki vodi v nadstropja bo obdano s keramiko s protizdrsnim zaključkom nastopne ploskve.

V bivalnih prostorih je predviden gotovi parket, v mokrih prostorih pa keramika. V toaletnih prostorih se položi keramika v protidrski izvedbi, z zaokrožnico. Keramika se položi na fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi.

V shrambah je predviden betonski tlak. Tla bodo iz gladkega betona, finalno bodo obdelana z epoksidnim premazom.

Vsi tlaki morajo biti pred polaganjem keramike ali parketa suhi, čisti, razmaščeni, trdni (stabilni) in ravni. Podlago se mora najprej očistiti (smeti, odpadajoče dele, staro lepilo) in nato po potrebi izravnati.

Vhodne stopnice in terasa na južni strani se izvedejo kot viden beton v nedrseči izvedbi (brušen beton). Ob objektu se položijo betonski tlakovci.

## ZIDOVI IN STROPOVI

Nosilne in fasadne stene bodo armirano betonske.

V vseh prostorih se na očiščeno površino (odstranitev vseh nestabilni delci in ostanki opažnih olj) izvede izravnava betonske površine z gotovo polimercementno izravnalno maso za stene in strope. Izravnava se izvede na sprotni prednamaz podlage s polimerno disperzijo, zaključna fina izravnava površine se izvede s fino mavčno izravnalno maso (po potrebi se izvede dva nanosa debeline 1-2mm), drugi nanos se finalno zagradi. Vse stene bodo pleskane z disperzijsko barvo.

Med stanovanji kjer je predvidena AB stena se na eni strani le ta obda s suhomontažno oblogo (mavčno-kartonske plošče) na podkonstrukciji. Med podkonstrukcijskimi profili se izvede zvočna izolacija (skupna zvočna izolirnost stene  $R'w = 52\text{dB}$ ).

Nenosilne stene v stanovanjih ob ložah bodo iz porobetona; npr: Ytong – zidni blok.

V primeru neravnin se izvede tankoslojni notranji omet. Izravnalna masa, se izvede v primeru, da so zidovi pozidani natančno in ravno.

Stene bodo na notranji strani pleskane z disperzijsko barvo.

Vse stene z mavčno kartonsko oblogo bodo bandažirane, 2x kitane in 2x pleskane. V vseh mokrih prostorih so predvidene vodoodporne mavčno-kartonske plošče. V sanitarijah so predvidene po celotni steni keramične ploščice.

Vse stene iz porobetona in mavčno-kartonskih plošč se izvedejo skladno z navodili in detajli izbranega proizvajalca.

## OBLOGE JAŠKOV

Stenske obloge in obloge jaškov se izvedejo:

- v suhih prostorih iz 1x mavčno kartonsko oblogo na tipski podkonstrukciji
- v mokrih prostorih (kopalnica, kuhinja) iz 2x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča na tipski podkonstrukciji.

Vse obloge bodo bandažirane, 2x kitane in 2x pleskane ali obdane s stensko keramiko.

## STROPOVI

Vsi AB stropovi pritličja in etaž se obdelajo enako kot AB stene. Na očiščeno površino se izvede izravnava betonske površine in glajenje.

Vsi stropovi bodo pleskani z disperzijsko barvo.

Stropi nad neogrevanimi prostori (shrambe in vetrolov) se toplotno izolirajo s požarno odporno mineralno toplotno izolacijo iz porobetona - multipor plošče.

Na očiščeno in suho podlago (odstraniti ostanke betona) se plošče lepijo z lahko lepilno malto.

Po potrebi se za učinkovitejše lepljenje lahko nanese prednamaz.

Zaključna obdelava stropa: toplotno izoliranega z Multipor ploščami ni potrebno obdelati z zaključnim ometom. Eventualne neravne površine se brusijo, morebitni okruški se obdelajo z sanirno malto.

Strop se opleska z disperzijsko barvo.

V shrambah ob vhodu se izvede spuščeni strop na višini  $h=2,5\text{m}$ . Spuščeni strop se izvede iz mavčno vlaknenih plošč z dodatkom za vodoodpornost. Pritrjene bodo na tipsko nerjavečo kovinsko podkonstrukcijo. Strop bo izoliran s toplotno izolacijo iz mineralne volne.

Spuščeni stropovi se izvedejo skladno z navodili in detajli izbranega proizvajalca.

### **Notranje ograje in zunanje ograje**

Notranje ograje so predvidene ob notranjih stopnicah min. višine 1,0m. Ob notranjih stopnicah je predvidena kovinska ograja z lesenim držalom iz masivnega lesa.

Zunanje ograje so predvidene na terasnih nišah, zunanjih stopnicah in pritlični terasi. Ograje bodo kovinske iz kovinske konstrukcije (vroče-cinkana in prašno barvana) in polnilom iz kovinske perforirane pločevine (vroče-cinkana in prašno barvana), min. višine 1,0m.

Vse ograje bodo zasnovane tako, da bo onemogočeno plezanje in prehod predmetov.

### **Dvigalo**

Vgradi se dvigalo, ki izpolnjujejo naslednje minimalne lastnosti (Npr.:Schindler 3000) :

- brez strojnice, uveljavljene blagovne znamke s sistemskim certifikatom;
- elektromehanski pogon;
- višina dvigala: 3 postaje;
- za obremenitve od max 630 kg or 8 persons;
- minimalne mere notranje kabine dvigala 110x140cm, dvigalo za invalide;
- energetsko učinkovita razred »A« po standardu VDI 4707, stene iz strukturirane nerjaveče pločevine, talna obloga –keramika; varčne LED svetilke-osvetlitev min. 300 lux-ov s čim višjo površino svetila;
- enostranski vhod;
- avtomatska dvodelna teleskopska vrata, svetla odprtina dim 90/200cm.

### **Dvigalo s ploščadjo - invalidska dvižna ploščad**

Vgradi se invalidska dvižna ploščad, ki izpolnjujejo naslednje minimalne lastnosti :

- pogonski sistem za gibanje ob ravni steni
- ograja in ploščad iz nerjavečega jekla
- intuitiven zaslon za programiranje, prikaz stanja in zaznavanje morebitnih napak
- možnost nagiba ograje do 67°
- neposredno napajanje brez potrebe po akumulatorju
- s certifikatoma CE & TÜV v skladu z najnovejšo evropsko direktivo EN 81-40 in standardom SIST ISO 21542:2022
- barva – temno siva.

## SESTAVE OSNOVNIH VERTIKALNIH IN HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ

### A. TALNE IN MEDETAŽNE KONSTRUKCIJE

Pritličje, etaže

Opomba 1: Vsi notranji tlaki v pritličju in etažah se izvedejo kot plavajoči podi. Kot ločilni sloj med tlakom in obodnimi stenami (ožji trakovi) se izvede elastificirani EPS trakovi (npr: STIROTRAK).

Opomba 2: V vseh mokrih prostorih se talna in delno stenska keramika polaga na 2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi (dvokomponentna, visoko prilagodljiva - fleksibilna, cementna malta z gumiranim poliesterskim trakom - vogalni elementi in manšete za tesnjenje robov, vogalov...).

Tj	Betonski tlak (jašek)
obdelava in zaščita	- protiprašen premaz
$\Sigma$	
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča (z dodatki za vodoodpornost betona) 46-40,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekstrudiranega polistirena, $\lambda=0,03\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT XPS 500 GL) 12,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa) 30,0 cm

Tp(PM)	Betonski tlak (parkirna mesta)
obdelava	- metliččen ali štokan beton;
$\Sigma$	
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča v naklonu 1 % (z dodatki za vodoodpornost betona) 46-40,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa) 30,0 cm

Tp(z)	Betonski tlak (vhod, terasa)
obdelava in zaščita	- metliččen ali štokan beton; - brezbarven dvokomponentni premaz na osnovi epoksi smol
$\Sigma$	
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča v naklonu (z dodatki za vodoodpornost betona) 15,0 cm

Tp1	Granitogres (vhod, hodnik)
talna obloga	granitogres ploščice 1,0 cm; stenska prirobnica h=7,0cm;
podlaga	polimer-cementno lepilo 0,4 cm 1,5 cm
ločilni sloj	mikro armiran cementni estrih C 16/20 6,9 cm
	Polietilenska folija - PE folija 0,15 mm



zvočna izolacija	- izolacija iz penjenega polietilena PE, folija z dušenjem udarnega zvoka, npr.: GEFICEL PE TDZ 6.0-1.0	0,6 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,036\text{W/mK}$ (npr: FRAGMAT EPS 100)	8,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča (z dodatki za vodoodpornost betona)	40,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekstrudiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT XPS 500 GL)	12,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	30,0 cm

Tp1(sh)	Betonski premaz (shrambe)	
talna obloga	betonski premaz, dvokomponentni premaz na osnovi epoksi smol (npr.: Sikafloor®-359 N )	
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	9,0 cm
ločilni sloj	Polietilenska folija - PE folija 0,15 mm	
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena , $\lambda=0,04\text{W/mK}$ (npr: FRAGMAT EPS 100)	8,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča (z dodatki za vodoodpornost betona)	40,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekstrudiranega polistirena, $\lambda=0,03\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT XPS 500 GL)	12,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	30,0 cm

T(st)	Granitogres (stopnice, podest)	
talna obloga	granitogres ploščice 1,0 cm; polimer-cementno lepilo 0,4 cm	1,5 cm
podlaga	po potrebi tankoslojna izravnava	0,2 cm
$\Sigma$		1,7 cm
konstrukcija	armirano-betonske stopnice ali podest	

|

Moj

Tp2	Parket (stanovanje v pritličju)	
talna obloga	dvoslojni gotovi parket (npr: hrast), zgornja (pohodna) plast debeline 3-4mm, lepljen z dvokomponentnim lepilom	1,4 cm
podlaga	stenska prirobnica iz enakega materiala h= 5,0cm	
ločilni sloj	mikro armiran cementni estrih C 16/20	6,3 cm
plošča za talno ogrevanje	Polietilenska folija - PE folija 0,15 mm čep plošča brez izolacije iz tanke folije iz ekspandiranega polistirena	2,3 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda= 0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča (z dodatki za vodoodpornost betona)	40,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekstrudiranega polistirena, $\lambda= 0,03\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT XPS 500 GL)	12,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	30,0 cm
Tp3	Keramika (mokri prostori)	
talna obloga	nedrseče keramične ploščice 0,8cm; lepljene	1,2 cm
hidroizolacija	2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC	0,3 cm
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	6,2 cm
ločilni sloj	Polietilenska folija - PE folija 0,15 mm	
plošča za talno ogrevanje	čep plošča brez izolacije iz tanke folije iz ekspandiranega polistirena	2,3 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda= 0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska talna plošča (z dodatki za vodoodpornost betona)	40,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekstrudiranega polistirena, $\lambda= 0,03\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT XPS 500 GL)	12,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	30,0 cm
Tp3*	Keramika (predprostor stanovanja)	
talna obloga	nedrseče keramične ploščice 1,0 cm; stenska prirobnica h= 7,0cm;	
	polimer-cementno lepilo 0,4 cm	1,4 cm
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	6,2 cm
ločilni sloj	Polietilenska folija - PE folija 0,15 mm	
plošča za talno ogrevanje	čep plošča brez izolacije iz tanke folije iz ekspandiranega polistirena	2,3 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda= 0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm

konstrukcija	armirano-betonska talna plošča (z dodatki za vodoodpornost betona)	40,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekstrudiranega polistirena, $\lambda=0,03\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT XPS 500 GL)	12,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	30,0 cm
	Keramika (shramba v stanovanju)	
	enako kot Tp*	
$\Sigma$		17,0 cm
podlaga	- podložni beton	8,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	45,0 cm
	Tp(z)   Betonski tlak (vhod, terasa)	
obdelava in zaščita konstrukcija	- metličen ali štokan beton; armirano-betonska plošča (z dodatki za vodoodpornost betona)	15,0 cm
podlaga	podložni beton /pusti beton	8,0 cm
nasutje	zmrzlinško odporen utrjen gramoz (utrjen v plasteh Evd $\geq$ 40 MPa)	30,0 cm
	Te1   Granitogres (hodnik)	
talna obloga	granitogres ploščice 1,0 cm; stenska prirobnica h=7,0cm;	
	polimer-cementno lepilo 0,4 cm	1,5 cm
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	7,9 cm
zvočna izolacija	- izolacija iz penjenega polietilena PE, folija z dušenjem udarnega zvoka, npr.: GEFICEL PE TDZ 6.0-1.0	0,6 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska plošča	20,0 cm
oplesk	- izravnava, brušenje - ooplesk z disperzijsko barvo	
	Te2   Parket (stanovanja v etažah)	
talna obloga	dvoslojni gotovi parket (npr: hrast), zgornja (pohodna) plast debeline 3-4mm, lepljen z dvokomponentnim lepilom	1,4 cm
podlaga	stenska prirobnica iz enakega materiala h= 5,0cm mikro armiran cementni estrih C 16/20	5,7 cm
plošča za talno ogrevanje	čep plošča brez izolacije iz tanke folije iz ekspandiranega polistirena	2,3 cm

zvočna izolacija	- izolacija iz penjenega polietilena PE, folija z dušenjem udarnega zvoka, npr.: GEFICEL PE TDZ 6.0-1.0	0,6 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska plošča	20,0 cm
oplesk	- izravnava, brušenje - oplesk z disperzijsko barvo	
<b>Te3</b>	<b>Keramika (stanovanja v etažah - mokri prostori)</b>	
talna obloga	nedrseče keramične ploščice 0,8cm; lepljene	1,2 cm
hidroizolacija	2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC - MAPEI	0,3 cm
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	5,6 cm
plošča za talno ogrevanje	čep plošča brez izolacije iz tanke folije iz ekspandiranega polistirena	2,3 cm
zvočna izolacija	- izolacija iz penjenega polietilena PE, folija z dušenjem udarnega zvoka, npr.: GEFICEL PE TDZ 6.0-1.0	0,6 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska plošča	20,0 cm
oplesk	- izravnava, brušenje - oplesk z disperzijsko barvo	

Opomba: Nad shrambami in vetrolovom : armirano-betonska plošča na spodnji strani toplotno izolirana (d=8cm mineralna topl. Izolacija iz naravnih surovin npr.: Multipor). Nad zunanji prostorom : armirano-betonska plošča na spodnji strani toplotno izolirana (d=15cm kamene volne npr: FKD N Thermal).

