

**MNENJE O PROSTORSKIH REŠITVAH PRAVOSODJA NA OBMOČJU
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

POROČILO:

POSLOVNA STAVBA LITIJSKA CESTA 51, LJUBLJANA

Ljubljana, 22.3.2024

KAZALO VSEBINE

1.	UVODNI DEL	8
1.1	Naročnik poročila	8
1.2	Izvajalec	8
1.3	Namen poročila	8
1.4	Uporabnik poročila	8
1.5	Predmet POGODBE	8
1.6	Obseg dela	9
1.7	Predpostavke POROČILA	10
1.8	Omejitve uporabe in razkritja	10
2.	POSLOVNA STAVBA LITIJSKA CESTA 51	11
2.1	Predmet Mnenja	11
2.2	Lokacija nepremičnine / soseska	13
2.3	Zemljišče	16
2.3.1	Opis zemljišča	16
2.3.2	Lokacijski in urbanistični pogoji ter namembnost zemljišča	16
2.3.3	Komunalna javna infrastruktura	19
2.3.4	Dostop do nepremičnine in prometna ureditev	20
2.3.5	POVZETEK URBANISTIČNIH POGOJEV, ki so pomembni za obravnavani objekt	22
2.3.6	SKLEPNE UGOTOVITVE glede lastništva, uradnih podatkov in urbanističnih pogojev	23
2.4	Objekt – Splošni in tehnični opis nepremičnine	24
2.4.1	Gradbena parcela in parcelacije:	25
2.4.2	GRADBENA PARCELA IN DOLOČILA O PARCELACIJI LE-TE PO OPN MOL ID	28
2.4.3	Površine objekta:	28
2.4.4	Primerjava površin z razpisno dokumentacijo	35
2.4.5	Tlorisi	36
2.4.6	Arhivska projektna dokumentacija	39
2.4.7	Parkirišča	40
2.5	Fotografije	42
2.6	Pravno stanje	44
3.	ANALIZA MOŽNE UPORABE NEPREMIČNINE LITIJSKA CESTA 51, LJUBLJANA	45
3.1	Opredelitev možnih rab objekta	45
3.2	Analiza urbanistične in arhitekturne preveritve možnosti izvedbe opredeljene ciljne rabe ..	46
3.2.1	Skladnost z zakonskimi omejitvami	46
3.3	Analiza rekonstrukcije in spremembe namembnosti stavbe	49
3.3.1	Skladnost z zakonskimi omejitvami	49
3.3.2	Fizična izvedljivost	50
3.3.3	Finančna ustreznost	50
3.4	Načrt aktivnosti in časovnica	53
4.	Viri in literatura	54

5.	Sklici	54
6.	Kazalo tabel	54

SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC

MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
BDP	Bruto domači proizvod
eZK	Elektronska zemljiška knjiga
GZ	Gradbeni zakon
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UMAR	Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj
Urbinfo	Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana
OPN	Občinski podrobni načrt
ANU	Analiza najgospodarnejše uporabe
PM	Parkirno mesto
P	Pritličje
Po	Podstrešje, mansarda
T	Terasa
FZ	Faktor zazidanosti
FBP	Faktor odprtih bivalnih površin
FZP	Faktor zelenih površin
FI / FSI	Faktor izrabe
BTP	Bruto tlorisna površina
NTP	Neto uporabna površina
UP	Uporabna površina
GOI	Gradbeno, obrtniška in inštalacijska dela
NVN	Nabavnovrednostni način

POVZETEK POROČILA:

Spoštovani,

Družba DSU d.o.o. je po naročilu Ministrstva za pravosodje po Pogodbi št. C2030-24-298701 o opravljanju svetovalnih storitev z dne 5.3.2024 (v nadaljevanju: Svetovalna pogodba) skladno s točko 2.2 navedene pogodbe izvedla svetovalne storitve za stavbo z naslovom Litijska cesta 51, 1000 Ljubljana, in sicer zbiranje in analiza obstoječe dokumentacije objekta (gradbeno in uporabno dovoljenje, gradbeni načrti), opredelitev možnih rab objekta skupaj z naročnikom, izvedba arhitekturne in urbanistične preveritve možnosti izvedbe opredeljene ciljne rabe, opredelitev okvirne časovnice in potrebnih pravno-formalnih aktivnosti za rekonstrukcijo stavbe v izbrano rabo in analiza preveritev in potrebnih aktivnosti za rekonstrukcijo.

V nadaljevanju podajamo poročilo o pripravi analize in mnenja v zvezi s poslovno stavbo Litijska cesta 51.

V okviru tega dela naloge smo opravili skupinsko delo v okviru Delovne skupine (posebna multidisciplinarna delovna skupina v sestavi mag. Miran Gajšek, prof. Janez Koželj, ga. Lucija Remec in g. Mitja Križaj) ter projektnega tima DSU. Ključne aktivnosti so bile usmerjene zlasti v iskanje primernih potreb za rabo stavbe ter pridobivanja podatkov in dokumentacije v zvezi z obravnavano stavbo.

Poslovna stavba leži na parcelah z naslednjimi parc. št.: 200/13, 269/3, 270/4, 273/2, 200/3, 269/5 in 270/2, vse k.o. 1732 Štepanja vas.

Dne 02.04.1987 je bilo izdano lokacijsko dovoljenje št. 351-347/87-06/TIS, ki ga je pridobil investitor gradnje objekta, Imos inženiring. Dovoljenje se izdaja za gradnjo proizvodno tehničnega objekta SOP Krško. Enako izhaja tudi iz gradbenega dovoljenja št. 351-347/87-06/ŠN z dne 06.07.1987, ki govori, da se gradbeno dovoljenje daje za gradnjo proizvodno tehničnega objekta SOP Krško in komunalnega priključka na zemlj. parc. št. 200/3, 273/2, 270/2, 269/2, 268/2 in 273, vse k.o. Štepanja vas.

Nadalje je bilo 22.02.1989 pridobljeno še dopolnilno gradbeno dovoljenje št. 351-347/87-06/TIS za izvedbo notranje opreme za proizvodno tehnični objekt SOP Krško.

Na podlagi geodetskega elaborata z dne 30.04.2009 se je na vzhodnem delu razdelila gradbena parcela na parceli št. 269/2 in 270/5, v delu pa se le-ti združita v novo parcelo št. 269/5, kar pa je enako trenutnemu stanju. Navedena parcelacija je bila osnova za kasnejšo odprodajo funkcionalnega zemljišča podjetju Lidl Trgovina, ki je na teh parcelah zgradil trgovski center. Tako se je objektu zmanjšalo funkcionalno zemljišče na minimum in ne zadošča več veljavnim zahtevam glede potrebne zagotovitve parkirnih mest na lastniških parcelah ob objektu. Na podlagi 25. člena OPN MOL (MOL, 2010-2022), je taka parcelacija parcel, ki so zajete v gradbenem dovoljenju, nedopustna in v neskladju z veljavnim prostorskim aktom. Poleg tega pa objekt zaradi odvzema funkcionalnega zemljišča za več kot 22% presega največji dovoljeni faktor izrabe parcele (FI¹), ki znaša po naši oceni 1,96, dovoljen pa je 1,60.

Dne 14.3.2024 smo pozvali MOL OUP in že naslednji dan 15.3.2024 s strani MOL OUP prejeli Urbanistično mnenje o objektu Litijska 51, Ljubljana (priloga), ki podaja usmeritve glede možne rekonstrukcije stavbe Litijska cesta 51, Ljubljana. Kar se parkirišč tiče, iz mnenja izhaja, da se pri morebitni rekonstrukciji in spremembi namembnosti lahko upošteva 19. člen OPN MOL (pojasnilo nadalje v poročilu).

Izvedli smo tudi analizo vseh površin Objekta in ugotovili, da obstajajo razhajanja glede navajanja površin stavbe. Pregledali smo tri vire površin stavbe, in sicer podatke Geodetske uprave, PID, načrt arhitekture, HARCO d.o.o., 20.04.2021 ter Izvedeniško mnenje mag. Branko Kovač, 09.02.2024, ob tem pa izvedli lastno analizo in klasifikacijo površin skladno z načeli Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih

¹ Faktor izrabe (FI): : je razmerje med BTP polnih etaž stavbe in površino gradbene parcele. Pri izračunu FI ne upoštevamo BTP kleti in podstrešja.

proračunskih uporabnikov (Vlada RS, 2018). Na podlagi tega povzemamo naslednje ključne površine zemljišča in stavbe:

Velikost zemljišča:		2.913,00	m ²
Stavbišče oziroma zazidana površina stavbe:		1.708,00	m ²
Uporabna površina:		3.656,30	m²
Neto tlorisna površina:		5.126,90	m²
Ocenjena bruto površina	Faktor 0,9	5.696,56	m ²

K nakupu predmetne stavbe je Ministrstvo za pravosodje pristopilo na podlagi izvedenega javnega naročila z dne 28.6.2023²: Informativno zbiranje ponudb - Nakup bremen prostih neopremljenih poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov.

V razpisnih pogojih je bil kot pogoj in zahteva ponujenih prostorov naveden kriterij v zvezi s površino prostorov, in sicer da je *skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami drugih prostorov (brez upoštevanih površin notranjih komunikacij, sanitarij in čajnih kuhinj), ki bodo v izključni uporabi bodočega lastnika, ocenjena na okvirno 5.000 m².*

Na podlagi pridobljenih podatkov in lastne analize je prostorov v stavbi, ki ustrezajo razpisanemu kriteriju, zgolj 2.948 m², kar predstavlja 2.052 m² ali 41% manj od razpisanih pogojev.

Na podlagi razprave v okviru Delovne skupine ter na osnovi izraženih potreb naročnika se glede na lokacijo stavbe in ostale omejitvene faktorje (zlasti zadostno število parkirnih mest) kot najboljša raba stavbe nakazuje vzpostavitev centralnega arhiva in arhivskega depoja za potrebe sodišč. Trenutno se tak depo s strani sodišč najema. Umeščanje sodišč in upravnih oz. poslovnih prostorov na lokaciji Litijska 51 je bilo s strani Naročnika opredeljeno kot neustrezno.

Z uporabo prilagojenega nabavnovrednostnega modela smo ocenili zastaranje objekta in izračunali oceno stroška obnove stavbe v prvotno stanje, glede na zastaranje njenih komponent. In sicer bi obnova predmetne stavbe (gre za obnovitev nazaj v poslovni namen) na podlagi gradbenih cen primerljivih objektov iz leta 2023 znašala okoli 6,5 mio EUR brez DDV.

Prav tako je bila izdelana časovnica izvedbe rekonstrukcije in spremembe namembnosti. Ocenjujemo, da bi le-ta trajala, vključujoč vse postopke projektiranja in pridobivanja dovoljenj, okoli 39 mesecev.

Ljubljana, 22.03.2024

² <https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/informativno-zbiranje-ponudb-nakup-bremen-prostih-neopremljenih-poslovnih-prostorov-v-ljubljani-za-potrebe-pravosodnih-organov/>

1. UVODNI DEL

Pričujoči dokument predstavlja Poročilo vezano na storitve svetovanja za stavbo z naslovom Litijska 51, 1000 Ljubljana, podrobneje o možnih rabah in načinu izvedbe rekonstrukcije poslovne nepremičnine poslovni objekt z ID 1732 802, ki se nahaja na parcelah z ID znaki: 200/3, 200/13, 270/2, 269/3, 269/5, 270/4, 273/2, vse v k.o. 1732 - Štepanja Vas. (v nadaljevanju: Litijska cesta 51).

Mnenja in priporočila v predmetnem poročilu so oblikovana na podlagi priporočil multi-disciplinarne delovne skupine v sestavi prof. Janez Koželj, mag. Miran Gajšek, ga. Lucija Remec in g. Mitja Križaj, ter nadaljnjih analiz projektnega tima izvajalca DSU d.o.o. Proučila se je vsa pridobljena dokumentacija in se na podlagi izsledkov in priporočil izoblikovalo mnenje, kot v nadaljevanju izhaja iz predmetnega poročila.

1.1 NAROČNIK POROČILA

Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Naročnik)

1.2 IZVAJALEC

DSU, Družba za svetovanje in upravljanje d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Izvajalec).

1.3 NAMEN POROČILA

Informacija o stanju in pomoč pri poslovodskih odločitvah.

1.4 UPORABNIK POROČILA

Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Naročnik)

1.5 PREDMET POGODBE

Iz Svetovalne pogodbe izhaja, da so naloge Izvajalca, ki izhajajo iz predmetnega naročila, naslednje storitve:

- Organizacija in koordinacija dela multidisciplinarne projektne skupine za iskanje optimalne kratkoročne rešitve prostorske potrebe ter za identifikacijo in pripravo podlag za odločitev o trajni rešitvi prostorskega problema sodstva na območju Mestne občine Ljubljana;
- Analiza in kvantifikacija potreb sodstva v Ljubljani, ki bo rezultirala v grobi oceni potrebne velikosti poslovnih prostorov in osnovnih tehničnih parametrov stavb (površina po namembnosti, potrebno število parkirnih mest);
- Identifikacija in analiza možnih trajnih rešitev potreb sodišč. V okviru te faze bo izvedeno poročilo s priporočili za nadaljnje poslovne odločitve, in sicer:
 - Povzetek za odločevalce;
 - Analiza obstoječih možnih lokacij (dve lokaciji), ki vsebuje preverbo in predstavitev urbanističnih pogojev, oceno prostorskih kapacitet lokacije (površine, parkirna mesta, prometno napajanje in ureditev), z grobo oceno potrebnih vlaganj in časovnico projekta obeh lokacij, SWOT analizo obeh lokacij ter zaključek in priporočilo;
 - Identifikacija in analiza alternativnih trajnih rešitev potreb sodišč v obstoječih stavbah, ki so ali bodo na voljo na območju Mestne občine Ljubljana v obdobju dveh do petih letih prav tako z grobo oceno potrebnih vlaganj in časovnico projekta;
 - Priprava poročila
- Storitve svetovanja za stavbo z naslovom Litijska 51, 1000 Ljubljana, in sicer:
 - Zbiranje in analiza obstoječe dokumentacije objekta (gradbeno in uporabno dovoljenje, gradbeni načrti);
 - Opredelitev možnih rab objekta skupaj z naročnikom;
 - Izvedba urbanistične in arhitekturne preveritve možnosti izvedbe opredeljene ciljne rabe iz prejšnje alineje te točke;

- Opredelitev okvirne časovnice in potrebnih pravno-formalnih aktivnosti za rekonstrukcijo stavbe v izbrano rabo;
- Priprava poročila

