



Notar Aleksander Mraz
Gledališka ulica 2, Celje

Opr.št. SV 352/2024

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

V moji notarski pisarni v Celju, na naslovu Gledališka ulica 2 (dve), sta se dne 27.06.2024 (sedemindvajsetega junija dvatisočštiriindvajset), ob 11:30 uri (enajsti uri in trideset minut), zglasila udeleženca pravnega posla: -----

- a) **BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.**, matična številka 3500446000 (tripet-nič-nič-štiri-štiri-šest-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 23 (triindvajset), pošta 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 71698299 (SI-sedem-ena-šest-devet-osem-dve-devet-devet), ki ga zastopa direktor družbe **Sergej Murgelj**, rojen 27.06.1974 (sedemindvajsetega junija tisočdevetstoštiriinsedemdeset), stanujoč Strma pot 14 (štirinajst), pošta 3000 (tritisoč) Celje, katerega istovetnost je ugotovljena na podlagi potnega lista RS, izdanega pri Upravni enoti Celje, številka PB1207723 (PB ena dve nič sedem sedem dve tri), dne 01.02.2017 (prvega februarja dvatisočsedemnajst), (v nadaljevanju: **prodajalec**); -----

in -----

- b) **RODISKA PROJEKT, gradbene storitve in svetovanje, d.o.o.**, matična številka 9575057000 (devet-pet-sedem-pet-nič-pet-sedem-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 21 (enaindvajset), 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: 90739884 (devet-nič-sedem-tri-devet-osem-osem-štiri), ki ga zastopa direktor **Sergej Murgelj**, rojen 27.06.1974 (sedemindvajsetega junija tisočdevetstoštiriinsedemdeset), stanujoč Strma pot 14 (štirinajst), pošta 3000 (tritisoč) Celje, katerega istovetnost je ugotovljena pod točko a), (v nadaljevanju: **sopodpisnik/bodoči investitor**). -----

Obstoj družbe z omejeno odgovornostjo BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o., matična številka 3500446000 (tripet-nič-nič-štiri-štiri-šest-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 23 (triindvajset), pošta 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 71698299 (SI-sedem-ena-šest-devet-osem-dve-devet-devet) in družbe z omejeno odgovornostjo RODISKA PROJEKT, gradbene storitve in svetovanje, d.o.o., matična številka 9575057000 (devet-pet-sedem-pet-nič-pet-sedem-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 21 (enaindvajset), 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: 90739884 (devet-nič-sedem-tri-devet-osem-osem-štiri) ter

upravičenje zastopnika za zastopanje prodajalca in bodočega investitorja. sem ugotovil z vpogledom v računalniško bazo podatkov SRG, ki se vodi pri AJPES. -----

Stranki za potrditev v notarskem zapisu predložita zasebno listino z naslovom »SPLOŠNI POGOJI PRODAJE posameznih delov večstanovanjske stavbe » KOZINA«. Zasebno listino, ki sledi nadaljevanju tega notarskega zapisa, sta vnaprej pripravili stranki. -----

Notar na razumljiv način opišem strankama vsebino, pravne posledice predloženega pravnega posla ter njenih izjav volje, Poleg tega ju 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 nepremičnini z ID znakom parcela 2560 316 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 316 (ID 1493368), z ID znakom parcela 2560 317 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 317 (ID 5355421) in z ID znakom parcela 2560 3104/5 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 3104/5 (ID 7259154), kot imetnik lastninske pravice vpisan prodajalec: BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o., matična številka 3500446000 (tri-pet-nič-nič-štiri-štiri-šest-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 23 (triindvajset), pošta 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, do 1/1 (do celote) celote; -----
- da pri nepremičnini z ID znakom parcela 2560 316 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 316 (ID 1493368), z ID znakom parcela 2560 317 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 317 (ID 5355421) in z ID znakom parcela 2560 3104/5 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 3104/5 (ID 7259154), ni vpisanih nobenih izvedenih ali varovalnih pravic. -----

Temu notarskemu zapisu po priloženi 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 2560 316 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 316 (ID 1493368), z ID znakom parcela 2560 317 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 317 (ID 5355421) in z ID znakom parcela 2560 3104/5 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 3104/5 (ID 7259154), na katerih bo zgrajen večstanovanjski objekt »KOZINA; -----



- da je za novogradnjo večstanovanjskega objekta »KOZINA«, s garažnimi parkirnimi mesti v kletni garaži večstanovanjskega objekta » KOZINA«, s parkirnimi mesti na nivoju pritličja in parkirnimi mesti predvidenimi na funkcionalnem zemljišču ob objektu na parceli št. 3104/5 k.o. Hrpelje, izdano gradbeno dovoljenje, kar je razvidno iz predloženega gradbenega dovoljenja št. 351-251/2023-6244-35 (tristoenainpetdeset - dvestoenainpetdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriinštirideset - petintrideset), ki ga je dne 30.05.2024 (tridesetega maja dvatisočštiriindvajset) izdala Upravna enota Sežana in je postalo pravnomočno dne 19.06.2024 (devetnajstega junija dvatisočštiriindvajset). -----

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 (štiri) 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. -----

Notar opozorim, da se zgoraj navedene ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je v zemljiški knjigi na dan podpisa tega zapisa dne 27.06.2024 (sedemindvajsetega junija dvatisočštiriindvajset), ob 09:05 uri (deveti uri in pet minut). Notar na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati, se pa prodajalec v primeru kakršne koli kasnejše spremembe, ki ne bi bila v korist kupcu, 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 stranki izrecno pozovem, naj me seznanita 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. Stranki na ta poziv izrecno izjavita, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njima niso poznane. Stranki ob sestavi tega notarskega zapisa izrecno izjavita, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavita, da tega posla ne sklepata zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. -----

Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranki, naj predložita 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 stranki izrecno izjavita, da poleg nameravanega pravnega posla in drugih priloženih pravnih poslov, potrebnih pri prodaji posameznih delov stavbe, ni drugih povezanih pravnih poslov. -----



Stranki potrjujeta, da ju je notar poučil o vseh pravnih posledicah predloženega pravnega posla in da je s tem seznanjena z vsemi njegovimi pravnimi posledicami. Potrjujeta tudi, da sta seznanjena s tem, da davčno svetovanje ni predmet opravljene notarske storitve. Stranki izjavita, da vztrajata 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 podpišeta zastopnika prodajalca in bodočega investitorja in notar, ki na notarski zapis odtisnem svoj žig. -----

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

Priloge tega notarskega zapisa so: -----

- PRILOGA št. 1 (ena): TEHNIČNO POROČILO – popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe; -----
- PRILOGA št. 2 (dve): predhodni etažni načrt za večstanovanjski objekt »KOZINA«; -----
- PRILOGA št. 3 (tri): pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Sežana št. 351-251/2023-6244-35 (tristoenainpetdeset - dvestoenainpetdeset / dvatisočtriindvajset - šestisočdvestoštirinštirideset - petintrideset), z dne 30.05.2024 (tridesetega maja dvatisočštiriindvajset); -----
- PRILOGA št. 4 (štiri): zemljiškoknjižni izpiski z dne 27.06.2024 (sedemindvajsetega junija dvatisočštiriindvajset). -----

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

V Celju, 27.06.2024 (sedemindvajsetega junija dvatisočštiriindvajset)-----

Prodajalec: -----

BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.,
ki ga zastopa direktor
Sergej Murgelj

Sopodpisnik /bodoči investitor:

RODISKA PROJEKT, gradbene storitve in svetovanje, d.o.o.,
ki ga zastopa direktor
Sergej Murgelj

Notar Aleksander Mraz



SS

----- SPLOŠNI POGOJI PRODAJE -----
----- posameznih delov večstanovanjske stavbe »KOZINA« -----

ki jih sprejme prodajalec: -----

BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o., matična številka 3500446000 (tri-pet-nič-nič-štiri-štiri-šest-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 23 (tri-
indvajset), pošta 3240 (trisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za
DDV in davčna številka: SI 71698299 (SI-sedem-ena-šest-devet-osem-dve-devet-devet), ki ga
zastopa direktor družbe **Sergej Murgelj**, (v nadaljevanju: **prodajalec**) -----

in sopodpisnik/bodoči investitor: -----

RODISKA PROJEKT, gradbene storitve in svetovanje, d.o.o., matična številka 9575057000 (de-
vet-pet-sedem-pet-nič-pet-sedem-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov
Rogaška cesta 21 (enaindvajset), 3240 (trisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah,
identifikacijska številka za DDV in davčna številka: 90739884 (devet-nič-sedem-tri-devet-
osem-osem-štiri), ki ga zastopa direktor **Sergej Murgelj**, (v nadaljevanju: **sopodpisnik/bodoči
investitor**). -----

----- **Prvo poglavje** -----
----- **UVODNE DOLOČBE** -----

----- **Prvi člen** -----
----- **Uvodne ugotovitve** -----

1.1. Prodajalec izjavlja: -----

1.1.1. da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine z ID znakom parcela 2560 316 katastrska občina
2560 HRPELJE parcela 316 (ID 1493368), z ID znakom parcela 2560 317 katastrska občina 2560
HRPELJE parcela 317 (ID 5355421) in z ID znakom parcela 2560 3104/5 katastrska občina 2560
HRPELJE parcela 3104/5 (ID 7259154); -----

1.1.2. da na nepremičninah iz točke 1.1.1. tega člena gradi večstanovanjski objekt »KOZINA, v
skladu z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in
gradbenega dovoljenja (DGD), št. projekta 2022/027 (dvatisočdvaindvajset / nič se-
demindvajset), z dne 15.02.2023 (petnajstega februarja dvatisočtriindvajset),
dopolnitev 1 (enega) z dne 07.02.2024 (sedmega februarja dvatisočštiriindvajset),
dopolnitev 2 (dve) z dne 15.03.2024 (petnajstega marca dvatisočštiriindvajset) in
dopolnitev 3 (tri) z dne 05.04.2024 (petega aprila dvatisočštiriindvajset) in dopolnitev
4 (štiri) z dne 29.05.2024 (devetindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset), ki jo je izdelal
projektant AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 (tri) A, 3000 (trisoč) Celje, odgovorna
oseba projektanta Boštjan Matul, u.d.i. arh.; -----

1.1.3. da je za novogradnjo objekta iz 2. (druge) točke tega odstavka pridobil gradbeno
dovoljenje št. 351-251/2023-6244-35 (tristoenainpetdeset - dvestoenainpetdeset /
dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriinštirideset - petintrideset), ki ga je dne

30.05.2024 (tridesetega maja dvatisočštiriindvajset) izdala Upravna enota Sežana in je postalo pravnomočno/dokončno dne 19.06.2024 (devetnajstega junija dvatisočštiriindvajset),-----

- 1.1.4. da bo namembnost objekta »KOZINA« večstanovanjski objekt, ki obsega skupno 40 (štirideset) 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 **BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.**, matična številka 3500446000 (tri-pet-nič-nič-štiri-štiri-šest-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 23 (triindvajset), pošta 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 71698299 (SI-se-dem-ena-šest-devet-osem-dve-devet-devet),-----

2.1.3. sopodpisnik/bodoči investitor je **RODISKA PROJEKT, gradbene storitve in svetovanje, d.o.o.**, matična številka 9575057000 (devet-pet-sedem-pet-nič-pet-sedem-nič-nič-nič), s sedežem Šmarje pri Jelšah, poslovni naslov Rogaška cesta 21 (enaindvajset), 3240 (tritisočdvestoštirideset) Šmarje pri Jelšah, identifikacijska številka za DDV in davčna številka: 90739884 (devet-nič-sedem-tri-devet-osem-osem-štiri), ki bo zagotovil finančna sredstva za gradnjo in bo prodajalec v fazi gradnje nanj prenesel celotni projekt,-----

2.1.4. kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela v večstanovanjskem objektu »KOZINA«,-----

2.1. 5. Naziv večstanovanjski objekt »KOZINA« predstavlja objekt iz 1.1.2. točke prvega odstavka splošnih pogojev,-----

2.1. 6. prodajna pogodba je prodajna pogodba iz 2.1.4. točke tega člena,-----



2.1. 7. nepremičnina, ki je predmet prodaje, je posamezen del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v večstanovanjskem objektu » KOZINA«, predmet prodajne pogodbe iz 2.1.6. tega člena, -----

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): popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov večstanovanjske stavbe »KOZINA«,-----

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

3.1.3. PRILOGA 3 (tri) – pravnomočno gradbeno dovoljenje 351-251/2023-6244-35 (tristoena-
inpetdeset - dvestoenainpetdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriinštirideset - pet-
intrideset), ki ga je dne 30.05.2024 (tridesetega maja dvatisočštiriindvajset), izdala Upravna
enota Sežana;-----

3.1.4. PRILOGA 4 (štiri)- Zemljiškoknjžni izpiski z dne 27.06.2024 (sedemindvajsetega junija
dvatisočštiriindvajset).-----

Drugo poglavje

PREDMET PRODAJE

Četrty člen

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

4.1. Na večstanovanjskem objektu »KOZINA«, bo prodajalec ali sopodpisnik/bodoči
investitor 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/klet, ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne pogodbe s
posameznim kupcem (v nadaljevanju: shramba v etažni lastnini) bo vpisana kot del v
etažni lastnini, ki je neločljivo povezana z izborom stanovanja.-----

- Vsako garažno parkirno mesto v kletni garaži in na nivoju pritličja, ki predstavlja
funkcionalno celoto na podlagi prodajne pogodbe s posameznim kupcem (v
nadaljevanju garažno parkirno mesto v etažni lastnini).-----

- Vsako 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 »KOZINA«, 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 »KOZINA«, po posameznih delih v etažni lastnini so sledeči: -----

Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Solastniški delež na skupni površini v/10.000
1	1	3	2 – stanovanje (EL)	66.5	195/10000
2	2	3	2 - stanovanje(EL)	48.7	143/10000
3	3	3	2 - stanovanje(EL)	46.3	136/10000
4	4	3	2 - stanovanje(EL)	48.7	143/10000
5	5	3	2 - stanovanje(EL)	82.7	242/10000
6	6	3	2 - stanovanje(EL)	81.7	239/10000
7	7	3	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
8	8	3	2 – stanovanje(EL)	45.2	132/10000
9	9	3	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
10	10	3	2 – stanovanje(EL)	69.9	205/10000
11	11	4	2 – stanovanje(EL)	66.5	195/10000
12	12	4	2 – stanovanje(EL)	48.7	143/10000
13	13	4	2 – stanovanje(EL)	46.3	136/10000
14	14	4	2 – stanovanje(EL)	48.7	143/10000
15	15	4	2 – stanovanje(EL)	82.7	242/10000
16	16	4	2 – stanovanje(EL)	81.7	239/10000
17	17	4	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
18	18	4	2 – stanovanje(EL)	45.1	132/10000
19	19	4	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
20	20	4	2 – stanovanje(EL)	69.9	205/10000
21	21	5	2 – stanovanje(EL)	66.4	194/10000

22	22	5	2 - stanovanje(EL)	48.7	143/10000
23	23	5	2 - stanovanje(EL)	46.2	135/10000
24	24	5	2 - stanovanje(EL)	48.7	143/10000
25	25	5	2 – stanovanje(EL)	82.7	242/10000
26	26	5	2 – stanovanje(EL)	81.7	239/10000
27	27	5	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
28	28	5	2 – stanovanje(EL)	45.1	132/10000
29	29	5	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
30	30	5	2 – stanovanje(EL)	69.9	205/10000
31	32	6	2 – stanovanje(EL)	66.5	195/10000
32	32	6	2 – stanovanje(EL)	48.7	143/10000
33	33	6	2 - stanovanje(EL)	46.2	135/10000
34	34	6	2 – stanovanje(EL)	48.7	143/10000
35	35	6	2 – stanovanje(EL)	82.8	243/10000
36	36	6	2 - stanovanje(EL)	81.7	239/10000
37	37	6	2 - stanovanje(EL)	47.5	139/10000
38	38	6	2 – stanovanje(EL)	45.1	132/10000
39	39	6	2 – stanovanje(EL)	47.5	139/10000
40	40	6	2 – stanovanje(EL)	69.9	205/10000
41		2	33 - klet(EL)	6.6	19/10000
42		2	33 - klet(EL)	6.6	19/10000
43		2	33 - klet(EL)	5.8	17/10000
44		2	33 - klet(EL)	5.8	17/10000
45		2	33 – klet(EL)	5.8	17/10000
46		2	33 – klet(EL)	9.7	28/10000
47		2	33 - klet(EL)	9.7	28/10000
48		2	33 - klet(EL)	8.4	25/10000
49		2	33 - klet(EL)	8.4	25/10000
50		2	33 - klet(EL)	8.4	25/10000
51		2	33 - klet(EL)	12.4	36/10000

52		2	33 - klet(EL)	9.7	28/10000
53		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
54		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
55		2	33 - klet(EL)	5.2	15/10000
56		2	33 - klet(EL)	5.2	15/10000
57		2	33 - klet(EL)	5.2	15/10000
58		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
59		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
60		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
61		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
62		2	33 - klet(EL)	5.2	15/10000
63		2	33 - klet(EL)	5.2	15/10000
64		2	33 - klet(EL)	5.2	15/10000
65		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
66		2	33 - klet(EL)	6.0	18/10000
67		2	33 - klet(EL)	9.8	29/10000
68		2	33 - klet(EL)	9.8	29/10000
69		2	33 - klet(EL)	7.9	23/10000
70		2	33 - klet(EL)	7.9	23/10000
71		2	33 - klet(EL)	7.9	23/10000
72		2	33 - klet(EL)	7.9	23/10000
73		2	33 - klet(EL)	9.8	29/10000
74		2	33 - klet(EL)	9.8	29/10000
75		2	33 - klet(EL)	19.5	57/10000
76		2	33 - klet(EL)	16.6	49/10000
77		2	33 - klet(EL)	16.6	49/10000
78		2	33 - klet(EL)	11.2	33/10000
79		2	33 - klet(EL)	15.2	45/10000
80		2	33 - klet(EL)	12.9	38/10000

N

81		1, 2, 3, 4, 5, 6 (gv)	37 - skupni komunikacijski prostor (SSD)	868.1	0/10000
82		1	33 - klet(EL)	10,2	30/10000
83		1	33 - klet(EL)	2,5	7/10000
84		1	33 - klet(EL)	3,5	10/10000
101		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.9	44/10000
102		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
103		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
104		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
105		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.1	41/10000
106		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
107		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
108		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.1	41/10000
109		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
110		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
111		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.1	41/10000
112		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
113		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
114		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
115		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.9	44/10000
116		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.9	44/10000

117		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
118		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
119		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
120		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.1	41/10000
121		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
122		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
123		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.1	41/10000
124		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
125		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
126		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	13.6	40/10000
127		1	16 - garažno parkirno mesto(EL)	14.9	44/10000
128		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	16.1	47/10000
129		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	16.1	47/10000
130		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	16.1	47/10000
131		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	14.0	41/10000
132		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	13.7	40/10000
133		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
134		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
135		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
136		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000

N

C.S.