<b>Tr3*</b>	<b>Keramika (predpr. stanovanja)</b>	
talna obloga	keramične ploščice 1,0 cm; stenska prirobnica h=7,0cm; vodoodporno in zmrzlinško odporno tankoslojno elastično lepilo za lepljenje keramike d=0,4 cm	1,5 cm
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	5,6 cm
plošča za talno ogrevanje	čep plošča brez izolacije iz tanke folije iz ekspandiranega polistirena	2,3 cm
zvočna izolacija	- izolacija iz penjenega polietilena PE, folija z dušenjem udarnega zvoka, npr.: GEFICEL PE TDZ 6.0-1.0	0,6 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,04\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS 100)	7,0 cm
$\Sigma$		17,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska plošča	20,0 cm
oplesk	- izravnava, brušenje - oplesk z disperzijsko barvo	

Te3(l)	Granitogres (loža)	
talna obloga	granitogres ploščice 1,0 cm; stenska prirobnica h=7,0cm; vodoodporno in zmrzlinško odporno tankoslojno elastično lepilo	1,5 cm
hidroizolacija	2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC	0,3 cm
podlaga	mikro armiran cementni estrih C 16/20	7,6 cm
zvočna izolacija	- izolacija iz penjenega polietilena PE, folija z dušenjem udarnega zvoka, npr.: GEFICEL PE TDZ 6.0-1.0	0,6 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena (npr.: FRAGMAT EPS 150) rezane plošče iz e	6,0 cm
Σ		16,0 cm
konstrukcija	armirano-betonska plošča	20,0 cm
toplotna izolacija	- fasadne plošče iz ekspandiranega polistirena $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS F 035)	5,0 cm
fasadni omet	- armiran srednjeslojni apneno-cementni omet	0,5 cm
	- izravnalni mineralni omet	0,2 cm
	- fasadna barva	

## B. STREHA in FASADNE STENE

STR1	Ravna streha	
kritina	enoslojna strešna folija, sintetična hidroizolacijska membrana (s filcem kaširana membrana (FB)); npr. sistem strehe s prilepljeno membrano Sintofoil ali RENOLIT ALKORPLAN A	0,18 cm
toplotna izolacija	- rezane plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,034\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS 150); 2x d=15cm	30,0 cm
parna zapora	- večplastna samolepilna folija za izvedbo parne zapore, iz bitumna, ojačana s tkanino iz steklenih vlaken in aluminjsko folijo kot vrhno plastjo; npr: Gemini VAPOR 4	0,04 cm
podloga v naklonu	- beton v naklonu 1,5%	14,0-4,0 cm
$\Sigma$		52,2-42,2 cm
konstrukcija	armirano-betonska stropna plošča	20,0 cm
oplesk	- izravnava, brušenje - oplesk z disperzijsko barvo	

Opomba 1: Za postavitev zunanjih enot TČ in klim se na streho položijo AB plošče (različnih velikosti) in prane betonske plošče (50x50cm), pod katere se položi **drenažni kompozit** za majhne mehanske obremenitve in veliko količino vode, sestavljen iz HDPE geomreže in filtrne geotekstilije na strani strešne kritine.

Opomba 2: Na območjih podlag zunanjih enot TČ in klim se v zgornjem sloju toplotne izolacije položijo plošče iz ekstrudiranega polistirena  $\lambda=0,035\text{W/mK}$  (npr. FIBRANxps 300-L) d=15cm.

Opomba 3: Kritina mora biti odporna na mehanske poškodbe in zunanje dejavnike, vključno z UV-žarki ali visokimi temperaturami!

STR1*	Ravna streha (nad ložo)	
	- enako kot STR1	
$\Sigma$		52,2-42,2 cm
konstrukcija	armirano-betonska stropna plošča	20,0 cm
toplotna izolacija	- fasadne plošče iz ekspandiranega polistirena $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr.: FRAGMAT EPS F 035)	5,0 cm
fasadni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
	- izravnalni mineralni omet	0,2 cm
	- fasadna barva	
F.1	Kontaktna fasada	
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva - izravnalni mineralni omet	0,2 cm
osnovni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	20,0 cm
$\Sigma$		

konstrukcija	- armirano-betonska stena	20,0 cm
	- izravnava, brušenje	
oplesk	- oplesk z disperzijsko barvo	

Opomba: F1\*, F1c\*, F1a\* - na strani parkirišč in prostora za smeti toplotna izolacija s požarno odpornostjo najmanj EI 30 (npr. *KNAUF INSULATION FKD-N Thermal*)

F.1a	Kontaktna fasada (obojestransko)	
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva	0,2 cm
	- izravnalni mineralni omet	
osnovni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	20,0 cm
$\Sigma$		
konstrukcija	- armirano-betonska stena	20,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	5,0 cm
osnovni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva	0,2 cm
	- izravnalni mineralni omet	
F.1b	Kontaktna fasada (loža-stanovanje)	
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva	0,2 cm
	- izravnalni mineralni omet	
osnovni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	20,0 cm
$\Sigma$		
konstrukcija	- armirano-betonska stena	20,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	5,0 cm
notranji omet	- grobi in fini apneno-cementni omet in oplesk z disperzijsko barvo	1,5 cm
F.1c	Kontaktna fasada (obojestransko)	
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva	0,2 cm
	- izravnalni mineralni omet	
osnovni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	5,0 cm
$\Sigma$		
konstrukcija	- armirano-betonska stena	20,0 cm
toplotna izolacija	- plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	5,0 cm
osnovni omet	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet	0,5 cm
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva	0,2 cm
	- izravnalni mineralni omet	

F.1d	Kontaktna fasada (atika)	
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva - izravnalni mineralni omet	0,2 cm
osnovni omet toplotna izolacija	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet - plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	0,5 cm 20,0 cm
$\Sigma$		
konstrukcija toplotna izolacija	- armirano-betonska stena - plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	20,0 cm 5,0 cm
kritina	enoslojna strešna folija, sintetična hidroizolacijska membrana (s filcem kaširana membrana (FB))	0,18 cm
F.2	Kontaktna fasada (stena v ložah)	
zaključni sloj	- silikatna ali akrilna fasadna barva - izravnalni mineralni omet	0,2 cm
osnovni omet toplotna izolacija	- armiran srednjelosjni apneno-cementni omet - plošče iz ekspandiranega polistirena, $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (npr. FRAGMAT EPS F 035)	0,5 cm 20,0 cm
$\Sigma$		
konstrukcija notranji omet	- zid iz porobetona; npr: Ytong zidni blok - grobi in fini apneno-cementni omet in oplesk z disperzijsko barvo	20,0 cm 1,0 cm

### C. NOTRANJE STENE

Vse notranje AB stene se na vidni strani brusijo, kitajo in ponovno brusijo – do gladke površine.

NZ1	AB stena	
oplesk zid oplesk	oplesk z disperzijsko AB stena oplesk z disperzijsko	20,0 cm
NZ1*	AB stena (jašek dvigala)	
oplesk zid	oplesk z disperzijsko ali pralno barvo AB stena	20,0 cm
NZ1*(k)	AB stena (stanovanje E1-02, E2-02)	
obloga1	stenska keramika, lepljena (v območju tuša 2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC )	1,2 cm
zid	AB stena	20,0 cm



NZ2	AB stena (med skupnimi prostori in stanovanji ter med stanovanji)	
oplesk	oplesk z disperzijsko barvo, na strani stopnišča s pralno barvo	
zid	AB stena	20,0 cm
podkonstrukcija	na strani stanovanja: tipska pocinkana podkonstrukcija; vmes toplotna izolacija – mineralna steklena volna 5cm;	5,0 cm
obloga	1x mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavo in oplesk	1,25 cm

Opomba: NZ2 - na strani jaškov ni obdelave in opleska!

NZ2*	AB stena (med stanovanji)	
obloga2	stenska keramika, lepljena (v območju tuša 2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC )	1,2 cm
obloga1	2x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnavo	2,5 cm
zid	AB stena	20,0 cm
oplesk	oplesk z disperzijsko barvo	
NZ4	Zid iz porobetona (shramba-hodnik)	
omet	oplesk s poldisperzijsko barvo	
zid	zid iz porobetona; npr: Ytong zidni blok , obojestransko kitanje in izravnavo	20,0 cm
omet	oplesk s pralno barvo (hodnik)	

Opomba: v stanovanju P-01 stena NZ4 na notranji strani stanovanja dodatno: toplotno-zvočna izolacija!

SI	Lesena stena (shrambe)	
obloga	lesene deske š=12cm, položene v razmaku 5cm;	2,0 cm
podkonstrukcija	lesena podkonstrukcija	8,0 cm
Ob	Enostranska obloga PROMATECT obloge	
obloga 2	1x mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnavo in oplesk	1,25 cm
obloga 1	PROMATECT obloga	
Ob1	Enostranska obloga – inštal. jašek v stanovanju - kopalnica	
obloga2	stenska keramika, lepljena (v območju tuša 2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC )	1,2 cm
obloga1	2x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnavo	2,5 cm

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm, vmes toplotna izolacija – mineralna steklena volna 5cm;	5,0 cm
jašek/zrak	zrak	
<b>Ob1*</b>	<b>Enostranska obloga - kuhinja</b>	
obloga	2x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	2,5 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 7,5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	7,5 cm
<b>Ob2</b>	<b>Enostranska obloga - inšalacijski jašek - vodovod</b>	
obloga	1x mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavna + oplesek	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm; vmes zvočna izolacija	5,0 cm
jašek/zrak	zrak	
<b>Ob3</b>	<b>Dvostranska obloga - inšalacijski jašek: kuhinja/soba</b>	
obloga1	1x mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm	5,0 cm
jašek/zrak	zrak	
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	5,0 cm
obloga1	2x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	2,5 cm
<b>Ob4</b>	<b>Dvostranska obloga - inšalacijski jašek v skupnih prost.</b>	
obloga1	2x ognjevarna mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm	5,0 cm
jašek/zrak	zrak	
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	5,0 cm
obloga1	2x ognjevarna mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	1,25 cm

OPOMBA: v vseh jaških zaščita cevi iz ognjevarnih samonosilnih gradbenih plošč (npr.: Plošča PROMATECT®-AD, d = 40mm; Prekrivna letev (objemka) PROMATECT®-H, b ≥ 100 mm, d ≥ 10mm)

<b>S1a</b>	<b>Lahka predelna stena</b>	
obloga1	1x mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	7,5 cm
obloga1	1x mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnavna in oplesek	1,25 cm
Σ		10,0 cm

S1b	Lahka predelna stena	
obloga1	1x mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	7,5 cm
obloga1	1x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	1,25 cm
obloga2	stenska keramika, lepljena (v območju tuša 2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC )	1,2 cm
Σ		11,2 cm

S2	Lahka predelna stena	
obloga1	2x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	2,5 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 7,5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	7,5 cm
obloga1	1x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnava	1,25 cm
obloga2	stenska keramika, lepljena (v območju tuša 2K fleksibilni tesnilni sistem na cementni osnovi, npr. MAPELASTIC )	1,2 cm
Σ		12,5 cm

S3	Lahka predelna stena (v območju omaric za talno gretje)	
obloga1	1x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 7,5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	12,5 cm
obloga1	1x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	1,25 cm
Σ		15,0 cm

Sp	Lahka predelna stena - ognjevarna	
obloga1	2x ognjevarna mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	2,5 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili 7,5 cm; vmes zvočna izolacija – mineralna steklena volna 5cm	7,5 cm
obloga1	2x ognjevarna mavčno-kartonska plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	2,5 cm
Σ		12,5 cm

ST	Spuščen strop – zunanje shrambe (h=2,5m)	
obloga1	1x vodoodporna mavčno-vlaknena plošča, bandažirano, izravnava in oplešk	1,25 cm
podkonstrukcija	tipski pocinkani nosilni profili; vmes toplotna izolacija (d=5cm)	
Σ		

Povzetek podatkov o površinah

Etža	Ime	Št.	Namembnost	Talna obloga	komunikac. površina [m <sup>2</sup> ]	tehnična površina uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Površina stanovanjske enote
priloge							
oznaka površin po 5.1.3.1							
(SIST 9836)							
a	P-01	01	predsoba	Keramika		4,51	
a	P-01	02	bivalni prostor	Parquet		22,52	
a	P-01	03	spalnica	Parquet		14,17	
a	P-01	04	kopalnica	Keramika		5,17	
a	P-01	05	shramba	Keramika		4,3	
b	P-01	06	pokrita terasa	Estrih		8,64	59,31
a	SH	01	shramba	Estrih		4,09	
a	SH	02	shramba	Estrih		5,21	
a	SH	03	shramba	Estrih		4,38	
a	SH	04	shramba	Estrih		4,63	
a	SH	05	shramba	Estrih		5,93	
a	SH	06	shramba	Estrih		4,15	
a	SH	07	shramba	Estrih		3,15	
a	SH	08	shramba	Estrih		3,11	
a	SH	09	shramba	Estrih		3,31	
a	SH	10	shramba	Estrih		3,39	
a	SK1	01	jašek	Estrih		2,89	
a	SKP-01	01	komunikacije	Keramika	6,46		
a	SKP-01	02	komunikacije	Keramika	10,59		
a	SKP-01	03	stopnišče	Keramika	8,44		
a	SKP-01	04	hodnik	Estrih	12,27		
b	SKP-01	05	parkirna mesta	Estrih			91,24
b	SKP-01	0	pokriti vhod	Estrih	13,88		
skupaj priloge					51,64	2,89	191,9

Etaža	Ime	Št.	Namembnost	Talna obloga	komunikac. površina [m2]	tehnična površina [m2]	uporabna površina [m2]	Površina stanovanjske enote
<b>1. etaža</b>								
oznaka površijn po 5.1.3.1 (SIST 9836)								
a	E1-01	01	predsoba	Keramika			6,77	
a	E1-01	02	bivaljni prostor	Parquet			32,44	
a	E1-01	03	kabinet	Parquet			6,87	
a	E1-01	04	spalnica	Parquet			13,56	
a	E1-01	05	kopalnica	Keramika			6,12	
b	E1-01	06	loggia	Keramika			5,95	71,71
a	E1-02	01	predsoba	Keramika			7,61	
a	E1-02	02	bivaljni prostor	Parquet			25,57	
a	E1-02	03	spalnica	Parquet			11,31	
a	E1-02	04	kopalnica	Keramika			5,8	
b	E1-02	05	loggia	Parquet			6,03	56,32
a	E1-03	01	predsoba	Keramika			6,65	
a	E1-03	02	bivaljni prostor	Parquet			32,44	
a	E1-03	03	kopalnica	Keramika			6,12	
a	E1-03	04	spalnica	Parquet			13,67	
a	E1-03	05	kabinet	Parquet			6,85	
b	E1-03	06	loggia	Keramika			5,69	71,42
a	E1-04	01	predsoba	Keramika			8,33	
a	E1-04	02	bivaljni prostor	Parquet			31,03	
a	E1-04	03	spalnica	Parquet			11,06	
a	E1-04	04	kopalnica	Keramika			5,44	
a	E1-04	05	kabinet	Parquet			7,98	
b	E1-04	06	loggia	Keramika			4,84	
b	E1-04	07	loggia	Keramika			3,26	71,94
a	E1-05	01	predsoba	Keramika			8,35	

a	E1-05	02	bivalni prostor	Parquet	30,88
a	E1-05	03	spalnica	Parquet	11,18
a	E1-05	04	kopalnica	Keramika	5,44
a	E1-05	05	kabinet	Parquet	7,98
b	E1-05	06	loggia	Keramika	4,84
b	E1-05	07	loggia	Keramika	3,26
					<b>71,93</b>
a	SKP-1	01	komunikacije	Keramika	2,11
a	SKP-1	02	stopnišče	Keramika	8,44
a	SKP-1	03	skupni prostor	Keramika	1,69
<b>skupaj 1. etaža</b>					<b>29,55</b>
					<b>345,01</b>