Datum poročila: 22.03.2024

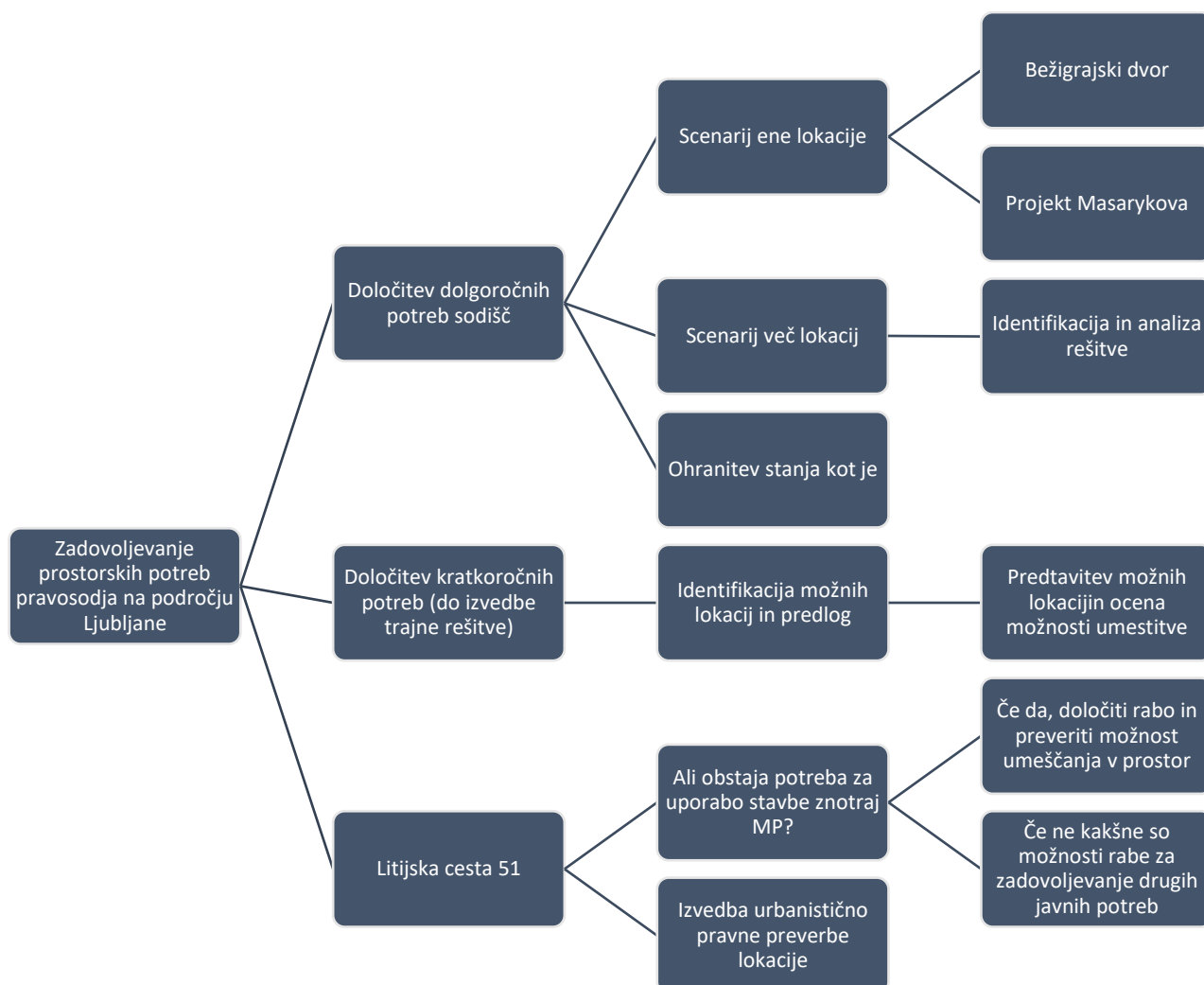
1.6 OBSEG DELA

Za potrebe predmetnega delnega mnenja, ki se nanaša na storitve svetovanja v zvezi stavbo z naslovom Litijska cesta 51, Ljubljana, so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- Priprava podatkovne sobe in zbiranje in zbiranje pregled dokumentov in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino pridobljenih s strani naročnika;
- Izvedena sta bila dva sestanka (delavnici) Delovne skupine na katerih bila opravljena strokovna razprava o tematiki naloge.
- Proučil smo zemljiškooknjižno stanje ocenjevane nepremičnine oziroma parcele z vpogledom v eZK-elektronsko zemljiško knjigo;
- Površino zemljišča smo povzeli po podatkih iz zemljiškega katastra in dokumentaciji pridobljeni s stani naročnika.
- Površino objektov povzamemo po podatkih iz javne evidence GURS (register nepremičnin) ter na podlagi podatkov lastnika nepremičnine izvedemo lastno analizo površin;
- Naredimo lastno analizo neto površin, ki jih razdelimo med uporabno, komunikacijsko in tehnično površino in pri tem upoštevamo Merila (Vlada RS, 2018);
- Namensko rabo zemljišča povzamemo po Lokacijski informaciji 3514-1360/2022-2-JV z dne 27.10.2022 in z vpogledom v informacijski sistem UrbInfo;
- Rabo in značilnosti prostorov povzamem po podatkih naročnika in pridobljenimi strokovnih mnenj, stanje prostorov določimo na podlagi fotografij, ki smo jih prejeli od naročnika;
- Pregledamo ustreznost komunalnih priključkov preko spletnega portala Geoprostor;
- Izvedemo poizvedbe glede obstoja in lokacije, kje se nahaja projektna dokumentacija objekta (upravne enote, projektanti) in pridobimo identificirano dokumentacijo;
- pregledamo vsebino javno dostopnih dokumentov (evidenc) ter spletnih prostorsko-informacijskih portalov vezano na ocenjevano nepremičnino (Geodetska uprava RS, eZK - elektronska zemljiška knjiga, PISO, Atlas okolja, zemljevid Google Earth);
- Zbrali in analizirali smo prostorske potrebe pravosodja v območju MOL in analiziramo možne trajne rešite prostorske problematike pravosodja;
- Izdelamo poročilo.

Aktivnosti so bile izvedene v obdobju od podpisa pogodbe do 15.3.2024, ko je bilo predano in predstavljeno delno poročilo oz. osnutek poročila, na katerega je naročnik 18.3.2024 podal še nekaj pripomb, ki so upoštevane v tem končnem poročilu.

Poročilo je izdelano na način, da poda naročniku relevantne informacije za poslovno odločanje in je strukturirano na način, da odgovarja na naslednja področja obravnave:



1.7 PREDPOSTAVKE POROČILA

Poročilo bo izvedeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- V pripravi mnenja uporabimo podatke in navedbe, pridobljene s strani naročnika in lastnika nepremičnine, iz javno dostopnih evidenc ter lastnega arhiva. Predpostavljamo, da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko pomembno vplivali na mnenje zanesljivi, ter da so podatki točni in niso zavajajoči, s strani izvajalca preverjeni pa bodo v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih tehničnih ali pravnih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna.
- V poročilu izraz “nepremičnina” zaradi lažjega razumevanja pomeni nepremičnina in z njo povezane pravice.

1.8 OMEJITVE UPORABE IN RAZKRITJA

- Poročilo je namenjeno izključno naročniku. Odgovornost izvajalca v razmerju do tretjih oseb je v celoti izključena.
- Poročilo izraža le strokovno mnenje, ne pomeni pa uradnega mnenja, niti ne pomeni nasveta za konkretno delovanje naročnika. Avtor poročila ne prevzema nobenih tveganj, povezanih z uporabo tega

mnenja s strani naročnika ali njegovih strank, in tudi v nobenem primeru ne izključuje možnosti drugačnih pravnih razlag, odgovorov, stališč, sklepov in/ali sodb.

- Mnenje temelji na pridobljenih podatkih ter izračunih in dokumentaciji, ki veljajo na dan in mesec, na katerega se mnenje nanaša. Prejemnik tega poročila nima pravice uporabe posameznega dela ali celotnega poročila za noben drug namen, razen za namen, za katerega je to poročilo izdelano, v kolikor predhodno ne dobi pisne privolitve izdelovalca poročila. V poročilu zavzeto mnenje se lahko bistveno spremeni, če pridobimo informacije glede drugačnega dejanskega stanja.
- Izvajalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. pomanjkljivosti na nepremičnini, katere mu niso bile znane.

2. POSLOVNA STAVBA LITIJSKA CESTA 51

2.1 PREDMET MNENJA

Predmet mnenja je stavba na naslovu Litijska cesta 51, 1000 Ljubljana. Predmetna nepremičnina leži na parcelah z ID znaki:

- 1732 200/13,

- 1732 269/3,

- 1732 270/4,

- 1732 273/2,

- 1732 200/3,

- 1732 269/5 in

- 1732 270/2.

Zgoraj navedene nepremičnine v naravi predstavljajo stavbo na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana (ID znak 1732 802) s pripadajočim zemljiščem k stavbi. Vse navedene parcele so bile predmet prodajne pogodbe med prodajalcem Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o. in kupcem RS, Ministrstvo za pravosodje (št. pogodbe C2030-23-298772 z dne 28.12.2023).

Parcela	Katastrska občina	Površina (m ²)	Številka stavbe	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	Vrsta stavbe – dejanska raba / vrsta prostora
200/13	1732 Štepanja vas	466	802	466	Del stavbe za opravljanje storitev / lokal, prodajalna + nerazporejen prostor
270/4	1732 Štepanja vas	891	802	891	Del stavbe za opravljanje storitev / lokal, prodajalna + nerazporejen prostor
269/3	1732 Štepanja vas	72	802	72	Del stavbe za opravljanje storitev / lokal, prodajalna + nerazporejen prostor
273/2	1732 Štepanja vas	279	802	279	Del stavbe za opravljanje storitev / lokal, prodajalna + nerazporejen prostor
269/5	1732 Štepanja vas	445	/		Poseljena zemljišča (površina cest in osrednja območja centralne dejavnosti)
270/2	1732 Štepanja vas	237	/		Poseljena zemljišča (površina cest in osrednja območja centralne dejavnosti)
200/3	1732 Štepanja vas	526	1343	14	Tehnični prostor
		2.916		1.722	

Tabela 1: Zemljišče in stavbe ki so predmet menja (Vir: Gurs, E-prostor)

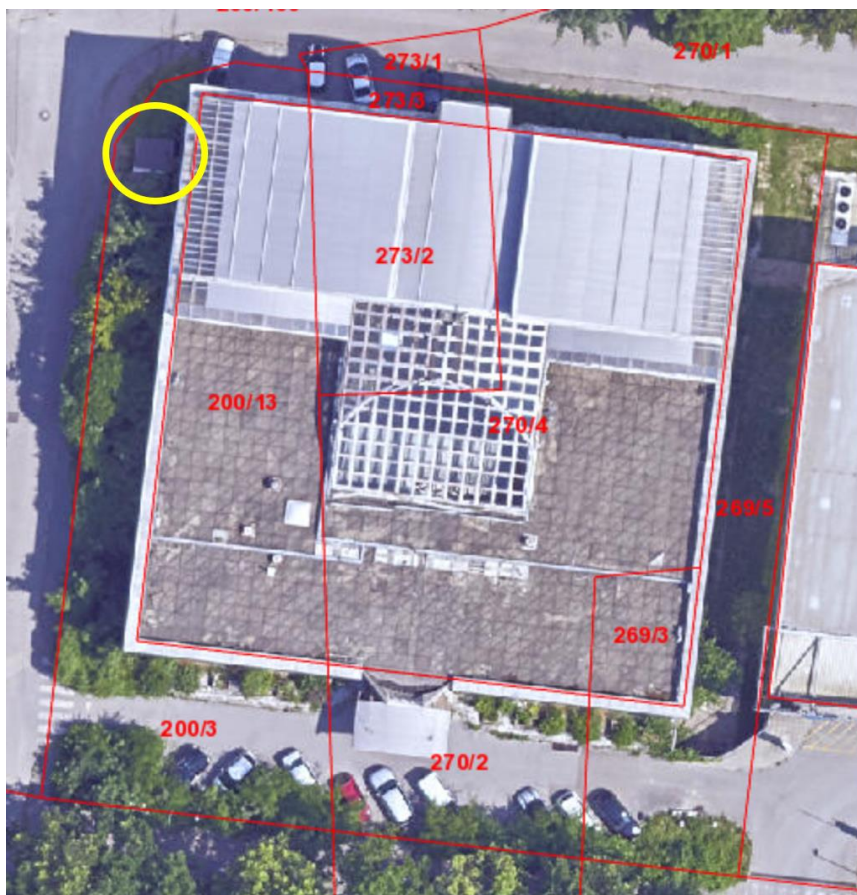
Na severu stavba na cca. 1/3 svoje dolžine meji tudi na parcelo ID znak 1732 273/3 površine 35 m² (na spodnji sliki obrobljena z rdečo). Ta parcela je v lasti tretje osebe (Logistične storitve LCO d.o.o.), kot začasen

upravljavec pa je v bazi GURS vpisan MOL. Prehod prek te parcele predstavlja dostopno pot do servisnega vhoda na severnem delu stavbe (dostop v klet).



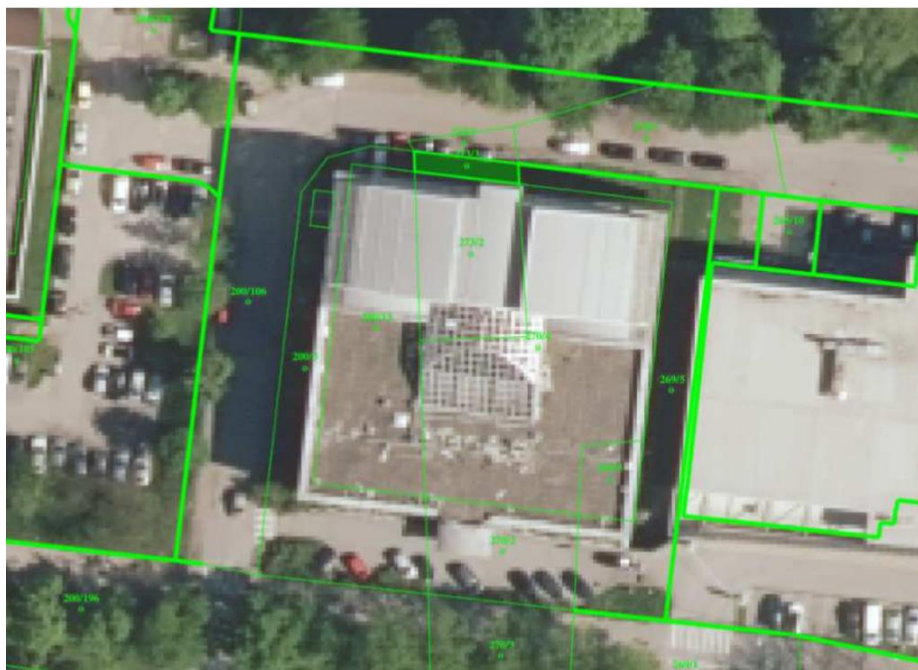
Slika 1 Prikaz parcele v lasti tretje osebe (Vir: Atlas Okolja)

Ob stavbi (ob zahodni strani stavbe- na spodnji sliki označeno z rumenim krogom) stoji samostoječa stavba – transformatorska postaja (na spodnji sliki obkrožena z rumeno), po podatkih GURS zgrajena leta 2000, tlorisne površine 14 m². Objekt ima ID znak 1732 1343 in je po podatkih GURS v lasti Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., zato ni predmet tega mnenja.



Slika2 Prikaz lokacije transformatorske postaje (Vir: Atlas Okolja)

Vse parcele nimajo statusa urejenih meja (odebeljene mejne črte predstavljajo urejene meje po novejši geodetski zakonodaji):



Slika 3 Prikaz urejenih meja

Stavba nima katastrskega vpisa v katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS, ima zgolj registrski vpis v REN-u (Registru Nepremičnin), zaradi česar ni nujno, da so podatki (predvsem vezani na površine) povsem verodostojni oz. pravilni.

2.2 LOKACIJA NEPREMIČNINE / SOSESKA



Slika 4 Makro lokacija nepremičnine (Vir: Atlas Okolja)



Slika 5: Mikro lokacija nepremičnine (Vir: Geoprostor.net)

Objekt se nahaja ob eni od vpadnic v Ljubljano, ob Litijski cesti. Med objektom in cesto je pas zelenja – drevored na parcelah v lasti MOL.