137		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
138		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
139		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
140		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
141		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
142		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
143		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
144		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
145		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
146		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
147		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
148		2	16 - parkirno mesto(EL)	12.5	37/10000
149		2	16 - parkirno mesto(EL)	15.3	45/10000
175		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	13.5	40/10000
176		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	13.5	40/10000
177		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	13.5	40/10000
178		2	16 - pokriti parkirni prostor(EL)	13.5	40/10000

4.4. V kletni garaži večstanovanjskega objekta » **KOZINA**«, je predvidenih 27 (sedemindvajset) parkirnih mest, 9 (devet) parkirnih mest je prevedeno v objektu KOZINA na nivoju pritličja, preostalih 17 (sedemnajst) parkirnih mest je predvidenih na funkcionalnem zemljišču ob objektu na parceli št. 3104/5 k.o. Hrpelje, od tega so 4 (štiri) parkirna mesta predvidena ob vhodu v objekt za invalide, kar skupno zagotavlja 53 (triinpetdeset) parkirnih mest. -----



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 parkirno mesto ali parkirnih mest k posameznemu stanovanju.-----

4.6. 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, zunanja parkirišča bodo po izvedeni geodetski odmeri imeli svojo parcelno številko.-----

----- **Skupni deli stavbe » KOZINA «** -----

----- **Peti člen** -----

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

5.1.1. **zemljišče** z ID znakom parcela 2560 316 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 316 (ID 1493368), z ID znakom parcela 2560 317 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 317 (ID 5355421) in z ID znakom parcela 2560 3104/5 katastrska občina 2560 HRPELJE parcela 3104/5 (ID 7259154), na katerem stoji večstanovanjski objekt »KOZINA«, dostopna cesta do večstanovanjskega objekta, dostopna cesta do kletne parkirne garaže, parkirnih mest na nivoju pritličja in zunanjih parkirišč, ki bodo bodoče naslednice sedanjih parcel oz. zemljišča iz prve točke teh splošnih pogojev, in sicer po zaključeni geodetski odmeri, po kateri bodo parcele imele nove oznake.-----

5.1.2. **skupni deli stavbe večstanovanjskega objekta »KOZINA«**, v PRILOGI št. 2 (dve), označen SSD (splošni skupni del stavbe) je: skupni komunikacijski prostor, v predhodnem etažnem načrtu »KOZINA«, označen s št. 81 in predstavlja dvorišče, ceste, hodnike, dovozne poti v garaži, stopnišča, dvigala, tehnični prostor.-----

5.1.3. **skupni gradbeni elementi**, kot so temelji, nosilni zidovi, stropi, streha, jaški dvigal, 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, strel vodi, naprave za gašenje, odkrivanje in 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 »KOZINA« dostopna tudi preko stanovanj in zasebnih teras, zato so lastniki stanovanj dolžni omogočiti dostop zaradi vzdrževanja tej delov v skladu z navodili upravnika večstanovanjskega objekta » KOZINA«.-----

----- **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

fiksni 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 » KOZINA«** -----

----- **Sedmi člen** -----

7.1. Objekt » KOZINA« in stanovanja kot njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. projekta 2022/027 (dvatisočdvaindvajset / nič sedemindvajset), z dne 15.02.2023 (petnajstega februarja dvatisočtriindvajset), dopolnitev 1 (enega) z dne 07.02.2024 (sedmega februarja dvatisočštiriindvajset), dopolnitev 2 (dve) z dne 15.03.2024 (petnajstega marca dvatisočštiriindvajset) in dopolnitev 3 (tri) z dne 05.04.2024 (petega aprila dvatisočštiriindvajset) in dopolnitev 4 (štiri) z dne 29.05.2024 (devetindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset), ki jo je izdelal projektant AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 (tri) A, 3000 (tritisoč) Celje, odgovorna oseba projektanta Boštjan Matul, u.d.i. arh. ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem. -----

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

----- **Osmi člen** -----

(1) (ena) Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz točke 1.1.2 prvega člena teh splošnih pogojev in končana tako, da bodo primerna za vsetitve, 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 ara 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 0311 8100 0922 915 (SI-pet-šest-nič-tri-ena-ena-osem-ena-nič-nič-nič-devet-dve-dve-devet-ena-pet), odprt pri SKB banki d.d. ali na transakcijski račun soprodpisnika/bodočega investitorja, ki bo naveden v pogodbi o prodaji posameznega dela stavbe. -----
- 9.3. Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, se všteje v kupnino, in se šteje za prvi obrok kupnine in se ne obrestuje. -----
- 9.4. V primeru, da po plačilu are kupec odstopi od prodajne pogodbe iz razlogov na stranki 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 ostali 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 in, -----
- 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 zadržani 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 (pet) 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 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 -----

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: -----

- **31.12.2026** (enaintrideseti december dvatisočšestindvajset) za vse enote v večstanovanjskem objektu » KOZINA «. -----

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, ki je predmet prodaje:-----

- ko je prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za večstanovanjski objekt » KOZINA«; -----

- ko je večstanovanjski objekt » KOZINA« oz. nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in -----

- ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za večstanovanjski objekt »KOZINA« 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 15.01.2027 (petnajstega januarja dvatisočsedemindvajset) omogočil, da se opravi prevzem nepremičnine. -----

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. -----

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

12.9. 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 0,05 promila (nič celih nič pet promila) za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50,00 % (petdeset celih nič nič odstotka). 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, shrambe/kleti 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 (v elektronski obliki); -----
- izroči navodila za vzdrževanje in obratovanje vgrajenih materialov, opreme in naprav za posamezno stanovanje (v elektronski obliki).-----

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, kletne shrambe, 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 večstanovanjski objekt » KOZINA« iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v roku za izročitev nepremičnine po 12. (dvanajstem) členu teh splošnih pogojev in projekte izvedenih del.-----

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

-----**GARANCIJE 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 » KOZINA«, 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, in -----

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 VKNJIŽBO 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 delih v kataster stavb.

19.2. Prodajalec mora v 15. (petnajst) dneh po vpisu stavbe in njenih posameznih delih 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 »KOZINA« 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 poslati 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 »KOZINA«.

21.3. Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s Pogodbo o upravljanju z večstanovanjskim objektom »KOZINA«, 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 » KOZINA«. 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 stvarno in krajevno pristojno sodišče v Sloveniji.

-----**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 dodatkov in/ali zemljiškoknjižnega dovolila 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 za 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, 27.06.2024 (sedemindvajsetega junija dvatisočštiriindvajset)-----

Prodajalec:

BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.,

ki ga zastopa direktor družbe

Sergej Murgelj

Sopodpisnik/bodoči investitor:

RODISKA PROJEKT, gradbene storitve in svetovanje, d.o.o.,

ki ga zastopa direktor

Sergej Murgelj



VEČSTANOVANJSKI OBJEKT KOZINA - KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS

1 LASTNOSTI OBJEKTA

1.1 Lokacija

Projekt ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Ur.l. RS št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20, 90/21, 161/21, 199/21, 39/23, 118/23).

Ureditveno območje obsega površino na južni strani Rodiške ulice v centru naselja Kozina in meji na zelene površine proti jugu in zahodu ter stanovanjske površine na zahodu in severu, preko ceste. Objekt je v neposredni bližini družbenih dejavnosti, v bližini je dosegljiva vsa potrebna infrastruktura kot tudi avtocestni priključek, ki je oddaljen manj kot 1km.

1.2 Urbanistično arhitekturna zasnova objekta Malteški dvori 11 »A« in »B«

Večstanovanjski objekt Kozina se nahaja na območju urbanega središča naselja Kozina in je zasnovan kot kvadrast volumen etažnosti K + P + 4, pri čimer je kletna etaža delno vkopana s treh strani neba, na južni strani pa je vanjo mogoč dovoz z avtomobilom. V kleti so pretežno parkirna mesta, v pritličju delno parkirna mesta in delno shrambe ter skupni tehnični prostori, v nadstropjih pa stanovanja. V vsaki etaži je 10 stanovanj, celotni objekt ima tako 40 stanovanj.

Stanovanja po etažah so 5 različnih tipov oziroma velikosti, vsa stanovanja so projektirana skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Vsa stanovanja imajo zagotovljeno shrambo v pritličju ter svoj zunanji prostor oziroma ložo. Objekt ima dvigalo ki omogoča gibanje po vertikali tudi gibalno oviranim osebam.

V kletni garaži je predvidenih 27 lastniških parkirnih mest, 9 lastniških parkirnih mest je predvidenih v pritličju pod objektom, 17 parkirnih mest pa je zagotovljenih na gradbeni parceli ob objektu, od tega so 4 prilagojena gibalno oviranim osebam. Kletna garaža je z južne strani dostopna preko uvozne rampe, v kleti sta še dve shrambi ter komunikacijsko jedro.

V pritličju so parkirna mesta dostopna s severne oziroma zahodne strani objekta. S severa je pod objektom speljana tudi dostopna pot do glavnega vhoda. V pritličju so skupni tehnični prostori objekta, 40 shramb ter komunikacijsko jedro. Nadstropja so dostopna preko stopnišča ali dvigala v komunikacijskem jedru.

Okolica objekta je urejena kot delno tlakovana (prometna in funkcionalna) površina in delno zazelenjena površina z grmovnicami in avtohtonim drevjem.

1.3 Faznost gradnje

Stavba se bo izvajala v eni gradbeni fazi.

1.4 Varčevanje z energijo in ohranjanje toplote

Opis zagotavljanja učinkovite rabe energije z izbiro ustrezne toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, razsvetljave in priprave tople vode v objekt, pri čemer je treba zagotoviti, da objekt ne preseže dovoljene letne potrebne toplote za ogrevanje in dovoljene letne dovedene energije za svoje delovanje:

1.4.1 Energetski koncept objekta

Stavba bo zgrajena s standardnimi materiali in sklopi tako, da bo nivo kvalitete gradnje skladen s standardi. Energetski koncept bo usklajen z Elaboratom gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah.

1.4.2 Opis predvidene toplotne zaščite objekta

Stavba bo v celoti toplotno izolirana več kot zahtevajo dopustni faktorji prehoda toplote skozi zunanje konstrukcije in elemente.

1.4.3 Opis predvidenega sistema ogrevanja, hlajenja, prezračevanja in priprave tople vode

Objekt bo energetsko napajen preko lastniških toplotnih črpalk sistema zrak/voda, pri čimer bo notranja enota lastniške črpalke v stanovanju samem, zunanja enota pa na strehi.

1.4.4 Opis predvidene razsvetljave objekta

Razsvetljava v objektu bo praviloma uporabljala LED svetilke. Skupna osvetljenost oziroma poraba W/m² ne bo presegala dopustne po PURES in strokovnih pravilnikih.

1.4.5 Opis predvidene rabe obnovljivih virov energije

Stavba bo energetska balansirana tako, da ne bo potrebovala po PURES dodatnih elementov rabe obnovljivih virov.

2 ZBIRNO TEHNIČNO POROČILO OBJEKTA

2.1 Arhitektura

Zasnova predvideva gradnjo ene večstanovanjske stavbe (zahtevni objekt) etažnosti K+P+4N, z večinoma vkopano kletjo in 40 stanovanjskimi enotami, krajinsko, prometno in komunalno ureditvijo.

Morfologija načrtovanega objekta predvideva prilagajanje terenu. Padec terena od severa proti jugu omogoča izvedbo kleti, ki bo iz severne strani v celoti vkopana, iz južne strani pa se prilagodi terenu in omogoča dovoz v kletno garažo. Nastala oblika omogoča lažji spust v garažo z manjšo višinsko razliko, ter obenem zmanjšuje zaznavno velikost objekta s severne, javne strani.

Funkcionalno je objekt razdeljen na parkirne, tehnične in shrambene prostore v kleti in pritličju ter bivalni del v etažah. Vhod v objekt bo iz severozahodne strani objekta.

Garaža je razdeljena na dva dela, parkirne površine v kleti z dovozom z južne strani objekta, ter parkirne površine v pritličju z dovozom s severa in zahoda. V kleti je poleg garažnih parkirnih površin še komunikacijsko jedro ter shrambe.

V pritličju so poleg parkirnega dela še glavni vhod, komunikacijsko jedro, shrambe in tehnični prostori (prostori za elektroinstalacije ter telekomunikacije in prostor za čistila).

Stanovanja v štirih etažah so petih različnih tipov in so različnih velikosti in razporeditev prostorov. Vse etaže so si med seboj funkcionalno identične, vsaka s po desetimi stanovanji, komunikacijskim jedrom in hodnikom. V vsaki etaži je po 1 stanovanje tipa A (1 spalnica, 1 kopalnica), po 4 stanovanja tipa B (1 spalnica, 1 kopalnica), po 2 stanovanja tipa C (1 spalnica, 1 kopalnica), po 2 stanovanja tipa D (3 spalnice, 1,5 kopalnice) in po 1 stanovanje tipa E (2 spalnici, 1 kopalnica).

Streha je ravna in je dostopna samo za potrebe vzdrževanja.

Teren se na lokaciji novogradnje postopoma spušča iz severa, na nivoju Rodišče ceste, proti jugu, kjer se spusti za cca. 3,5m. Zunanja ureditev se funkcionalno razdeli na dostopno/prometno območje na severu, zahodu in jugozahodu ter ozelenjene površine na vzhodu.

Dostop do objekta je s cestnega priključka na severozahodu parcele, ali preko stopnic in klančine s severa mimo obstoječe avtobusne postaje ter novega eko otoka na severovzhodu parcele. Območje se bo na prometno infrastrukturo povezalo z ureditvijo obstoječega neurejenega cestnega priključka, ki se na severozahodni strani na parceli 3106/5 poveže na Rodiško cesto, asfaltirano lokalno cesto 125011, nato pa preko parcel 3106/6, 3106/8 in 3104/4, vse v lasti občine Hrpelje – Kozina, poveže z objektom.

Pred objektom na severu je manipulativna asfaltirana površina za dostop do parkirišč v pritličju ter tlakovani dostop do glavnega vhoda v objekt, ki je ob severozahodni stranici stavbe. Vhod v objekt je z utrjeno funkcionalno tlakovano površino povezan s pločnikom in avtobusnim postajališčem na severu ob cesti. Proti severu je predvidena tudi tlakovana površina preko zelenja do ekološkega otoka.

Na zahodni strani bloka je dovoz do klančine v kletno etažo parkirne hiše, ob katerem so dodatna parkirna mesta na prostem. Krajinske višinske razlike se v sklopu krajinske ureditve ohrani in zatravi. Vkopano klet se bo po izvedbi nazaj zasipalo, tako da nastane zvezna zelena površina v liniji naravnega obstoječega padca terena. Ob vzhodni stranici objekta je tlakovana potka, ki vodi od parkirnih površin na severni strani objekta do zunanjih stopnic do uvoza v klet. Površine ob jugu objekta ob dovozni klančini ter vzhodno od objekta so intenzivno zazelenjene.

2.2 Gradbeništvo

Konstrukcija objekta sestoji iz armirano betonskih pilotov in temeljev, armirano betonskih medetažnih plošč, armirano betonskih sten, jaška za dvigalo, nosilcev in armirano betonskih atik.

Objekt se temelji s piloti, marka betona C30/37, nad piloti se izvedejo temeljne grede in talna plošča.

V objektu so predvidene medetažne in strešna plošča izvedene in situ, izvedene s klasično armaturo. Vse medetažne plošče objekta in strešna plošča so armirano betonske C30/37 debeline 20cm, podesti stopnic debeline 16cm.

Obodni kletni zidovi proti terenu in obodni zidovi pritličja in etaž proti zunanosti se izvedejo iz armiranega betona debeline 25cm, vsi notranji nosilni armiranobetonski zidovi ter zidovi dvigalnega jaška in stopnic se od kleti do četrte etaže izvedejo iz armiranega betona debeline 20cm, marka betona C30/37. Nosilni slopi v kleti in pritličju so debeline 40cm.

V sklopu armirano betonskih plošč nad etažami in strešne plošče se izvedejo AB nosilci različnih dimenzij in dolžin glede na pozicijo v objektu. Nad strešno AB ploščo se vzdolž celotnega oboda izvede navzgor obrnjen AB nosilec (atika).

2.3 Elektro instalacije

V načrtu je obdelan projekt za nov niskonapetostni priključek večstanovanjskega objekta Kozina. V objektu se bo izvedlo skupno 40 stanovanj in priključek za skupno rabo, za vse so predvideni trifazni priključki. Svetovanja in nadzor nad izvajanjem del bo izvajalo nadzorništvo v Kozini.

Pri izvajanju elektro instalacijskih del, mora izvajalec upoštevati vse veljavne tehnične predpise in standarde na tem področju. Pri izvedbi oz. polaganju kabla je potrebno upoštevati vse predpisane odmike od drugih instalacij, ki potekajo ob trasah NN kablov. Pravilno izvesti vsa križanja med elektro instalacijami in telekomunikacijskimi instalacijami, instalacijami vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja ter plinovodnega omrežja.

Projekt je izdelan v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in normativi ter tipizacijo omrežnih priključkov.

Nov NN priključni vod za predmetni objekt se izvede iz obstoječe transformatorske postaje TP TN268: KOZINA NASELJE, ki je locirana na parc. št. S.273 k.o. Hrpelje.