Etaza	Ime	Št.	Namedbnost	Talna obloga	komunikac. površina [m <sup>2</sup> ]	tehnična površina uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Površina stanovanjske enote
<b>2. etaža</b>							
oznaka površin po 5.1.3.1 (SIST 9836)							
a	E2-01	01	predsoba	Keramika		6,77	
a	E2-01	02	bivalni prostor	Parquet		32,44	
a	E2-01	03	kabinet	Parquet		6,87	
a	E2-01	04	spalnica	Parquet		13,56	
a	E2-01	05	kopalnica	Keramika		6,12	
b	E2-01	06	loggia	Keramika		5,95	71,71
a	E2-02	01	predsoba	Keramika		7,46	
a	E2-02	02	bivalni prostor	Parquet		25,57	
a	E2-02	03	spalnica	Parquet		11,31	
a	E2-02	04	kopalnica	Parquet		5,8	
b	E2-02	05	loggia	Keramika		6,03	56,17
a	E2-03	01	predsoba	Keramika		6,65	
a	E2-03	02	bivalni prostor	Parquet		32,44	
a	E2-03	03	kopalnica	Keramika		6,12	
a	E2-03	04	spalnica	Parquet		13,67	
a	E2-03	05	kabinet	Parquet		6,85	
b	E2-03	06	loggia	Granitogres		5,69	71,42
a	E2-04	01	predsoba	Keramika		8,88	
a	E2-04	02	bivalni prostor	Parquet		31,03	
a	E2-04	03	spalnica	Parquet		11,06	
a	E2-04	04	kopalnica	Keramika		5,44	
a	E2-04	05	kabinet	Parquet		7,98	
b	E2-04	06	loggia	Keramika		4,84	
b	E2-04	07	loggia	Keramika		3,26	71,99
a	E2-05	01	predsoba	Parquet		8,35	

a	E2-05	02	bivahni prostor	Keramika	30,88
a	E2-05	03	spalnica	Parquet	11,18
a	E2-05	04	kopalnica	Keramika	5,44
a	E2-05	05	kabinet	Parquet	7,98
b	E2-05	06	loggia	Parquet	4,84
b	E2-05	07	loggia	Parquet	3,26
					<b>71,93</b>
a	SKP-2	01	komunikacije	Keramika	21,53
a	SKP-2	02	stopnišče	Keramika	8,12
a	SKP-2	03	skupni prostor	Keramika	1,94
<b>skupaj 2. etaža</b>					<b>345,16</b>

Ime	Št.	komunikac. površina [m2]	tehnična površina uporabna [m2]	Skupna površina stanovanjskih enot
		110,84	2,89	882,07
<b>Skupaj vse etaže</b>				<b>745,85</b>



**Osvetljenost prostorov stanovanja (14. člen PRAVILNIK-a o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj)**

Etaža	Ime	Št.	Namembnost	Površina [m <sup>2</sup> ]	Steklene površine [m <sup>2</sup> ]	Potrebno razmerje v (%)	Razmerje okna/površina	Ustreza Da/Ne
	prtiličje							
	P-01	02	bivalni prostor	22,52	5,1	20	22,6	X
	P-01	03	spalnica	14,17	3,4	20	23,9	X
	1. etaža							
	E1-01	02	bivalni prostor	32,44	7,1	20	21,8	X
	E1-01	03	kabinet	6,87	1,68	20	24,4	X
	E1-01	04	spalnica	13,56	3,4	20	25	X
	E1-02	02	bivalni prostor	25,57	6,52	20	25,4	X
	E1-02	03	spalnica	11,31	2,88	20	25,4	X
	E1-05	02	bivalni prostor	30,88	10,8	20	34,9	X
	E1-05	03	spalnica	11,18	2,88	20	25,7	X
	E1-05	05	kabinet	7,98	1,89	20	23,6	X

opomba: izračun osvetljenosti je narejen za tipična stanovanja

## A.2.1 TEHNIČNO POROČILO – Gradbene konstrukcije

### 1. SPLOŠNO

Investitor želi zgraditi večstanovanjski objekt na Dečkovi cesti v Celju

### 2. KONSTRUKCIJA

Nosilna konstrukcija je armiranobetonske izvedbe.  
Strešna plošča je klasična armiranobetonska debeline 18 cm.  
Medetažne plošče so armiranobetonske debeline 20 cm.  
Temeljna plošča je armiranobetonska plošča debeline 40 cm.  
Vertikalne nosilne konstrukcije so armiranobetonske stene debeline 20 cm.

### 3. OBTEŽBE

Objekt je kontroliran na vertikalne in horizontalne obtežbe skladno s SIST EN 1990 (EC0), SIST EN 1991-1-1 (EC), SIST EN 1992-1-1 (EC2), SIST EN 1997-1 (EC/) in SIST EN 1998-1 (EC8).

Za stalno obtežbo strehe je dodatno upoštevana obtežba s fotovoltaiiko v višini  $0.35 \text{ kN/m}^2$ .

Za obtežbo strojnih in elektro naprav so upoštevani podatki podani s strani projektantov strojnih in elektro inštalacij.

Merodajna horizontalna obtežba je potres  $a/a_g = 0.15$ , faktor obnašanja konstrukcije  $Q = 2.00$ ), faktor pomembnosti 1.00.

Podrobnejša analiza je vsebina posebnega poročili "Analiza obtežbe".

### 4. MATERIALI

Vsi vgrajeni materiali morajo ustrezati veljavnim standardom in predpisom, za kar je odgovoren izvajalec konstrukcije.

Betoni so kvalitete C 25/30, C 30/37.

Jeklo za armiranje je S 500.

Projekt betona bo izdelal izbran izvajalec /dobavitelj) betona glede na svojo tehnologijo in uporabljene surovine.

Vsi vgrajeni materiali morajo ustrezati veljavnim standardom n predpisom, Posebne zahteve so za vidne betone zunaj - C30/37, XC2, XF3.

### 5. TEMELJENJE

je skladno z geološkim poročilom izvedeno na armiranobetonski temeljni plošči.

Za projektno nosilnost temeljnih tal, kakor tudi za ostale pogoje temeljenja je upoštevano "Geološko - geotehnično poročilo", ki ga je pod št. E001-2014 izdelal

"GECKO d.o.o." iz Ljubljane.



## 6. IZRAČUN

Za konstrukcije je izveden s pomočjo računalniškega programa »Tower 8«, ki temelji na metodi končnih elementov.

Horizontalna obtežba s potresom je analizirana s pomočjo modalne analize, upoštevajoč faktor obnašanja konstrukcije  $Q = 2.00$  in faktor pomembnosti  $\gamma = 1.00$ .

Merodajna horizontalna sila - potres se prevzema z armiranobetonskimi stenami jeder.

Posamezni konstrukcijski elementi so dimenzionirano skladno z SIST EN 1992-1-1 (EC2 armiranobetonske konstrukcije), SIST EN 1997-1 (EC7 - temeljenje) in SIST EN 1998-1 (EC8 - gradnja na potresnih območjih).

Statični izračun je pokazal, da izbrane dimenzije ustrezajo, saj konstrukcija zadovoljuje tako kriterijem nosilnosti, uporabnosti in duktilnosti.

## 7. POŽARNA VARNOST

Požarna varnost konstrukcije bo zagotovljena z ustrezno izbranimi dimenzijami nosilnih elementov - armiranobetonski elementi in ustrezno zaščitno plastjo betona skladno s SIST EN 1992-1-2, ter zahtevami elaborata požarne varnosti.

## 8. ZAKLJUČEK

Kot je omenjeno že v točki 4. morajo vsi vgrajeni materiali ustrezati veljavnim standardom in predpisom.

NI dovoljeno naknadno prebijanje nosilnih elementov brez soglasja projektanta konstrukcij.

Statična presoja vseh konstrukcijskih sklopov je pokazal, da izbrane dimenzije in ostale materialno geometrijske karakteristike nosilnih elementov ustrezajo zahtevam po nosilnosti, stabilnosti in uporabnosti objekta.

Velenje, marec 2024

J. Ramšak

## A.2.2 TEHNIČNO POROČILO – Gradbene konstrukcije – zunanja ureditev

Načrt PZI zunanje ureditve in kanalizacije za izvedbo gradnje objekta "Večstanovanjski objekt Dečkova" v Celju obsega kompletne načrte ureditve utrjenih in zelenih površin ter odvodnjavanja padavinskih (meteornih) vod s strešin objekta ter utrjenih površin ob njem in odpadnih komunalnih (fekalnih) voda iz notranjosti tega objekta.

Glede na projektne pogoje, ki jih je k projektu DGD posredovalo RS Ministrstvo za okolje in prostor, DRSV Celje izhaja, da je območje, kjer je načrtovana gradnja s protipoplavnimi ukrepi varovano pred poplavnimi vodami vodotoka Savinja s povratno dobo Q100. Ob nastopu poplavnih vod višjih od Q100 pa je območje lahko poplavljeno. Gradnja večstanovanjskih stavb je v razredu preostale poplavne nevarnosti dovoljena pod pogoji vodnega soglasja. Kote terena in manipulacijskih površin ob objektu ni dovoljeno nadvišati nad koto sosednjih zemljišč. V okviru izdelave OPN MO Celje so bile izdelane strokovne podlage oziroma hidrološko- hidravlična študija, iz katere izhaja, da je kota poplave pri Q500 na območju gradnje 238,64 m.

Kota pritličja predvidenega objekta znaša  $\pm 0,00 = 238,60$  m absolutno. Stavba je etažnosti P + 2. Kota pritličja objekta je 0,50 m nad koto pločnika, ki znaša povprečno 238,10 m absolutno. V večstanovanjskem objektu je predvideno 11 stanovanjskih enot, enako bo tudi skupno število parkirnih mest ob objektu.

### 1. ZUNANJA UREDITEV:

Predvidena sta dva cestna priključka na obstoječo občinsko cesto LG 032321 – Dečkovo cesto. Vzhodni cestni priključek v širini vozišča 5,00 m je predviden izključno za obravnavani objekt in se neposredno navezuje na LG 032321 preko pogreznjenih betonski cestnih robnikov ob južnem robu Dečkove ceste. Na zahodni strani predvidenega objekta se parkirišča večstanovanjskega objekta navezujejo na zahodno interno cesto, ki poteka po zemljišču s parcelnimi štev. 1/17 in 9/8 obe k.o. 1077 Celje. Ta interna cesta se tudi priključuje na občinsko cesto LG 032321 – Dečkovo cesto, ki poteka po zemljiški parceli štev. 1712/2 k.o. Sp. Hudinja.

Dovoz do predvidenih parkirišč na zahodni strani objekta bo izveden preko javnega uvoza, ki je že načrtovan v zazidalnem načrtu Lahka industrija. Širina zahodne dovozne ceste znaša 6,00 m. Projekt PZI za to cesto je izdelalo projektivno podjetje Projektiva VNG d.o.o Celje. Ob vzhodni strani omenjene zahodne dovozne ceste, oziroma ob zahodni strani predvidenega objekta, je na oddaljenosti 2,00 m od vzhodnega roba vozišča te ceste predvidena izvedba 5 parkirnih mest za osebna vozila s pravokotnim načinom parkiranja. Posamezno parkirno mesto bo izvedeno v dimenzijah 2,50 x 5,00 m. Skupna dolžina asfaltiranega parkirnega platoja tako znaša 12,50 m, širina pa 5,00 m. Zahodni parkirni plato bo utrjen z asfaltom. Ob zahodni fasadi objekta je predvidena izvedba hodnika za pešce širine min.1,85 m do max. 2,80 m.

Dovoz do predvidenih parkirišč na vzhodni strani predvidenega objekta bo izveden preko novega internega slepega dovoza ob zahodni strani sosednje zemljiške parcele štev. 12 k.o. 1077 Celje. Ob zahodni strani omenjene vzhodne dovozne ceste, oziroma ob vzhodni strani predvidenega objekta, je na oddaljenosti 1,00 m od zahodnega roba vozišča te ceste predvidena izvedba 5 parkirnih mest za osebna vozila s pravokotnim načinom parkiranja.

Posamezno parkirno mesto bo izvedeno v dimenzijah 2,50 x 5,00 m. Skupna dolžina asfaltiranega parkirnega platoja tako znaša 14,70 m, širina pa 5,00 m. Ob vzhodni fasadi objekta je predvidena izvedba hodnika za pešce širine 1,00 m. Vzhodni interni dovoz bo izveden z asfaltno utrditvijo.

Na skrajni jugozahodni strani predvidenega internega dovoza do parkirnih mest na višinski koti

- 0,72 m = 237,88 m absolutno, je locirano še parkirno mesto rezervirano za invalidne osebe. Dimenzije tega parkirišča znašajo 3,90 x 5.40 m. Tudi to parkirišče je utrjeno z asfaltom.

Glavni vhod v predvideni objekt je predviden z dvema stopniščema ob severni fasadi objekta. Višinska kota obeh stopnišč je sledeča: spodaj ob tlakovani pešpoti (hodniku za pešce) – 0,62 m = 237,98 m in zgoraj pred vhodom v objekt – 0,01 = 238,59 m.

## 2. KANALIZACIJA:

Odvodnjavanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod iz območja večstanovanjskega objekta Dečkova je predvideno v ločenem sistemu kanalizacije.

Na lokaciji severno od predvidene izgradnje objekta poteka obstoječa kanalizacija mešanih odpadnih vod BC DN 500 mm.

Priključni revizijski jašek OJ6 na tej kanalizaciji je lociran severozahodno od zahodnega cestnega priključka na obstoječo cesto LG 032321. Obstoječi revizijski jašek je bil izveden z globino 1,02 m. Tako bosta obe vrsti odpadnih vod ločeno zbrani severno in zahodno ob predvidenem objektu in vodene v končni skupni revizijski jašek RJ1, kjer se obe veji združita in preko jaška RJ2 vodita v obstoječi revizijski jašek OJ6.

### 2.1. KANALIZACIJA KOMUNALNIH ODPADNIH VOD

Komunalne odpadne vode bodo zbrane pod koto pritličja objekta, ki znaša  $\pm 0,00 = 238,60$  m in vodene v smeri proti zahodu pod predvideno AB temeljno ploščo objekta. Posamezni kanalski odseki iz PVC cevi DN 110 in DN 125 mm bodo priključeni v predvidene PE revizijske jaške na zbirnem kanalu komunalnih odpadnih vod iz PVC cevi DN 160 mm, ki bo potekal zahodno ob večstanovanjskem objektu.

### 2.2. KANALIZACIJA PADAVINSKIH ODPADNIH VOD

Padavinske odpadne vode s strešin objekta in utrjenih prometnih površin ob njem bodo ločene vodene do prvega zbirnega revizijskega jaška RJ1 kamor se priključijo tudi vse komunalne odpadne vode in tudi drenažne odpadne vode. Odpadne vode iz ločenega območja vzhodnega dovoza in parkirišč zahodno ob tem dovozu bodo na predvideno kanalizacijo padavinskih vod priključene preko lovilnika olja LO1. Odpadne padavinske vode iz zahodnega parkirnega platoja ob objektu bodo na omenjeno skupno kanalizacijo padavinskih vod priključene preko lovilnika olja LO2.

Pred končnim iztokom vseh zbranih padavinskih odpadnih vod v obstoječi revizijski jašek OJ6, ki je lociran na obstoječem javnem mešanem kanalu BC DN 500 mm števil. 206033, ki poteka v vozišču obstoječe glavne mestne ceste LG 032321 (Dečkove ceste), bo potrebno te odplake ustrezno zadržati v cevnem zadrževalniku.