Objekt na severu, jugu in zahodu meji na parcele v lasti MOL z vrsto dejanske rabe javna občinska cestna infrastruktura, na vzhodu pa na parcele v lasti poslovnega subjekta LIDL Slovenija družba za trgovino in storitve d.o.o. k.d., na katerih v neposredni bližini parcelne meje stoji trgovski objekt Lidl.

Dostop do objekta poteka v celoti preko parcel MOL-a.

Lastniški pas na severu je širok cca. 3 m, na jugu cca. 12 m, na zahodu 6 m in na vzhodu 6 m. Sosednji objekt Lidla je od parcelne meje odmaknjen cca. 1 m.

Nepremičnina se nahaja v stanovanjsko poslovni coni. Okolica predstavlja poslovno trgovske in stanovanjske objekte, ki so bili v osnovi zgrajeni v 70-ih in 80-ih letih prejšnjega stoletja, večjih obnov, novogradenj ali urbanističnega razvoja pa območje v zadnjem času ni bilo deležno.

Lokacija je relativno frekventna in lahko dostopna za ves promet. Po Litijski cesti je speljana tudi linija mestnega avtobusa.

Lokacija je opremljena s komunalno in prometno infrastrukturo:

(opomba: zelene črte na spodnjih slikah so parcelne meje, ostale barve prikazujejo posamezne komunalne vode)

Elektronske komunikacije:



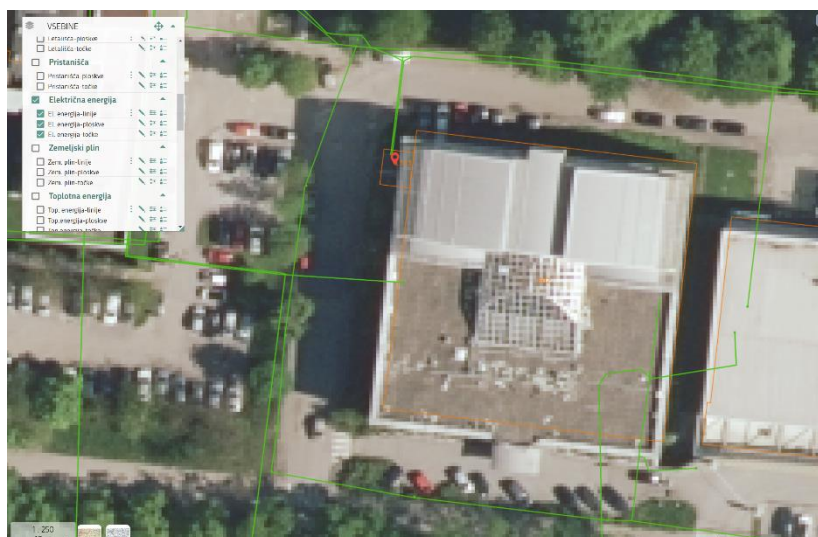
Kanalizacija:



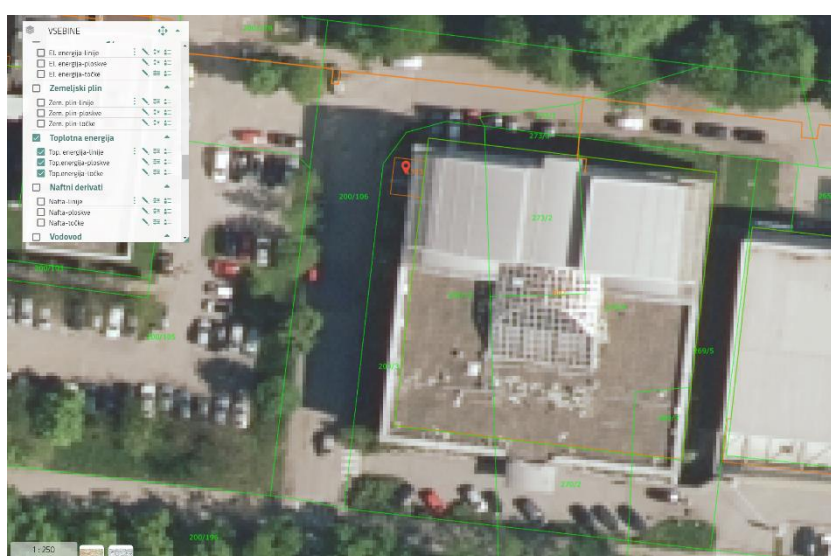
Vodovod:



Elektrika:



Vročevod:



2.3 ZEMLIŠČE

2.3.1 Opis zemljišča

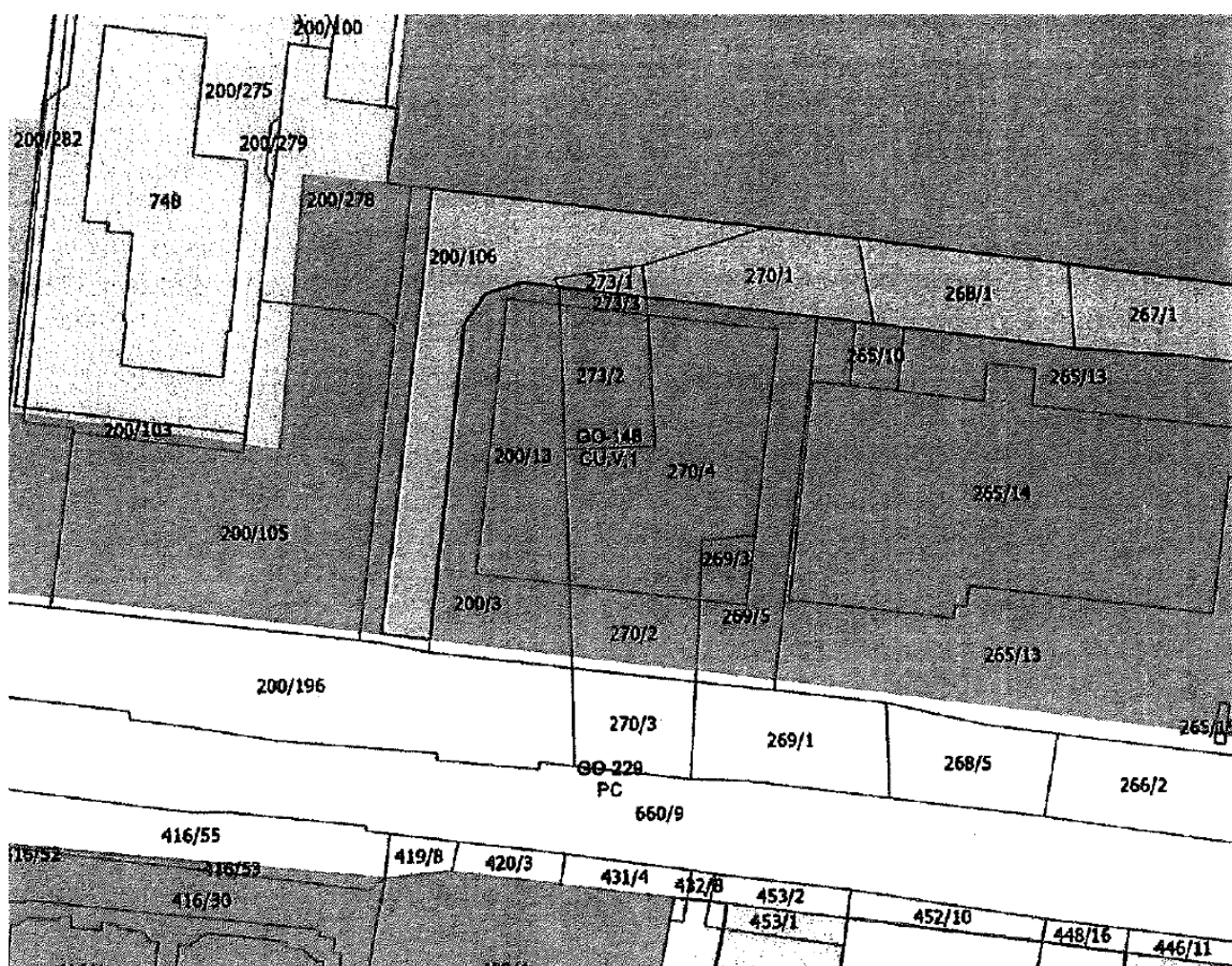
Zemljišče je pravokotne tlorisne oblike, ravne konfiguracije in kot celota zaključeno. Nepremičnina je komunalno opremljena. Zemljišče je utrjeno in asfaltirano z urejenim odvodnjavanjem.

2.3.2 Lokacijski in urbanistični pogoji ter namembnost zemljišča

Iz javno dostopnih podatkov (spletni portala Urbinfo) je razvidno, da se ocenjevana zemljišča nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 - DPN in 59/22), in sicer v enoti urejanja prostora OPN_SD 42/18-2120.

Iz pridobljene lokacijske informacije št. 3514-1360/2022-2-JV z dne 27.10.2022 izhaja, da se zemljišča nahajajo delno na EUP GO-148 in delno na EUP GO-229.

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
200/13, 200/3-del, 269/3, 269/5-del, 270/2-del, 270/4	GO-148	CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	Območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo tržovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje
200/3-del, 269/5-del, 270/2-del	GO-229	PC	površine cest	Območja, namenjena cestnemu prometu



Pomembnejša poglavja iz veljavnega prostorskega akta (OPN MOL)

- Dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe:

7. CU - OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
1. Dopustni objekti in dejavnosti: <ul style="list-style-type: none">▪ 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,▪ 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,▪ 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,▪ 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,▪ 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,▪ 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,▪ 12201 Stavbe javne uprave,▪ 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,▪ 12203 Druge poslovne stavbe,▪ 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,▪ 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),▪ 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,▪ 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,▪ 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,▪ 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,▪ 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,▪ 12650 Stavbe za šport,▪ 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,▪ 24110 Športna igrišča,▪ 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,▪ 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,▪ 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice. <p>a) V območjih tipa NV so dopustne le:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 11100 Enostanovanjske stavbe,▪ 11210 Dvostanovanjske stavbe,▪ 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,▪ 12203 Druge poslovne stavbe,▪ 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,▪ 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,▪ 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,▪ 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,▪ 12650 Stavbe za šport,▪ 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,▪ 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,▪ 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

- Vrste dopustnih gradenj:

Vrste dopustnih gradenj (13. člen OPN MOL ID)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- novogradnja,
- rekonstrukcija objekta,
- nadomestna gradnja,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti.

(11) Če ni s tem odlokom določeno drugače, je sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov dopustna, kadar je nova namembnost v skladu s pretežno namembnostjo območja iz 9. in 11. člena tega odloka.

(15) Kadar je za spremembo namembnosti objekta potrebna rekonstrukcija objekta, je glede na novo namembnost treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja preveriti tudi tehnične lastnosti objekta, ki vplivajo na njegovo požarno in potresno varnost.

(17) Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.

- Postavitev ograje:

Ograje (27. člen OPN MOL ID)

(1) Ograje morajo glede višine izpolnjevati naslednje pogoje:

- medsosedska ograja: višina do 1,80 m,
- ograja za pašo živine: višina do 1,50 m,
- varovalna in protihrupna ograja: višina do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače,

(3) Zapornice na javnih površinah in zapornice, ki omejujejo dostop z javnih na zasebne površine, je dopustno postaviti na podlagi pogojev in soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, in v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

2.3.3 Komunalna javna infrastruktura

Komunalna opremljenost lokacije z individualno kot kolektivno komunalno rabo je dobra, saj obsega:

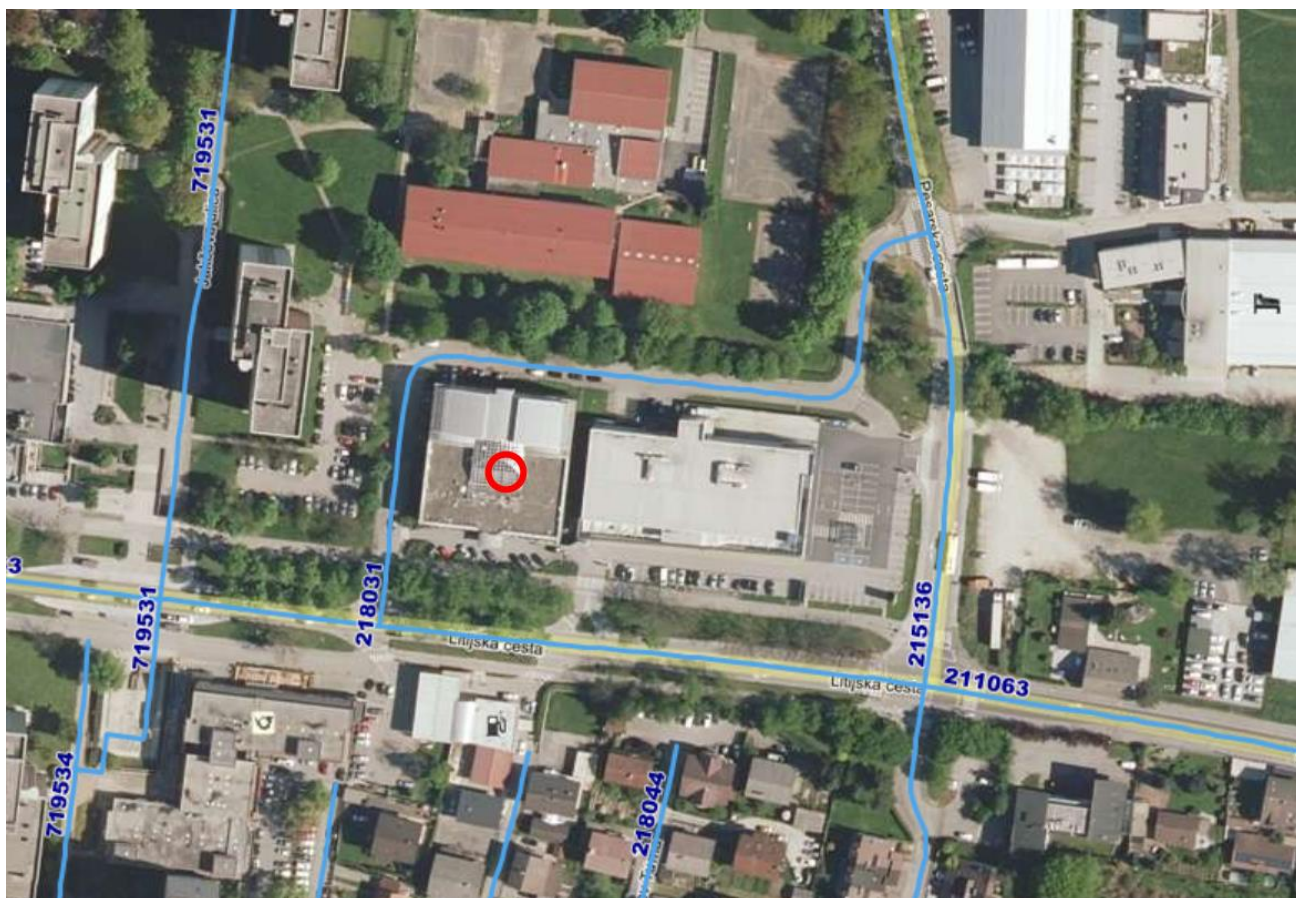
- asfaltirano cestno omrežje;
- urejeno meteorno odvodnjavanje;
- javno električno omrežje;
- javno vročevodno omrežje;
- javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje;
- telekomunikacije.



Slika 6: Občinski prostorski načrt mestne občine Ljubljana - Infrastruktura (Vir: Geoprosstor.net)

2.3.4 Dostop do nepremičnine in prometna ureditev

Dostop do ocenjevane nepremičnine je urejen in poteka neposredno iz občinske ceste Litijska cesta številka 211063 ter po skupni dostopni cesti 218031. Dostop je primeren tako za osebna kot tudi dostavna vozila.