Priključno merilna omarica se bo vgradila v Elektro energetske prostor v pritličju. Distribucijskemu operaterju je potrebno zagotoviti brezplačen in neoviran dostop do merilnih naprav zaradi odčitavanja stanja električnih števecov, vzdrževanja in kontrole merilnih naprav. Zato bo vstop v elektro prostor bo od zunaj in se bo odklepal z tipskim ključem elektro distribucijskega operaterja. Za priključno merilno omarico PMO, ki se bo nahajala v energetskega prostora objekta se bodo uporabile tri NN omare.

Kabli so proti kratkemu stiku in preobremenitvi zavarovani z zaščitnimi varovalkami, izbranimi glede na obremenitev, selektivnost ter dovoljeno napetost dotika.

Načrt elektrotehnike je izdelan na osnovi projektne naloge, načrtov strojnih inštalacij in načrtov arhitekture, ter skladno z veljavnimi predpisi in standardi.

Predvidevamo izvedbo optičnega omrežja. Predvidena je 19-inčna tipska komunikacijska omarice, ki se namesti v pritličju v elektro prostor. 24 urni dostop do prostora se zagotovi po dogovoru z upravljalcem. Iz vsakega stanovanja posebej se do skupne komunikacijske omarice položi optični kabel. V vsakem stanovanju je predvidena lastna podometna komunikacijska omarica, kjer se zaključuje UTP in optični kabel iz skupne komunikacijske omarice in vsi komunikacijski kabli znotraj stanovanja.

Celotni objekt, napajamo iz priključno merilne omare PMO, ki je nameščena v elektro prostoru. Za skupne prostore je predviden razdelilnik skupne rabe (Rsr).

Vsako stanovanje ima lasten razdelilnik v svojih prostorih in ločeno električno inštalacijo oz ostalih delov zgradbe. Po stanovanjih so vgrajeni so podometni razdelilniki (ločena razdelilnika z ločeno močnostno in komunikacijsko omaro).

Video domofonska pozivna enota naprava klicnimi tipkali je montirana v vetrolovu pritličja. Vsako stanovanje ima nameščeno sprejemno domofonsko enoto z tipko za daljinsko odpiranje vhodnih vrat. Pred vrati vsakega stanovanja so nameščene tipke, ki so povezane z notranjo enoto vsakega stanovanja. Predviden je digitalni domofonski sistem.

Celotna instalacija znotraj stanovanj in znotraj stopnišč poteka vodniki in kabli odgovarjajočih presekov in tipov, ki so razvidni iz enočrtnih shem v instalacijskih ceveh v podometni izvedbi. Razsvetljava v objektu je izvedena s svetilkami različnih tipov in lastnosti, odvisno od prostora v katerem je nameščena. Za zunanjo razsvetljava okolice objekta so predvidene svetilke nameščene na fasadi objekta, ter svetilke na kandelabrih za osvetljevanje parkirišč. Varnostna razsvetljava je projektirana na osnovi gradbenih načrtov in požarnega elaborata.

Inštalacije za strojne naprave so projektirane skladno z določili projektanta strojnih inštalacij in strojne opreme. Stikala so predvidena na višini 1,2 m od tal.

V objektu je predvideno osebno dvigalo. Razdelilnik za dvigalo je tipski in izdobiljen v sklopu dvigala, predvideno je samo napajanje.

Sistem zaščite pred strelo je sestavni del objekta in mora biti združljiv ter smiselno povezan z vsemi drugimi napravami in napeljavami v objektu. Kot ozemljilo je izvedeno temeljsko ozemljilo v kombinaciji z obročnim ozemljilom okoli objekta. Kot notranji sistem zaščite pred strelo je izveden sistem koordinirane prenapetostne zaščite.

2.4 Strojne instalacije

Objekt se nahaja v kraju Kozina, za katerega znaša zunanja računsko temperatura - 13°C. Notranje temperature prostorov so vzete standardno in so v označene v zbiru toplote in toplotnih dobitkov. Projektiran je talni ogrevalni sistem z nazivnim maksimalnim temperaturnim režimom obratovanja 35/30 °C.

Za pokrivanje toplotnih izgub objekta in za pripravo tople sanitarne vode je za vsako stanovanjsko enoto predvidena toplotna črpalka tipa zrak/voda glede na velikost stanovanja grelne moči 4 kW. Toplotne črpalke so v deljeni (SPLIT) izvedbi, kot kombinacija zunanje in notranje enote. Notranja enota oz. hidro modul ima integriran bojler za pripravo tople sanitarne vode. Toplotna črpalka v deljeni (SPLIT) izvedbi, kot kombinacija zunanje in notranje (hidro) enote za ogrevanje prostorov.

Predvidi se samo pred instalacija za možno vgradnjo klima split enot v kasnejši fazi s strani kupcev stanovanj.

V vsakem stanovanju je predvideno prisilno prezračevanje kopalnic, sanitarij in kuhinj z lokalnimi odvodnimi ventilatorji. Ostale prostore prezračujemo naravno z odpiranjem oken. Predviden je sistem posamičnega prezračevanja - za vsak odvod je predvidena ločena odvodna cev. Za prezračevanje kopalnic je predvideno prisilno prezračevanje z lokalnimi odvodnimi ventilatorji. Odpadni zrak pri prisilnem prezračevanju odvajamo po pločevinastih kanalih, ki so vgrajeni v vertikalnih jaških.

V kuhinjah bodo vgrajene kuhinjske nape, odpadni zrak pa odvajamo po pločevinastih kanalih.

Za objekt je potrebno zagotoviti oskrbo z vodo za sanitarne potrebe in za potrebe požarne varnosti. Objekt se bo priključil na obstoječe javno vodovodno omrežje NL DN300 mm. Tlak na mestu priključitve je v normalnih razmerah 3,8 bar. Na zelenici pred objektom se izvede AB vodomerni jašek.

Za vsako stanovanjsko enoto v objektu je predvideno merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomernom. Vodomeri bodo vgrajeni v posameznih etažah v podometnih omaricah.

N

Za gašenje požarov je predvideno zunanje in notranje hidrantno omrežje. Na območju predvidene gradnje stanovanjskega objekta je obstoječe javno zunanje hidrantno omrežje, ki zagotavlja ustrezno količino vode za gašenje. Glede na etažnost in bruto tlorisno površino obravnavanega objekta se zahteva vgradnja notranje hidrantne mreže. Notranja hidrantna mreža je neposredno povezana s cevovodi za oskrbo objekta s sanitarno vodo in je pod stalnim tlakom.

Načrt notranje vodovodne instalacije je izdelan na osnovi gradbeno arhitekturnega načrta z vrisanimi sanitarnimi predmeti. V objektu je predvideno 40 stanovanjskih enot in skupni prostor za čistila.

Razvod interne fekalne odtočne kanalizacije (vertikale in horizontalni razvod v objektu) je dimenzioniran v skladu z zahtevami. Razvod fekalne kanalizacije poteka v tleh posameznih etaž do posameznih dvižnih vodov, ki se vodijo v klet objekta. Pod stropom kleti se horizontalna kanalizacija poveže in se preko zbirnega zunanjega kanalizacijskega jaška priključi na javno kanalizacijsko omrežje.

2.5 Požarna varnost

Zasnova predvideva gradnjo ene večstanovanjske stavbe (zahtevni objekt) etažnosti K+P+4N, z večinoma vkopano kletjo in 40 stanovanjskimi enotami, krajinsko, prometno in komunalno ureditvijo. V načrtu požarne varnosti se določijo ukrepi, ki jih je potrebno izvesti, da bo stavba izpolnjevala gradbene zahteve za zagotovitev požarne varnosti, in katerih cilj je omejiti ogrožanje ljudi in premoženja v stavbi. Zasnova požarne zaščite v obravnavanem objektu obsega naslednje ukrepe:

1. Preprečeno mora biti širjenje požara na sosednje objekte.
2. Zagotovljena mora biti ustrezna nosilnost konstrukcije ter preprečeno mora biti širjenja požara po stavbi.
3. Zagotovljene morajo biti ustrezne evakuacijske poti in sistemi za javljanje in alarmiranje.
4. Zagotovljeno mora biti zadostno število naprav za gašenje in zagotovljen dostop za gasilce.

Pričakovane specifične požarne obremenitve so ocenjene na osnovi namembnosti posameznih prostorov. Prostori v obravnavanem objektu predstavljajo majhno požarno nevarnost, kar pomeni, da so prisotne snovi z majhno gorljivostjo, prostorske in obratovalne razmere predstavljajo majhne možnosti za nastanek. Začetni požar v takih prostorih se širi počasi. V glavnem je v obravnavanih prostorih nevarnost za nastanek požara A (trdne snovi). Ocenjene požarne obremenitve glede na predvideno namembnost so normalne, razen v sanitarijah in drugih mokrih prostorih, kjer je obremenitev zmanjšana. Požarna obremenitev tovrstnih objektov znaša cca. 300 do 800 MJ/m².

2.6 ZUNANJA UREDITEV

2.6.1 Opis zunanje ureditve

Zunanja ureditev objekta omogoča dostop do objekta pešcem, kolesarjem ter avtomobilom in je sestavljena iz tlakovanih prometnih in funkcionalnih površin ter zelenih površin, ki so intenzivno zazelenjene z grmičevnicami in avtohtonim rastjem.

2.6.2 Prometna ureditev

Dostopne poti so v celoti izvedene in namenjene lokalnemu prometu. Mirujočemu prometu so namenjena parkirna mesta v kletni etaži objekta, v pritličju pod objektom ter okoli z objektom. Večstanovanjski objekt ima vse dovoze in dostope predvidene s severne ceste – Rodiške ceste. Do objekta bo vodila dovozna pot z obstoječega cestnega priključka proti severozahodu. Dostop za pešce po mogoč preko dostopa ob obstoječi avtobusni postaji severno od objekta in preko dostopa med novo urejenima ekološkima otokoma severovzhodno od objekta. Dovoz za avtomobile bo mogoč preko obstoječega priključka na severozahodu parcele, v garažo bo ob zahodni strani objekta speljana klančina z uvozom v klet na jugu parcele. Število parkirnih mest ustreza Odloku, predvidena so tudi 4 parkirna mesta za gibalno ovirane osebe.

2.6.3 Zbiranje odpadkov

Zabojniki za ločeno zbiranje odpadkov so postavljeni na posebej za to urejenem mestu – nov ekološki otok. Odvoz smeti bo urejen preko javne ceste in parkirišča.

2.6.4 Komunalni vodi

Komunalna oprema bo zgrajena na novo. Interna kanalizacija objekta je zasnovana v ločenem sistemu za fekalne in meteorne vode. Odpadne vode so priključene na javno kanalizacijo. Za odvod meteorne vode je zgrajena ponikalnica.

Za potrebe sanitarne pitne ter požarne vode je zgrajeno vodovodno omrežje. Priprava ogrevane vode in tople sanitarne vode bo zagotovljena s pomočjo lastniških toplotnih črpalk nameščenih v stanovanjih.

Objekt je priključen na javno telekomunikacijsko in električno omrežje.

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

Javna razsvetljava ostaja obstoječa, s tem da je objekt osvetljen z lastno novo razsvetljavo. Razsvetljava objektu pripadajočega zunanega prostora je zasebna in je v lasti vseh lastnikov objekta.

3 TEHNIČNE LASTNOSTI STANOVANJ

3.1 Konstrukcija

Objekt je projektiran potresno varno, v skladu z evropskimi in slovenskimi standardi. Temeljenje je narejeno na pilotih.

Nosilne obodne in notranje stene so izvedene izključno v betonski izvedbi, kot tudi dvigalni jašek.

Medetažne konstrukcije so armiranobetonske plošče.

3.2 Fasada

Fasada je kontaktna tankoslojna in toplotno izolativna v skladu s predpisi. Barva fasade in fasadnih elementov bo definirana z barvno študijo.

3.3 Streha

Streha je ravna, deloma pohodna, z minimalnim padcem in zaključnim slojem iz folije. Atična kapa je oblečena v barvano pločevino.

3.4 Tlaki

3.4.1 Skupni prostori

V notranjih skupnih prostorih, komunikacijah, hodnikih in stopniščih, shrambah ter tehničnih prostorih je predviden tlak iz keramike. Parkirne površine v kleti imajo za finalen tlak beton s kvarčnim posipom. Zunanje skupne površine pod objektom so tlakovane s tlakovci.

3.4.2 Stanovanja

V stanovanjih bo finalni tlak bivalnih prostorov parket, morkih sanitarnih in tehničnih prostorov ter lož pa keramika.

3.5 Ograje

Stopniščne ograje so jeklene, vroče cinkane in prašno barvane. Ograje na ložah so jeklene, vroče cinkane in prašno barvane.

3.6 Stavbno pohištvo

3.6.1 Vrata

3.6.1.1 Vhodna stanovanjska vrata

Na vhodu v objekt je predviden predprostor z poštnimi nabiralniki z dvojnimi vrati. Vhodna vrata v objekt bodo steklena. Zunanja vrata bodo odklenjena. Notranja vrata se bodo odpirala preko klasičnega odklepanja in odpiranja ter preko domofona. Steklo bo toplotno izolacijsko, profili barvani z strukturno barvo v odtenku RAL.

3.6.1.2 Notranja stanovanjska vrata

Vhodna vrata v stanovanja se izvedejo protivlomno s kovinskim ojačanim podbojem in ojačanim lesenim ter furniranim krilom. Opremljena so z nastavljivimi nasadili visoke kvalitete, zatiči proti dvigu vrat, inox kljuko, kukulom in cilindrično varnostno ključavnico z tro točkovnim zaklepanjem. Odpiranje vrat je v prostore stanovanja. Zvočna izolativnost vrat bo znašala vsaj 37db, požarna zaščita EI30-C, s samozapiralom. Barva vrat bo bela.

3.6.1.3 Okna

Na objektu so predvidena PVC okna v barvnem odtenku umbra siva. Podboj in krilo so ojačani z ojačitvami iz steklenih vlaken. Steklo je lepljeno v krilo okna. Vgradna globina profila je 85mm, tip profila je ravnoroben. Maksimalna vgradna debelina stekla do 51mm.

Zvočna in toplotna izolacija: Širok profil podboja 85mm, tri trajnoelastična tesnila ter velik naslon med podbojem in krilom.

Zunanja senčila so žaluzije C izvedbe na elektro pogon.

3.7 Stene in stropovi

Stene med posameznimi stanovanji so v betonski izvedbi z dodatno zvočno in toplotno izolacijo.

Predelne stene v stanovanjih so suho montažne, mavčno kartonske izvedbe, na kovinski podkonstrukciji, z vmesno izolacijo.

Mavčno kartonske predelne stene so bandažirane, glajene in opleskane z belo barvo, v dveh nanosih. Stiki mavčnih plošč so ojačani z bandažnim trakom in kitani. Vsi vogali so ojačani s kovinskimi kotniki. Mavčno - kartonske plošče v kopalnicah, straniščih so vodoodporne in v »mokrih območjih« obložene s keramičnimi ploščicami. Armirano betonske stene so brušene in glajene na opaznih stikih. Stene so kitane, glajene in opleskane z belo barvo.

Vsi armiranobetonski stropi bodo brušeni, kitani in beljeni.

3.8 Parkirna mesta

Finalni tlak na parkirnih mestih v kleti je beton s kvarčnim posipom. Finalni tlak parkirnih mest v pritličju in zunanosti objekta so betonski tlakovci. Parkirna mesta so razmejena s črtami in označena s številkami.

Investitor si pridržuje pravico do sprememb.

Prodajna cena ne vključuje priključka na električno omrežje, vodovod ter stroškov priklopa tv, radia, interneta, telefona.

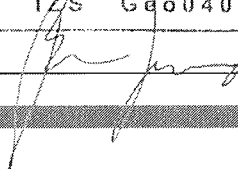
**PREDHODNI ETAŽNI NAČRT –
Večstanovanjski objekt Kozina**

Katastrska občina	2560 - Hrpelje
Številka stavbe	Večstanovanjski objekt Kozina

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
GEOCES, geodetske storitve, d.o.o. Rogaška cesta 23 3240 Šmarje pri Jelšah	8259097

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis	
Bogdan Jančič	3.6.2024	<table border="1"><tr><td>BOGDAN JANČIČ univ. dipl. inž. geod. IZS Geo0400</td></tr></table> 	BOGDAN JANČIČ univ. dipl. inž. geod. IZS Geo0400
BOGDAN JANČIČ univ. dipl. inž. geod. IZS Geo0400			

Konec obrazca K-0

IZJAVA

Tlorise, prereze in površine stavbe Večstanovanjski objekt Kozina je določil Bogdan Jančič, ki izpolnjuje pogoje za geodetskega strokovnjaka.