Skupni cevni zadrževalnik odpadnih padavinskih vod za območje večstanovanjskega objekta je projektiran med revizijskima jaškoma MJ2–MJ3 v skupni dolžini cca 10,00 m (4 kosi cevi DN 400 mm dolžine po 2,50 m). V zadnjem predvidenem revizijskem jašku MJ3 je na dnu - kot iztok predvidena iztočna cev PVC DN 110, ki se izliva v naslednji revizijski jašek RJ1. Ta cev malega premera predstavlja princip enostavne dušilke, ki preprečuje neposredni - takojšnji - odtok velikih dotokov ob obilnih in dolgotrajnih deževjih. Ko odtoki meteornih vod presežejo odtočno zmogljivost imenovane PVC cevi DN 110 mm, začnejo zajezene vode v AB ceveh DN 400 mm naraščati in sčasoma zapolnijo celotni volumen cevi (na dolžini 10,00 m med revizijskima jaškoma MJ2 in MJ3 cca 1,26 m<sup>3</sup>).

## 2.1. KANALIZACIJA POBOČNIH - DRENAŽNIH ODPADNIH VOD

Vse obodne stene večstanovanjskega objekta bodo na koti dna tamponske blazine ob pritlični etaži objekta (cca – 1,15 m od pritlične etaže na koti  $\pm 0,00$  m = 238,60 – 1,15 m = 237,45 m absolutno) zaščitene z izvedbo horizontalne drenaže.

Drenažne cevi bodo tipa STIDREN D DN 160 mm, ki bodo položene na betonsko muldo, zasute z drenažnim filterskim materialom in dodatno obdane z Geotekstil (filc) folijo. Pobočne – talne vode bodo zbrane v drenažnih ceveh in odvedene v predvideni drenažni jašek DJ1 in v nadaljevanju na predvideno mešano kanalizacijo s priključkom na OJ6

Handwritten signature and mark consisting of a vertical line with a hook at the bottom and a stylized signature to its right.

## A.2.3 TEHNIČNO POROČILO – Gradbene konstrukcije – cestni priključek

### Tehnični podatki:

Lokacija cestnega priključka se nahaja znotraj naselja kar ima za posledico administrativno omejitev hitrosti 50 km/h.

Potek ceste je v ravninskem terenu in ne presega 1,0 %.

Širina vozišča glavne mestne ceste znaša 9,0 m.

Širina vozišča novega cestnega priključka znaša 6,0 m.

Lokacija novega priključka je na notranji strani horizontalne krivine velikosti cca.  $R = 600\text{m}$ .

Vzdolž glavne mestne ceste poteka hodnik za pešce v širini 2,0 m (betonske plošče) ter kolesarska steza v širini 2,0 m (asfaltirano).

### Cestni priključek – zahodna stran novega objekta:

Vozišče priključne ceste ima širino 6,0 m. Uredi se v asfaltni izvedbi.

Ob vzhodnem robu vozišča bodo z izgradnjo novega večstanovanjskega objekta urejena parkirišča za potrebe stanovalcev – pet parkirnih mest (4 +1).

Na zahodnem delu vozišča bo v prihodnosti javno parkirišče, katerega investitor bo MOC.

Skladno z zahtevami MOC in predvidenim merodajnim vozilom, ki bo uporabljal novi cestni priključek, se uredi priključevanje na glavno mestno cesto preko košaraste krivine z vodilnim radijem  $R_2 = 10\text{ m}$  ( $R_1:R_2:R_3 = 2:1:3$ ).

Vozišče priključne ceste se višinsko prilagodi navezavi na rob vozišča glavne mestne ceste in novim parkiriščem na vzhodni strani priključne ceste. Prečni nagib priključne ceste je usmerjen proti zahodu – razpršeno odvajanje v smeri raščenege terena, kjer ponikne v podtalje.

### Cestni priključek – vzhodna stran novega objekta:

Cestni priključek na vzhodni strani objekta služi kot dostopna cesta za dvorišče na vzhodni strani večstanovanjskega objekta. Ker je predviden dostop samo za osebna vozila po sistemu desno-desno, se uredi priključek preko pogreznjenega robnika hodnika za pešce oz. kolesarje, ki poteka vzdolž glavne mestne ceste.

Pogreznjeni robniki se uredijo na dolžini 5,0 m, širina pogreznjenega dela znaša 1,15 m (1,0 m + 15 cm robnik).

Na mestu priključka preko pogreznjenega robnika, se ustroj hodnika izvede v enaki sestavi kot na vozišče ceste.

### Ureditev hodnika za pešce:

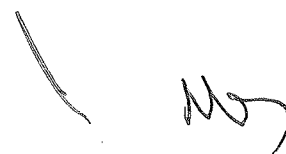
Hodnik za pešce se na dolžini cca. 60 m (celotna trasa s cestnimi priključki) preuredi. Obstoječi - nivoletno ločen hodnik, ki s cestnim robnikom ločuje hodnik za pešce in kolesarsko stezo, se preuredi v hodnik brez višinskega odstopanja med površinami za pešce in kolesarje.

Hodnik se uredi v obstoječi širini cca. 4,0 m. Površine za pešce se od kolesarske steze ločijo s horizontalno signalizacijo – ločilne neprekinjena črta širine 10 cm.

Navezava na obstoječe stanje se izvede na dolžini 2,0 m. Cestni robnik se izvede kot klančina pri čemer se na strani obstoječega hodnika višinsko naveže na obstoječi ločilni robnik, na mestu obnovljenega hodnika pa je robnik potopljen v ustroj brez višinske razlike.

Na mestu prehoda za pešce in kolesarje preko novega priključka, se pogreznjeni robniki uredijo brez višinske razlike – navezava hodnika na vozišče  $\Delta h = \pm 0$  cm.

Na mestu priključka preko pogreznjenega robnika se izvede klančina v širini kolesarske steze 1,15 m (10 % klančina + cestni robnik). Cestni robnik je na mestu priključka privzdignjen za 3 cm.





## A.3 TEHNIČNO POROČILO – Načrt električnih inštalacij in električne opreme

### ELEKTROENERGETSKO NAPAJANJE OBJEKTA

Novopredvideni objekt bo napajan iz obstoječega NN omrežja. Priključek objekta bo izveden kot samostojni izvod s tipiziranim energetskim zemeljskim kablom za nizkonapetostna omrežja z aluminijastimi vodniki iz obstoječega NN omrežja transformatorske postaje, NN priključek 0,4kV za objekt bo zgrajena skladno s projektni pogoji distributerja Elektro Celje d.d..

#### Načrt električnega NN priključka ni predmet tega projekta!

Priključne moči posameznih enot:

- Stanovanja št. 1-11, tarifne varovalke 3x20A, priključna moč 14kW.
- Skupna raba, tarifne varovalke 3x25A, priključna moč 17kW.

Od novopredvidene PS-PMO do vsake enote bo položen kabel tipa N2XH-J 4x10mm<sup>2</sup>.

Iz priključno merilne omare PMO z 12 odjemnimi mesti se napajajo razdelilci v stanovanjih R1 – R11 in razdelilec skupne rabe R-SR. Iz hišnih razdelilcev se napajajo porabniki posameznega stanovanja.

NN dovod bo izveden iz Transformatorske postaje. NN priključek ni del tega načrta, ampak bo obdelan v ločeni mapi. Prav tako načrt TK priključka ni del tega načrta, ampak bo obdelan v ločeni mapi.

### INŠTALACIJSKI RAZVODI IN NAPAJANJE ELEMENTOV STROJNIH INŠTALACIJ

Karakteristični podatki inštalacije in naprav:

- nazivna napetost: 3 x 400/230 V, 50 Hz
- sistem napajanja TN
- zaščita inštalacij in naprav: s samodejnim odklopom napajanja in dodatno z zaščitnim stikalom na diferenčni tok

Inštalacije se izvedejo s kablji:

- NHXMH-J, za elektroenergetske razvode.
- NYM-J, za napajanje končnih porabnikov.
- UTP, J-H(St)H za komunikacije, signalizacijo in meritve.

Predvideni kablji za dvizne vode po inštalacijskem jašku morajo imeti odziv na ogenj Cca s1 d2 a1. Prerezi in število žil je razvidno iz shem.

Kablji se polagajo:

- vertikalno v zaščitnih samogasnih ceveh,
- uvlačijo v zaščitne gibljive ali trde cevi podometno ali v AB stropovih oziroma tleh. V primeru, da se približujejo zaščitne cevi gorljivim elementom, morajo biti na tem delu inštalacijske cevi samogasne.

Kabelske izvode je potrebno označiti z oznakami iz shem. Oznake morajo biti nameščene pri izhodu iz stikalnega bloka, pri porabniku ter na vseh spremembah smeri poteka. Oznake morajo biti trajne in dobro vidne.

Pred polaganjem izvodov je potrebno preveriti: dolžino, napetostni nivo in tok porabnika ter zaščitno napajalni element. Električna inštalacija za tehnološko moč obsega napajanje:

- fiksnih električnih priključkov po objektu,
- priključke vseh vtičnic.

Razporeditev vtičnic in fiksnih priključkov je predviden glede na notranjo opremo prostorov, nad

|

Mo

delovnem pultu v kuhinji, ob telekomunikacijskih vtičnicah itd. V vsakem prostoru je predvidena po ena vtičnica ob vhodu v prostor, dodatno pa še 3-4 vtičnice v kuhinji, sobah in kabinetih.

Ob telekomunikacijskih vtičnicah je predvidena vsaj ena vtičnica 230V. Prav tako je predvidena vsaj ena vtičnica v drugih prostorih kot so sobe,...

V kopalnicah je predvidena vsaj po ena vtičnica z zaščitnim pokrovom ob umivalniku. Vtičnice v mokrih prostorih morajo biti vgrajene vsaj 1,5m od tal in oddaljena najmanj 60 cm od roba kopalne kadi ali tuš kabine in varovana z zaščitnim stikalom na diferenčni tok 30mA. Stikala za električne naprave in opremo v kopalnicah so predvidena pred kopalnicami.

Poleg običajnih vtičnic so predvideni še naslednji električni priključki oz. vtičnice za:

- pralni stroj,
- sušilni stroj
- hladilnik,
- pomivalni stroj,
- električni štedilnik,
- priključek do signalno-komunikacijske omarice.

Vgradne višine vtičnic in stikal so:

- splošne vtičnice za moč - 0,4 m od tal
- splošne vtičnice pod pisalno mizo – 0,4m od tal
- v kuhinji nad delovno površino – 1,2 m od tal
- fiksni priključki v kuhinji na višini – 0,4 m od tal
- stikala za vklop razsvetljave – 1,2 m od tal

## RAZDELILNE OMARE

Predvidena je po ena razdelilna omara za vsako stanovanje in ena za skupno rado objekta. Vsaka omara bo locirana v svojem stanovanju, razdelilec skupne rabe pa v kolesarnici.

## RAZSVETLIJAVA

### Splošna notranja razsvetljava

Splošna notranja razsvetljava je predvidena s svetilkami po izboru arhitekta. Svetilke v skupnih prostorih bodo opremljene z LED sijalkami. Svetila v stanovanjih bodo izbrana naknadno in jih bo dobavil naročnik. Svetila morajo imeti minimalno stopnjo zaščite IP20, kopalnicah pa vsaj IP43. Svetilke imajo vgrajene odgovarjajoče elektronske predstikalne naprave. Način vgradnje svetilk (v stropu, nadometno, spuščeno,...) je določen s tipom izbrane svetilke.

Vklop-izklop vse razsvetljave je predviden preko stikal ob vratih, delno pa preko senzorjev premikanja.

### Zasilna razsvetljava

V načrtu NPV varnostna razsvetljava ni zahtevana, vendar pa je predvidena v skladu s standardoma SIST EN 1838 in SIST EN 50172 ter tehnično smernico TSG-1-001 v skupnih prostorih objekta. Predvidena je varnostna razsvetljava in razsvetljava za umik.

- Varnostna razsvetljava je predvidena s samostojnimi namenskimi svetilkami varnostne razsvetljave, napajanimi preko lokalne baterije v pripravnem stiku. Zato so predvidene svetilke z LED virom.

- Razsvetljava za umik je predvidena z namenskimi svetilkami varnostne razsvetljave v lokalno trajnem stiku delovanja in ustreznimi znaki (piktogrami) v skladu s tlorisnim načrtom, ki označujejo smeri zasilnih evakuacijskih izhodov (načrt požarne varnosti).

Z varnostno razsvetljavo bo zagotovljen nivo osvetljenosti min. 1 lx po celotni površini evakuacijskih poti. Svetilke razsvetljave za umik morajo biti nameščene na poteku evakuacijskih poti in morajo biti vidne s kateregakoli mesta na evakuacijski poti. Znaki (piktogrami) morajo biti nameščeni tako, da označujejo smeri umika pravokotno na smer umika in nad izhodnimi vrati v simetrali vrat.

#### **Ozemljitve in izenačitev potenciala**

Ozemljilo bo vgrajeno v temelje objekta kot temeljno ozemljilo in v izkopan rov okrog objekta v obliki obroča. Kot material za ozemljilo uporabimo INOX trak dimenzij 30 x 3,5 mm mm, kar ustreza zahtevam predpisanega standarda.

Ozemljilo se poveže z ozemljitvenim vodom na zbiralko za izenačevanje potencialov (EB) v glavni omarici za izenačevanje potencialov (GIP). Povezava se v našem primeru izvede z istim materialom kot je temeljno ozemljilo, kar ustreza zahtevam predpisanega standarda.

#### **Glavna izenačitev potenciala**

Za osnovno izenačitev potencialov v objektu je predvidena zbiralka (GIP) nameščena v pritličju ob razdelilni omari R-SR.

Na zbiralko GIP je potrebno vezati:

- temeljno ozemljilo,
- ozemljilo strelvodne inštalacije,
- glavni zaščitni vodnik PE,
- vodnik N oz. PEN,
- glavni ozemljitveni vodnik,
- glavne vodnike za izenačevanje potencialov vezane na glavne cevi vodovoda, centralne kurjave, prezračevanja, plina (za dušilcem gledano iz strani dovoda), glavne kovinske konstrukcije in armature objekta.

#### **Dopolnilna izenačitev potenciala**

V vlažnih prostorih, tehničnem prostoru in povsod tam, kjer niso doseženi pogoji za zaščito pred električnim udarom, je potrebno izvesti dopolnilno izenačitev potencialov. V teh prostorih so predvidene IP omarice s Cu zbiralnico. Na zbiralnico bodo povezane vse kovinske mase v prostoru.


#### **Prenapetostna zaščita**

Za zaščito elementov inštalacije pred prenapetostjo zaradi udarne strele, stikalnih manipulacij, dviga napetosti zaradi kapacitivnih obremenitev, se izvede sistem prenapetostne zaščite z odvodniki prenapetosti ali drugimi ustreznimi napravami.

#### **STRELOVODNA INŠTALACIJA**

Za zaščito pred udarom strele je projektirana strelvodna inštalacija. Strelvodna inštalacijo je potrebno izvesti le z elementi, predvidenimi po veljavnih predpisih RS. Ozemljitvene vodnike je potrebno polagati v čim bolj ravnih linijah in se izogibati ostrim zavojem ter nepotrebim prekinitvam. Največja dopustna sprememba smeri je 90°, pri krivinskem radiju 20cm. Stike je potrebno izvesti z varjenjem ali vijačenjem, ter jih zaščititi pred korozijo (posebej stike in uvode v zemljo).