Slika 7: Občinski prostorski načrt mestne občine Ljubljana - Cestna infrastruktura (Vir: Geoprostor.net)

Parkirišča:

Trenutno je omogočeno parkiranje na lastniških parcelah na južni strani objekta za cca. 9 avtomobilov. V naravi so avtomobili parkirani tudi na severni strani objekta, kjer je dostop v klet, vendar pa na tem delu ni možno zagotoviti parkirišč na lastniških parcelah.

Vezano na zahtevo po zagotovitvi parkirnih mest OPN MOL v 38. členu določa:

(2) V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(3) V parkirni coni 1 in na območju za pešce, ki je določeno s posebnim predpisom MOL, se parkirni normativi za motorni promet iz preglednice 11 iz prvega odstavka tega člena ne uporabljajo.

(4) V parkirni coni 2 je treba na gradbeni parceli, zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet, razen za objekte iz 1. točke preglednice 11 iz prvega odstavka tega člena, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar za 11100 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe in 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

(5) Odstopanja od normativov, določenih v preglednici 11 iz prvega odstavka tega člena, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na Mestnem svetu MOL. Mobilnostni načrt je treba izdelati za objekt ali skupino objektov, ki predstavljajo zaključeno celoto in imajo skupaj nad 10.000 m² BTP, in za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m². V izračunu BTP se ne upoštevajo stavbe 12420 Garažne stavbe. Mobilnostni načrt se ne glede na velikost BTP lahko izdelata za naslednje tipe objektov:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,

Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

(7) Za stavbe 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice in 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov se v izračun skupnega števila predpisanih PM lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi pod pogojem, da se s strokovno podlago, ki jo potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, ugotovita razpoložljivost in zadostnost javnih parkirnih mest v neposredni bližini objekta.

(8) Pri rekonstrukciji obstoječega objekta in izrabi podstrešij v obstoječih večstanovanjskih stavbah se parkirni normativi iz preglednice 11 iz prvega odstavka tega člena ne uporabljajo pod pogojem, da se ohrani obstoječe število PM.

Preglednica 11: Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet

2. Poslovno-trgovske dejavnosti		
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m ² BTP objekta

2.3.5 POVZETEK URBANISTIČNIH POGOJEV, ki so pomembni za obravnavani objekt

1. Objekt se nahaja na območju namembnosti CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) = območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

2. Dopustni objekti in dejavnosti: stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, stavbe javne uprave, arhivi.

3. Dopustne gradnje: rekonstrukcija objekta, vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti.

4. Kadar je za spremembo namembnosti objekta potrebna rekonstrukcija objekta, je glede na novo namembnost treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja preveriti tudi tehnične lastnosti objekta, ki vplivajo na njegovo požarno in potresno varnost.

5. Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.

6. Ograje morajo glede višine izpolnjevati naslednje pogoje:

- medsosedska ograja: višina do 1,80 m

- varovalna in protihrupna ograja: višina do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače

7. Zapornice na javnih površinah in zapornice, ki omejujejo dostop z javnih na zasebne površine, je dopustno postaviti na podlagi pogojev in soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, in v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

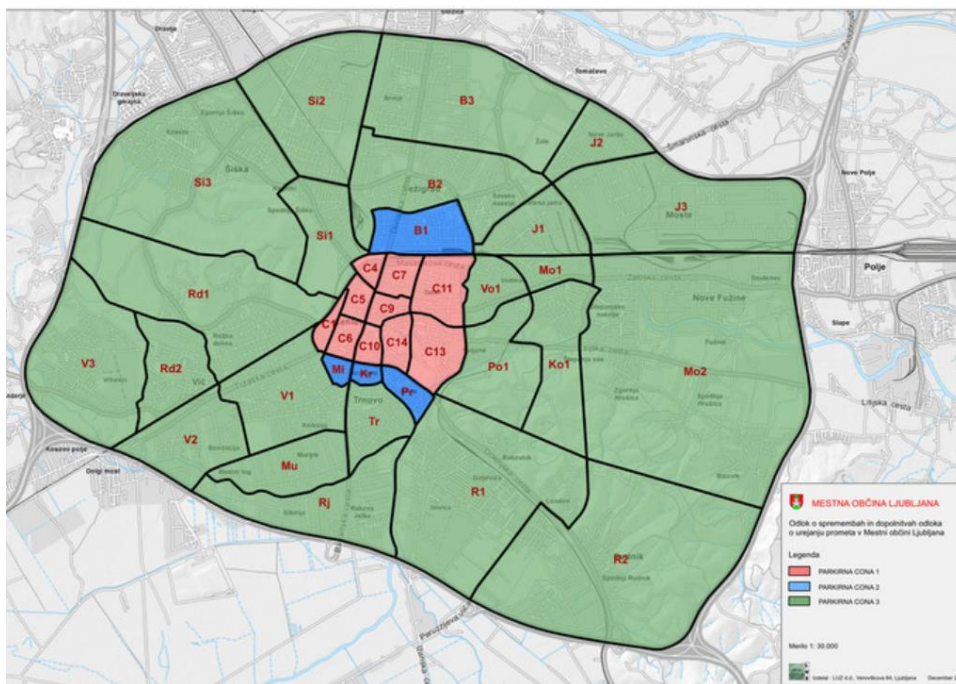
8. Parkirni normativi:

Namembnost objekta	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški, mladinski domovi in podobno)	1 PM/12 postelj, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/3 postelje
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (študentski domovi, internati, samostani in podobno)	1 PM/4 postelje, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 postelji

12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m ² BTP objekta
12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe brez strank)	3 PM	3 PM

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

9. Objekt se nahaja v Parkirni coni 3, zato je potrebno zagotoviti število PM za motorni promet in kolesa skladno z razpredelnico (ni odpustkov!)



10. Dodatni urbanistični pogoji za EUP GO-148:

GO-148
VIŠINA OBJEKTOV
URBANISTIČNI POGOJI

do P+3

Dopustna je ureditev lokalov z javnim programom v obstoječem podhodu pod Litjisko cesto. Lokali morajo imeti enotno globino 2,50 m, tako da ostane širina prehoda za pešce v podhodu najmanj 5,50 m.

2.3.6 SKLEPNE UGOTOVITVE glede lastništva, uradnih podatkov in urbanističnih pogojev

1. Lastništvo:

- Za dostop do kleti bi bilo potrebno tudi lastništvo na parceli št. 273/3 k.o. 1732 Štepanja vas.
- Objekt Lidla je zgrajen bližje parcelni meji, kot to dopušča prostorski akt (min. 4 m). Odprto je vprašanje, ali mu je prejšnji lastnik za to podal ustrezno soglasje.
- Na parceli št. 200/3 k.o. 1732 Štepanja vas stoji transformatorska postaja, ki je v lasti Elektro Ljubljana. Odprto je vprašanje, ali ne bi za ta namen moral Elektro imeti stavbno ali služnostno pravico – tako za objekt sam, kot za namen dostopa, vzdrževanja ipd.
- Vse parcele nimajo statusa urejenih meja.

2. Uradni podatki (podatki iz javnih evidenc):

- Stavba nima katastrskega vpisa v katastru nepremičnin; ima zgolj registrski vpis v REN-u, zaradi česar ni nujno, da so podatki povsem verodostojni oz. pravilni.

- Na parceli št. 200/3 k.o. 1732 Štepanja vas v evidenci GURS ni vpisana stavba št. 1343, čeprav je grafično prikazana.
- Po podatkih GURS je raba stavbe "stavba za opravljanje storitev", površine pa so razdeljene na "lokal, prodajalna" in "nerazporejen prostor". Na podlagi gradbenega in uporabnega dovoljenja naj bi bil objekt proizvodno tehnični. Podatka, da bi se mu kdaj uradno spremenila namembnost, ni. Odprto je vprašanje, kdaj se je objekt začel tržiti kot poslovna stavba.
- Ugotavlja se, da se pod "lokal, prodajalna" štejejo uporabne površine stavbe, pod nerazporejen prostor pa razlika do NTP. Na podlagi izvedenih meritev izvedenca površine v bazi GURS niso pravilne. Vendar pa za potrebe analize upoštevamo površine iz meritev podjetja Harco, z lastno razdelitvijo površin.
- Ugotavlja se, da v bazi GURS tudi ni zavedena pravilna etažnost stavbe. Objekt ima dve kleti, pritličje, dve nadstropji in t.i. podstrešje, po GURS pa naj bi bile samo 4 etaže.
- Energetska izkaznica objekta je bila narejena decembra 2023 in ima veljavnost do decembra 2033. Postavlja ste dvom o korektnosti EI, saj je objekt mestoma močno poškodovan, porušen, fasada razbita, strojne in elektro inštalacije uničene. Odprto je vprašanje, katere podatke o kondicionirani površini je izdelovalec sploh uporabil.

3. Urbanizem:

- Objekt je možno uporabljati kot stavbo javne uprave ali arhiv ter tudi za namen stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški, mladinski, študentski domovi ipd.).
- Skladiščne stavbe na tem območju niso dovoljene.
- Dopustna je rekonstrukcija objekta, vzdrževanja ali sprememba namembnosti.
- Kadar je za spremembo namembnosti objekta potrebna rekonstrukcija objekta, je glede na novo namembnost treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja preveriti tudi tehnične lastnosti objekta, ki vplivajo na njegovo požarno in potresno varnost.
- V primeru rekonstrukcije je potrebno upoštevati zahteve za izgradnjo energetske varčne stavbe v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.
- Če bi želeli objekt ograditi, je ograja lahko visoka največ do 1,80 m.
- Če bi želeli ob dostopu postaviti zapornico, ki bi omejevala dostop z javnih na zasebne površine, jo je dopustno postaviti na podlagi pogojev in soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, in v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.
- Ne glede na to, ali bi se objekt uporabljal za namen stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, javno upravo ali arhiv, so zahteve po zagotovitvi parkirnih mesta za motorna vozila take, da jih v zahtevanem številu na lastniških parcelah ob objektu ni mogoče zagotoviti. Potencialno bi bilo možno zagotoviti le zahtevano število parkirnih mest za kolesa.
- Ker se objekt nahaja v parkirni coni 3, zanj ni odpustkov glede zagotavljanja števila PM.

2.4 OBJEKT – SPLOŠNI IN TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE

Izdana dovoljenja za obravnavani objekt

Dne 02.04.1987 je bilo izdano lokacijsko dovoljenje št. 351-347/87-06/TIS, ki ga je pridobil investitor gradnje objekta, Imos inženiring. Dovoljenje se izdaja za gradnjo proizvodno tehničnega objekta SOP Krško. Enako izhaja tudi iz gradbenega dovoljenja št. 351-347/87-06/ŠN z dne 06.07.1987, ki govori, da se gradbeno dovoljenje daje za gradnjo proizvodno tehničnega objekta SOP Krško in komunalnega priključka na zemlj. parc. št. 200/3, 273/2, 270/2, 269/2, 268/2 in 273, vse k.o. Štepanja vas.

Nadalje je bilo 22.02.1989 pridobljeno še dopolnilno gradbeno dovoljenje št. 351-347/87-06/TIS za izvedbo notranje opreme za proizvodno tehnični objekt SOP Krško.

Na spletni strani sedanjega podjetja SOP Krško najdemo naslednji zapis:

1958–1970

1971–1980

1981–1990

1991–2000

2001–2010

2011–danes

1981–1990



Leta 1987 je bila izvedena postavitev nove zgradbe inženirskega biroja v Ljubljani. SOP KRŠKO se je v tridesetih letih obstoja iz malega obrtnega podjetja razvil v pomembnega proizvajalca industrijske opreme z več kot 500 postavljenimi lakirnicami na območju nekdanje Jugoslavije in v tujini. Podjetje je uživalo ugled kakovostnega proizvajalca najsodobnejše opreme na tem področju.

Podjetje SOP je v tistem obdobju postalo pomemben proizvajalec industrijske opreme, saj je pokrivalo 80 % potreb lesne in 30 % potreb kovinske industrije v Jugoslaviji. Največji delež sta v tistem času imela oprema za površinsko zaščito in oprema za zaščito okolja za živilsko-predelovalno industrijo in rekuperatorje toplote. Podjetje je uživalo ugled nakvalitetnejšega proizvajalca najsodobnejše opreme na tem področju.

Leta 1993 je podjetje praznovalo 25 let organiziranega dela, ustvarjanja in razvoja. Ob tem jubileju je podjetje izdalo brošuro v kateri je zapis nastanka in 25-letnega razvoja podjetja.

Gospod Branko Voglar, prvi direktor podjetja SOP Krško, je ob tem jubileju podjetju zapisal nekaj besed:

"Vesel sem in srečen, da sem dočakal ta dan, ko SOP Krško proslavlja četrto stoletje svojega dobrega poslovanja in gospodarjenja. Vsem nekdanjim sodelavcem izražam toplo in prirčno zahvalo, ker so vztrajali na težavni razvojni poti tudi po tem, ko sem odšel v pokoj."

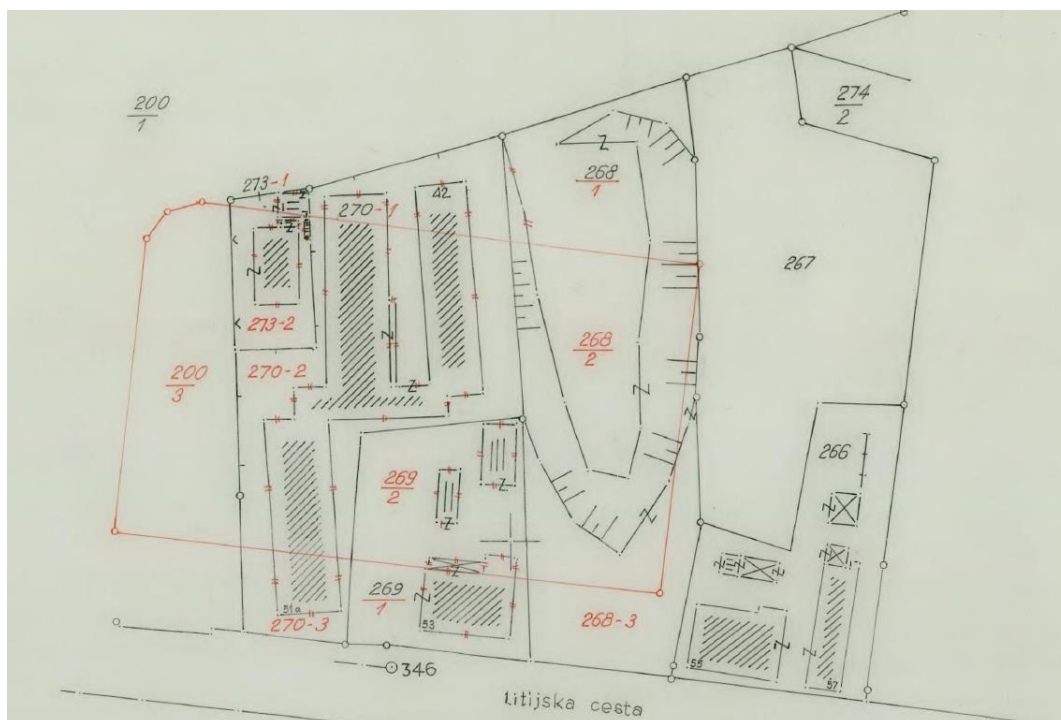
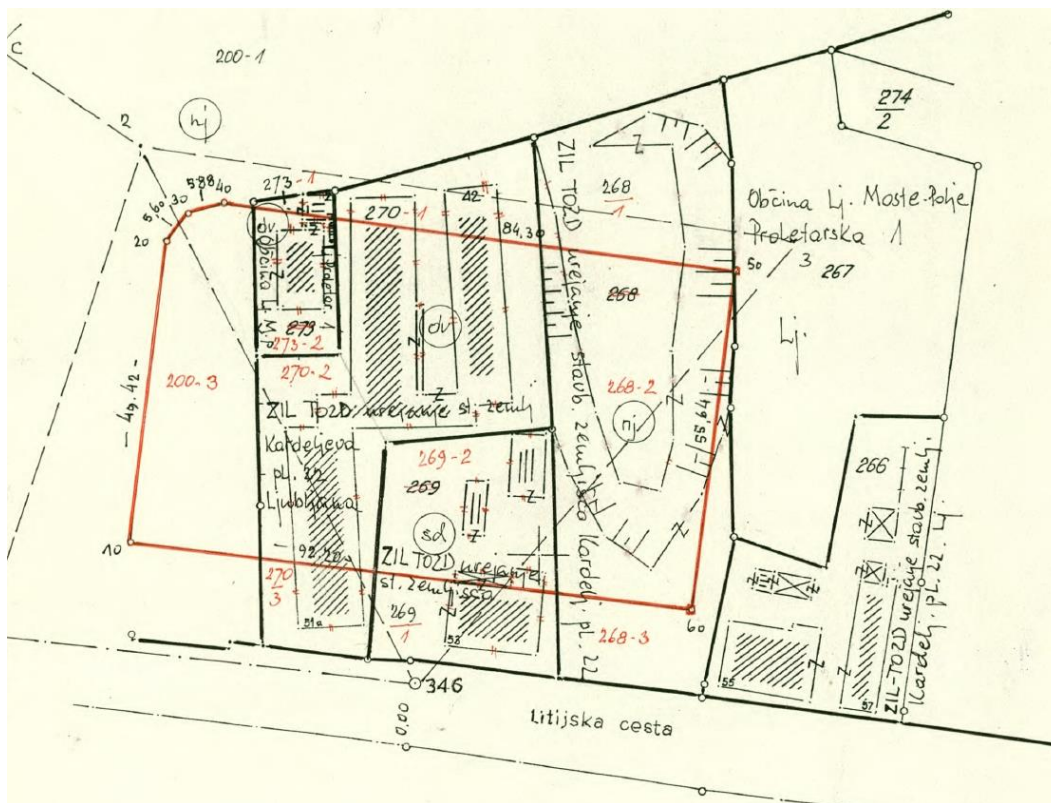