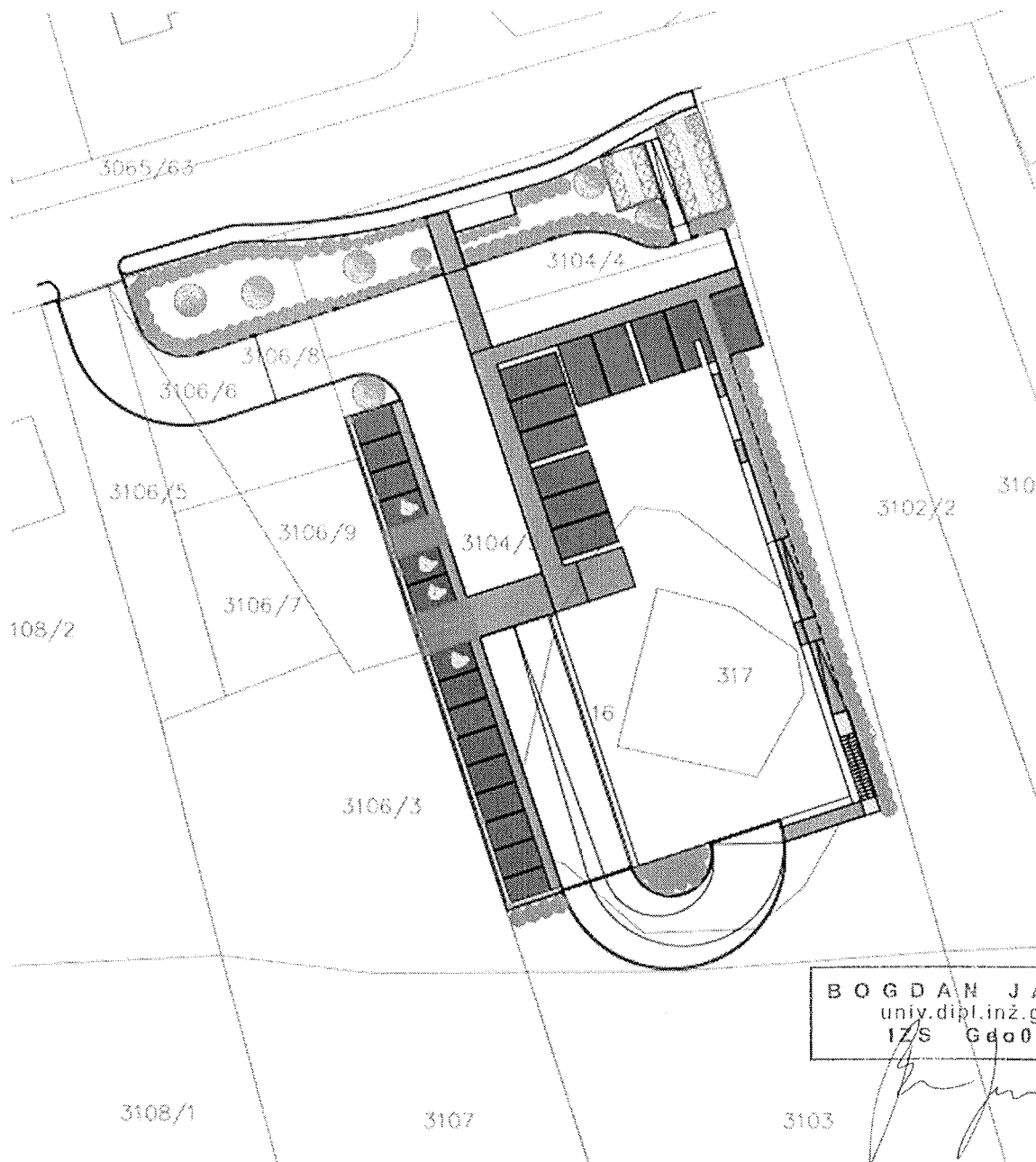
Logo of GEOCES, featuring the word 'GEOCES' in a stylized font with a circular emblem containing a crosshair and the letters 'G' and 'S'.

PODATKI O PARCELI



Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
HRPELJE	2560	3104/5
HRPELJE	2560	316
HRPELJE	2560	317
HRPELJE	2560	3106/5
HRPELJE	2560	3106/6
HRPELJE	2560	3106/8
HRPELJE	2560	3104/4



BOGDAN JANČIČ
 univ. dipl. inž. geod.
 IZS Gd0400

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

PODATKI O STAVBI

Številka stavbe:	2560 – večstanovanjski objekt	Datum:	3.6.2024
------------------	-------------------------------	--------	----------

Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
Hrpelje	2560	3104/5, 316, 317

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Kozina Hrpelje	Kozina	Rodiška cesta	

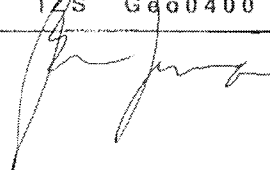
Višine stavbe

Najnižja točka (H1)	502.11
Najvišja točka (H2)	522.06
Karakteristična višina (H3) - vhod	505.56

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	6
Številka pritlične etaže	2

BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
I/S Gdo0400

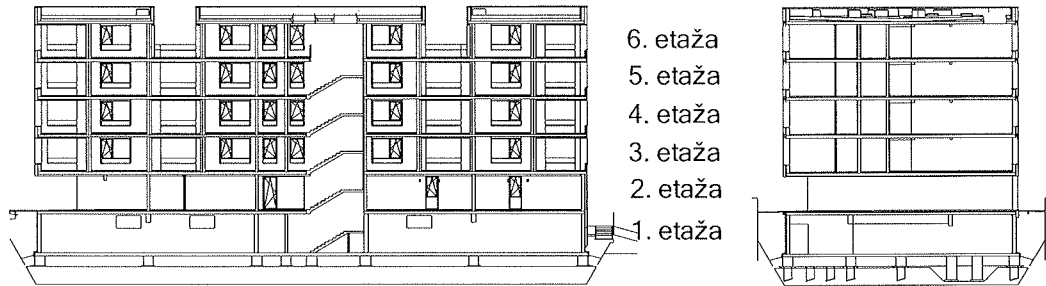


NAČRT STAVBE

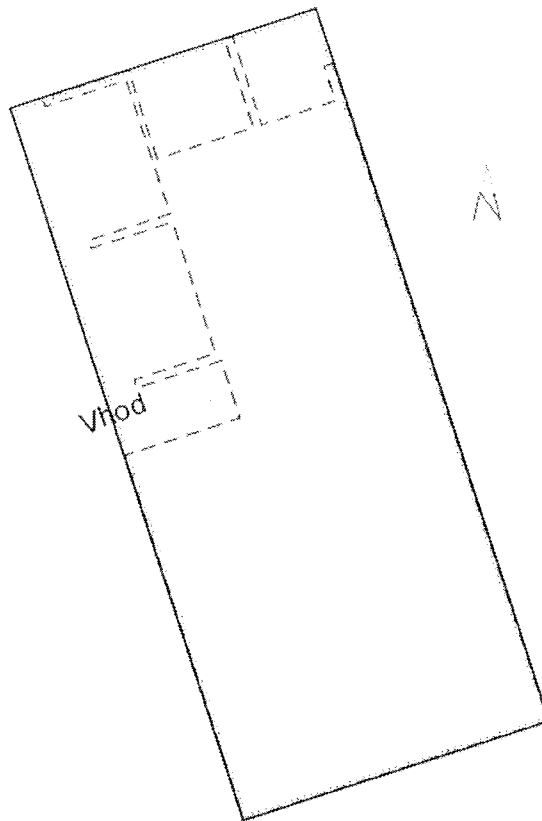
Številka stavbe: 2560 - večstanovanjski objekt

Datum: 3.6.2024

Prerez stavbe



Tloris stavbe



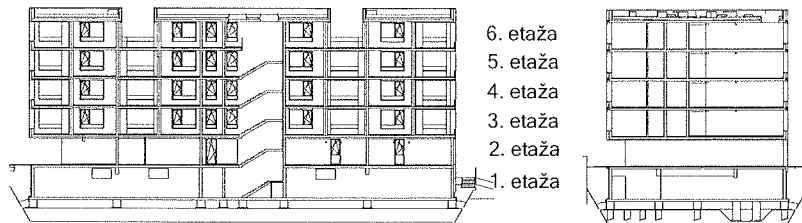
..... tloris podzemnega dela stavbe
- - - - - tloris zemljišča pod stavbo
————— tloris stavbe,
tloris nadzemnega dela stavbe

BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS Gdo0400

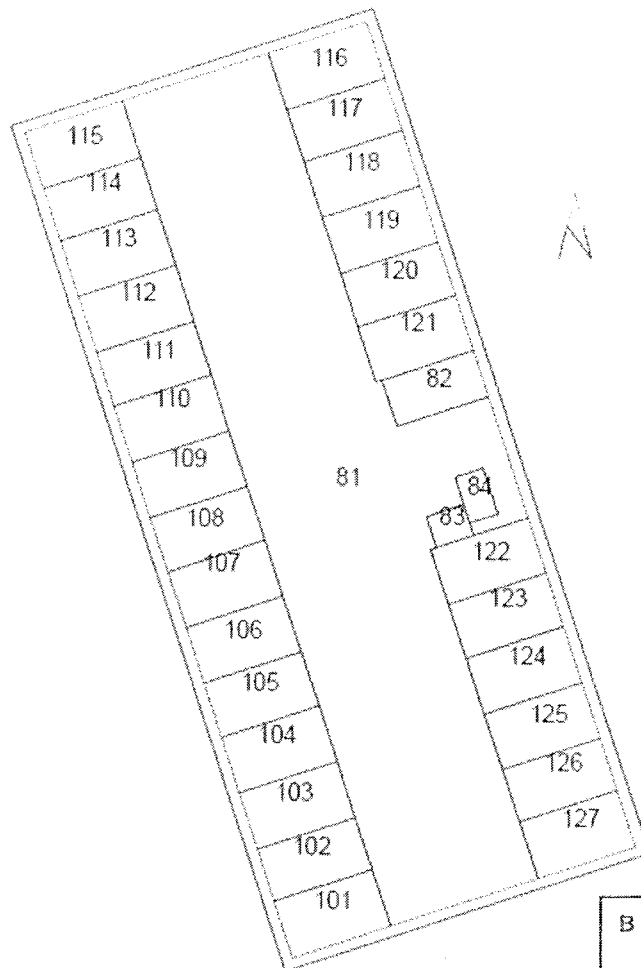
PREDHODNI ETAŽNI NACRT

Številka stavbe:	2560 - večstanovanjski objekt	Datum: 3.6.2024
Številka etaže:	1 – (garaža)	

Prerez stavbe



Tloris etaže

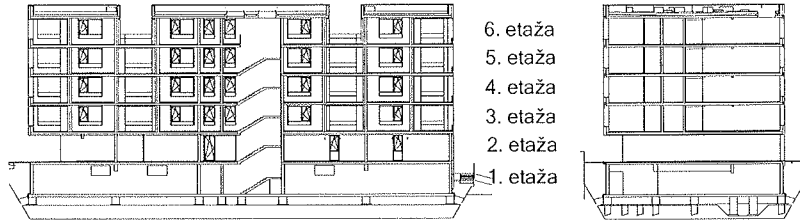


BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS G600400

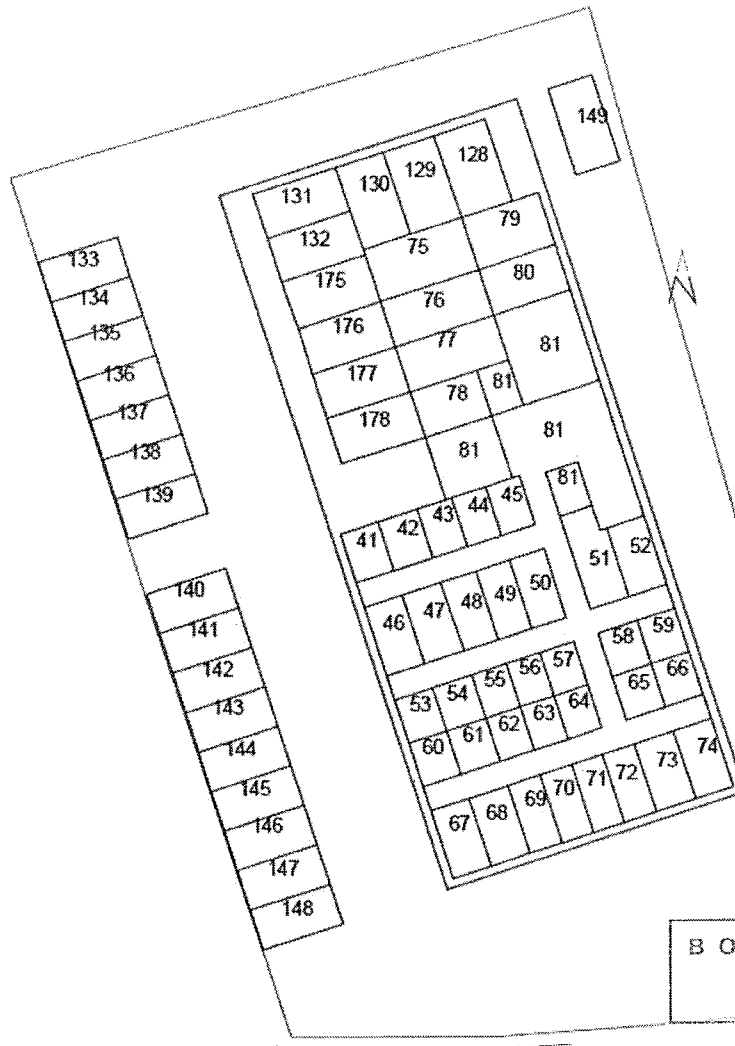
ETAŽNI NACRT

Številka stavbe:	2560 - večstanovanjski objekt	Datum: 3.6.2024
Številka etaže:	2 – (pritličje)	

Prerez stavbe



Tloris etaže

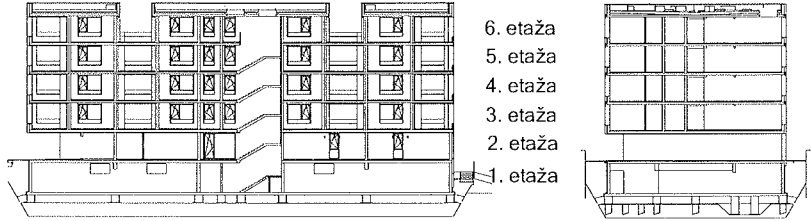


BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS G600400

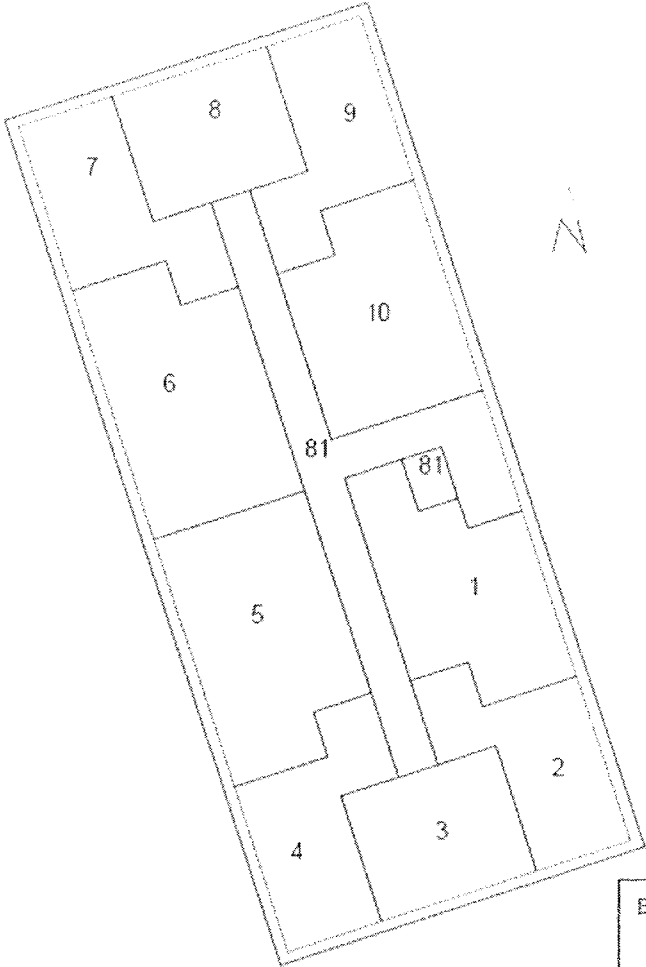
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

Številka stavbe:	2560 - večstanovanjski objekt	Datum: 3.6.2024
Številka etaže:	3 – (1.nadstropje)	

Prerez stavbe



Tloris etaže

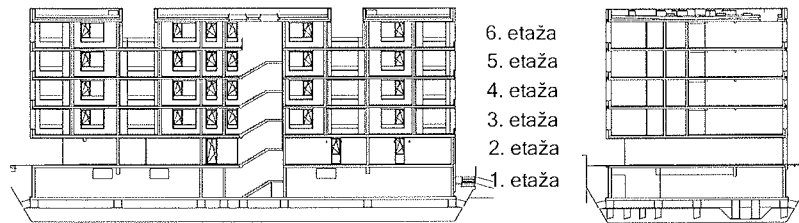


BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS Gdo0400

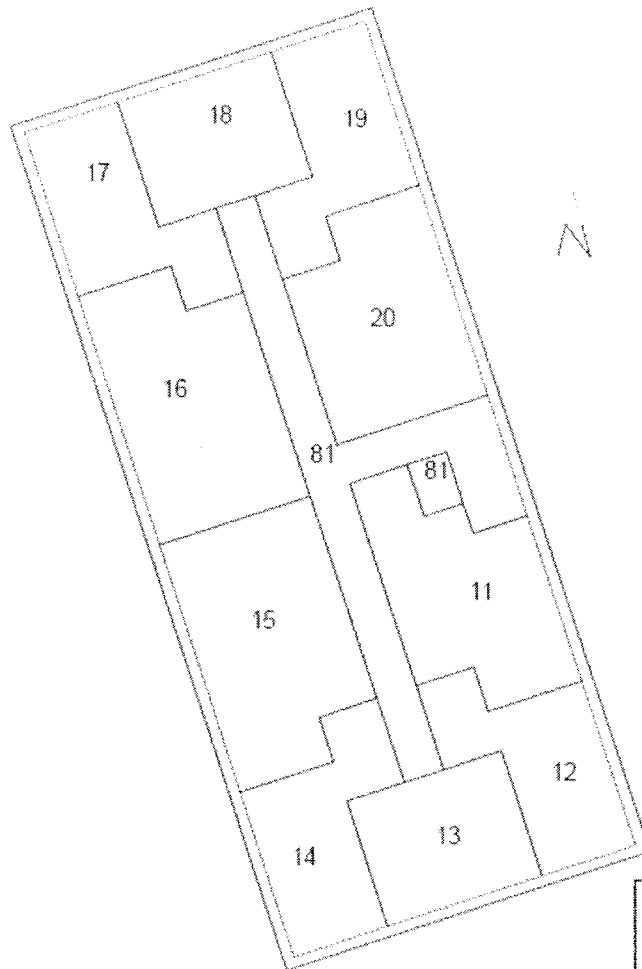
ETAŽNI NAČRT

Številka stavbe:	2560 - večstanovanjski objekt	Datum: 3.6.2024
Številka etaže:	4 - 2.nadstropje	