Za strelvodno napravo je predviden sistem kletkaste zaščite po načelu Faradayeve kletke. Strelvodna naprava se sestoji iz lovilcev, odvodov, merilnih in drugih stikov, zemljevodov, ozemljila ter dodatnih priprav.



## TEHNIČNO POROČILO TK PRIKLJUČEK OBJEKTA

Za priklop na obstoječe TK omrežje se na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo se od obstoječega KJ 334/1 izvede izkop v dolžini cca 114m in izvede nova TK kabelska kanalizacija tipa 2xPEHD fi50mm do objekta VEČSTANOVANJSKI OBJEKT, Dečkova cesta 37, 3000 Celje.

Izvede se izgradnja nove TK kableske kanalizacije v dolžini 114m. Povezava na TK omrežje se tako izvede od obstoječe kableske spojke SP001 3003 KKG003, ki je locirana v obstoječem PJ fi80mm preko obstoječe KK do KJ 334/1 in nato po novi KK do nojega pomožnega jaška pred objektom VEČSTANOVANJSKI OBJEKT, Dečkova cesta 37, 3000 Celje.

### PREDVIDENI OBSEG DEL

Za priklop na obstoječe TK omrežje se izvede navezava v kabelski jašek KJ334/1. Od kableskega jaška KJ334/1 do novega večstanovanjskega objekta se izvede izkop in položitev nove TK kableske kanalizacije PEHDØ50mm v dolžini 114m.

Od TK jaška KJ334/1 in do objekta Dečkova cesta 37 se tako izvede povezava na obstoječe TK omrežje. Od obstoječe optične spojke SP001 na kablu 3003\_KKG003 se uvleče nov optični kabel TOSMd03 2x12 SMAN v dolžini 330m.

Kabel se v večstanovanjskem objektu uvleče priključno TK omaro na fasadi objekta, kjer se vlakna zaključijo s konektorji LC/APC na optični delilnik OD-1HU-12/24-19"/ETSI-LC/APC-0V-K.

### Izgradnja optičnega omrežja

Za objekt VEČSTANOVANJSKI OBJEKT, Dečkova cesta 37, 3000 Celje je predvidena izgradnja novega optičnega omrežja za vsa stanovanja v objektu.

Uporabi se dograditev iz obstoječega optičnega kabla 3003\_KKG003. Od obstoječe optične spojke SP001 na kablu 3003\_KKG003 se uvleče nov optični kabel TOSMd03 2x12 SMAN v dolžini 330m, ki se uporabi za izgradnjo optičnega priključka do objekta VEČSTANOVANJSKI OBJEKT, Dečkova cesta 37, 3000 Celje. Nov kabel se uvleče skozi obstoječo TK kabelsko kanalizacijo od SP001 do KJ334/1, nato pa skozi novo KK do objekta VEČSTANOVANJSKI OBJEKT, Dečkova cesta 37, 3000 Celje v skupni dolžini 330m.

Od obstoječe optične spojke SP001 se uvleče nov kabel TOSMd03 2x12 SMAN do predvidene TK priključne omare na fasadi objekta VEČSTANOVANJSKI OBJEKT. Za objekt VEČSTANOVANJSKI OBJEKT je predvidena vezava 12 aktivnih vlaken za zagotovitev TK priključka vsakemu stanovanju. Vezava vlaken je prikazana v vezalnem načrtu.



## A.4 TEHNIČNO POROČILO – Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme

Objekt se z vodo napaja iz javnega vodovoda, ki ga upravlja VO-KA Celje. Nov priključek se izvede skladno s situacijo na drugi strani dečkove ceste na cevi javnega vodovoda NL DN100. Priključek se izvede z navrtalnim sedlom z zasunom za priključno cev PE  $\Phi 50$ . Vstop v objekt se izvede skozi temeljno ploščo s PE cevjo. V objektu se vgradi regulator tlaka DN40/2,5bar, nato sledi razdelilec na katerega se namestijo vodomeri in vsa potrebna armatura. Vodomerov je 12 (11 stanovanj in skupni prosotri). Vsi so DN20.

Vodovod, ki poteka od vodomera do posameznega stanovanja je voden v skupnih prostorih z izjemo horizontal v pritličju pod stropom shramb. Takšne trase so izbrane, da se lahko kasneje pri obnovi vodovodna cev posameznega stanovanja zamenja brez posega v stanovanja drugih stanovalcev. Cevi, ki potekajo horizontalno pod stropom in cevi v vertikali do posameznega nadstropja so INOX cevi na zatisne spoje. Cevi, ki potekajo v izolacijskem sloju pod estrihom in cevi v stanovanjih so večplastne polietilenske cevi. Cevi pri vodomerih in cevi, ki potekajo pod stropom shramb je potrebno oviti z grelnim kablom.

Kanalizacijske vertikale potekajo skozi instalacijske jaške. Predvideno so PP nizkošumne cevi. Prehode vodovodnih in kanalizacijskih napeljav preko mej požarnih sektorjev je potrebno požarno tesniti.

Stanovanja so ogrevana z individualnimi toplotnimi črpalkami. Notranje enote imajo integriran grelnik TSV volumna 200l. Vse notranje enote so opremljene s pomožnim enofaznim električnim grelnikom moči 2kW. Zunanje enote se nahajajo na strehi objekta.

Ogrevanje stanovanj je talno. Avtomatsko delovanje talnega gretja deluje po principu regulacije temperature predtoka glede na zunanjo temperaturo.

V vsaki kopalnici je predviden električni kopalniški radiator.

V vsakem stanovanju je predvidena po ena deljena klimatska naprava v bivalnem prostoru. Predvidi se samo cevna predinstalacija in podstavek za zunanjo enoto.

Stanovanja se prezračujejo z lokalnim oziroma distribuiranim prezračevalnim sistemom BLAUBERG VENTO ECO2 A50. Sistem se sestoji iz dveh enot, ki izmenično vpihujejo in odsesujejo zrak iz prostora. V kopalnicah, so predvideni odvodni ventilatorji, ki se vklaplajo hkrati z lučjo in imajo časovnik za podaljšano delovanje. Za kuhinjske nape je predvidena instalacija odvoda, nape pa niso del popisa. Odvod od ventilatorjev in nap se vodi na steho v instalacijskih jaških. Uporabijo se spiro cevi ustreznega premera. Na strehi se instalacija zaključuje z izpušnim kolenom  $135^\circ$ , ki je zaprt z mrežo.

Prezračevanje shramb SH-1 do SH-8 je mehansko s skupnim odvodnim ventilatorjem z dušilcema zvoka (proti prostoru in proti zunanosti). Zračni kanali se vodijo pod stropom shramb. V prostor se zrak dovaja skozi dovodno cev (brez ventilatorja).

Shrambi SH-9 in SH-10 sta prezračevani naravno skozi avtomatske zračne ventile s termostatskim nanastavkom. V vsaki shrambi sta nameščena po dva (pri tleh in pod stropom).

## A.5 TEHNIČNO POROČILO – Načrt požarne varnosti

Povzetek je narejen pod točko 2. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV / VPLIVI V ZVEZI Z VARNOSTJO  
PRED POŽAROM





**GEOIDES d.o.o.**  
Geo – meritve, kartiranje  
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

Katastrska občina (šifra in ime)	1077 CELJE
----------------------------------	------------

Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave Katastrskega postopka
IZDELAVA PREDHODNEGA ELABORATA ZA VPIS STAVBE V KATASTER NEPREMIČNIN na osnovi dokumentacije PZI št. 506/2022	1077 – 3099 (predvidena)	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka geodetsko podjetje/projektant/sodni izvedenec)	<b>GEOIDES d.o.o.</b> Ulica XIV. divizije 14, 3000 CELJE Matična št.: 3707938000 <del>GEOIDES d.o.o. Ulica XIV. divizije 14 3000 CELJE</del>
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/sodni izvedenec (ime in priimek):	<b>Vladko Bračič</b> <b>PI – Geo 0255</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"><b>VLADKO BRAČIČ</b> dip. inž. geod. 128 Geo0255</div> <del>VLADKO BRAČIČ dip. inž. geod. 128 Geo0255</del>
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	

\*Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant

||

*Handwritten signature*



**GEOIDES d.o.o.**  
Geo – meritve, kartiranje  
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

e-pošta: [geoides@siol.net](mailto:geoides@siol.net)  
splet: [www.geoides.si](http://www.geoides.si)  
ID št. Za DDV: SI79664458  
Matična številka: 3707938000  
TRR: SI56 0400 1004 8966 462

tel.: 03 492-49-40  
fax.: 03 492-49-41  
gsm1: 031 528-838  
gsm2: 051 207-754

**ZADEVA: IZDELAVA PREDHODNEGA ELABORATA ZA VPIS  
STAVBE**

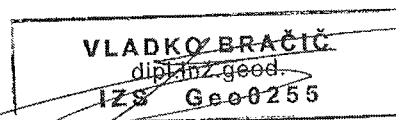
Izdelamo predhodni elaborat za vpis stavbe, katera se bo zgradila na parcelah 1/16, 9/6, 10/1 vse k.o. CELJE. Elaborat predhodno izdelan v celoti na osnovi projektne dokumentacije PZI 506/2022.

Površine in deli stavb so v celoti prevzete iz PZI dokumentacije. Po kočani izvedbi gradnje stavbe se bodo posamezni prostori objekta ponovno na terenu izmerili in v kolikor bodo odstopanja, popravile tudi površine posameznih delov oz. prostorov v končnem elaboratu za vpis stavbe.

V elaboratu začasno rezervirana številka stavbe 3099, katero se lahko spremeni. Prav tako, bo v postopku evidentiranja stavbe opravljen predhodni postopek združitve parcel 1/16, 9/6, 10/1 vse k.o. Celje. V elaboratu začasno rezervirana parcela 10/3, katero se lahko spremeni !

!

**GEOIDES D.O.O.;**  
Vladko Bračič dipl.ing.geod.



**GEOIDES d.o.o.**  
Ulica XIV. divizije 14  
3000 CELJE



PRIKAZ SPREMEMB

OBRAZEC S-10

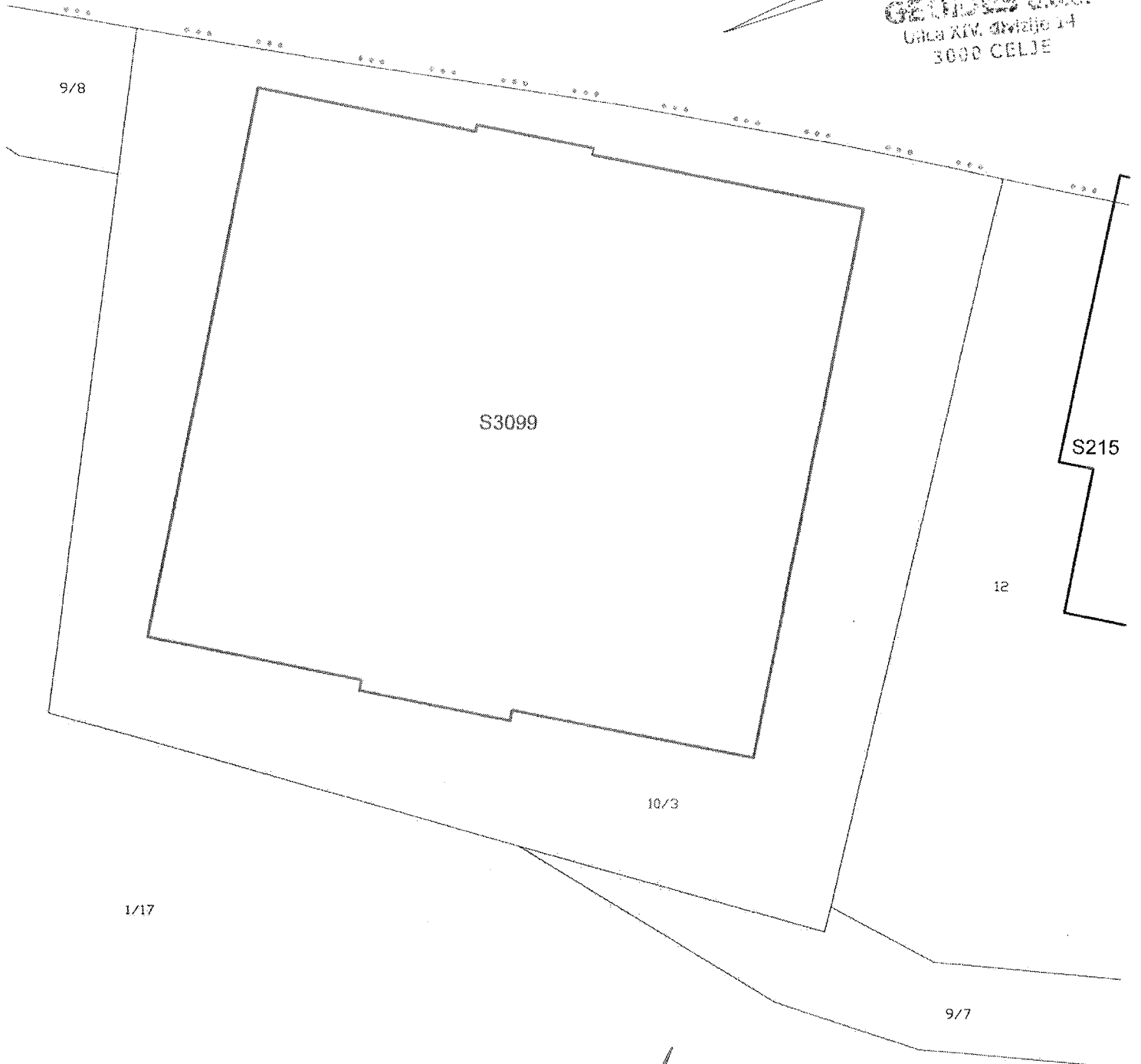
Katastrska občina (šifra in ime)	1077 CELJE	Številka objave katastrskega postopka		Datum izdelave:	
-------------------------------------	------------	---	--	-----------------	--

Merilo 1:200

1712/2

VLADKO BRAČIČ  
dipl.inž.geod.  
IZS 2909233

GEODES d.o.o.  
Ulica XIV. avgusta 14  
3000 CELJE



**PODATKI O STAVBI**

**OBRAZEC S-1**

Številka stavbe	1077 – 3099 - predvidena
-----------------	--------------------------

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
1077 CELJE	10/3 - predvidena

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki
Celje	Celje		

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	238.6 - projektna
Najvišja višinska kota (H2)	248.3 - projektna
Karakteristična višina (H3)	

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	3
Številka pritlične etaže	1

Leto izgradnje	2025 - predvidena
----------------	-------------------

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta

Koordinate točk tlorisa je določil oziroma tloris stavbe je izdelal pooblaščen geodet Vladko Bračič ( Geo 0255 ) na osnovi projektne dokumentacije PZI 506/2022

**VLADKO BRAČIČ**  
 dipl. inž. geod.  
 IZS Geo 0255

Izjava lastnika stavbe

Podatki stavbe izkazujejo dejansko stanje po projektni dokumentaciji PZI 506/2022 zgoraj navedene stavbe in vseh delov stavbe.