Objekt je bil zgrajen v prvem kvartalu leta 1989. Uporabno dovoljenje št. 351-347/87-06/TIS je bilo izdano dne 05.04.1989. Tudi na uporabnem dovoljenju se govori o proizvodno tehničnem objektu. Kdaj, če sploh, se je objektu uradno spremenila namembnost, ni znano in ni razvidno iz uradnih evidenc.

2.4.1 Gradbena parcela in parcelacije:

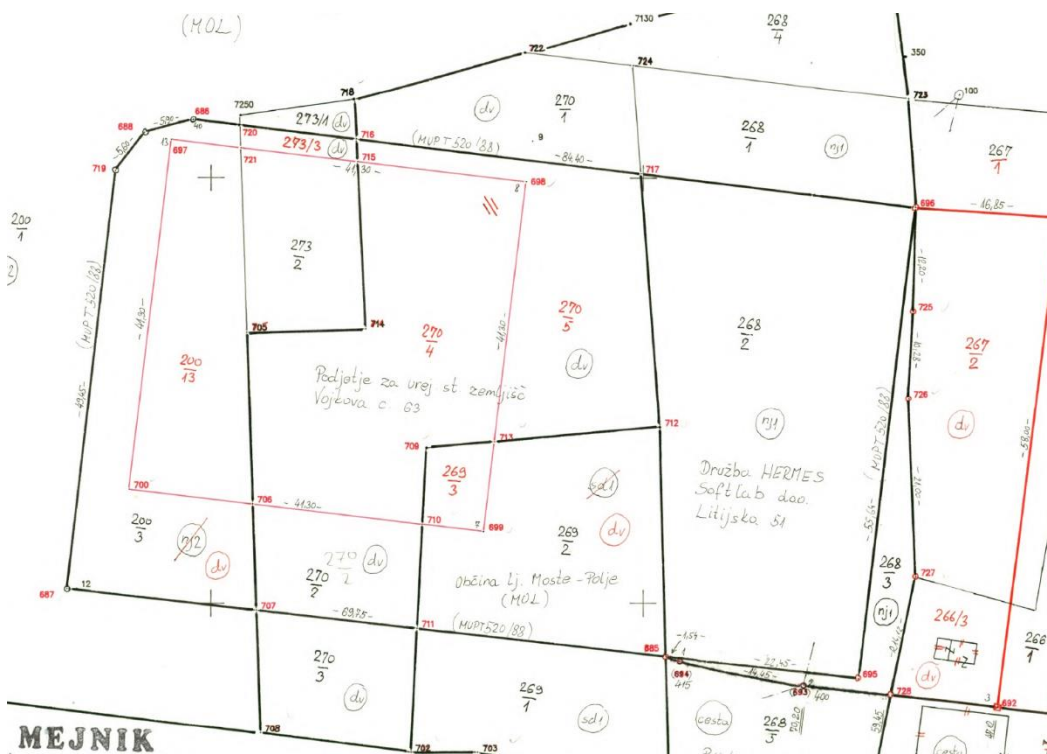
Na podlagi geodetskih elaboratov (elaboratov geodetskih izmer) št. 4285/000 z dne 28.05.1987, 5046 z dne 20.05.1998 in 6160 z dne 30.04.2009 se ugotavlja sledeče:

- Prvi elaborat (28.05.1987) je bil narejen časovno med izdajo lokacijskega dovoljenja (02.04.1987) in izdajo gradbenega dovoljenja (06.07.1987). Gradbeno dovoljenje že navaja parcelne številke, ki so nastale s tem elaboratom. Stara ostaja samo parcela št. 273, ki jo ta elaborat ukinja oziroma razdeli na 273/1 in 173/2. Predmet gradbenega dovoljenja so vse parcele znotraj rdeče črte na spodnji sliki:



Iz navedenega lahko sklepamo, da je objektu skladno z gradbenim dovoljenjem pripadalo bistveno večje funkcionalno zemljišče, kot ga ima sedaj, ter da so bila ta zemljišča predvidoma uporabljena za namen parkirišča ipd.

- Drugi elaborat z dne 20.05.1998 vrisuje gabarite stavbe (sedanje) in na podlagi te določa oz. deli prejšnje parcele na nove – nastanejo nove parcele pod stavbo, ki so že skladne z zatečenim stanjem parcel pod stavbo. Na izrisu se pojavi ime kasnejšega lastnika stavbe, Družba Hermes softlab d.o.o.



- Tretji elaborat z dne 30.04.2009 deli vzhodni parceli št. 269/2 in 270/5 ter ju v delu združi v novo parcelo št. 269/5, kar pa je že popolnoma enako trenutnemu stanju. Na parcelah, kjer je bil na izrisu 10 let pred tem zapisan lastnik Hermes softlab, je sedaj napisan lastnik NIKOM d.o.o. Ta je očitno odparceliral minimalni pas ob objektu, predvidoma za namen prodaje ostalega dela zemljišč. Tako se je objektu zmanjšalo funkcionalno zemljišče na minimum in ne zadošča več veljavnim zahtevam glede potrebne zagotovitve parkirnih mest na lastniških parcelah ob objektu.



2.4.2 GRADBENA PARCELA IN DOLOČILA O PARCELACIJI LE-TE PO OPN MOL ID

OPN MOL ID v 25. členu določa:

(11) Gradbena parcela, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine gradbene parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost gradbene parcele FZ, FBP ali FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine in podobno).

(12) Gradbeno parcelo je mogoče s parcelacijo razdeliti na dve ali več novih gradbenih parcel le v primeru, da vsaka od novo nastalih parcel ustreza minimalnim pogojem glede velikosti gradbene parcele ki veljajo za EUP, v kateri je gradbena parcela.

Iz navedena lahko sklepamo, da je bila parcelacija osnovne gradbene parcele (parcel, ki so zajete v gradbenem dovoljenju) v nasprotju z veljavnim prostorskim aktom.

2.4.3 Površine objekta:

Po podatkih GURS je objekt razdeljen na 4 etažne dele z naslednjimi karakteristikami:

Številka dela stavbe	Številka etaže	NTP dela stavbe v m ²	Uporabna površina dela stavbe v m ²	Dejanska raba dela stavbe	Vrsta prostora; površina prostora v m ²	
1	1	1.462,80	877,20	Del stavbe za opravljanje storitev	Lokal, prodajalna; 877,20	Nerazporejen prostor; 585,60
2	2	1.361,00	816,00	Del stavbe za opravljanje storitev	Lokal, prodajalna; 816,00	Nerazporejen prostor; 545,00
3	3	1.383,60	830,10	Del stavbe za opravljanje storitev	Lokal, prodajalna; 830,10	Nerazporejen prostor; 553,50
4	4	396,10	237,70	Del stavbe za opravljanje storitev	Lokal, prodajalna; 237,70	Nerazporejen prostor; 158,40
SKUPAJ:		4.603,50	2.761,00		2.761,00	1.842,50

Tabela 2: Etažnost objekta po GURS: K+P+2. (vir: GURS)

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Litijska cesta 51
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: del stavbe za opravljanje storitev
Uporabna površina: 877,2 m²
Neto tlorisna površina: 1.462,8 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	877,2 m ²
nerazporejen prostor	585,6 m ²

Številka dela stavbe: 2
Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Litijska cesta 51
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: del stavbe za opravljanje storitev
Uporabna površina: 816,0 m²
Neto tlorisna površina: 1.361,0 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	816,0 m ²
nerazporejen prostor	545,0 m ²

Številka dela stavbe: 3
Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Litijska cesta 51
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: del stavbe za opravljanje storitev
Uporabna površina: 830,1 m²
Neto tlorisna površina: 1.383,6 m²
Številka etaže: 3
Številka etaže glavnega vhoda: 3
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	830,1 m ²
nerazporejen prostor	553,5 m ²

Številka dela stavbe: 4
Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Litijska cesta 51
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: del stavbe za opravljanje storitev
Uporabna površina: 237,7 m²
Neto tlorisna površina: 396,1 m²
Številka etaže: 4
Številka etaže glavnega vhoda: 4
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	237,7 m ²
nerazporejen prostor	158,4 m ²

Tabela 3: : Pregled površine in podatkov o objektu (Vir: GURS - portal E-prostor)

Tabela in razdelitev površin po podatkih lastnika

(vir: (Harco, 2021); (mag. Branko Kovač, 2024); (Vlada RS, 2018))

Površine prostorov

Poslovno Objekt ID 173-802

v m ²	Klet 2 (etaža 1) Naziv	Uporabna površina		Tehnična površina	Komunikacijska površina	Skupaj
		primarna	sekundarna			
1	Atrij				197,10	197,10
2	Dvorana		179,40			179,40
3	Hodnik 7				45,60	45,60
4	Klet 1		22,40			22,40
5	Klet 2		22,00			22,00
6	Servisni prostor			51,60		51,60
7	Skladišče 1		6,60			6,60
8	Skladišče 2		6,80			6,80
9	Stopnišče 1				3,80	3,80
10	Stopnišče 2				3,80	3,80
11	Stopnišče 3				22,70	22,70
Skupaj		-	237,20	51,60	273,00	561,80

v m ²	Klet 1 (etaža 2) Naziv	Uporabna površina		Tehnična površina	Komunikacijska površina	Skupaj
		primarna	sekundarna			
1	Dvigalo				4,10	4,10
2	Hodnik 1				81,30	81,30
3	Hodnik 2				5,20	5,20
4	Hodnik 3				22,30	22,30
5	Hodnik 4				6,40	6,40
6	Hodnik 5				2,20	2,20
7	Hodnik 6				1,90	1,90
8	Hodnik 7				9,00	9,00
9	Hodnik 8				6,90	6,90
10	Pisarna 1	27,00				27,00
11	Pisarna 10	66,60				66,60
12	Pisarna 2	20,50				20,50
13	Pisarna 3	22,50				22,50
14	Pisarna 4	40,60				40,60
15	Pisarna 5	213,00				213,00
16	Pisarna 6	21,40				21,40
17	Pisarna 7	22,60				22,60
18	Pisarna 8	26,10				26,10
19	Pisarna 9	26,00				26,00
20	Prostori za simultano prevajanje		22,80			22,80
21	Shramba		2,70			2,70
22	Shramba		5,60			5,60
23	Skladišče 1		5,30			5,30
24	Skladišče 2		23,80			23,80
25	Skladišče 3		39,80			39,80
26	Skladišče 4		158,80			158,80

27	Stopnišče 1			20,60	20,60
28	Stopnišče 2			20,90	20,90
29	Strojnica 1		30,60		30,60
30	Strojnica 11		44,20		44,20
31	Strojnica 12		5,80		5,80
32	Strojnica 13		9,80		9,80
33	Strojnica 14		9,90		9,90
34	Strojnica 15		6,10		6,10
35	Strojnica 16		9,00		9,00
36	Strojnica 2		7,70		7,70
37	Strojnica 3		4,80		4,80
38	Strojnica 4		3,00		3,00
39	Strojnica 5		6,90		6,90
40	Strojnica 6		2,60		2,60
41	Strojnica 7		15,20		15,20
42	Strojnica 8		6,10		6,10
43	Toplotna postaja		26,30		26,30
44	Vetrolov			9,30	9,30
45	WC 1	9,90			9,90
46	WC 2	9,50			9,50
47	WC 3	12,60			12,60
48	WC 4	11,20			11,20
49	Zaklonišče 1		55,80		55,80
50	Zaklonišče 2		51,10		51,10

Skupaj	486,30	302,00	294,90	190,10	1.273,30
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

v m ²	Pritličje (etaža 3) Naziv	Uporabna površina		Tehnična površina	Komunikacijska površina	Skupaj
		primarna	sekundarna			
1	Čajna kuhinja		18,20			18,20
2	Dvigalo				4,10	4,10
3	Garderoba		9,40			9,40
4	Hodnik 1				19,00	19,00
5	Hodnik 2				14,30	14,30
6	Hodnik 3				8,50	8,50
7	Kabinet	13,2				13,20
8	Pisarna 1	151,8				151,80
9	Pisarna 10	59,50				59,50
10	Pisarna 11	31,40				31,40
11	Pisarna 12	23,00				23,00
12	Pisarna 13	20,00				20,00
13	Pisarna 14	23,10				23,10
14	Pisarna 15	22,80				22,80
15	Pisarna 16	19,80				19,80
16	Pisarna 17	22,50				22,50
17	Pisarna 18	23,00				23,00
18	Pisarna 19	20,10				20,10
19	Pisarna 2	360,10				360,10
20	Pisarna 20	23,10				23,10
21	Pisarna 3	29,80				29,80
22	Pisarna 4	52,60				52,60
23	Pisarna 5	22,80				22,80
24	Pisarna 6	18,80				18,80

25	Pisarna 7	17,90				17,90
26	Pisarna 8	36,20				36,20
27	Pisarna 9	52,40				52,40
28	Recepcija 1	9,60				9,60
29	Stopnišče 1				20,60	20,60
30	Stopnišče 2				20,50	20,50
31	Tehnični prostor			2,40		2,40
32	Vetrolov				7,00	7,00
33	Vhodni prostor				149,60	149,60
34	WC 1		9,60			9,60
35	WC 2		8,40			8,40
36	WC 3		8,60			8,60
37	WC 4		9,90			9,90