Prerez stavbe



Tloris etaže

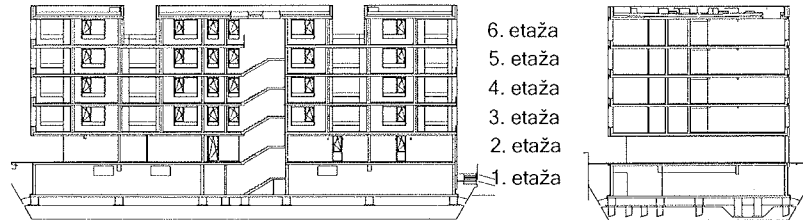


BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS G600400

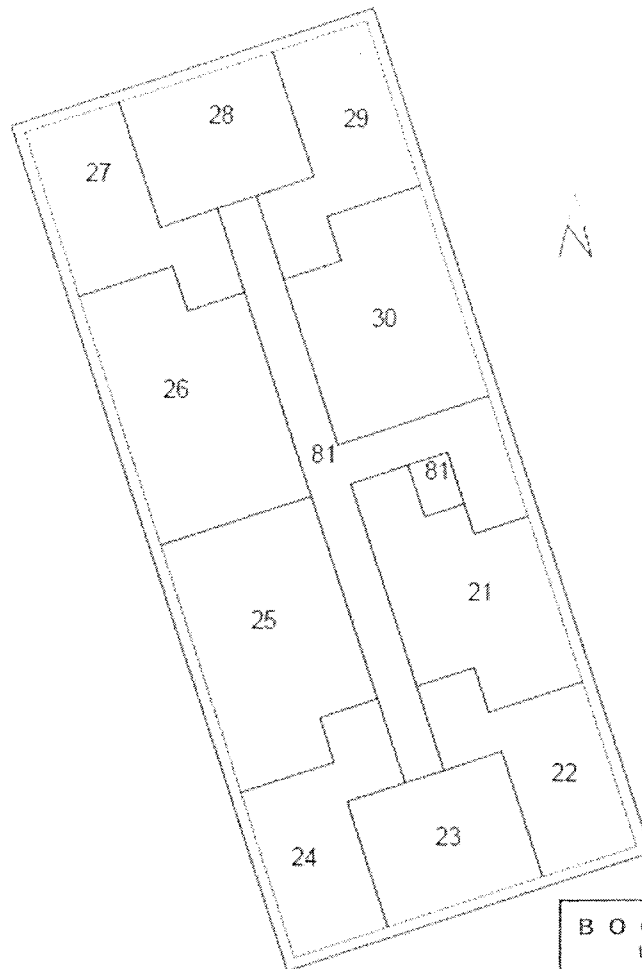
ETAŽNI NAČRT

Številka stavbe:	2560 - večstanovanjski objekt	Datum: 3.6.2024
Številka etaže:	5 – 3.nadstropje	

Prerez stavbe



Tloris etaže



BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
I/S Geo0400

[Handwritten mark]

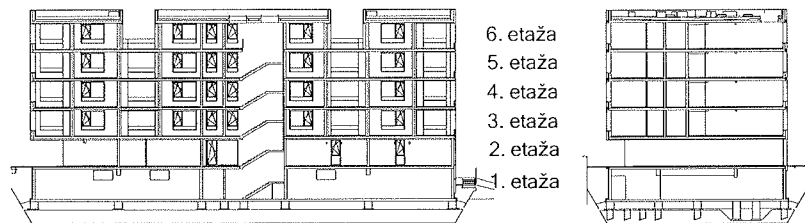
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

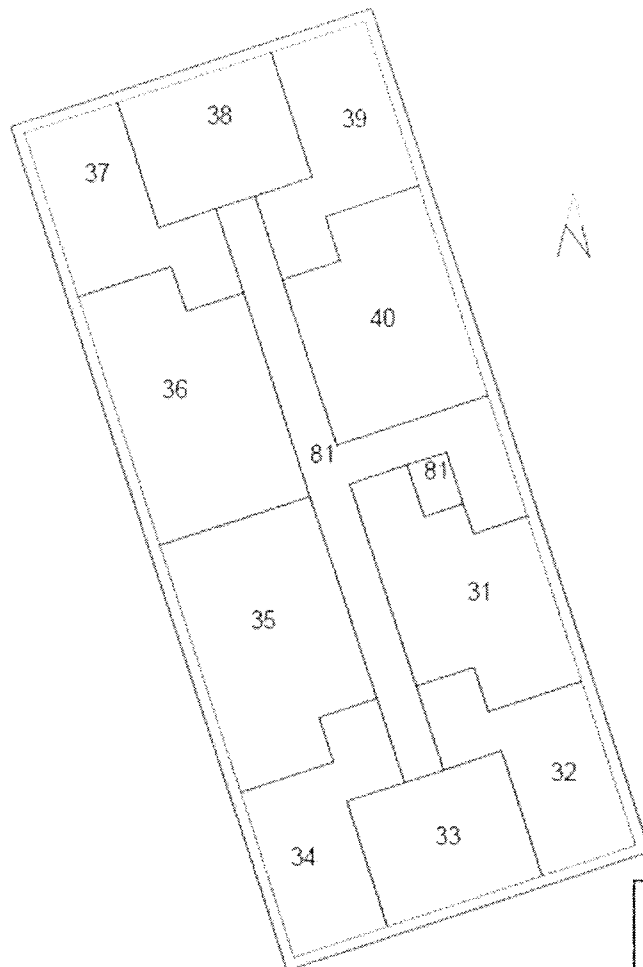
ETAŽNI NAČRT

Številka stavbe:	2560 - večstanovanjski objekt	Datum: 3.6.2024
Številka etaže:	6 – 4.nadstropje	

Prerez stavbe



Tloris etaže



BOGDAN JANČIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS Gdo0400

PODATKI O DELIH STAVBE

Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)
1	1	3	2 - stanovanje	66.5
2	2	3	2 - stanovanje	48.7
3	3	3	2 - stanovanje	46.3
4	4	3	2 - stanovanje	48.7
5	5	3	2 - stanovanje	82.7
6	6	3	2 - stanovanje	81.7
7	7	3	2 - stanovanje	47.5
8	8	3	2 - stanovanje	45.2
9	9	3	2 - stanovanje	47.5
10	10	3	2 - stanovanje	69.9
11	11	4	2 - stanovanje	66.5
12	12	4	2 - stanovanje	48.7
13	13	4	2 - stanovanje	46.3
14	14	4	2 - stanovanje	48.7
15	15	4	2 - stanovanje	82.7
16	16	4	2 - stanovanje	81.7
17	17	4	2 - stanovanje	47.5
18	18	4	2 - stanovanje	45.1
19	19	4	2 - stanovanje	47.5
20	20	4	2 - stanovanje	69.9
21	21	5	2 - stanovanje	66.4
22	22	5	2 - stanovanje	48.7
23	23	5	2 - stanovanje	46.2
24	24	5	2 - stanovanje	48.7
25	25	5	2 - stanovanje	82.7
26	26	5	2 - stanovanje	81.7
27	27	5	2 - stanovanje	47.5



28	28	5	2 - stanovanje	45.1
29	29	5	2 - stanovanje	47.5
30	30	5	2 - stanovanje	69.9
31	32	6	2 - stanovanje	66.5
32	32	6	2 - stanovanje	48.7
33	33	6	2 - stanovanje	46.2
34	34	6	2 - stanovanje	48.7
35	35	6	2 - stanovanje	82.8
36	36	6	2 - stanovanje	81.7
37	37	6	2 - stanovanje	47.5
38	38	6	2 - stanovanje	45.1
39	39	6	2 - stanovanje	47.5
40	40	6	2 - stanovanje	69.9
41		2	33 - klet	6.6
42		2	33 - klet	6.6
43		2	33 - klet	5.8
44		2	33 - klet	5.8
45		2	33 - klet	5.8
46		2	33 - klet	9.7
47		2	33 - klet	9.7
48		2	33 - klet	8.4
49		2	33 - klet	8.4
50		2	33 - klet	8.4
51		2	33 - klet	12.4
52		2	33 - klet	9.7
53		2	33 - klet	6.0
54		2	33 - klet	6.0
55		2	33 - klet	5.2
56		2	33 - klet	5.2
57		2	33 - klet	5.2
58		2	33 - klet	6.0

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

59		2	33 - klet	6.0
60		2	33 - klet	6.0
61		2	33 - klet	6.0
62		2	33 - klet	5.2
63		2	33 - klet	5.2
64		2	33 - klet	5.2
65		2	33 - klet	6.0
66		2	33 - klet	6.0
67		2	33 - klet	9.8
68		2	33 - klet	9.8
69		2	33 - klet	7.9
70		2	33 - klet	7.9
71		2	33 - klet	7.9
72		2	33 - klet	7.9
73		2	33 - klet	9.8
74		2	33 - klet	9.8
75		2	33 - klet	19.5
76		2	33 - klet	16.6
77		2	33 - klet	16.6
78		2	33 - klet	11.2
79		2	33 - klet	15.2
80		2	33 - klet	12.9
81		1, 2, 3, 4, 5, 6 (gv)	37 - skupni komunikacijski prostor	868.1
82		1	33 - klet	10,2
83		1	33 - klet	2,5
84		1	33 - klet	3,5
101		1	16 - garažno parkirno mesto	14.9
102		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
103		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
104		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
105		1	16 - garažno parkirno mesto	14.1

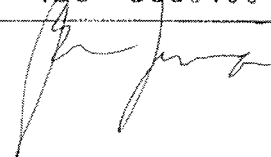



106		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
107		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
108		1	16 - garažno parkirno mesto	14.1
109		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
110		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
111		1	16 - garažno parkirno mesto	14.1
112		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
113		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
114		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
115		1	16 - garažno parkirno mesto	14.9
116		1	16 - garažno parkirno mesto	14.9
117		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
118		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
119		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
120		1	16 - garažno parkirno mesto	14.1
121		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
122		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
123		1	16 - garažno parkirno mesto	14.1
124		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
125		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
126		1	16 - garažno parkirno mesto	13.6
127		1	16 - garažno parkirno mesto	14.9
128		2	16 - pokriti parkirni prostor	16.1
129		2	16 - pokriti parkirni prostor	16.1
130		2	16 - pokriti parkirni prostor	16.1
131		2	16 - pokriti parkirni prostor	14.0
132		2	16 - pokriti parkirni prostor	13.7
133		2	16 - parkirno mesto	12.5
134		2	16 - parkirno mesto	12.5
135		2	16 - parkirno mesto	12.5
136		2	16 - parkirno mesto	12.5

1

137		2	16 - parkirno mesto	12.5
138		2	16 - parkirno mesto	12.5
139		2	16 - parkirno mesto	12.5
140		2	16 - parkirno mesto	12.5
141		2	16 - parkirno mesto	12.5
142		2	16 - parkirno mesto	12.5
143		2	16 - parkirno mesto	12.5
144		2	16 - parkirno mesto	12.5
145		2	16 - parkirno mesto	12.5
146		2	16 - parkirno mesto	12.5
147		2	16 - parkirno mesto	12.5
148		2	16 - parkirno mesto	12.5
149		2	16 - parkirno mesto	15.3
175		2	16 - pokriti parkirni prostor	13.5
176		2	16 - pokriti parkirni prostor	13.5
177		2	16 - pokriti parkirni prostor	13.5
178		2	16 - pokriti parkirni prostor	13.5

BOGDAN JANČIČ
 univ. dipl. inž. geod.
 IZS Gd0400





PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 - bivalni prostor	60.5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	66.5
2	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
3	1 - bivalni prostor	40.0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.3
	Površina dela stavbe	46.3
4	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
5	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	82.7
6	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.0
	Površina dela stavbe	81.7
7	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
8	1 - bivalni prostor	40.0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.2
	Površina dela stavbe	45.2
9	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
10	1 - bivalni prostor	63.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	69.9
11	1 - bivalni prostor	60.5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	66.5
12	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
13	1 - bivalni prostor	40.0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.3
	Površina dela stavbe	46.3
14	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
15	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	82.7

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
16	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.0
	Površina dela stavbe	81.7
17	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
18	1 - bivalni prostor	39.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.2
	Površina dela stavbe	45.1
19	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
20	1 - bivalni prostor	63.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	69.9
21	1 - bivalni prostor	60.4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	66.4
22	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
23	1 - bivalni prostor	39.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.3
	Površina dela stavbe	46.2
24	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
25	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	82.7
26	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.0
	Površina dela stavbe	81.7
27	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
28	1 - bivalni prostor	39.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.2
	Površina dela stavbe	45.1
29	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
30	1 - bivalni prostor	63.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.0
	Površina dela stavbe	69.9

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
31	1 - bivalni prostor	60.4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.1
	Površina dela stavbe	66.5
32	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
33	1 - bivalni prostor	39.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.3
	Površina dela stavbe	46.2
34	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.8
	Površina dela stavbe	48.7
35	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.1
	Površina dela stavbe	82.8
36	1 - bivalni prostor	76.7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.0
	Površina dela stavbe	81.7
37	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
38	1 - bivalni prostor	39.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5.2
	Površina dela stavbe	45.1
39	1 - bivalni prostor	42.9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4.6
	Površina dela stavbe	47.5
40	1 - bivalni prostor	63.8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6.1
	Površina dela stavbe	69.9
41	9 - klet	6.6
	Površina dela stavbe	6.6
42	9 - klet	6.6
	Površina dela stavbe	6.6
43	9 - klet	5.8
	Površina dela stavbe	5.8
44	9 - klet	5.8
	Površina dela stavbe	5.8
45	9 - klet	5.8
	Površina dela stavbe	5.8
46	9 - klet	9.7
	Površina dela stavbe	9.7
47	9 - klet	9.7
	Površina dela stavbe	9.7

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
48	9 - klet	8.4
	Površina dela stavbe	8.4
49	9 - klet	8.4
	Površina dela stavbe	8.4
50	9 - klet	8.4
	Površina dela stavbe	8.4
51	9 - klet	12.4
	Površina dela stavbe	12.4
52	9 - klet	9.7
	Površina dela stavbe	9.7
53	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
54	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
55	9 - klet	5.2
	Površina dela stavbe	5.2
56	9 - klet	5.2
	Površina dela stavbe	5.2
57	9 - klet	5.2
	Površina dela stavbe	5.2
58	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
59	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
60	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
61	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
62	9 - klet	5.2
	Površina dela stavbe	5.2
63	9 - klet	5.2
	Površina dela stavbe	5.2
64	9 - klet	5.2
	Površina dela stavbe	5.2
65	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
66	9 - klet	6.0
	Površina dela stavbe	6.0
67	9 - klet	9.8
	Površina dela stavbe	9.8
68	9 - klet	9.8
	Površina dela stavbe	9.8
69	9 - klet	7.9
	Površina dela stavbe	7.9




Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
70	9 - klet	7.9
	Površina dela stavbe	7.9
71	9 - klet	7.9
	Površina dela stavbe	7.9
72	9 - klet	7.9
	Površina dela stavbe	7.9
73	9 - klet	9.8
	Površina dela stavbe	9.8
74	9 - klet	9.8
	Površina dela stavbe	9.8
75	9 - klet	19.5
	Površina dela stavbe	19.5
76	9 - klet	16.6
	Površina dela stavbe	16.6
77	9 - klet	16.6
	Površina dela stavbe	16.6
78	9 - klet	11.2
	Površina dela stavbe	11.2
79	9 - klet	15.2
	Površina dela stavbe	15.2
80	9 - klet	12.9
	Površina dela stavbe	12.9
81	13 - skupni komunikacijski prostor – 1 etaža (klet)	339.2
	13 - skupni komunikacijski prostor – 2 etaža (prtličje) – glavni vhod	59.1
	13 - skupni komunikacijski prostor – 2 etaža (prtličje) – vetrolov	17.0
	13 - skupni komunikacijski prostor – 2 etaža (prtličje) – avla s stopniščem	37.6
	13 - skupni komunikacijski prostor – 2 etaža (prtličje) – hodnik v hrambe	85.3
	13 - skupni komunikacijski prostor – 2 etaža (prtličje) - prostor za čistila	5.0
	13 - skupni komunikacijski prostor - 2 etaža (prtličje) - elektro prostor 1	12.9
	13 - skupni komunikacijski prostor- 2 etaža (prtličje) - elektro prostor 2	12.9
	13 - skupni komunikacijski prostor – 3 etaža - hodnik z stopniščem in dvigalo	74.8
	13 - skupni komunikacijski prostor – 4 etaža - hodnik z stopniščem in dvigalo	74.8
	13 - skupni komunikacijski prostor – 5 etaža - hodnik z stopniščem in dvigalo	74.8
	13 - skupni komunikacijski prostor – 6 etaža - hodnik z stopniščem in dvigalo	74.8
	Površina dela stavbe	868.1
82	7 - garažni parkirni prostor	10.2
	Površina dela stavbe	10.2

p


Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
83	7 - garažni parkirni prostor	2.5
	Površina dela stavbe	2.5
84	7 - garažni parkirni prostor	3.5
	Površina dela stavbe	3.5
101	7 - garažni parkirni prostor	14.9
	Površina dela stavbe	14.9
102	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
103	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
104	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
105	7 - garažni parkirni prostor	14.1
	Površina dela stavbe	14.1
106	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
107	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
108	7 - garažni parkirni prostor	14.1
	Površina dela stavbe	14.1
109	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
110	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
111	7 - garažni parkirni prostor	14.1
	Površina dela stavbe	14.1
112	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
113	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
114	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
115	7 - garažni parkirni prostor	14.9
	Površina dela stavbe	14.9
116	7 - garažni parkirni prostor	14.9
	Površina dela stavbe	14.9
117	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
118	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
119	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
120	7 - garažni parkirni prostor	14.1
	Površina dela stavbe	14.1

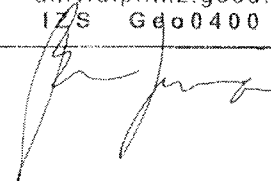


Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
121	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
122	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
123	7 - garažni parkirni prostor	14.1
	Površina dela stavbe	14.1
124	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
125	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
126	7 - garažni parkirni prostor	13.6
	Površina dela stavbe	13.6
127	7 - garažni parkirni prostor	14.9
	Površina dela stavbe	14.9
128	7 - pokriti parkirni prostor	16.1
	Površina dela stavbe	16.1
129	7 - pokriti parkirni prostor	16.1
	Površina dela stavbe	16.1
130	7 - pokriti parkirni prostor	16.1
	Površina dela stavbe	16.1
131	7 - pokriti parkirni prostor	14.0
	Površina dela stavbe	14.0
132	7 - pokriti parkirni prostor	13.7
	Površina dela stavbe	13.7
133	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
134	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
135	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
136	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
137	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
138	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
139	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
140	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
141	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
142	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5