Podpis:

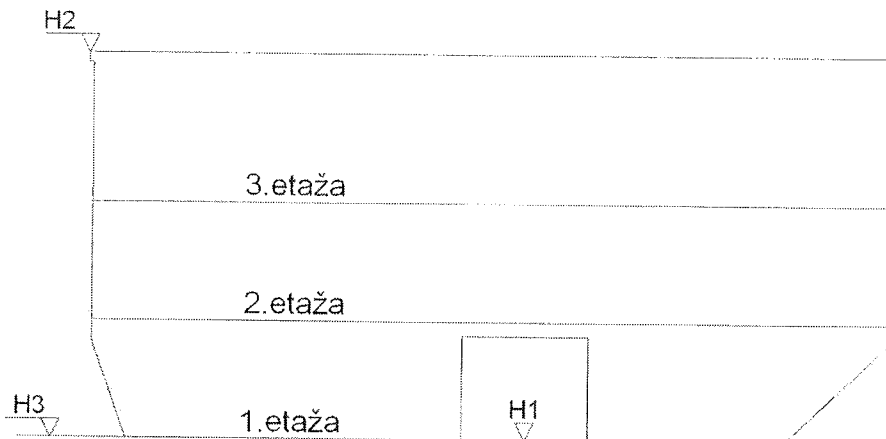
Datum:

**GEODES d.o.o.**  
 Ulica XV. oktobra 14  
 3000 CELJE

1  
 NSJ

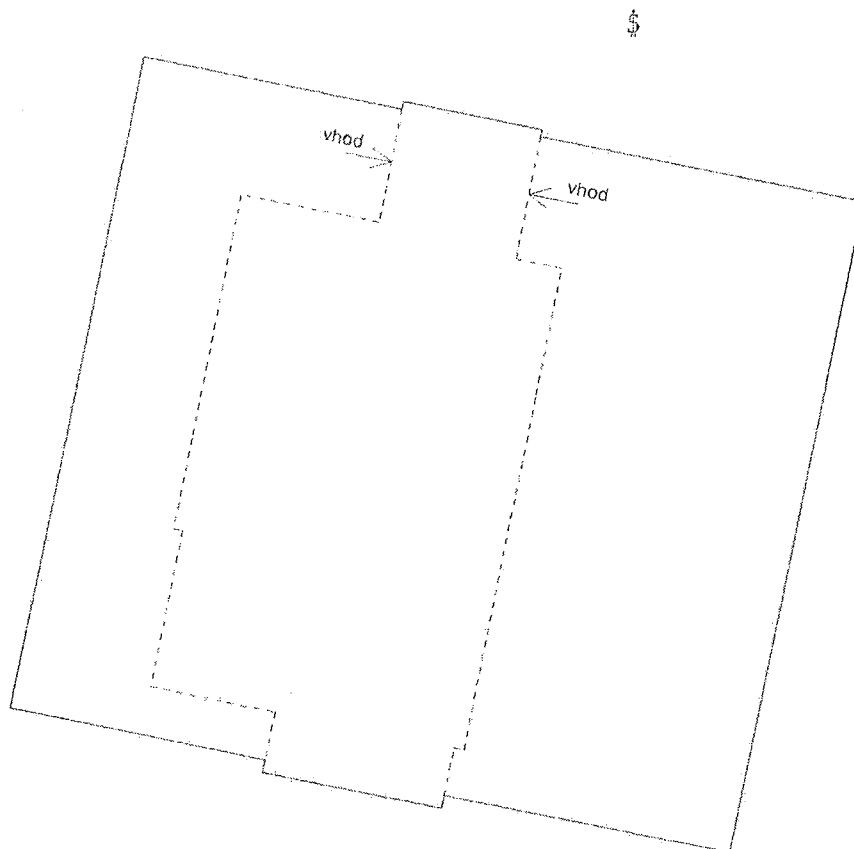
Številka stavbe: 1077 - 3099

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 200



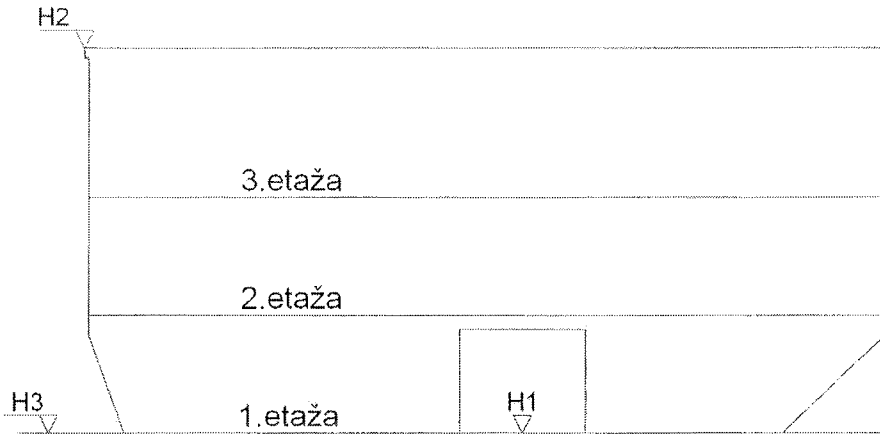
--- tloris zemljišča pod stavbo  
 — tloris stavbe  
 ni podzemnega dela  
 nadzemni del

**GEODIS d.o.o.**  
 Ulica 23. oktobra 14  
 3000 CELJE

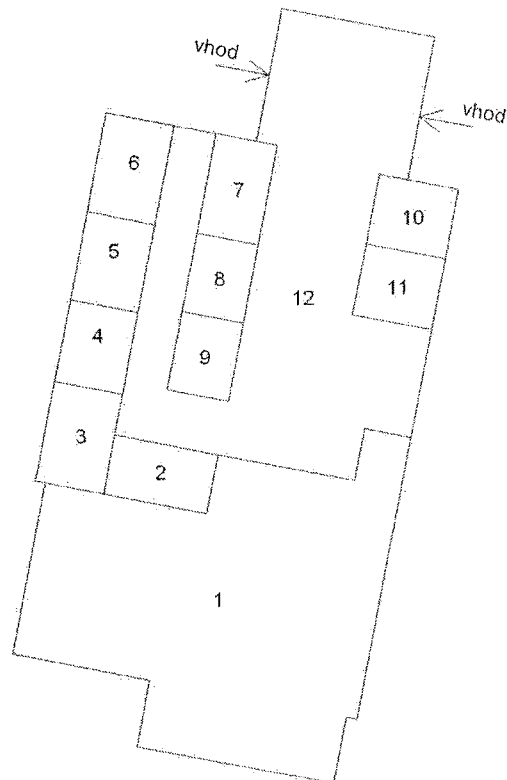
Številka stavbe:	1077 - 3099	Datum: 24.04.2024
Številka etaže:	1	

Višina tal	238.6
Višina etaže	2.5

## Prerez stavbe



§



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

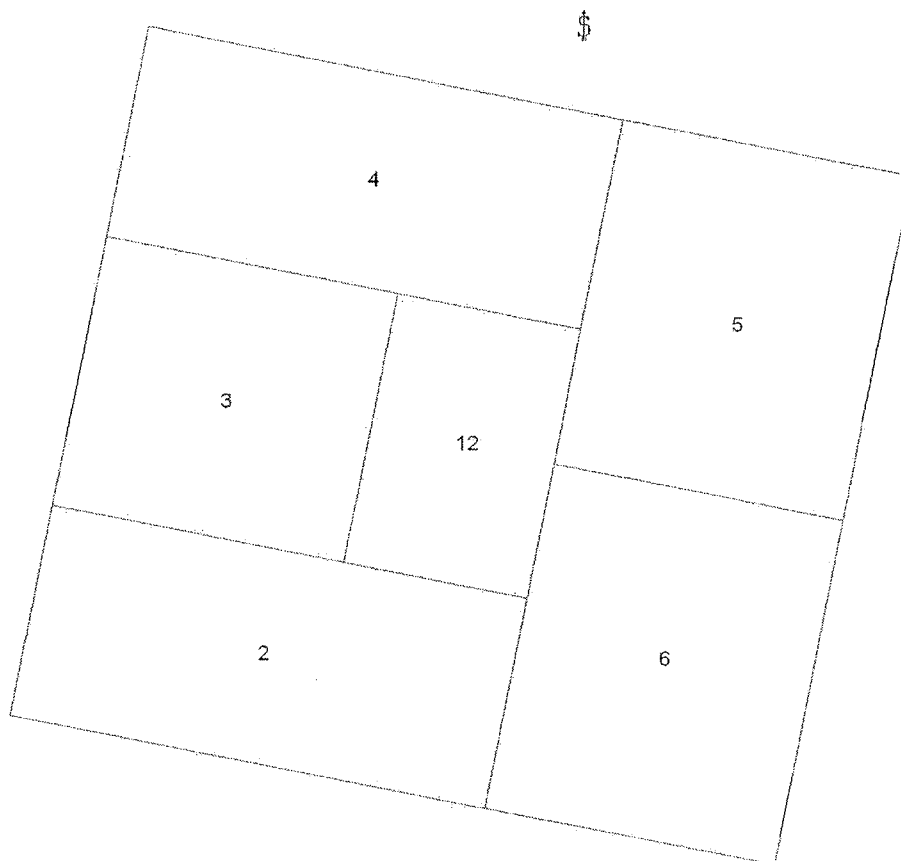
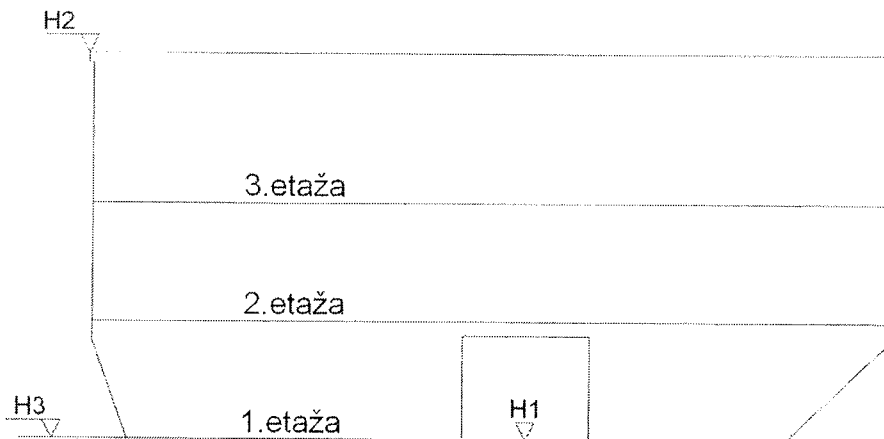
**GEODES d.o.o.**  
Ulica ABT d.r. 14  
3000 CELJE

3

Številka stavbe:	1077 - 3099	Datum: 24.04.2024
Številka etaže:	2	

Višina tal	241.5
Višina etaže	2.6

Prerez stavbe



Tloris etaže

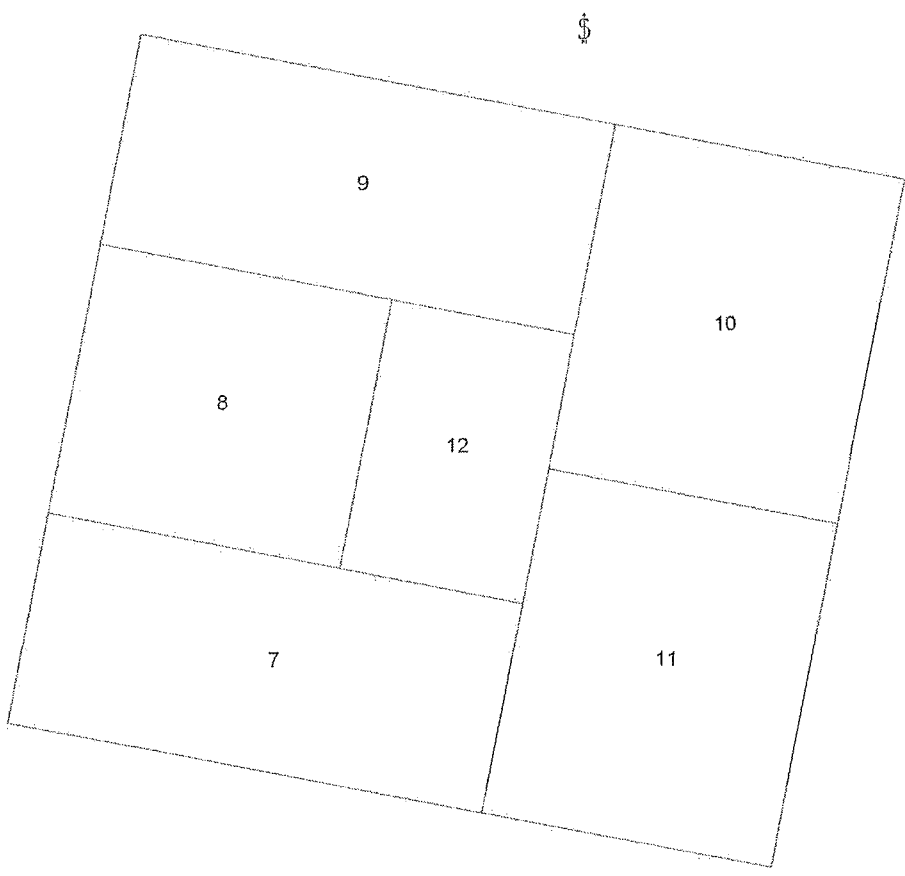
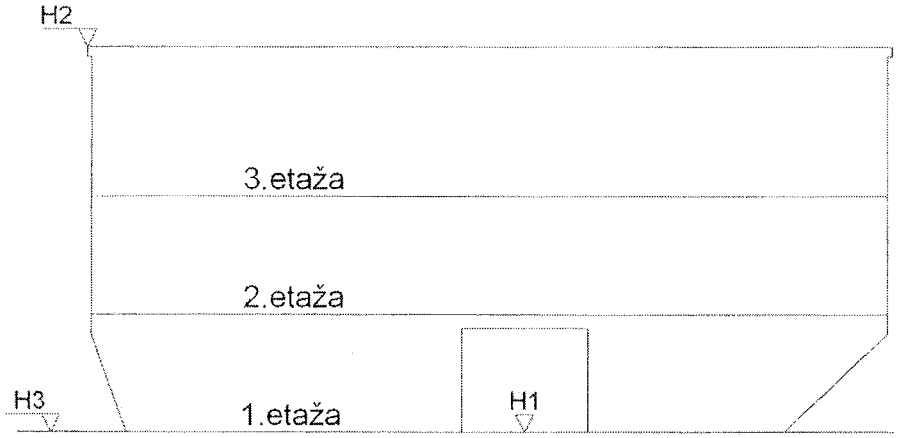
GEODES d.o.o.  
Ulica 27. avgusta 14  
3000 CELJE

Merilo 1 : 200

Številka stavbe:	1077 - 3099	Datum: 24.04.2024
Številka etaže:	3	

Višina tal	244.5
Višina etaže	2.6

Prerez stavbe



Tloris etaže

**GEODRES d.o.o.**  
Ljubljana, dvorje 11  
3000 CELJE

Merilo 1 : 200

*[Handwritten signature]*  
5

Številka stavbe: 1077 - 3099

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	S 1	1	2 stanovanje	59.3	
2	S 2	1,2	2 stanovanje	75.8	
3	S 3	2,1	2 stanovanje	61.5	
4	S 4	2,1	2 stanovanje	75.8	
5	S 5	2,1	2 stanovanje	76.5	
6	S 6	2,1	2 stanovanje	77.8	
7	S 7	3,1	2 stanovanje	75.9	
8	S 8	3,1	2 stanovanje	59.4	
9	S 9	3,1	2 stanovanje	74.5	
10	S 10	3,1	2 stanovanje	75.3	
11	S 11	3,1	2 stanovanje	75.3	
12		1,2,3	37 skupni komunikacijski prostor	110.8	