Skupaj	1.053,50	64,10	2,40	243,60	1.363,60
---------------	-----------------	--------------	-------------	---------------	-----------------

v m ²	1. nadstropje(etaža 4) Naziv	Uporabna površina		Tehnična površina	Komunikacijska površina	Skupaj
		primarna	sekundarna			
1	Čajna kuhinja 1		18,20			18,20
2	Čajna kuhinja 2		9,60			9,60
3	Dvigalo				4,10	4,10
4	Hodnik 1				43,00	43,00
5	Hodnik 2				119,30	119,30
6	Pisarna 1	21,20				21,20
7	Pisarna 10	19,80				19,80
8	Pisarna 11	22,70				22,70
9	Pisarna 12	23,20				23,20
10	Pisarna 13	20,20				20,20
11	Pisarna 14	22,90				22,90
12	Pisarna 15	11,80				11,80
13	Pisarna 16	38,50				38,50
14	Pisarna 17	15,50				15,50
15	Pisarna 18	22,90				22,90
16	Pisarna 19	20,00				20,00
17	Pisarna 2	29,10				29,10
18	Pisarna 20	23,00				23,00
19	Pisarna 3	218,30				218,30
20	Pisarna 4	61,00				61,00
21	Pisarna 5	158,70				158,70
22	Pisarna 6	20,20				20,20
23	Pisarna 7	49,50				49,50
24	Pisarna 8	221,50				221,50
25	Pisarna 9	22,70				22,70
26	Sejna soba	47,50				47,50
27	Shramba		2,40			2,40
28	Stopnišče 1				20,60	20,60
29	Stopnišče 2				20,40	20,40
30	WC 1		9,90			9,90
31	WC 2		8,60			8,60
32	WC 3		9,60			9,60
33	WC 4		8,40			8,40
Skupaj		1.090,20	66,70	-	207,40	1.364,30

v m ²	2. nadstropje (etaža 5) Naziv	Uporabna površina		Tehnična površina	Komunikacijska površina	Skupaj
		primarna	sekundarna			
1	Dvigalo				4,10	4,10
2	Hodnik 1				1,00	1,00
3	Hodnik 2				18,10	18,10
4	Jedilnica 1	98,70				98,70
5	Jedilnica 2	108,50				108,50
6	Kuhinja 1	40,70				40,70
7	Kuhinja 2	9,00				9,00
8	Pokrita terasa 1 (93,7 m ²)	-				-
9	Pokrita terasa 2 (92,5 m ²)	-				-
10	Recepcija	27,80				27,80
11	Sejna soba	34,10				34,10
12	Shramba 1		5,10			5,10
13	Shramba 2		1,20			1,20
14	Shramba 3		3,90			3,90
15	Stopnišče				20,60	20,60
16	Streha (824 m ²)	-				-
17	Utiliti		9,80			9,80
18	WC 1		7,90			7,90
19	WC 2		9,60			9,60
Skupaj		318,80	37,50	-	43,80	400,10

v m ²	3. nadstropje Naziv	Uporabna površina		Tehnična površina	Komunikacijska površina	Skupaj
		primarna	sekundarna			
1	podstreha			163,80		163,80
Skupaj		-	-	163,80	-	163,80

REKAPITULACIJA POVRŠIN SKUPAJ		2.948,8	707,50	512,70	957,90	5.126,90
--------------------------------------	--	----------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

*opomba: brez upoštevanja dveh pokritih teras in strehe

Tabela 4: Površina ocenjevane stavbe (Vir: projektna dokumentacija in naročnik)

Ugotavlja se neskladje podatkov v evidencah GURS (tako pri površinah kot etažnosti stavbe) in podatkov iz PID ter izvedeniškega mnenja.

Primerjava:

vir podatka	etažnost	NTP objekta v m2	uporabna površina objekta v m2
GURS	K+P+2	4.603,50	2.761,00
PID, načrt arhitekture, HARCO d.o.o., 20.04.2021	2K+P+3	5.126,90	3.656,30
Izvedeniško mnenje mag. Branko Kovač, 09.02.2024	2K+P+3	6.258,30 ³	v izvedeniškem mnenju ni podatka
Lastna analiza	2K+P+3	5.126,90	3.656,30 ⁴

Tabela 5: povzetek površin objekta (Vir: lasten prikaz)

2.4.4 Primerjava površin z razpisno dokumentacijo

K nakupu predmetne stavbe je Ministrstvo za pravosodje pristopilo na podlagi izvedenega javnega naročila z dne 28.6.2023⁵: Informativno zbiranje ponudb - Nakup bremen prostih neopremljenih poslovnih prostorov v Ljubljani za potrebe pravosodnih organov.

V razpisnih pogojih je bil kot pogoj in zahteva ponujenih prostorov naveden naslednji kriterij v zvezi s površino prostorov.

“Skupna potrebna **površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini pisarn oz. delovnih prostorov in z vključenimi površinami drugih prostorov (brez upoštevanih površin notranjih komunikacij, sanitarij in čajnih kuhinj), ki bodo v izključni uporabi bodočega lastnika, je ocenjena na okvirno 5.000 m2.** V nakup poslovnih prostorov se vključijo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe uporabnikov. V uporabnih površinah niso zajete tehnične površine za celoten objekt in skupne komunikacijske površine. Površina skupnih delov stavbe mora biti zajeta v ceni m2 poslovnih prostorov. “

³ Pojasnilo površine iz izvedeniškega mnenja (mag. Branko Kovač, 2024):

“Če bi bili v površino 2. nadstropja vključeni še obe pokriti terasi, bi bila površina celotnega objekta 5.313,10 m2. Če bi bile v površino 2. nadstropja vključene še obe pokriti terasi (v naravi pokriti odprti pohodni terasi) in Streha (v naravi odprta pohodna terasa), bi bila površina celotnega objekta 6.137,10 m2.

Seštevek površin prostorov na podlagi mojih meritev za celotno stavbo št. 1732 – 802 je 6.258,3 m2. Površina je nekoliko večja, kot je v projektu izvedenih del podjetja Harco d.o.o., saj tam ni bila zajeta površina še drugega podstrešja.”

⁴ Seštevek delovnih, pomožnih in spremljajočih prostorov (Vlada RS, 2018).

⁵ <https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/informativno-zbiranje-ponudb-nakup-bremen-prostih-neopremljenih-poslovnih-prostorov-v-ljubljani-za-potrebe-pravosodnih-organov/>

Zahteve delovnih in drugih prostorov:

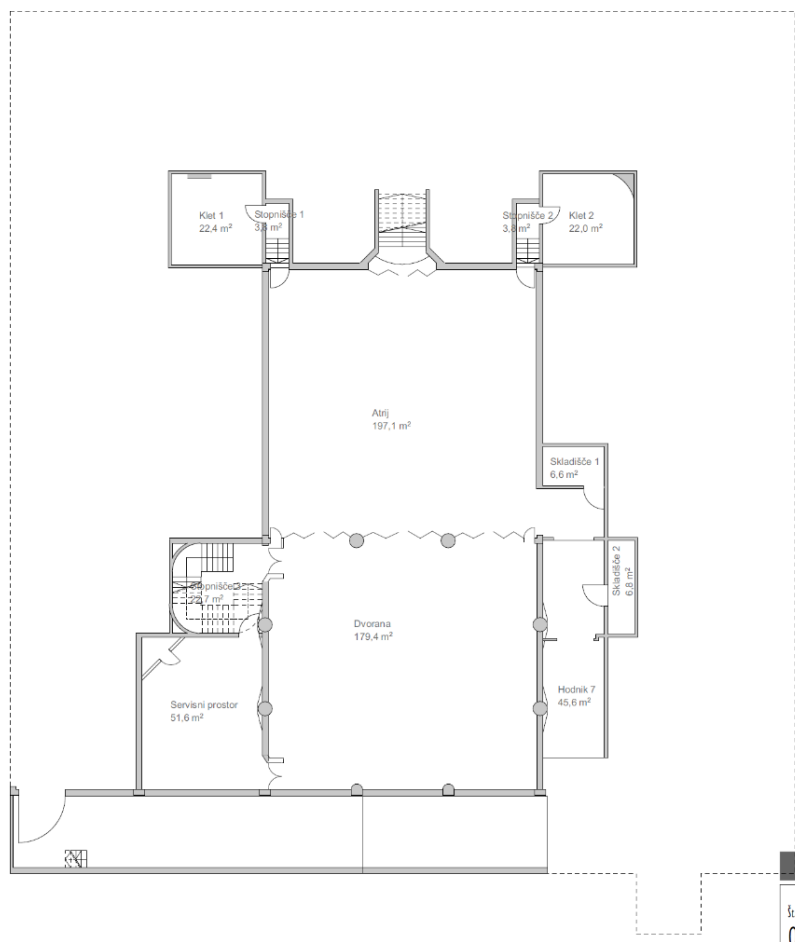
Zahtevana namembnost prostorov, organiziranost, število prostorov, število delovnih mest po prostorih in okvirna površina prostorov so razvidni iz priložene tabele (priloga št. 2).

SKUPNA POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV (poslovni in javni del skupaj): okvirna uporabna površina	5.000 m²
sanitarije, čajne kuhinje, notranje komunikacije	se zagotovijo skladno s področno zakonodajo in odvisno od razpoložljivih tlorisov – (ni zajeto v zgoraj navedeni v okvirni uporabni površini)

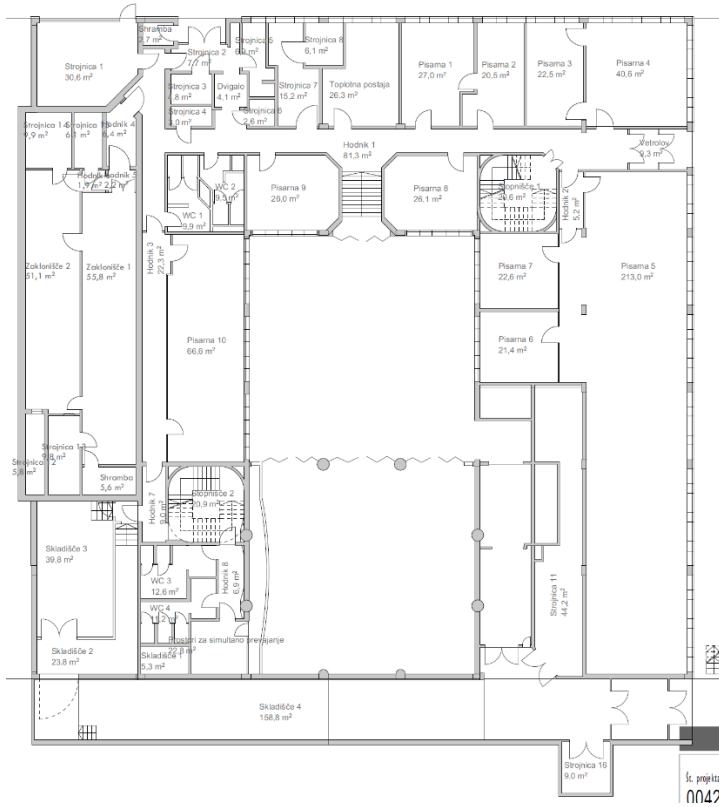
Na podlagi pridobljenih podatkov in lastne analize je prostorov v stavbi, ki ustrezajo razpisnemu kriteriju zgolj 2.948 m² (neto uporabna površina stavbe, ki ne zajema sanitarij, čajnih kuhinj, notranje komunikacije), kar predstavlja 2.052 m² ali 41% manj od razpisanih pogojev.