1

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
143	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
144	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
145	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
146	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
147	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
148	7 - parkirni prostor	12.5
	Površina dela stavbe	12.5
149	7 - parkirni prostor	15.3
	Površina dela stavbe	15.3
175	7 - pokriti parkirni prostor	13.5
	Površina dela stavbe	13.5
176	7 - pokriti parkirni prostor	13.5
	Površina dela stavbe	13.5
177	7 - pokriti parkirni prostor	13.5
	Površina dela stavbe	13.5
178	7 - pokriti parkirni prostor	13.5
	Površina dela stavbe	13.5

BOGDAN JANČIČ
 univ. dipl. inž. geod.
 IZS Geo0400







REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA SEŽANA

Partizanska cesta 4, 6210 Sežana

T: 05 731 27 00

E: ue.sezana@gov.si

<https://www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/sezana/>

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN
Podpisnik: Uroš Grmek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 02E4EBCE00000005751
Potek veljavnosti: 13. 03. 2026
Čas podpisa: 30. 05. 2024 11:00
Št. dokumenta: 351-251/2023-6244-35

Številka: 351-251/2023-6244-35
Datum: 30. 05. 2024

Upravna enota Sežana izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS št. 199/21; v nadaljevanju GZ-1), ter na zahtevo AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 a, 3000 Celje pooblaščenca investitorja BFA Skupina d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta na Kozini na zemljišču s parc. št. 316, 317 in 3104/5 vse k. o. 2560-Hrpelje naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju BFA Skupina d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah, ki ga zastopa pooblaščenec AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 a, 3000 Celje, **se dovoli** novogradnja večstanovanjskega objekta na Kozini na zemljišču s parc. št. 316, 317 in 3104/5 vse k. o. 2560-Hrpelje.
2. Osnovni podatki objekta:
 - a.) Vrsta gradnje: novogradnja;
 - b.) Zahtevnost gradnje: zahteven;
 - c.) Klasifikacija celotnega objekta po CC-SI: 11220– tri- in večstanovanjske stavbe;
 - d.) Klasifikacija posameznih delov objekta po CC-SI: 11220– tri- in večstanovanjske stavbe z 100% deležem v skupni uporabni površini objekta;
 - e.) Gradnja bo potekal na zemljišču:
 - s parc. št. 316 k. o. 2560-Hrpelje površine 585 m² z 35 bonitetnimi točkami;
 - s parc. št. 317 k. o. 2560-Hrpelje površine 170 m² z 35 bonitetnimi točkami;
 - s parc. št. 3104/5 k. o. 2560-Hrpelje površine 1.304 m² z 35 bonitetnimi točkami;
 - f.) Gradbeni parcela objekta znaša 2.059 m² in obsega zemljiško parcelo št. 316, 317 in 3104/5 vse k. o. 2560-Hrpelje;
 - g.) Faktor zazidanosti je 39,9%, faktor izrabe je 199,3%, odstotek zelenih površin znaša 20,7 %.
 - h.) Odmiki objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:
 - od parc. št. 3103 k. o. Hrpelje – 8,90 m
 - od parc. št. 3107 k. o. Hrpelje – 12,90 m
 - od parc. št. 3106/3 k. o. Hrpelje – 11,70 m
 - od parc. št. 3106/9 k. o. Hrpelje – 11,80 m
 - od parc. št. 3106/8 k. o. Hrpelje – 11,70 m
 - od parc. št. 3104/4 k. o. Hrpelje – 4,00 m
 - od parc. št. 3102/2 k. o. Hrpelje – 4,00 m
 - od parc. št. 3102/1 k. o. Hrpelje – 15,30 m
 - i.) Velikost in dimenzije objekta:
 - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 43,90 x 18,70 m
 - zazidana površina: 820,90 m²
 - uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 3215,60 m²
 - bruto tlorisna površina: 4925,60 m²
 - bruto prostornina: 16,000 m³
 - število stanovanjskih enot: 40

j.) Etažnost: K+P+4

k.) Višinske kote:

- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 502,1 m.n.v
- višinska kota pritličja: 505,6 m.n.v.;
- najvišja višinska kota: 521,7 m.n.v.;
- višina objekta (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 19,6 m; (16,15 m – merjeno med najnižje točke stika stavbe s površino terena in najvišjo točko stavbe - atike)

l.) Oblikovanje objekta:

- streha: ravna v naklonu 3°, krita s Sika folijo sive barve;
- fasada: izvedena kot kontaktna fasada s tankoslojnim ometu v spektru svetlih in zemeljskih barvnih odtenkov. Svetla fasada objekta je predvidena groba, v svetlem zemeljskem odtenku repena, kot npr. Sto Color Architectural 16039 (RGB: 235,215,182) ali podobno. Temna fasada je predvidena groba z vertikalno teksturo, v temnejšem sivem odtenku, kot npr. Sto Color Architectural 16072 (RGB: 133,121,112) ali podobno. Del stene ob glavnem vhodu na fasadi bo obložen z naravnim kamnom.

m.) Ureditev okolice:

- okolica objekta bo izvedena v kombinaciji zelenih in utrjenih površin, parkirne in povozne površine bodo asfaltirane, pohodne površine pa tlakovne, zelene površine bodo zatravljene in posejane z avtohtono vegetacijo, višinske razlike bodo premoščene z travnimi brežinami, ograjevanje zemljišča ni predvideno;

3. Komunalna oskrba

a.) Večstanovanjski objekt bo priključen na javno vodovodno omrežje z vodovodnim priključkom na parc. št. 340/83 k. o. Hrpelje. Trasa vodovodnega priključka poteka po zemljišču s parc. št. 340/83, 3104/4 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje.

b.) Objekt bo priključen na NN elektro omrežje z elektro priključkom na parc. št. *273 k. o. Hrpelje. Trasa elektro priključka poteka po zemljišču s parc. št. *273, 3065/63, 340/83, 3104/4 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje.

c.) Fekalne vode iz objekta bodo speljane v javno fekalno kanalizacijo prek fekalnega priključka na parc. št. 340/83 k. o. Hrpelje. Trasa fekalnega priključka poteka po zemljišču s parc. št. 340/83, 3106/5, 3106/6, 3106/8 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje.

d.) Meteorne vode bodo speljane v ponikovalnice na zemljišču s parc. št. 3104/5 k. o. Hrpelje.

e.) Objekt bo priključen na TK omrežje na zemljišču s parc. št. 3065/63 k. o. Hrpelje. Trasa TK priključka poteka po zemljišču s parc. št. 3065/63, 340/83, 3104/4 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje.

f.) Obravnavan objekt ima iz parc. št. 3104/5 k. o. Hrpelje prek zemljišča s parc. št. 3104/4, 3106/8, 3106/6 in 3106/5 vse k. o. Hrpelje predviden priključek na lokalno občinsko cesto z oznako LC 125011 Kozina - Ledenica, ki poteka po zemljišču s parc. št. 340/83 k. o. Hrpelje. Za mirujoč promet je na zemljišču investitorja (parc. 3104/5 k. o. Hrpelje) predvidenih parkirni mesti 53 parkirnih mest (PM) od tega so 4 PM ob vhodu v objekt predvidena za invalide. 27 PM je predvideno v kletni garaži, 9 PM je predvideno v objektu na nivoju pritličja, preostalih 17 PM je predvidenih na funkcionalnem zemljišču ob objektu na parc. št. 3104/5 k. o. Hrpelje.

4. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD št. 2022/027 z datumom 15. 2. 2023, 1. dopolnitev z datumom 7. 2. 2024, 2. dopolnitev (čistopis) z datumom 15. 3. 2024, 3. dopolnitev z datumom 5. 4. 2024 in 4. dopolnitev

z datumom 29. 5. 2024, ki jo je izdelal projektant AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 a, 3000 Celje, vodja projekta Boštjan Matul u.d.i. arh. ZAPS A-2008.

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

6. Pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:

a.) Pogoji v zvezi z varovanjem elektro omrežja:

- pri izvajanju del v neposredni bližini elektro energetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Vsa križanja in približevanja napravam Elektro Primorske d.d. morajo biti izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipizacijo.
- vsa približevanja, morebitne prestativte in poškodbe, ki bodo nastale na elektroenergetskih napravah Elektro Primorske bremenijo investitorja;
- investitor objekta, ki namerava graditi, mora najmanj osem dni pred pričetkom del sporočiti pristojnemu nadzorništvu lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje;

b.) Pogoji v zvezi z vplivom na vodni režim in stanje voda:

- v času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten potek voda in preprečeno onesnaženje voda, ki bi lahko nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla ali vodotok. Vsi gradbeni odpadki (neuporabni odvečni izkopi in drugi odpadni gradbeni material) in ostali odpadki povezani z izvajanjem del na objektih morajo biti ločeno zbrani in predani izvajalcu javne službe ravnanja z odpadki;
- po izkopu gradbene jame za ponikovalnice je treba preveriti propustnost zemljine / kamnine z nalivnim preizkusom,
- predvideti je potrebno ukrepe za preprečevanje oz. maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov predvidnega posega. Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine in novonastale nasipne brežine je potrebno protierozijsko zaščititi oz. povrniti v prvotno stanje;
- po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij.

c.) Pogoji v zvezi z varovanjem železniškega tira:

- pri izvedbi del mora biti upoštevan Pravilnik o varnostnih ukrepih pred previsoko napetostjo dotika na elektrificiranih progah (Uradni list RS, št. 47/2009).
- v primeru uporabe dvigal, žerjavov in druge mehanizacije, je prepovedano približanje delov dvigala od dela voznega omrežja pod napetostjo, na razdaljo manjšo od 3 m. Prenašanje bremen preko vodnikov voznega omrežja, brez izklopa napetosti, ni dovoljeno..
- kovinske mase naj bodo vgrajene na oddaljenosti več kot 5 m od vertikalne projekcije najbližjega vodnika voznega omrežja pod napetostjo;
- v primeru da med izvedbo del upravljalec JŽI ugotovit varnostne in tehnične pomanjkljivosti, si pridružuje pravico predpisati dodatne ukrepe na podlagi veljavnih pravilnikov in standardov. Investitor oz. izvajalec je v tem primeru dolžan izpolniti vse predpisane zahteve;
- gradnja je predvidena ob železniški progi, na kateri se dnevno izvaja železniški promet, zato investitor, v primeru da ne predvidi vseh ukrepov za varovanje pred hrupom, ni upravičen do kasnejše zahteve izvedbe protihrupnih ukrepov, investitor in njegovi pravni

nasledniki so dolžni povrniti SŽ-Infrastrukturi, d. o. o., vso škodo, ki bi na javni železniški infrastrukturi nastala zaradi gradnje, obstoja in uporabe objekta.

d.) Pogoji v zvezi z varovanjem gozda:

- krčitev gozda se lahko izvede po izdaji gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga opravi pooblaščen delavec Zavoda, Krajevne enote Kozina (tel. 05/680-12-55) Zavod izda na podlagi gradbenega dovoljenja ugotovitevno odločbo, v kateri se določita količina in struktura dreves za posek. Drevje se lahko poseka po prejemu ugotovitevne odločbe;
- kurjenje sečnih ostankov ni dovoljeno v bližini gozda (do 50 m) in v obdobjih, ko je razglašena velika ali zelo velika požarna ogroženost naravnega okolja ter ob močnejšem vetru;
- sečišče se mora urediti najkasneje v dveh mesecih po začetku sečnje, v primeru letne sečnje iglavcev in bresta (od 1. aprila do 31. oktobra) pa v 30 dneh po začetku sečnje, pri čemer morajo biti vsi sečni ostanki odstranjeni z mejnikov, gozdnih poti, kmetijskih zemljišč in zunanjih gozdnih robov. Veje in vrhače iglavcev in bresta je treba takoj po sečnji razžagati in zložiti v kupe, tako da prekrivajo svoje debelejšje kose. Iz gozda morajo biti odstranjeni vsi nelesni odpadki, ki so nastali pri opravljanju del.
- v primeru, ko sečnje ne izvaja lastnik gozda, morajo dela izvajati registrirani izvajalci, ki izpolnjujejo pogoje za dela v gozdu, kot jih določa Pravilnik o minimalnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati izvajalci del v gozdovih.
- za izvajanje del v gozdovih se lahko uporabljajo le tisti stroji oziroma naprave (razen odprtih mazalnih sistemov verižnih žag), ki ne puščajo sledi olj in drugih maziv in imajo ustrezno opremo za preprečitev oziroma sanacijo morebitnega razlitja olj.
- dela v gozdovih morajo biti opravljena v ustreznem letnem času na način, s katerim se najmanj ogroža gozdni ekosistem in da se zagotavljata varstvo gozdov in varnost ljudi. Nastale posledice poškodb tal je treba odstraniti takoj po končanih delih. V gozd, izven območja predvidenih del, naj se z gradnjo ne posega.
- pogoji za gospodarjenje z gozdom in dostop do gozdnih zemljišč se po izvedenem gradbenem posegu ne smejo poslabšati;
- morebitnega odkopnega materiala, se ne sme odlagati v gozd. Preprečeno mora biti vsako nepotrebno zasipanje in odstranjevanje podrasti v gozdu. Odvečni odkopni material je potrebno je treba odpeljati na ustrezno deponijo gradbenega materiala. Tudi začasne deponije materiala v gozdu so prepovedane;
- za izvajanje del v gozdovih se lahko uporabljajo le tisti stroji oziroma naprave (razen odprtih mazalnih sistemov verižnih žag), ki ne puščajo sledi olj in drugih maziv in imajo ustrezno opremo za preprečitev oz. sanacijo morebitnega razlitja olja.

e.) Pogoji v zvezi z odvajanjem in čiščenjem komunalnih voda:

- investitor mora dostaviti PZI dokumentacijo z vsemi izračuni, ki mora vsebovati projekt fekalne kanalizacije, zunanje ureditve in fekalno kanalizacijo, na osnovi katere bo Kraški vodovod Sežana podal soglasje za priključitev na javno kanalizacijo;
- pred priklopom objekta na javno fekalno kanalizacijo je potrebno vložiti vlogo za priklop na javno kanalizacijo z detajli, dostaviti gradbeno dovoljene prikaz priklopa ter pridobiti soglasje za priključitev na javno kanalizacijo;
- tretiranje meteornih voda mora investitor zagotoviti v okviru lastnega zemljišča;
- pri načrtovanju odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda, je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

7. Pridobljena mnenja, katerih pogoje mora investitor upoštevati pri gradnji, so podali:

- a.) Občina Hrpelje – Kozina št. 351-85/2022-7 z dne 6. 6. 2023 (mnenje o skladnosti gradnje s prostorsko izvedbenimi akti);

- b.) Občina Hrpelje – Kozina št. 351-85/2022-8 z dne 7. 6. 2023 (mnenje z vidika priključevanja in poseganja v varovalni pas javne ceste);
 - c.) Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-618/2022/5 z dne 18. 5. 2023 (mnenje za gradnjo v varovalnem pasu javnega vodovoda in priključitev na javni vodovod);
 - d.) Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-619/2022/5 z dne 2. 6. 2023 (mnenje za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda);
 - e.) Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa TKO zahodna Slovenija št. 119666-NG-1149-IK z dne 25. 4. 2023 (mnenje k projektni dokumentaciji);
 - f.) Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Sežana št. 3407-72/2024-2 z dne 21. 3. 2024 (mnenje);
 - g.) Slovenske železnice – infrastruktura d.o.o., št. 31002-861/2022-6 z dne 12. 5. 2023 (mnenje);
 - h.) Elektro Primorska d.d. št. 1385379 (EVPrik-02729/2023) z dne 12. 5. 2023 (mnenje k projektu);
 - i.) Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem Koper št. 35508-2465/2023-4 z dne 25. 5. 2023 (mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda).
8. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
9. Novogradnja, rekonstrukcija in sprememba namembnosti se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje.
10. Zaradi predvidenega posega ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.
11. V postopku izdaje te odločbe posebni stroški organa niso nastali.

Obrazložitev

Investitor BFA Skupina d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah je prek pooblaščenca AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 a, 3000 Celje dne 19. 6. 2023 na Upravni enoti Sežana vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta na Kozini na zemljišču s parc. št. 316, 317 in 3104/5 vse k. o. 2560-Hrpelje.

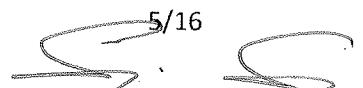
Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, je bila priložena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD navedena pod točko 4. izreka in pooblastilo za zastopanje.

Upravni organ skladno z 54. členom GZ-1 izda gradbeno dovoljenje če:

- 1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
- 2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
- 3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,



5/16



4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Skladno z določili 138. člen GZ-1 se do vzpostavitve sistema eGraditev ne glede na prvi odstavek 54. člena tega zakona gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

Nameravana poseg je predviden na zemljišču, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20, 90/21, 161/21, 199/21, 39/23; v nadaljevanju OPN). Nameravana gradnja se nahaja na območju stanovanj (S), na območju podrobne namenske rabe (SS) – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi z členjeno namensko rabo (SSe) – območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.