**PROSTORI IN POVRŠINA**
**OBRAZEC S-5**

Številka stavbe: 1077 - 3099

Številka dela stavbe	Vrsta prostora*	Površina prostorov (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	1 bivalni prostor	50.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.6
Površina dela stavbe		<b>59.3</b>
<b>2</b>	1 bivalni prostor	71.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.1
Površina dela stavbe		<b>75.8</b>
<b>3</b>	1 bivalni prostor	56.3
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.2
Površina dela stavbe		<b>61.5</b>
<b>4</b>	1 bivalni prostor	71.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.4
Površina dela stavbe		<b>75.8</b>
<b>5</b>	1 bivalni prostor	71.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.6
Površina dela stavbe		<b>76.5</b>
<b>6</b>	1 bivalni prostor	71.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.9
Površina dela stavbe		<b>77.8</b>
<b>7</b>	1 bivalni prostor	71.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.2
Površina dela stavbe		<b>75.9</b>
<b>8</b>	1 bivalni prostor	56.2
	8 shramba,sušilnica,pralnica	3.2
Površina dela stavbe		<b>59.4</b>
<b>9</b>	1 bivalni prostor	71.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	3.1
Površina dela stavbe		<b>74.5</b>
<b>10</b>	1 bivalni prostor	72.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	3.3
Površina dela stavbe		<b>75.3</b>
<b>11</b>	1 bivalni prostor	71.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	3.4
Površina dela stavbe		<b>75.3</b>
<b>12</b>	13 skupni komunikacijski prostor	110.8
Površina dela stavbe		<b>110.8</b>

\* vrste prostorov objavi Geodetska uprava Republike Slovenije na svojih spletnih straneh

 GEODETS d.o.o.  
 Ljubačeva ul. divizije 14  
 3000 CELJE



Povzetek podatkov o površinah

Etaza	Ime	Št.	Namenbnost	Talna obloga	kommunikac. površina [m <sup>2</sup> ]	tehnična površina [m <sup>2</sup> ]	uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Površina stanovanjske enote
prihodek								
oznaka površin po S.1.3.1								
(SIST 9836)								
a	P-01	01	predsoba	keramika			4,51	
a	P-01	02	bivalni prestor	parket			22,52	
a	P-01	03	spalnica	parket			14,17	
a	P-01	04	kopalnica	keramika			5,17	
a	P-01	05	štramba	keramika			4,3	
b	P-01	06	pokrita terasa	estrih			8,64	59,31
a	SH	01	štramba	estrih			4,09	
a	SH	02	štramba	estrih			5,21	
a	SH	03	štramba	estrih			4,38	
a	SH	04	štramba	estrih			4,63	
a	SH	05	štramba	estrih			5,93	
a	SH	06	štramba	estrih			4,15	
a	SH	07	štramba	estrih			3,15	
a	SH	08	štramba	estrih			3,11	
a	SH	09	štramba	estrih			3,31	
a	SH	10	štramba	estrih			3,39	
a	SK1	01	jašek	estrih		2,89		
a	SKP-01	01	kommunikacije	keramika	5,46			
a	SKP-01	02	kommunikacije	keramika	10,59			
a	SKP-01	03	stopnišče	keramika	8,44			
a	SKP-01	04	hodnik	estrih	12,27			
b	SKP-01	05	parkirna mesta	estrih			91,24	
b	SKP-01	0	pokriti vhod	estrih	13,88			
skupaj prihodek					51,64	2,89	191,9	

1.4232a

oznaka površin po 5.13.1  
(SIST 9836)

Etaza	Ime	Št.	Namembnost	Talna obloga	komunikac. površina [m <sup>2</sup> ]	tehnična površina [m <sup>2</sup> ]	uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Površina stanovanjske enote
a	E1-01	01	predsoba	Keramika		6,77		
a	E1-01	02	bivalni prostor	Parquet		32,44		
a	E1-01	03	kabinat	Parquet		6,87		
a	E1-01	04	spalnica	Parquet		13,56		
a	E1-01	05	kopalnica	Keramika		6,12		
b	E1-01	06	loggija	Keramika		5,95		71,71
a	E1-02	01	predsoba	Keramika		7,61		
a	E1-02	02	bivalni prostor	Parquet		25,57		
a	E1-02	03	spalnica	Parquet		11,31		
a	E1-02	04	kopalnica	Keramika		5,8		
b	E1-02	05	loggija	Parquet		6,03		56,32
a	E1-03	01	predsoba	Keramika		6,55		
a	E1-03	02	bivalni prostor	Parquet		32,44		
a	E1-03	03	kopalnica	Keramika		6,12		
a	E1-03	04	spalnica	Parquet		13,67		
a	E1-03	05	kabinat	Parquet		6,85		
b	E1-03	06	loggija	Keramika		5,69		71,42
a	E1-04	01	predsoba	Keramika		8,33		
a	E1-04	02	bivalni prostor	Parquet		31,03		
a	E1-04	03	spalnica	Parquet		11,06		
a	E1-04	04	kopalnica	Keramika		5,44		
a	E1-04	05	kabinat	Parquet		7,98		
b	E1-04	06	loggija	Keramika		4,84		
b	E1-04	07	loggija	Keramika		3,26		71,94
a	E1-05	01	predsoba	Keramika		8,35		

a	E1-05	02	bivaljni prostor	Parket	30,88	
a	E1-05	03	spalnica	Parket	11,18	
a	E1-05	04	kopalnica	Keramika	5,44	
a	E1-05	05	kabineta	Parket	7,98	
b	E1-05	06	loggia	Keramika	4,84	
b	E1-05	07	loggia	Keramika	3,26	71,93
a	SKP-1	01	komunikacija	keramika	21,11	
a	SKP-1	02	stopniše	Keramika	8,44	
a	SKP-1	03	služni prostor	Keramika	1,69	
skupaj 1. etaža					29,55	345,01

Etaza	Ime	Št.	Namembnost	Talna obloga	kommunikac. površina [m <sup>2</sup> ]	tehnična površina [m <sup>2</sup> ]	uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Površina stanovanjske enote
-------	-----	-----	------------	--------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

2. etaža  
oznaka površin po 5.1.3.1.  
(SIST 9836)

a	E2-01	01	predsoba	Keravnika			6,77	
a	E2-01	02	bivalni prostor	Parquet			32,44	
a	E2-01	03	kabiniet	Parquet			6,87	
a	E2-01	04	spalnica	Parquet			13,56	
a	E2-01	05	kopalnica	Keravnika			6,12	
b	E2-01	06	loggia	Keravnika			5,95	71,71

a	E2-02	01	predsoba	Keravnika			7,46	
a	E2-02	02	bivalni prostor	Parquet			25,57	
a	E2-02	03	spalnica	Parquet			11,31	
a	E2-02	04	kopalnica	Parquet			5,8	
b	E2-02	05	loggia	Keravnika			6,03	56,17

a	E2-03	01	predsoba	Keravnika			6,65	
a	E2-03	02	bivalni prostor	Parquet			32,44	
a	E2-03	03	kopalnica	Keravnika			6,12	
a	E2-03	04	spalnica	Parquet			13,67	
a	E2-03	05	kabiniet	Parquet			6,85	
b	E2-03	06	loggia	Granitogres			5,69	71,42

a	E2-04	01	predsoba	Keravnika			8,38	
a	E2-04	02	bivalni prostor	Parquet			31,03	
a	E2-04	03	spalnica	Parquet			11,06	
a	E2-04	04	kopalnica	Keravnika			5,44	
a	E2-04	05	kabiniet	Parquet			7,98	
b	E2-04	06	loggia	Keravnika			4,84	
b	E2-04	07	loggia	Keravnika			3,26	71,99

a	E2-05	01	predsoba	Parquet			8,35	
---	-------	----	----------	---------	--	--	------	--

GEOMETRIKS d.o.o.  
Ulica Mir. Divizije 14  
5000 CELJE

a	E2-05	02	hvaljni prostor	Keramika	30,38
a	E2-05	03	spalnica	Parquet	11,18
a	E2-05	04	kopalnica	Keramika	5,44
a	E2-05	05	kablnet	Parquet	7,98
b	E2-05	06	loggia	Parquet	4,84
b	E2-05	07	loggia	Parquet	3,26
					<b>71,99</b>
a	SKP-2	01	kommunikacije	Keramika	21,53
a	SKP-2	02	stopnište	Keramika	8,12
a	SKP-2	03	skupni prostor	Keramika	1,94
skupaj 2. etaža					<b>29,65</b>
					<b>345,16</b>

ime	št.	kommunikac. površina [m <sup>2</sup> ]	tehnična površina [m <sup>2</sup> ]	uporabna površina [m <sup>2</sup> ]	Skupna površina stanovničkih enot
Skupaj vse etaže		130,34	2,89	882,07	745,285

8  
Ms



REPUBLIKA SLOVENIJA, UPRAVNA ENOTA CELJE

Potrjuje:

da je odločba, sklep - številka: 351-673/2023-6203-9



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA CELJE

21. 02. 2024 postal/a

Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje dokončen/na dne: 04. 03. 2024 T: 03 426 53 00

pravnomočen/na dne: 04. 03. 2024 E: ue.celje@gov.si

Številka:



podpis uradne osebe

Številka: 351-673/2023-6203-9  
Datum: 21. 02. 2024

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI  
Podpisnik: Boštjan Rezar  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00E079E9FF00000000575  
Potek veljavnosti: 28. 09. 2025  
Čas podpisa: 21. 02. 2024 16:18  
Št. dokumenta: 351-673/2023-6203-9

Upravna enota Celje, izdaja na podlagi 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, št. 105/22 – ZZNSPP, GZ-1, 95/23 ZIUOPZP in 133/23 GZ-1A) v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta Dečkova, uvedenem na zahtevo stranke GES D.O.O., Cesta XIV. Divizije 15, 3220 Štore, ki jo zastopa direktor Jože Hartl, naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

- I. GES D.O.O., Cesta XIV. Divizije 15, 3220 Štore, ki jo zastopa direktor Jože Hartl, se daje gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta Dečkova, na parcelah s parc. št. 1/16, 9/6 in 10/1 k.o. 1077 Celje, in obsega:
1. projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 506/2022, ki jo je izdelala proj. org. Korpnik produkcija d.o.o. Celje, odgovorna oseba projektanta Nande Korpnik, udia; vodja projekta Nande Korpnik, udia, (PA PPN ZAPS - 0600);
  2. izjava odgovorne osebe projektanta in vodje projekta, da je projektna dokumentacija skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta, da so izbrane tehnične rešitve, ki niso v nasprotju z zakonom, ki ureja graditev, drugimi predpisi tehničnimi smernicami in pravili stroke, da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene bistvene in druge zahteve;
  3. tehnično poročilo projektne dokumentacije:
    - opis gradnje in njenih značilnosti
    - opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora
    - opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov
    - opis skladnosti s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj;
  4. lokacijski prikazi:
    - situacija obstoječega stanja
    - prikaz utrjenih in zelenih površin ter prikaz požarne varnosti
    - prikaz minimalne komunalne oskrbe in priključevanja objekta na gospodarsko infrastrukturo
  5. tehnični prikazi za stävbo:
    - zasnova tlorisov vseh etaž z osnovnimi podatki o velikosti in namenu prostorov ter
    - karakteristična prereza
    - fasade;
- II. Osnovni podatki o objektu:
- OBJEKT - večstanovanjski objekt OBJEKT A
- naziv gradnje: večstanovanjski objekt
  - zemljišče za gradnjo: parc. št. 1/16, 9/6 in 10/1 k.o. 1077 Celje
  - zahtevnost objekta: manj zahteven objekt, požarno manj zahteven objekt, ne gre za objekt z vplivi na okolje
  - klasifikacija objekta po CC-SI 11220 tri in večstanovanjske stavbe
  - velikost 17,5 m x 15,55 m

- zazidana površina: 442,0 m<sup>2</sup>
- uporabna površina: 982,8 m<sup>2</sup>
- bruto tlorisna površina: 1156,0 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina: 2433,0 m<sup>3</sup>
- najvišja viš. kota: 247,6 m
- najvišja viš. kota pritličja: 238,1 m
- najnižja višinska kota: 238,1 m
- največja razdalja od kote tlaka do najvišje viš. kote: 9,5 m
- konstrukcija: AB temeljna plošča, klasična opečna in betonska, vertikalne in horizontalne AB vezi
- etažnost: P+2E
- št. parkirnih mest: 11
- št. stanovanjskih enot: 11
- št. ležišč: 22
- oblika strehe: ravna streha
- fasada: kontaktna
- ogrevanje: zemeljski plin
- elektro inštalacije: v skladu z mnenjedajalcem
- objekt je priključen na javno komunalno infrastrukturo v skladu s soglasji/mnenji pristojnih soglasodajalcev (nov priključek za oskrbo s pitno vodo)
- dostop: predvidena sta dva cestna priključka na občinsko cesto LG 032321, na vzhodni strani je predviden priključek izključno za obravnavani objekt, na zahodni strani objekta se parkirišča navezujejo na interno cesto

investicijska vrednost : 1.403.000,00 EUR

#### III . Pogoji in zahteve iz soglasij – mnenj:

1. Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2/a, 3000 Celje, mnenje k projektu št. 11388401 z dne 9.3.2023, soglasji za priključitev št. 1388365 - O, št. 1388401 - O z dne 20.1.2023
2. JP Vodovod - kanalizacija, d.o.o., Lava 2/a, 3000 Celje, mnenje k projektnim rešitvam št. SPR-64/23/LK z dne 19.4.2023
3. Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje, mnenje o skladnosti s prostorskim aktom št. 3514-56/2023 z dne 24.7.2022
4. Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska c. 88, 3000 Celje, mnenje št. 35508-1493/2023-4 z dne 4.4.2023
5. Telekom Slovenije, TKO vzhodna Slovenija, Lava 1, 3000 Celje, mnenje št. 118857-CE/1458-LM z dne 5.4.2023
6. Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje, mnenje k projektnim Rešitvam prometne ureditve, št. 3515-88/2023-7 MJ z dne 20.7.2023
7. Energetika Celje d.o.o., Smrekarjeva ul. 1, 3000 Celje, mnenje št. TE-29/EC/JF z dne 8.3.2023
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, OE Celje, Glavni trg 1, 3000 Celje, mnenje št. 35108-0001/2023-2-MR z dne 6.2.2023
9. Simbio d.o.o., Teharska cesta 49, 3000 Celje, projektni pogoji in mnenje št. PP-4-2023/SR z dne 9.1.2023

#### IV. Investitorjeve obveznosti:

- določiti vodilnega pogodbenika (13. čl. GZ-1),
- določiti izvajalca, ki prevzame naloge vodenja gradbišča (13. čl. GZ-1)
- zagotoviti, da se gradbišče ogradi, zavaruje in označi (13. čl. GZ-1)
- lahko imenuje vodjo investicije (13. čl. Gz-1)
- v času gradnje zagotoviti reden dostop in spremljanje gradnje ter sodelovanje projektanta, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, in projektanta, ki izdelal PID (13. čl. GZ-1)
- po zaključeni gradnji poskrbi za evidentiranje objekta (13. čl. GZ-1)
- izdelati projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (73. čl. GZ-1)



- imenovati nadzornika (74. čl. GZ-1)
- pred prijavo pričetka gradnje zagotoviti zakoličenje objekta v skladu z 75. členom GZ-1;
- prijaviti začetek gradnje po pravnomočnosti oz. dokončnosti gradbenega dovoljenja (76. člen GZ-1);
- dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacijo za izvedbo gradnje mora lastnik objekta oziroma njegov pravni naslednik hraniti, dokler objekt stoji oz. do njegove odstranitve, če ni s posebnimi predpisi za nekatere vrste objektov določeno da jih je treba hraniti trajno. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu. (87. čl. GZ-1)
- investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja (80. čl. GZ-1),

V. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti.