2.4.5 Tlorisi

tloris 2. kleti



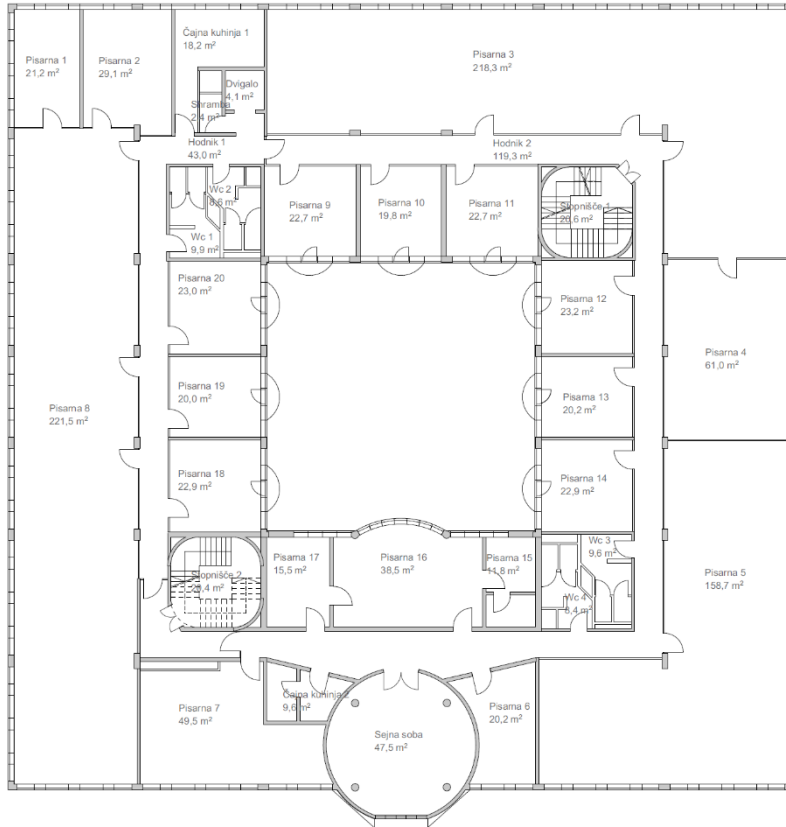
tloris 1. kleti



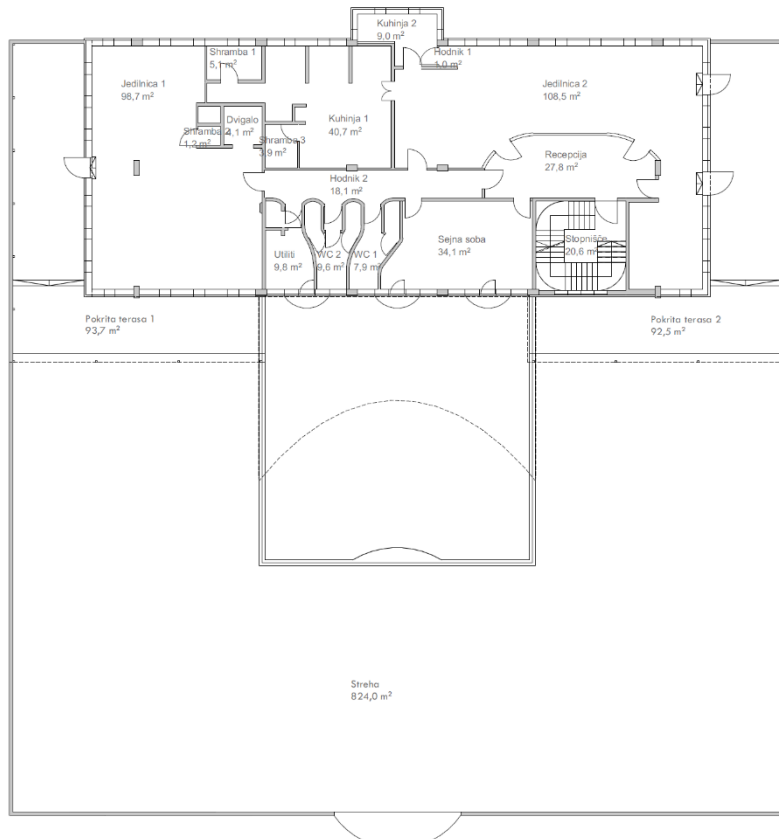
tloris pritličja



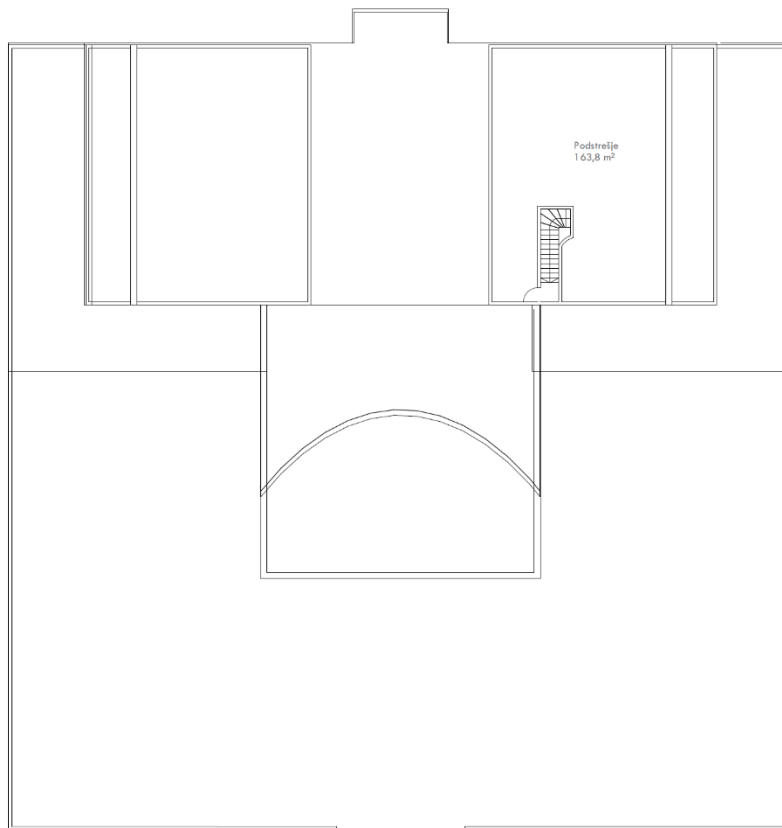
tloris 1. nadstropja



tloris 2. nadstropja



tloris 3. nadstropja - podstrešje



2.4.6 Arhivska projektna dokumentacija

Arhivska projektna in upravna dokumentacije za objekt Litijska cesta 51, Ljubljana, se hrani na Upravni enoti Ljubljana; vodena pod št. 351-347/87.

Vsa dokumentacija se nahaja samo še na mikrofilmih (tiskane dokumentacije ni v nobenem arhivu UE).

S strani lastnika je bila prejeta naslednja dokumentacija v tiskani oz. skenirani obliki:

- Lokacijsko dovoljenje, z dne 2.4.1987
- Gradbeno dovoljenje, z dne 6.7.1987
- Dopolnilno gradbeno dovoljenje, z dne 22.1.1989
- Uporabno dovoljenje, z dne 5.4.1989
- Lokacijska informacija, z dne 27.10.2022

Za ostalo projektno tehnično dokumentacijo (arhitektura, GK s statiko, ipd.) je potrebno naročiti UE LJ, da na podlagi poizvedovanja izstavijo ponudbo za izrise s tiskanjem pri njihovem izvajalcu (to je iz mikrofilmov v pravilne formate tiskane verzije).

Za nadaljnje delo in preveritve bi se na UE Ljubljana naročilo dokumentacijo po spodnji tabeli:

Zap. št.	Številka mikrofilma	Na kaj se nanaša	V celoti	Št. slike
1.	2332	Zunanja ureditev	da	
2.	3248	Lokacijska dokumentacija	da	
3.	3327	Načrt temeljev	da	
4.	3328	Tloris etaže (pritličje)	da	

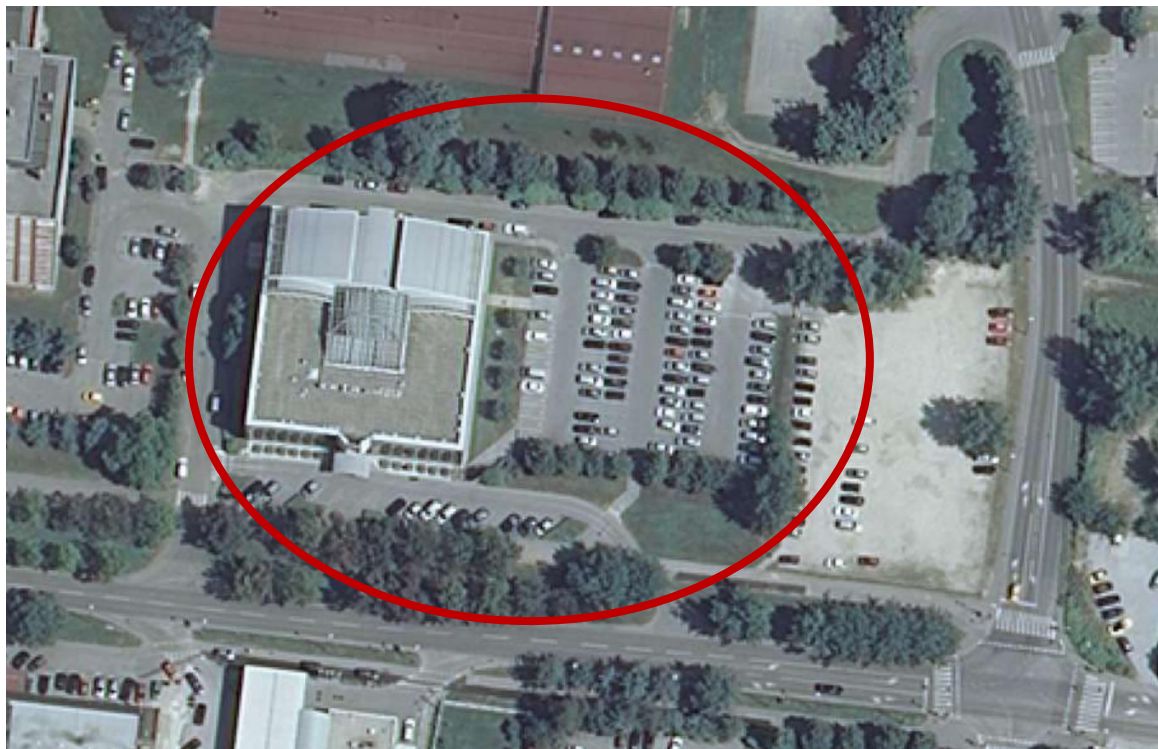
5.	3329	Tloris strehe	da	
6.	3331	Armaturni načrt	da	
7.	3333	Prerezi	da	
8.	3335	Kanalizacija	da	
9.	3336	Elektrovod	da	
10.-12.	3337, 338, 339	Elektrika	da	
13.-14.	3341, 3342	Vodovod	da	
15.	3343	Centralno ogrevanje	da	
16.	3344	Pozicijski načrt	da	
17.-18.	3346, 3347	Prezračevanje	da	
19.	3348	Toplotna postaja,	da	
20.	3253	Komunalni vodi-konstrukcije- statika	da	
21.-23.	3305, 3306, 3307	Konstrukcije-statika	da	

Od AB biro d.o.o., ki je bil tudi projektant omenjene stavbe v času pridobivanja gradbenega dovoljenja, smo v fizični obliki prevzeli armaturne načrte, na biroju pa preverjajo, če morda hranijo še kakšno drugo projektno dokumentacijo objekta.

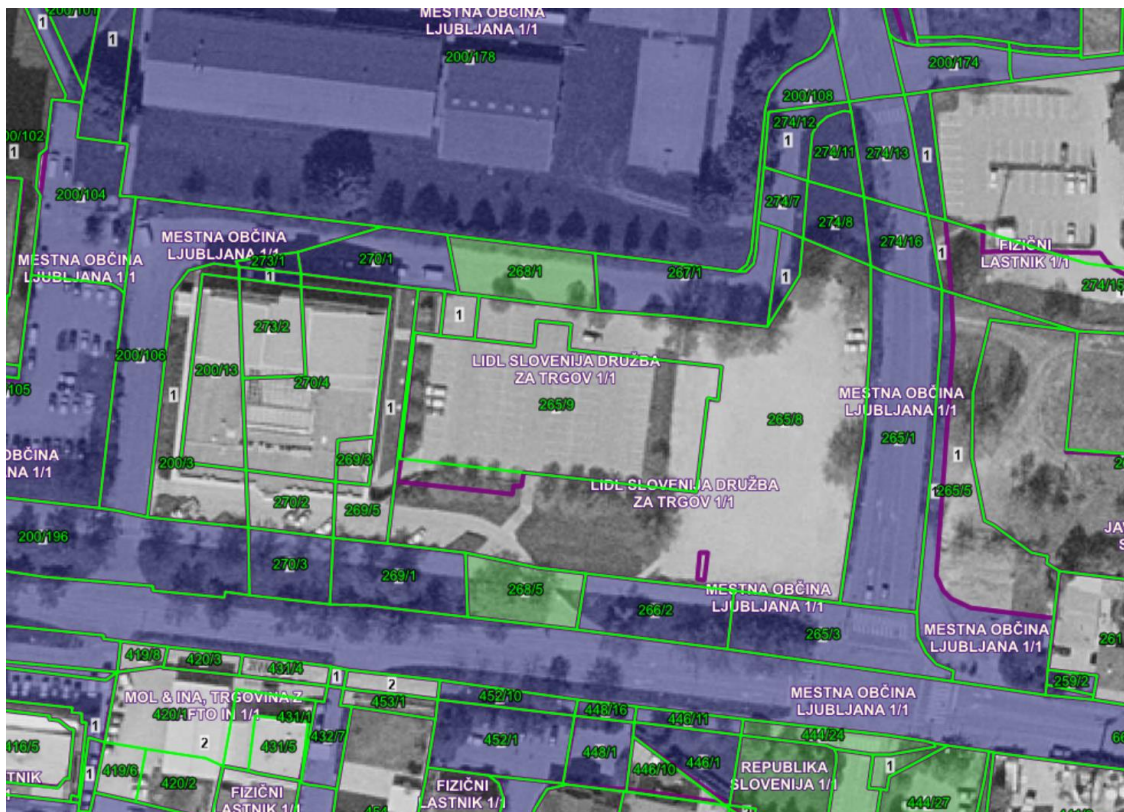
Na podlagi pridobljene dokumentacije se lahko naroči izvedeniško mnenje gradbene stroke glede nosilnosti stavbe za namene spremembe namembnosti v arhiv (oziroma druge rabe).

2.4.7 Parkirišča

Spodnja slika prikazuje stanje parkirišč ob izgradnji objekta, kjer je razvidna lokacija parkirišč ob objektu, ki služijo poslovni stavbi:



Slika 8: Letalski posnetek 2006 (Vir: PISO)



Slika 9: Katastrski načrt z označenim lastništvom na stanje 2014 na podlagi letalski posnetek ČB 1994-2005 (Vir: PISO)

Iz prikazane slike izhaja, da je zemljišče, ki je trenutno v lasti Lidl Slovenija, v preteklosti služilo kot funkcionalno zemljišče s parkirišči stavbi Litijska cesta 51.

Dne 14.3.2024 smo pozvali MOL OUP in dne 15.3.2024 s strani MOL OUP prejeli Urbanistično mnenje o objektu Litijska 51, Ljubljana (priloga), iz katerega v zvezi parkirnimi mesti izhaja, da se pri morebitni rekonstrukciji in spremembi namembnosti upošteva 19. člen OPN MOL ID.

Pri tem opozarjamo na določila 19. čl., 3. in 4. odst. OPN MOL ID:

Kadar sta zazidanost (FZ) ali izraba (FI) gradbene parcele na kateri stoji obstoječi objekt, večji od zazidanosti ali izrabe gradbene parcele ali kadar sta faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) manjša, kot sta določena s tem odlokom:

- so na obstoječih objektih dopustni le rekonstrukcije, nadomestna gradnja, vzdrževanje objektov, odstranitev objektov in spremembe namembnosti objektov, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali za katere se parkirna mesta lahko zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba,
- so dopustni povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb, urejanje dostopov za funkcionalno ovirane osebe ter gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih.

Naročniku svetujemo, da preveri vse pravne možnosti za morebitno ugotovitev ničnosti pravnega posla odvzema funkcionalnega zemljišča oziroma drugačne možnosti pridobitve pravice uporabe nepremičnin v lasti Lidl Slovenija za namene parkiranja uporabnikov stavbe Litijska Cesta 51.

Ocenjujemo namreč, da je zadostno število parkirnih mest ključno pravno tveganje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za katerokoli rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti stavbe, ki je po GZ-1 pogojena s pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

2.5 FOTOGRAFIJE

Slika 10: Fotografije obravnavane nepremičnine (Vir: lastne fotografije in arhiv lastnika)







2.6 PRAVNO STANJE

Podlaga za ugotavljanje lastništva je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo eZK, ki je omogočen prek spletnega Portala e Sodstvo.

Nepremičnina z ID znakom 1732 200/13:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Nepremičnina z ID znakom 1732 269/3:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Nepremičnina z ID znakom 1732 270/4:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Nepremičnina z ID znakom 1732 273/2:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Nepremičnina z ID znakom 1732 200/3:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Nepremičnina z ID znakom 1732 269/5:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Nepremičnina z ID znakom 1732 270/2:

Z dne 16.01.2024 je bila vknjižena predznamovana lastninska pravica na Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana v deležu 1/1. Prejšnji lastnik Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o., Šmarska cesta 5a, 6000 Koper v deležu 1/1. Na nepremičnini ni vpisanih bremen.

Zgoraj navedene nepremičnine v naravi predstavljajo stavbo na naslovu Litijska cesta 51, Ljubljana (ID znak 1732 802) s pripadajočim zemljiščem k stavbi. Vse navedene parcele so bile predmet prodajne pogodbe med prodajalcem Stanovanjsko-poslovna rezidenca Rajski vrt d.o.o. in kupcem RS, Ministrstvo za pravosodje (št. pogodbe C2030-23-298772 z dne 28.12.2023).



Slika 11: Karta lastništva nepremičnine, ter okoliških nepremičnin (Vir: PISO PRO)

3. ANALIZA MOŽNE UPORABE NEPREMIČNINE LITIJSKA CESTA 51, LJUBLJANA

3.1 OPREDELITEV MOŽNIH RAB OBJEKTA

Na podlagi razprave v okviru Delovne skupine ter na osnovi izraženih potreb naročnika se glede na lokacijo stavbe in ostale omejitvene faktorje (zlasti zadostno število parkirnih mest) kot najboljša raba stavbe nakazuje vzpostavitev **centralnega arhiva in arhivskega depoja za potrebe sodišč**. Trenutno se tak depo s strani sodišč najema.

Umeščanje sodišč in upravnih oz. poslovnih prostorov na lokaciji Litijska 51 je bilo s strani Naročnika opredeljeno kot neustrezno. Konkretno, prostorsko umeščanje Upravnega sodišča v obravnavam objekt ni ustrezno, saj sodišče trenutno deluje v lastnih prostorih in potrebuje zgolj razširitev kapacitet za nekaj delovnih mest v bližini trenutne lokacije. Dodatna lokacija na oddaljeni lokaciji bi tako pomenila še večjo razpršenost delovanja sodišč na območju MOL, kar bi povzročalo še dodatne nepotrebne logistične težave. Lokacije na Litijski cesti po informaciji Naročnika niso potrdila kot primerno tudi sodišča sama, torej potencialni uporabniki.