Lega objektov je določena v 20. členu OPN, ki glede odmikov objektov od sosednjih zemljišč in sosednjih objektov predpisuje naslednje: (1) Novogradnje morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 4,0 m; za novogradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, znaša odmik najmanj 1,5 m. (2) Manjši odmik od navedenega v prejšnjem odstavku je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjega zemljišča. (3) Določba iz prvega odstavka tega člena ne velja, za gradnjo, ki je: rekonstrukcija, ki ohranja gabarite stavbe in odprtine na fasadi, obrnjeni proti sosednji parceli; talna ureditev, podzemna infrastruktura ali podzemni deli objektov; gradbeno inženirski objekt, ki je del omrežja gospodarske javne infrastrukture; ekološki otoki, urbana oprema, javna športna ali otroška igrišča; nadomestna gradnja, ki pomeni odstranitev obstoječega legalnega objekta in gradnjo novega objekta, ki ima enake ali manjše gabarite, enako namembnost in odprtine proti sosednjemu zemljišču, kot obstoječi objekt na lokaciji, ki je predmet odstranitve ob dovolitvi nadomestne gradnje in dopolnitev strnjene ulične pozidave, pri čemer novogradnja ne sme biti v manjšem odmiku kot so sosednji objekti v nizu. (4) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov je brez soglasja lastnika sosednjih zemljišč dopustna gradnja ograj do višine 2 m, mejnih in podpornih zidov višine do 1,5 m; ob pogoju da pri gradnji ne prihaja do posegov na tuje zemljišče. V kolikor se gradnja mejnih in podpornih zidov izvaja v odmiku manj kot 1,0 m od obstoječih stavb na sosednjih zemljiščih, je treba pridobiti pisno soglasje lastnika obstoječe stavbe. (5) Odmik ograj, mejnih ali opornih zidov od javne ceste je najmanj 1,0 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom. (6) Rezervoarji za plin ali gorivo se praviloma izvedejo v vkopani izvedbi. Od meje sosednjih zemljišč in od obstoječih objektov morajo biti odmaknjeni skladno s predpisi, vendar ne manj kot 1,5 m. Za manjši odmik je treba pridobiti pisno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

V konkretnem primeru so odmiki objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč: od parc. št. 3103 k. o. Hrpelje – 8,90 m, od parc. št. 3107 k. o. Hrpelje – 12,90 m, od parc. št. 3106/3 k. o. Hrpelje – 11,70 m, od parc. št. 3106/9 k. o. Hrpelje – 11,80 m, od parc. št. 3106/8 k. o. Hrpelje – 11,70 m, od parc. št. 3104/4 k. o. Hrpelje – 4,00 m, od parc. št. 3102/2 k. o. Hrpelje – 4,00 m in od parc. št. 3102/1 k. o. Hrpelje – 15,30 m. Za gradnjo v varovalnem pasu občinske ceste je bilo

predloženo mnenje upravljalca Občine Hrpelje – Kozina. Nameravan poseg je skladen z 20. členom OPN.

Skladno z določili 15. člena OPN če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so za objekte, ki so dopustni v tem odloku, dovoljene vse vrste gradenj. (2) Gradnje, določene v prvem odstavku 15. člena, razen gradnje novega objekta in odstranitve objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.

Nameravana gradnja se nahaja v enoti urejanja prostor EUP HK-55, za katero veljajo posebni prostorsko izvedbeni pogoji navedeni v nadaljevanju. Dodati pogoj: Dopustna tudi gradnja 11220: Tri in večstanovanjske stavbe. Merila in pogoji za oblikovanje, faktorji izrabe in višina se povzamejo po določilih za SSv). Na zemljiščih parc. št. 3065/16, 3065/24, 3065/47, 3065/48, 3065/54, 3065/19, 3065/60, 3065/15, 3065/18, *312, 3065/12, 3065/25, 3065/56, 3065/13, 3065/14, 3065/55, *313, 3065/21, 3065/22, 3066/11, *311, 3065/20, 3065/46, 3065/26, 3065/23, 3065/45, 3065/61, *309, 3063/4, 3065/62, 3065/53 in *310, vse k. o. 2560 Hrpelje pri gradnji nezahtevnih ali enostavnih objektov določila glede FZ ne veljajo.

Nameravana novogradnja večstanovanjske stavbe je na območju namenske rabe prostora SSe glede na splošne izvedbene pogoje OPN v povezavi z posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, dovoljena.

V 25. členu OPN je predpisana velikost in oblika parcele objekta. (1) V primeru, da velikost gradbene parcele stavbe ni posebej določena v posebnih določbah, velja: velikost gradbene parcele stavbe za prostostoječo stanovanjsko gradnjo (SS in SSe) znaša od 400 m² do 1300 m²; najmanjša velikost gradbene parcele stavbe za strnjeno stanovanjsko gradnjo (SSs) znaša 250 m² za en objekt v nizu. (2) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo gradbene parcele obstoječih stavb, je dovoljena le v primeru, če nova gradbena parcela obstoječe stavbe ustreza pogojem za velikost in oblikovanje gradbene parcele stavbe v skladu z določili tega odloka. (3) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih gradbenih parcel stavb v skladu z določili tega odloka. (4) V primeru, ko ta odlok določa največjo dopustno velikost gradbene parcele, z delitvijo parcel pa ni mogoče tvoriti dveh novih gradbenih parcel po merilih tega odloka, se določilo o največji dovoljeni velikosti gradbene parcele ne upošteva. (5) Določila o najmanjši velikosti gradbene parcele stavbe ne veljajo za že obstoječe manjše gradbene parcele stavbe, v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele že predstavljajo gradbene parcele obstoječih stavb. (6) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami gradnje javnega infrastrukturnega objekta.

Velikost gradbene parcele namenjene gradnji znaša od 2.059 m² in se v celoti nahaja na območju stavbnih zemljišč.

Velikost objektov je določena v 21. členu OPN: (1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s: faktorjem izrabe, faktorjem zazidanosti in višino objektov. (2) Kadar za gradnjo objektov dopustna višina s tem odlokom ni določena, velja: dopustna višina novega objekta je povprečna višina slemen objektov na območju EUP v oddaljenosti do 50 m od gradbene parcele novogradnje in višinski gabariti objektov v uličnem nizu se lahko povečajo do višinskih gabaritov sosednje višje stavbe. (3) Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) objektov večja od dovoljene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije in nadzidave, vzdrževanje objektov in odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja garažnih objektov pod nivojem terena. (4) Kadar je obstoječa višina objekta večja od dovoljene s tem odlokom, so na objektih dopustne vse gradnje razen prizidave, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v vertikalni smeri. (5) Najvišje

dovoljene višine objektov v tem odloku ne veljajo za zvonike. (6) Na zemljiščih, ki so manjša od 50 m², se za gradnjo nezahtevnih ali enostavnih objektov določila o faktorjih zazidanosti ne upoštevajo.

V 22. členu OPN je določeno: (1) Vsi objekti in prostorske ureditve se praviloma prilagajajo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad ter načinu ureditve odprtega prostora. (2) Pri prizidavi je treba zagotoviti, da je prizidani objekt praviloma usklajen z objektom, h kateremu se priziduje v gabaritih in v oblikovanju. (3) Pri oblikovanju strešin je treba upoštevati naslednja določila: novogradnje strešnih čopov in frčad niso dovoljene in smer slemena manj zahtevnih in zahtevnih stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena. (4) Pri oblikovanju fasad je treba upoštevati naslednja določila: a.)glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje ipd., je treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v EU; b.)na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih in v spektru različnih svetlih zemeljskih barv. Nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presežati 20% površine posamezne fasade. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo, temno oziroma turkizno modra); pogoj glede barv fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna ali nebarvanega lesa in za objekte v območjih z namensko rabo prostora IG in IP; c.) fasade stanovanjskih stavb so ometane ali iz vidnega naravnega kamna; dopustna je tudi fasadna obloga iz nebarvanega lesa do 25 % površine vseh fasad objekta; d.) poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne in vzgojno-izobraževalne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov; e.)fasade iz brun in fasadna opeka na stanovanjskih objektih niso dovoljene.

V 71. členu OPN so opredeljeni podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih stanovanj. Upošteva se posebne prostorske izvedbene pogoje za EUP HK-55, je za območje členjene podrobne namenske rabe SSV določeno:

- dopustna izraba: FZ: do 0,4
- višina: do 17 m

Merila in pogoji za oblikovanje

- strehe:
 - osnovna oblika strehe je tradicionalna dvokapnica naklona 18° do 25°,
 - izjemoma (zaradi lokacije ali velikosti objekta, npr. pri vogalnih stavbah, stavbah postavljenih pravokotno na ulico, večjih in širših objektih) so dopustne tudi večkapne strehe;
 - smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico z izjemo vrstnih hiš in hiš v nizu, kjer smer slemena posameznega objekta sledi smeri slemena objektov v nizu (vrsti);
 - ravne strehe se dovolijo pri večstanovanjskih objektih (v SSV), strnjeni gradnji (SSs) in pri prostostoječi gradnji (SS, SSs); ravne strehe na območjih SK so dovoljene samo na podrejenih, praviloma manjših stavbah ali stavbnih delih;
 - strešine podrejenih, praviloma manjših stavb ali stavbnih delov so lahko enokapne, naklon strehe sledi dominantnemu objektu, ali pa ravne oziroma ravne pohodne (terasa);
 - material kritine je opečna kritina – korci ali druga valovita kritina opečne barve podobne strukture kot korci (ne velja za ravne strehe).
- posebnosti:
 - oblikovanje objektov je izjemoma lahko tudi drugačno v primeru rekonstrukcije ali dograditve objekta z drugačno zasnovo.

Skladno z 3. členom OPN je višina stavbe navpična razdalja med najnižjo točko stika stavbe s površino terena in najvišjo točko stavbe; navedeni točki se povzame na istem navpičnem preseku stavbe; v višino stavbe ne štejejo: uvozi ali vhodi v kletno etažo širine do 4 m, dimniki, instalcijske

naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

Iz predložene dokumentacije je razvidno, da namerava investitor zgraditi novo večstanovanjsko stavbo s 40 stanovanjskimi enotami. Nameravana gradnje je skladna z določili OPN glede oblikovanja objektov. Oblikovanje objekta je usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, njegova velikost sledi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave, ter režimom tipologije v katero sodi obravnavano območje. Objekt bo etažnosti K+P+4.

Dimenzije objekta:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 43,90 x 18,70 m
- zazidana površina: 820,90 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 3215,60 m²
- bruto tlorisna površina: 4925,60 m²
- bruto prostornina: 16,000 m³
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 502,1 m.n.v
- višinska kota pritličja: 505,6 m.n.v.;
- najvišja višinska kota: 521,7 m.n.v.;
- višina objekta (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 19,6 m;

Arhitektura obravnavane gradnje je skladna z oblikovno tipologijo obravnavanega območja. Objekt je podolžnega, pravokotnega tlorisa. Maksimalna višina objekta merjeno med najnižjo točko stika stavbe s površino terena in najvišjo točko stavbe (atike) znaša 16,15 m. Uvoz v kletno etažo je širine 4 m. Streha bo ravna v naklonu 3°, krita s Sika folijo sive barve. Fasada bo izvedena kot omet v spektru svetlih in zemeljskih barvnih odtenkov. Svetla fasada objekta je predvidena groba, v svetlem zemeljskem odtenku repena, kot npr. Sto Color Architectural 16039 (RGB: 235,215,182) ali podobno. Temna fasada je predvidena groba z vertikalno teksturo, v temnejšem sivem odtenku, kot npr. Sto Color Architectural 16072 (RGB: 133,121,112) ali podobno. Del stene ob glavnem vhodu na fasadi bo obložen z naravnim kamnom.

Okolica objekta bo izvedena v kombinaciji zelenih in utrjenih površin, parkirne in povozne površine bodo asfaltirane, pohodne površine pa tlakovne, zelene površine bodo zatravljene in posejane z avtohtono vegetacijo, višinske razlike bodo premoščene z travnimi brežinami, ograjevanje zemljišča ni predvideno Faktor zazidanosti je 39,9%, faktor izrabe je 199,3%, odstotek zelenih površin znaša 20,7 %.

V 15. točki 1. odstavka 3. člena GZ-1 je določeno, da je minimalna komunalna oskrba objekta oskrba, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določi glede na namen objekta.

31. člen OPN določa, da je potrebno pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti na parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce. Obstojećih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati. Pri večstanovanjskih objektih z več kot 8 stanovanjskimi enotami je treba 75 % parkirnih mest zagotavljati v podzemni garaži, razen če gradnja podzemne garaže zaradi tehničnih razlogov ni mogoča.

Parkirni normativi so predpisani v 32. členu OPN ki določa, da je treba zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih ali garažnih mest za osebna vozila:

- 112 Večstanovanjske stavbe: za stanovanja do 45 m² koristne stanovanjske površine: 1 PM/stanovanje,
- 112 Večstanovanjske stavbe: za stanovanja od 46 m² do 70 m² koristne stanovanjske

- površine: 1,5 PM/stanovanje,
- 112 Večstanovanjske stavbe: za stanovanja nad 70 m² koristne stanovanjske površine: 2 PM/stanovanje,

Kadar na parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih stavbnih zemljiščih, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je lastnikom, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba. Najmanjša dovoljena dimenzija parkirnega mesta za osebni avto znaša 2,5 m x 5,0 m.

Iz predložene dokumentacije je razvidno, da ima obravnavana večstanovanjska stavba zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo. Večstanovanjski objekt bo priključen na javno vodovodno omrežje z vodovodnim priključkom na parc. št. 340/83 k. o. Hrpelje. Trasa vodovodnega priključka poteka po zemljišču s parc. št. 340/83, 3104/4 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje. Objekt bo priključen na NN elektro omrežje z elektro priključkom na parc. št. *273 k. o. Hrpelje. Trasa elektro priključka poteka po zemljišču s parc. št. *273, 3065/63, 340/83, 3104/4 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje. Fekalne vode iz objekta bodo speljane v javno fekalno kanalizacijo prek fekalnega priključka na parc. št. 340/83 k. o. Hrpelje. Trasa fekalnega priključka poteka po zemljišču s parc. št. 340/83, 3106/5, 3106/6, 3106/8 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje. Meteorne vode bodo speljane v ponikovalnice na zemljišču s parc. št. 3104/5 k. o. Hrpelje. Objekt bo priključen na TK omrežje na zemljišču s parc. št. 3065/63 k. o. Hrpelje. Trasa TK priključka poteka po zemljišču s parc. št. 3065/63, 340/83, 3104/4 in 3104/5 vse k. o. Hrpelje. Obravnavan objekt ima iz parc. št. 3104/5 k. o. Hrpelje prek zemljišča s parc. št. 3104/4, 3106/8, 3106/6 in 3106/5 vse k. o. Hrpelje predviden priključek na lokalno občinsko cesto z oznako LC 125011 Kozina - Ledenica, ki poteka po zemljišču s parc. št. 340/83 k. o. Hrpelje.

Število parkirnih mest za večstanovanjski objekt se določi po naslednjem kriteriju:

- 4 stanovanja Tip A – 54,33m² normativ 1,5 PM potrebnih 6 PM
- 16 stanovanj Tip B – 43,02m² normativ 1 PM potrebnih 16 PM
- 8 stanovanj Tip C – 39,89m² normativ 1 PM potrebnih 8 PM
- 8 stanovanj Tip D – 69,01m² normativ 1,5 PM potrebnih 12 PM
- 4 stanovanja Tip E – 61,31m² normativ 1,5 PM potrebnih 6 PM

Skupno je torej potrebnih 48 PM. Za mirujoč promet je na zemljišču investitorja (na parc. 3104/5 k. o. Hrpelje) predvidenih 53 PM, od tega so 4 PM ob vhodu v objekt predvidena za invalide. 27 PM je predvideno v kletni garaži, 9 PM je predvideno v objektu na nivoju pritličja, preostalih 17 PM je predvidenih zunaj na funkcionalnem zemljišču ob objektu na parc. št. 3104/5 k. o. Hrpelje. Na parceli objekta so zagotovljene zadostne parkirne površine za stanovalce in obiskovalce. 75% zahtevanih parkirnih mest (36 PM) je zagotovljenih v garaži. Parkirna mesta so ustreznih dimenzij.

Za nameravan poseg so bila pridobljena sledeča mnenja, ki so jih podali:

- Občina Hrpelje – Kozina št. 351-85/2022-7 z dne 6. 6. 2023 (mnenje o skladnosti gradnje s prostorsko izvedbenimi akti);
 - Občina Hrpelje – Kozina št. 351-85/2022-8 z dne 7. 6. 2023 (mnenje z vidika priključevanja in poseganja v varovalni pas javne ceste);
 - Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-618/2022/5 z dne 18. 5. 2023 (mnenje za gradnjo v varovalnem pasu in priključitev na javni vodovod);
 - Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-619/2022/5 z dne 2. 6. 2023 (mnenje za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda) s pogoji:
- investitor mora dostaviti PZI dokumentacijo z vsemi izračuni, ki mora vsebovati projekt fekalne kanalizacije, zunanje ureditve in fekalno kanalizacijo, na osnovi katere bo Kraški vodovod Sežana podal soglasje za priključitev na javno kanalizacijo;