VI. posebni stroški postopka niso zabeleženi.

### OBRAZLOŽITEV

GES D.O.O., Cesta XIV. Divizije 15, 3220 Štore, ki jo zastopa direktor Jože Hartl, je z vlogo z dne 31.7.2023 in z zadnjo dopolnitvijo dne 16.2.2024, vložila zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta Dečkova, na parcelah s parc. št. 1/16, 9/6 in 10/1 k.o. 1077 Celje.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo ugotovil, da je stranka lastnica parcel s parc. št. 1/16, 9/6 in 10/1 k.o. 1077 Celje.

Za ostale parcele preko katerih potekajo priključki na GJI, pa si je investitor pridobil služnostne pravice, ki so že vpisane v ZK in to za naslednje parcele:  
 parc. št. 1712/2 k.o. 1074 Sp. Hudinja - lastnik Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje, parc. št. 1/17, 9/8 k.o. 1077 Celje - lastnik Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje.

S tem je stranka izkazala pravico graditi na obravnavani nepremičnini. Stranski udeleženec pri gradnji, lastnik parcele s parc. št. 12 k.o. 1077 Celje, Skok Milan, Dečkova cesta 35, 3000 Celje, je investitorju podal pisno izjavo oz. soglasje, da je seznanjen s predvideno gradnjo in z njo soglaša.

Stranka je k zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja predložila: potrdilo o plačilu komunalnega prispevka št. 3542-136/2023-9 z dne 15.2.2024, ki ga je izdala mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje

V postopku je ugotovljeno, da je lokacija obravnavanega objekta v območju za katerega velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu DPZ 12 (Uradni list RS, št. 43/14 in 139/20) predmetna gradnja spada v EUP KO-1 in je skladna z navedenim izvedbenim prostorskim aktom.

Upravni organ je o zadevi odločil v posebnem ugotovitvenem postopku; v skladu s 145. čl. Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 - spremembe in dopolnitve) je razpisal ustno obravnavo, ki je bila izvedena dne 13.2.2024, nanjo je povabil tako investitorja kot stranskega udeleženca pri gradnji Skok Milana, Dečkova cesta 35, 3000 Celje, ki pa se obravnave ni udeležil, je pa investitorju oz. projektantu podal pisno izjavo oz. soglasje, da je seznanjen s predvideno gradnjo in z njo soglaša.

Obravnave sta se udeležila tudi predstavnika Mestne občine Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje kot mnenjedajalca k prometnim rešitvam prometne ureditve in mnenjedajalca glede skladnosti s prostorskim aktom, ki pa sta samo obrazložila obe pozitivni mnenji.

S tem je investitor izpolnil pogoje, ki jih za pridobitev gradbenega dovoljenja predpisuje 54. člen GZ-1, zato je bilo odločiti, kot glasi izrek odločbe.

Plačana je taksa v znesku 827,70 EUR in sicer po tar. št. 1 (4,50 EUR), tar. št. 40 (823,20 EUR) Zakona o upravnih taksah (ZUT - UPB 5, Ur.l. RS, št. 106/2010, spremembe in dopolnitve Ur.l. RS št. 32/2016).

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:**

Zoper to odločbo lahko stranka vloži pritožbo na Ministrstvu za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo vloži pri Upravni enoti Celje, Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje, v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožbo lahko poda tudi na zapisnik pri istem organu, ki je odločbo izdal ali po elektronski pošti z varnim elektronskim podpisom. Do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15-ZzeIP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1000,00 EUR in ne manj kot 100,00 EUR, za nezahtevne objekte pa v višini 100,00 EUR.

Stranke imajo v skladu z 229.a členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 - spremembe in dopolnitve) možnost odpovedi pravici do pritožbe.

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:

Edvarda Vranjek Šalej  
Višja svetovalka I

Boštjan Rezar  
Vodja oddelka za okolje, prostor,  
kmetijstvo in gospodarstvo

Vročiti:

- GES D.O.O., CESTA XIV. DIVIZIJE 15, 3220 Štore - osebno ✓
- SKOK MILAN, DEČKOVA CESTA 35, 3000 Celje - osebno
- MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, OE CELJE, Kidričeva 24b, 3000 Celje, oe-ce.irsnp@gov.si - ePošta
- ELEKTRO CELJE d.d., Vrunčeva ulica 2a, 3000 Celje, info@elekto-celje.si - ePošta
- VODOVOD - KANALIZACIJA javno podjetje, d.o.o., Lava 002 A, 3000 Celje, info@vo-ka-celje.si - ePošta
- MESTNA OBČINA CELJE, Trg celjskih knezov 009, 3000 Celje, prostor@celje.si - ePošta
- Ministrstvo za naravne vire in prostor Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 088, 3000 Celje, gp.drsv-ce@gov.si - ePošta
- SIMBIO, družba za ravnanje z odpadki d.o.o., Teharska cesta 49, 3000 Celje, info@simbio.si - ePošta
- TELEKOM SLOVENIJE D.D., OPERATIVA TKO VZHODNA SLOVENIJA, Lava 1, 3000 Celje, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, OE CELJE, Glavni trg 1, 3000 Celje, tajnistvo.ce@zvks.si - ePošta
- ENERGETIKA CELJE javno podjetje, d.o.o., Smrekarjeva ulica 1, 3000 Celje, info@energetika-ce.si - ePošta



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA CELJE

Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje

T: 03 426 53 00

E: [ue.celje@gov.si](mailto:ue.celje@gov.si)

[www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/celje/](http://www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/celje/)

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI  
Podpisnik: Boštjan Rezar  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00E078E9FF0000000575  
Potek veljavnosti: 28. 09. 2025  
Čas podpisa: 16. 04. 2024 08:07  
Št. dokumenta: 351-673/2023-6203-15

Številka: 351-673/2023-6203-15

Datum: 11. 04. 2024

Upravna enota Celje, izdaja na podlagi 1. odstavka 223. čl. Zakona o splošnem upravnem postopku ( ZUP, Ur.l. RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE in 3/22-ZDeb ), zaradi poprave pisne pomote nastale pri navedbi osnovnih podatkov o objektu v gradbenem dovoljenju št. 351-673/2023-6203-9 z dne 21.2.2024, za gradnjo večstanovanjskega objekta Dečkova, izdano investitorju GES d.o.o., Cesta XIV. Divizije 15, 3220 Štore, ki jo zastopa direktor Jože Hartl, naslednji

### S K L E P

1. Gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta Dečkova, katerega je izdal tukajšnji upravni organ pod številko 351-673/2023-6203-9 z dne 21.2.2024, na zahtevo stranke GES d.o.o., Cesta XIV. Divizije 15, 3220 Štore, ki jo zastopa direktor Jože Hartl, se popravi v II. točki izreka: Osnovni podatki o objektu, ki se glasi:

Velikost objekta na stiku z zemljiščem; 17,5 m x 15,55 m

Najvišja višinska kota 248,3 m

Višinska kota pritličja: 238,6 m

Najnižja višinska kota 237,9 m

Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote) 10,4 m.

2. Ostala vsebina izdanega gradbenega dovoljenja št. 351-673/2023-6203-9 z dne 21.2.2024, ostane nespremenjena.

### O b r a z l o ž i t e v :

Ob izdaji gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta Dečkova, katerega je izdal tukajšnji upravni organ pod številko 351-673/2023-6203-9 z dne 21.2.2024 je prišlo do očitne pisne pomote. Pri pripravi gradbenega dovoljenja je prišlo do očitne administrativne napake, saj je upravni organ pomotoma navedel napačne osnovne podatke o objektu.

Upravni organ je na pisno napako opozorila stranka in sicer po elektronski pošti dne 27.3.2024, zato je po uradni dolžnosti izdal ta sklep o popravni pisne pomote.

Upravni organ je zaradi očitne napake pri pisanju odločbe, izdal sklep o popravni pomote, v skladu z 1. odstavkom 223.člena Zakona splošnem upravnem postopku.

Posebni stroški v postopku izdaje tega sklepa niso nastali, prav tako pa s strani stranke niso bili priglašeni.

### POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper ta sklep lahko stranke vložijo pritožbo na Ministrstvu za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo vložijo pri Upravni enoti Celje, Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje, v roku 15 dni od dneva vročitve tega sklepa. Pritožba se lahko poda ustno na zapisnik ali po elektronski pošti z varnim elektronskim podpisom. Pritožba mora biti taksirana v znesku 18,10

EUR po tar.št. 2 Zakona o upravnih taksah, uradno prečiščeno besedilo (Ur.l. RS, št. 32/2016, v nadaljevanju ZUT- I).

Sklep je takse prost v skladu z Zakonom o upravnih taksah - ZUT- I, Ur.l. RS, št. 32/2016, tar. št. 3 (opomba 3).

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:  
Edvarda Vranjek Šalej  
Višja svetovalka I

Boštjan Rezar  
Vodja oddelka za okolje, prostor,  
kmetijstvo in gospodarstvo

Vročiti:

- GES d.o.o., Opekarniška cesta 15, 3000 Celje - osebno ✓
- MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, OE CELJE, Kidričeva 24b, 3000 Celje, oe-ce.irsnp@gov.si - ePošta

2/2



# PRIJAVA SPREMEMBE INVESTITORSTVA

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto: 02-04-2024

Številka: 351-673/1023 - 1/1

Sigurnost: 13102 7 450

INVESTITOR	V GRADBENEM DOVOLJENJU	NOV
INVESTITOR 1		
ime in priimek ali naziv družbe	GES d. o. o.	GES Nekretnine d. o. o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Cesta XIV. divizije 15, 3220 ŠTORE	Opekarniška cesta 15 C, 3000 CELJE
davčna številka	SI91764963	SI15454002
INVESTITOR 2		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
davčna številka		
INVESTITOR 3		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
davčna številka		

KONTAKTNA OSEBA	
ime in priimek	Jože Hartl
telefonska številka	041 257 081
elektronski naslov	tajnistvo@ges.si

POOBLAŠČENEC	
<i>podatki se vpisujejo, kadar je imenovan pooblaščenec</i>	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
kontaktna oseba	
telefonska številka	
elektronski naslov	


NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA	
naziv	UPRAVNA ENOTA CELJE
naslov	Ljubljanska cesta 1, 3000 CELJE

	PODATKI O IZDANEM GRADBENEM DOVOLJENJU	PODATKI O SPREMEMBI GRADBENEGA DOVOLJENJA
številka dovoljenja	351-673/2023-6203-9	
datum dovoljenja	21.02.2024	
dokončnost		
pravnomočnost		

datum  
Štore,  
28.03.2024

podpis vložnika  
GES d. o. o.  
Direktor: Jože Hartl

GES d.o.o. ŠTORE








REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.5.2024 - 11:12:14

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 1077 1/16  
**katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588)**

**Plombe:**

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

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

**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 1077 CELJE parcela 78 (ID 4061627)  
**ID pravice:** 23715922
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1077 CELJE parcela 9/8 (ID 6143595)  
**ID pravice:** 23737769
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1074 SPODNJA HUDINJA parcela 1712/2 (ID 1955906)  
**ID pravice:** 23774011
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1074 SPODNJA HUDINJA parcela 1712/2 (ID 1955906)  
**ID pravice:** 23737771
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/17 (ID 6143589)  
**ID pravice:** 23737770

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 22687371  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 9049363000  
firma / naziv: GES nepremičnine d.o.o.  
naslov: Opekarniška cesta 015C, 3000 Celje  
**omejitve:** **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.



ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11047126	11.04.2007 10:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23688889	20.12.2023 14:14:31	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11047126
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.04.2007 10:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 1077 CELJE parcela 1/16 (ID 6143588)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 22.3.2007 in Zemljiškoknjžnega dovolila ov. z dne 4.4.2007se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora prenosnega plinovoda za čas trajanja plinovoda v širini 5m levo in desno od osi prenosnega plinovoda z oznako 10000 s prenosnimi priključnimi plinovodi, oz. v skupni širini 10 m.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	1954288000
firma / naziv:	PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
naslov:	Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	22687371
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23688889
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.12.2023 14:14:31
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi POGODBE o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-CE-4050-3126/2023-1, z dne 18.12.2023, se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt" v korist služnostnega upravičenca:	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5223067000
firma / naziv:	ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov:	Vrunčeva ulica 002A, 3000 Celje
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	22687371
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	





REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.5.2024 - 11:13:00

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 1077 9/6  
**katastrska občina** 1077 CELJE **parcela** 9/6 (ID 6143593)

**Plombe:**

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

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

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

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1077 CELJE **parcela** 78 (ID 4061627)  
**ID pravice** 23715922

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 22687370  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. **matična številka:** 9049363000  
**firma / naziv:** GES nepremičnine d.o.o.  
**naslov:** Opekarniška cesta 015C, 3000 Celje

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23688889	20.12.2023 14:14:31	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 23688889  
**čas začetka učinkovanja** 20.12.2023 14:14:31  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 1077 CELJE **parcela** 10/1 (ID 3494490)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi POGODBE o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-CE-4050-3126/2023-1, z dne 18.12.2023, se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt" v korist služnostnega upravičenca:

**imetnik:**



1. matična številka: 5223067000  
firma / naziv: ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vrunčeva ulica 002A, 3000 Celje

**zveza - ID osnovnega položaja:** 22687370

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

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



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.5.2024 - 11:20:16

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 1077 10/1

katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490)

**Plombe:**

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

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

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

1. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: katastrska občina 1077 CELJE parcela 78 (ID 4061627)  
ID pravice 23715922

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 22687369  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1

**imetnik:**

1. matična številka: 9049363000  
firma / naziv: GES nepremičnine d.o.o.  
naslov: Opekarniška cesta 015C, 3000 Celje

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23688889	20.12.2023 14:14:31	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe 23688889  
čas začetka učinkovanja 20.12.2023 14:14:31  
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
glavna nepremičnina: katastrska občina 1077 CELJE parcela 10/1 (ID 3494490)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe

**dodatni opis:**

Na podlagi POGODBE o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-CE-4050-3126/2023-1, z dne 18.12.2023, se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt" v korist služnostnega upravičenca:

**imetnik:**



1. matična številka: 5223067000

firma / naziv: ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

naslov: Vrunčeva ulica 002A, 3000 Celje

**zveza - ID osnovnega položaja:**

22687369

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

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