- pred priklopom objekta na javno fekalno kanalizacijo je potrebno vložiti vlogo za priklop na javno kanalizacijo z detajli, dostaviti gradbeno dovoljene prikaz priklopa ter pridobiti soglasje za priključitev na javno kanalizacijo;
- tretiranje meteornih voda mora investitor zagotoviti v okviru lastnega zemljišča;
- pri načrtovanju odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda, je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.
- e.) Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa TKO zahodna Slovenija št. 119666-NG-1149-IK z dne 25. 4. 2023 (mnenje k projektni dokumentaciji);
- f.) Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Sežana št. 3407-72/2024-2 z dne 21. 3. 2024 (mnenje) s pogoji:
 - krčitev gozda se lahko izvede po izdaji gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga opravi pooblaščen delavec Zavoda, Krajevne enote Kozina (tel. 05/680-12-55) Zavod izda na podlagi gradbenega dovoljenja ugotovitevno odločbo, v kateri se določita količina in struktura dreves za posek. Drevje se lahko poseka po prejemu ugotovitevne odločbe;
 - kurjenje sečnih ostankov ni dovoljeno v bližini gozda (do 50 m) in v obdobjih, ko je razglašena velika ali zelo velika požarna ogroženost naravnega okolja ter ob močnejšem vetru;
 - sečišče se mora urediti najkasneje v dveh mesecih po začetku sečnje, v primeru letne sečnje iglavcev in bresta (od 1. aprila do 31. oktobra) pa v 30 dneh po začetku sečnje, pri čemer morajo biti vsi sečni ostanki odstranjeni z mejnikov, gozdnih poti, kmetijskih zemljišč in zunanjih gozdnih robov. Veje in vrhače iglavcev in bresta je treba takoj po sečnji razžagati in zložiti v kupe, tako da prekrivajo svoje debelejšje kose. Iz gozda morajo biti odstranjeni vsi nelesni odpadki, ki so nastali pri opravljanju del.
 - v primeru, ko sečnje ne izvaja lastnik gozda, morajo dela izvajati registrirani izvajalci, ki izpolnjujejo pogoje za dela v gozdu, kot jih določa Pravilnik o minimalnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati izvajalci del v gozdovih.
 - za izvajanje del v gozdovih se lahko uporabljajo le tisti stroji oziroma naprave (razen odprtih mazalnih sistemov verižnih žag), ki ne puščajo sledi olj in drugih maziv in imajo ustrezno opremo za preprečitev oziroma sanacijo morebitnega razlitja olj.
 - dela v gozdovih morajo biti opravljena v ustreznem letnem času na način, s katerim se najmanj ogroža gozdni ekosistem in da se zagotavljata varstvo gozdov in varnost ljudi. Nastale posledice poškodb tal je treba odstraniti takoj po končanih delih. V gozd, izven območja predvidenih del, naj se z gradnjo ne posega.
 - pogoji za gospodarjenje z gozdom in dostop do gozdnih zemljišč se po izvedenem gradbenem posegu ne smejo poslabšati;
 - morebitnega odkopnega materiala, se ne sme odlagati v gozd. Preprečeno mora biti vsako nepotrebno zasipanje in odstranjevanje podrasti v gozdu. Odvečni odkopni material je potrebno je treba odpeljati na ustrezno deponijo gradbenega materiala. Tudičasne deponije materiala v gozdu so prepovedane;
 - za izvajanje del v gozdovih se lahko uporabljajo le tisti stroji oziroma naprave (razen odprtih mazalnih sistemov verižnih žag), ki ne puščajo sledi olj in drugih maziv in imajo ustrezno opremo za preprečitev oz. sanacijo morebitnega razlitja olja.
- g.) Slovenske železnice – infrastruktura d.o.o., št. 31002-861/2022-6 z dne 12. 5. 2023 (mnenje) s pogoji:
 - pri izvedbi del mora biti upoštevan Pravilnik o varnostnih ukrepih pred previsoko napetostjo dotika na elektrificiranih progah (Uradni list RS, št. 47/2009).
 - v primeru uporabe dvigal, žerjavov in druge mehanizacije, je prepovedano približanje delov dvigala od dela voznega omrežja pod napetostjo, na razdaljo manjšo od 3 m. Prenašanje bremen preko vodnikov voznega omrežja, brez izklopa napetosti, ni dovoljeno.
 - kovinske mase naj bodo vgrajene na oddaljenosti več kot 5 m od vertikalne projekcije najbližjega vodnika voznega omrežja pod napetostjo;

- v primeru da med izvedbo del upravljalec JŽI ugotovit varnostne in tehnične pomanjkljivosti, si pridruži pravico predpisati dodatne ukrepe na podlagi veljavnih pravilnikov in standardov. Investitor oz. izvajalec je v tem primeru dolžan izpolniti vse predpisane zahteve;
 - gradnja je predvidena ob železniški progi, na kateri se dnevno izvaja železniški promet, zato investitor, v primeru da ne predvidi vseh ukrepov za varovanje pred hrupom, ni upravičen do kasnejše zahteve izvedbe protihrupnih ukrepov, investitor in njegovi pravni nasledniki so dolžni povrniti SŽ-Infrastrukturi, d. o. o., vso škodo, ki bi na javni železniški infrastrukturi nastala zaradi gradnje, obstoja in uporabe objekta.
- h.) Elektro Primorska d.d. št. 1385379 (EVPrik-02729/2023) z dne 12. 5. 2023 (mnenje k projektu) s pogoji:
- pri izvajanju del v neposredni bližini elektro energetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Vsa križanja in približevanja napravam Elektro Primorske d.d. morajo biti izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipizacijo.
 - vsa približevanja, morebitne prestativte in poškodbe, ki bodo nastale na elektroenergetskih napravah Elektro Primorske bremenijo investitorja;
 - investitor objekta, ki namerava graditi, mora najmanj osem dni pred pričetkom del sporočiti pristojnemu nadzorništvu lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje;
- i.) Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem Koper št. 35508-2465/2023-4 z dne 25. 5. 2023 (mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda) s pogoji:
- v času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten potek voda in preprečeno onesnaženje voda, ki bi lahko nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla ali vodotok. Vsi gradbeni odpadki (neuporabni odvečni izkopi in drugi odpadni gradbeni material) in ostali odpadki povezani z izvajanjem del na objektih morajo biti ločeno zbrani in predani izvajalcu javne službe ravnanja z odpadki;
 - po izkopu gradbene jame za ponikovalnice je treba preveriti propustnost zemljine / kamnine z nalivnim preizkusom,
 - predvideti je potrebno ukrepe za preprečevanje oz. maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov predvidnega posega. Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine in novonastale nasipne brežine je potrebno protierozijsko zaščititi oz. povrniti v prvotno stanje;
 - po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij.

Pogoje iz mnenj je dolžan investitor upoštevati.

Pravica graditi na zemljišču s parc. parc. št. 316, 317 in 3104/5 vse k. o. 2560-Hrpelje, je skladno z 46. členom GZ-1, izkazana z vknjiženo lastninsko pravico v Zemljiško knjigo. Pravica graditi na zemljišču s parc. št. *273, 3104/4, 3065/63, 3106/5, 3106/6 in 3106/8 vse k. o. 2560 Hrpelje, je skladno z 46. členom GZ-1 izkazana na podlagi vknjižene služnostne pravice v Zemljiški knjigi. Pravica graditi na zemljišču s parc. št. 340/83 k. o. 2560-Hrpelje, ki predstavlja javno kategorizirano cesto je skladno z 46. členom GZ-1 izkazana na podlagi soglasja upravljalca Občine Hrpelje – Kozina št. 351-85/2022-8 z dne 7. 6. 2023.

V obravnavanem primeru gre za novogradnjo večstanovanjskega objekta, ki se po zahtevnosti gradnje uvršča med zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med 11220– tri- in večstanovanjske stavbe z 100% deležem v skupni uporabni površini objekta.

Na podlagi potrdila Občine Hrpelje – Kozina št. 354-32/2023-5 z dne 25. 3. 2024 je razvidno da je investitor plačal komunalni prispevek v znesku 315.704,84 Eur odmerjen z odločbo Občine Hrpelje – Kozina št. 354-32/2023-2 z dne 30. 6. 2023.

Skladno z določbami 3. g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22), investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 35, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Na podlagi vpogleda v predložno projektno dokumentacijo DGD je mogoče ugotoviti, da je obravnavan večstanovanjski objekt s pripadajočo površino zunanja ureditev, na zemljiških parcelah št. 316, 317 in 3104/5 vse k. o. 2560-Hrpelje, predvideni na delu zemljišča, ki je po uradnih evidencah dejanske rabe evidentirano kot kmetijsko zemljišče z boniteto 35 bonitetnih točk. Zaradi navedenega je upravni organ investitorju z odločbo št. 351-112/2024-6244-5 z dne 12. 4. 2024 odmeril odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v višini 1.558,35 Eur, ki ga je investitor plačal.

V 1. odstavku 42. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list Republike Slovenije, št. 24/2006–UPB2, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013; v nadaljevanju ZUP) določeno, da je stranka v upravnem postopku lahko vsaka fizična oseba in pravna oseba zasebnega ali javnega prava, na katere zahtevo je začel postopek ali zoper katero teče postopek. V 43. členu ZUP je določeno, da se ima pravico udeleževati postopka tudi oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes izkaže oseba, ki zatrjuje, da vstopa v postopek, zaradi varstva svojih pravnih koristi (stranski udeleženec). Stranski udeleženec mora v svoji vlogi navesti, v čem je njen pravni interes. V 44. člen ZUP je določeno, da mora organ ves čas med postopkom po uradni dolžnosti skrbeti za to, da so v postopku udeleženi vsi, na katerih pravice ali pravne koristi bi lahko vplivala odločba.

Skladno z določili 2. odstavka 48. člena GZ-1 so stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lahko: (1) lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja, (2) lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva, (3) druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi. Upravni organ lahko za preverjanje podatkov o osebnem imenu, datumu rojstva, datumu smrti in o naslovu stalnega ali začasnega prebivališča stranskega udeleženca pridobi ta podatek iz centralnega registra prebivalstva z neposrednim vpogledom v ta register.

V 49. členu GZ-1 je določeno, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe iz drugega odstavka prejšnjega člena, ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti o začetku postopka in jih povabiti k udeležbi.

V 1. odstavku 50. člena GZ-1 je navedeno, da mora vabljen oseb prigrasiti svojo udeležbo v postopku v roku, ki ne sme biti krajši od osem dni in ne daljši od 30 dni. Če svoje udeležbe v določenem roku ne prigrasi, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se kasneje ne more več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe. (2) Če je zahteva za udeležbo v postopku vložena po preteku roka iz prejšnjega odstavka, se s sklepom zavrže. Pritožba zoper sklep o zavrženju zahteve njegovo izvršitev zadrži. (3) Druga oseba, ki prigrasi udeležbo v postopku, mora ob prigrasitvi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa navede tudi razloge, zaradi katerih nameravani gradnji ugovarja, ali pa navede, da se z nameravano gradnjo strinja. (4) Če upravni organ ugotovi, da oseba iz prejšnjega odstavka, ki je prigrasila

udeležbo v postopek, ne izpolnjuje pogojev za status stranskega udeleženca ali v priglasitvi ni ravnala v skladu s prejšnjim odstavkom kljub pozivu k dopolnitvi zahteve z razlogi za udeležbo, izda sklep, s katerim osebi zavrne vstop v postopek. Pritožba zoper ta sklep zadrži izvršitev sklepa.

V 1. odstavku 51. člena GZ-1 je navedeno, da investitor lahko predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženec se mora v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave. (2) Šteje se, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. (3) Če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu z 48. členom tega zakona, lahko v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja. (4) V primeru iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena se stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči. (5) Stranski udeleženec, ki med postopkom poda izjavo, iz katere izhaja, da nameravani gradnji ugovarja, mora za svoje trditve v izjavi predložiti dokaze.

Upravni organ je z vabilom k udeležbi v postopek povabil naslednje osebe Kukučka Tihomirja, Zgornje Škofije 82, 6281 Škofije kot lastnika zemljišča s parc. št. 3106/9 in 3106/7 obe k. o. 2560-Hrpelje, Duka Jadrana, Jamska ulica 3, 6240 Kozina in Duka Vesno, Jamska ulica 3, 6240 Kozina kot solastnika zemljišča s parc. št. 3106/3 in 3107 obe k. o. Hrpelje, Grželj Vladimirja, Pod Hribom 3, 6240 Kozina, kot lastnika zemljišča s parc. št. 3103 k. o. 2560-Hrpelje, Resinovič Zdenka, Vodovodna ulica 2, 6240 Kozina kot lastnika zemljišča s parc. št. 3102/1, 3101/1 in 3102/2 vse k. o. Hrpelje in Lucas Mirando, Pod Videžem 16, 6240 Kozina kot lastnico zemljišča s parc. št. 3065/2 k. o. Hrpelje v korist katere je vknjižena služnostna pravica na zemljišču s parc. št. 3065/63 k. o. Hrpelje.

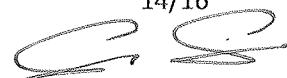
Udeležbo v postopku so v roku priglasili Duka Jadran in Duka Vesna, Grželj Vladimir, ki ga zastopa pooblaščenka Jakopin Renata, Ulica Dragomirja Benčiča – Brkina 3, 6240 Kozina in Resinovič Zdenko, ki ga zastopa pooblaščenec Resinovič Andrej, Golac 43, 6243 Obrov. Imenovanim je upravni organ priznal status stranskega udeleženca. Lucas Miranda se na vabilo v 8 dneh ni odzvala, kar se skladno z 50. členom GZ-1 šteje, da se z izdajo gradbenega dovoljenja strinja ter nima pravice do pritožbe. Naslovni organ je status stranskega udeleženca v postopku priznal tudi Občini Hrpelje – Kozina, Reška cesta 14, 6240 Kozina, kot lastnice zemljišča s parc. št. *273, 3065/63, 3104/4, 3106/8, 3106/5 in 3106/6 vse k. o. Hrpelje, ki je soglašala z nameravano gradnjo.

Stranske udeleženke Duka Jadrana, Duka Vesno, Grželj Vladimirja in Resinovič Zdenka, ki med postopkom niso podali izjave o strinjanju z nameravano gradnjo je upravni organ povabil na obravnavo.

Jakopin Renata pooblaščenka Grželj Vladimirja je dne 14. 5. 2024 vpogledala v predloženo dokumentacijo.

Obravnave dne 23. 5. 2024 so se udeležili Murgelj Sergej, Ljubljanska cesta 5 b, Celje zakonit zastopnik investitorja, Jančič Bogdan, Gallusova ulica 1c, Šmarje pri Jelšah lastnik družbe BFA d.o.o., Toš Rožle, Levstikova ulica 5, Celje in Matul Boštjan, Gregorčičeva ulica 2, Celje zaposlena na AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 a, 3000 Celje pooblaščenca investitorja, Duka Vesna, Duka Jadran in Resinovič Andrej. Jakopin Renata pooblaščenka Grželj Vladimirja je opravičila izostanek na obravnavi.

N



Na obravnavi dne 23. 5. 2024 so prisotni na zapisnik podali naslednje izjave:

Vesna Duka in Jandran Duka sta izjavila: »Vpogledala sva v predloženo dokumentacijo. Na nameravano gradnjo nimava pripomb.«

Andrej Resinovič je izjavil: »Vpogledal sem v predloženo dokumentacijo. V imenu stranskega udeleženca, ki ga zastopam zahtevam, da se uredijo meje v naravi. Na nameravano gradnjo nimam pripomb.«

Sergej Murglej je izjavil: » Investitor se zavezuje da bo prevzel ureditev meje.«

Upravni organ v zvezi s pripombo Resinovič Andreja glede ureditve meje v naravi pojasnjuje, da iz podatkov predložene dokumentacija DGD izhaja, da je bila le - ta izdelana na podlagi geodetskega načrta, ki ga je izdelal pooblaščen geodet Bogdan Jančič u.d..i.geod. IZS Geo0400. Poleg tega je potrebno še pojasniti, da dokončno urejena meja ni zakonsko predpisan pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji, navedeni v 54. členu GZ-1 in sicer, da so projektno dokumentacijo izdelala in podpisale pravne oziroma fizične osebe, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za projektante, da so bila k nameravani gradnji pridobljena vsa predpisna mnenja, da ima objekt zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo, da ima investitor pravico graditi, ter da je bil plačan komunalni prispevek.

Na osnovi zgoraj navedenega upravni organ ugotavlja, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni vsi zakonski pogoji iz 56. in 138. člena GZ-1, zato je odločil tako, kot izhaja iz izreka odločbe.

Za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta sta skladno z 5. členom GZ-1 pogoj pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta skladno z 76. členom GZ-1. Gradnja se lahko začne osem dni po prijavi začetka gradnje. Skladno z določbo 59. člena GZ-1 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. Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve na veljavnost gradbenega dovoljenja ne vplivajo.

V postopku niso nastali posebni denarni izdatki, zato stroški postopka v smislu določil 118. člena ZUP niso bili obračunani.

Taksa za vlogo po tarifni št. 1 in 40 č Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5, ZUT-I št. 32/2016) je bila plačana.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo, je v roku 8 dni od dneva vročitve, dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor. Pritožbo se lahko vloži pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana ali na elektronski način z varnim digitalnim podpisom na elektronski naslov ue.sezana@gov.si. Skladno z 141. členom GZ-1 se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta (5.000.000,00 Eur), vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov.

15/16

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.

Po pooblastilu načelnika
Uroš Grmek
Višji svetovalec I

Vročiti:

- AB objekt d.o.o., Ljubljanska cesta 3 a, 3000 Celje - osebno
- Duka Jadran, Jamska ulica 3, 6240 Kozina - osebno
- Duka Vesna, Jamska ulica 3, 6240 Kozina - osebno
- Jakopin Renata, Ulica Dragomirja Benčiča – Brkina 3, 6240 Kozina - osebno
- Resinovič Andrej, Golac 43, 6243 Obrov - osebno
- Občina Hrpelje-Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina - osebno
- Občina Hrpelje-Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina, obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si - ePošta
- Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica, info@elektro-primorska.si - ePošta
- Telekom Slovenije d.d., OE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Slovenske železnice – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, info-infrastruktura@slo-zeleznice.si - ePošta
- Zavod za gozdove Slovenije, OE Sežana, Partizanska 49, 6210 Sežana, oesezana@zgs.gov.si - ePošta
- Kraški vodovod Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 6, 6210 Sežana, info@kraski-vodovod.si - ePošta
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Jadranskih rek z morjem, Pristaniška 12, 6000 Koper, gp.drsv-kp@gov.si - ePošta
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, OE Nova Gorica, Inšpekcijska pisarna Ajdovščina, Vipavska cesta 11 B, 5270 Ajdovščina, oe-ng.irsnvp@gov.si - ePošta

UPRAVNA ENOTA SEŽANA potrjuje,

da je odločba sklep številka 351-251./2023-6244-35
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 30. 5. 2024 postal/a

-dokončen/na dne.....

-pravnomočen/na dne 19. 6. 2024
(ustrezno označi)

Štev.: 021-12/2024-6244-34
(zlg) podpis uradne osebe





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.6.2024 - 9:04:17

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2560 316
katastrska občina 2560 HRPELJE **parcela** 316 (ID 1493368)

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.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 5672516
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 3500446000
firma / naziv: BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.
naslov: Rogaška cesta 023, 3240 Šmarje pri Jelšah

omejitve:

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



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.6.2024 - 9:04:49

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2560 317
katastrska občina 2560 HRPELJE **parcela** 317 (ID 5355421)

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.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 5672517
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 3500446000
firma / naziv: BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.
naslov: Rogaška cesta 023, 3240 Šmarje pri Jelšah
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.6.2024 - 9:05:18

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2560 3104/5

katastrska občina 2560 HRPELJE **parcela** 3104/5 (ID 7259154)

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.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22498995
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 3500446000
firma / naziv: BFA SKUPINA, celovite poslovne rešitve, d.o.o.
naslov: Rogaška cesta 023, 3240 Šmarje pri Jelšah

omejitve:

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