Stavba kot taka ne vzpostavlja prepoznavnosti kot sodna stavba, površine kot so atriji, terase, balkoni in podobno za sodišče niso potrebne in še manj primerne, zatečena arhitekturna zasnova z osrednjim več etažnim atrijem za organizacijo dela kateregakoli sodišča ni primerna. Nenazadnje je iz varnostnih razlogov, ki so pri tovrstnih javnih stavbah zelo specifični, potrebno zagotoviti v stavbah ločenost javnega dela od dela za zaposlene, ločiti je potrebno poti zaposlenih, obiskovalcev in obtoženih, z vidika uporabnosti stavbe pa mora biti zagotovljeno tudi zadostno število parkirnih mest tako za zaposlene kot za obiskovalce, kar predpisuje tudi veljavna prostorska zakonodaja in občinski akti idr.

Kot dodatno tehnično izvedljivo možnost smo analizirali možnost **rekonstrukcije objekta v študentske sobe oziroma stanovanja**. Ta opcija je bila obravnavana tudi v okviru projektne skupine, ki pa je bila iz urbanističnega vidika prepoznana kot manj oziroma pogojno sprejemljiva.

3.2 ANALIZA URBANISTIČNE IN ARHITEKTURNE PREVERITVE MOŽNOSTI IZVEDBE OPREDELJENE CILJNE RABE

3.2.1 Skladnost z zakonskimi omejitvami ⁶

Na območju, kjer se nahaja ocenjevana nepremičnina, je veljaven Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 - DPN in 59/22).

Nepremičnina se nahaja v enoti urejanja prostora OPN_SD 42/18-2120.

Posebni prostorski izvedbeni akt za to območje ne obstaja. Prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo na obravnavanem območju, so:

URBANISTIČNI PARAMETRI

Enota urejanja prostora: GO-148

Osnovna in podrobnejša
namenska raba: CU

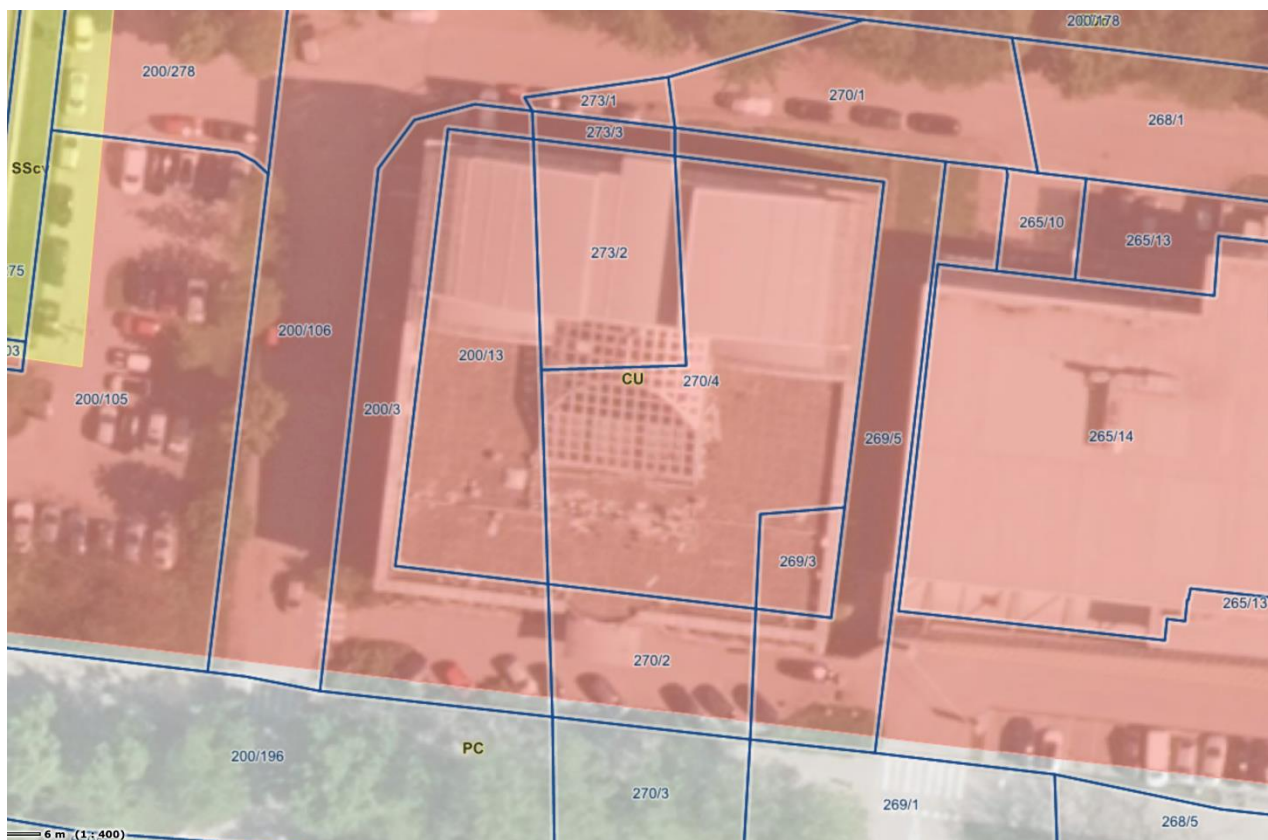
Dovoljeni objekti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),

⁶ Vir: Lokacijska informacija št. 3512-29/2021.

- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehانيčne delavnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice

Oznaka enote urejanja prostora	GO-148
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	CU
Podrobnejša namenska raba prostora	Osrednja območja centralnih dejavnosti
Način urejanja	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ)	1,6
FZ - faktor zazidanosti (največ %)	/
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe \emptyset , nestanovanjske stavbe 20
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe \emptyset
Višina objektov	do P+3
Oznaka tipa objekta	V
Urbanistični pogoji	Dopustna je ureditev lokalov z javnim programom v obstoječem podhodu pod Litijsko cesto. Lokali morajo imeti enotno globino 2,50 m, tako da ostane širina prehoda za pešce v podhodu najmanj 5,50 m.



Slika 12: izsek iz urbanističnega načrta MOL (VIR: UrbInfo)

Na podlagi 13. člena OPN je gradnja novih objektov dovoljena na tistih delih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s pogoji, podanimi za posamezno vrsto podrobne namenske rabe in enoto urejanja prostora. Če odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnja,
- **rekonstrukcija objekta,**
- nadomestna gradnja,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- **sprememba namembnosti.**

Parkirna mesta⁷

38, člen: (8) Pri rekonstrukciji obstoječega objekta in izrabi podstrešij v obstoječih večstanovanjskih stavbah se parkirni normativi iz preglednice 11 iz prvega odstavka tega člena ne uporabljajo pod pogojem, da se ohrani obstoječe število PM. (MOL , 2010-2022)

⁷ podrobneje so ti pogoji opisani že v predhodnem poglavju

Velikost gradbene parcele: ⁸

25. člen (7) Pri rekonstrukciji, nadomestni gradnji, prizidavi ali spremembi namembnosti obstoječega objekta je ob upoštevanju ostalih določil tega odloka velikost gradbene parcele lahko tudi manjša od tiste, ki je določena v preglednici 9. (MOL, 2010-2022)

Faktor zazidanosti zemljišča namenjenega za gradnjo (v nadaljevanju FZ) je razmerje med zazidano površino vseh objektov in celotno površino zemljišča namenjenega za gradnjo, pri čemer je zazidana površina vseh stavb vsota tlorisnih projekcij zunanjih dimenzij največjih etaž zahtevnih, manj zahtevnih in pomožnih objektov nad in pod terenom. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom se ne upoštevajo balkoni, napušči in nadstreški.

Dejansko stanje nepremičnine v času izdelave mnenja:

Površine:		
Velikost zemljišča:		2.913,00 m ²
Uporabna površina:		3.656,30 m ²
Stavbišče oziroma zazidana površina stavbe:		1.708,00 m ²
Neto tlorisna površina:		5.126,90 m²
Ocenjena bruto površina	0,9	5.696,56 m²
FZ nepremičnine:	cca.	0,59
FI ocenjevane parcele:	cca.	1,96

Tabela 6: pregled površin in kalkulacija ključnih urbanističnih parametrov (Vir: GURS; Poročilo Harco, 2022; Lastna analiza)

Iz navedenih urbanističnih pogojev zaključujemo, da je tako rekonstrukcija objekta bodisi v arhivske prostore kakor tudi študentske sobe (stanovanja) po namenski rabi možna, vendar pa objekt glede na velikost zemljišča ne zadostuje dvema urbanističnima pogojema, in sicer:

- **faktor zazidanosti (največ 1,6) in**
- **minimalnega števila potrebnih parkirnih mest,**

zato je pred kakršnimkoli začetkom postopkov rekonstrukcije in spremembe namembnosti potrebno Upoštevati Urbanistično mnenje MOL (14.3.2024) glede načina in možnosti izvedbe projekta glede na izvedene parcelacije in odtujitve funkcionalnega zemljišča stavbe opisanega v predhodnih poglavjih.

3.3 ANALIZA REKONSTRUKCIJE IN SPREMEMBE NAMEMBNOSTI STAVBE

V nadaljevanju analiziramo možnost rekonstrukcije in obnove stavbe Litijska 51 ter podajamo oceno stroškov rekonstrukcije.

3.3.1 Skladnost z zakonskimi omejitvami⁹

Skladno s pridobljeno lokacijsko informacijo so na območju prometnih zemljišč možna gradnja industrijskih in drugih spremljajočih objektov. Natančen opis prostorskih pogojev se nahaja v poglavju 3.1. zgoraj.

⁸ podrobneje so ti pogoje opisani že v predhodnem poglavju

⁹ Vir: Lokacijska informacija št. 3512-29/2021.

V obeh izvedenih primerih ne bomo spreminjali trenutne rabe nepremičnine, ki je skladna s prostorskim aktom, kakor tudi s povečavami površin pri Varianti 2 ne bomo presegali robnih urbanističnih pogojev.

V primeru rekonstrukcije ali spremembe namembnosti je skladno s 5. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) potrebno pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje, za spremembo namembnosti objekta pa ni treba prijaviti začetka gradnje objekta.

Iz GZ-1 (Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23)):

14. manjša rekonstrukcija so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž;
35. rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje;
36. sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI, in če se spreminja namembnost znotraj razreda poslovnih in upravnih stavb (razred CC-SI 1220), z izjemo podrazreda Konferenčne in kongresne stavbe (podrazred CC-SI 12204) ali znotraj razreda Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (razred CC-SI 1130);

7. člen

(pogoji za izvedbo manjše rekonstrukcije)

(1) Manjša rekonstrukcija se izvaja na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, prizidavo zunanega stopnišča ali dvigala pa tudi na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega arhitekta, s katerim se predvidi rešitev, ki gradbenotehnične lastnosti objekta izboljša ali vsaj ne poslabšuje. Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji ustreznost izvedenih del pisno potrdi.

(2) Za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanega stopnišča ali dvigala, je treba poleg mnenja in potrdila iz prejšnjega odstavka pridobiti tudi soglasje občine glede skladnosti s prostorskim aktom.

3.3.2 Fizična izvedljivost

Na ocenjevanem zemljišču je zaradi dejanske velikosti zemljišča 2.916 m², možno zgraditi objekte zelo široke namenske raba, ki spadajo v CU-Centralne dejavnosti **z največjim faktorjem izrabe 1,6**. Pri predmetni nepremičnini je zaradi prodaje nekdanjega funkcionalnega zemljišča stavbe razmerje med BTP objekta in površino pripadajočega zemljišča **1,96**, ker pomeni, da že **sedaj presega največji dovoljeni faktor izrabe**.

Pri izvedbi analize zato izhajamo iz osnovne predpostavke, da bo glede na okoliščine možno pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo v okviru obstoječih gabaritov stavbe.

3.3.3 Finančna ustreznost

V nadaljevanju podajamo računsko analizo za obnovo nepremičnine Litijska cesta 51.

Metodološko smo smiselno uporabili nabavno-vrednostni način izračuna vrednosti nepremičnine po MSOV, kjer smo z uporabo aktualnih reprodukcijskih stroškov primerljive nepremičnine izračunali fizično zastaranje predmetnega objekta in s tem ocenili stroške obnove stavbe. Dejanski stroške obnove bo možno oceniti šele po sprejemu odločitve glede bodoče rabe objekta in po izdelavi DGD in PZI dokumentacije.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma z izdelavo (MSOV 2024). Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti. (MSOV 2022).

V zvezi z ocenjevanjem nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu pomeni definicija po MSOV naslednje in sicer: da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo metodo amortiziranih reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske (oz. nadomestitvene) stroške novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (upošteva se fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine) in se prišteje vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča in zunanje ureditve (zmanjšane za fizično stanje - amortizacijo).

Osnovna predpostavka, ki jo upoštevamo pri izvedbi je ocenjena vrednost stroška izgradnje primerljive stavbe, ki na podlagi poizvedbe na portalu PEG online za podobno stavbo (Upravno/poslovna stavba K+P+2do3N za 100 do 300 zaposlenih, O.S - 2023: Upravno/poslovna stavba kot samostojna stavba, z delno izkoriščeno kletjo, z ravno streho, K(delno)+P+2do3N, 100 do 300 delovnih mest, osnovni cenovni razred (222614111). Vir: PEG-Online) znaša 1.573 €/m² neto tlorisne površine brez DDV.

Na podlagi izvedenega izračuna ugotavljamo, da bi reprodukcijski stroški obnove poslovne stavbe Litijska 51 znašali zaokroženo 6,5 mio EUR ali 1.263 EUR / m² neto tlorisne površine objekta brez DDV. Gre za nadomestitveni strošek za obnovitev stavbe nazaj v poslovno stavbo.

Predvidevamo, da bi se preureditev v študentski dom ali arhiv gibala v podobni vrednosti (+/- 10%).

Na podlagi poizvedbe na portalu PEG online za stavbo Študentski dom (Študentski dom kot samostojna stavba z ravno streho K+P+3N, srednji cenovni razred (-) Zahtevnost objekta: IV. Vir: PEG-Online) znaša strošek izgradnje 1.418 €/m² neto tlorisne površine brez DDV.

Na podlagi poizvedbe na portalu PEG online za skladišče (Ogrevano skladišče 2000 m²; objekt kot samostojna pritlična stavba, nepodkletena, s poševno streho z majhnim naklonom, srednji cenovni razred (279022002) Zahtevnost objekta: IV. Vir: PEG-Online) znaša 1.237 €/m² neto tlorisne površine brez DDV.

Vhodni podatki

Naziv objekta / Projekta

Površine:

Velikost zemljišča:	2.916,00	m ²	
Uporabna površina:	3.656,30	m²	
Stavbišče oziroma zazidana površina st	1.708,00	m ²	Vir: GURS
Neto tlorisna površina:	5.126,90	m²	
Ocenjena bruto površina	0,9	5.696,56	m²
FZ nepremičnine:	cca.	0,59	
FSI ocenjevane parcele:	cca.	1,95	

Bruto prostornina:

Leto Izgradnje /Rekonstrukcije	1989
Leto ocenjevanja	2024
Valuta /	
DS- dejanska starost	35
ES- efektivna starost	
FD- fizična doba ali doba gospodarne rabe	
OD - odstotek odpisanosti	

Ocenjeni stroški GOI / m² neto površine

1.573,00 EUR/Vir: PEG - Online

Upravno/poslovna stavba kot samostojna stavba, z delno izkoriščeno kletjo, z ravno streho, K(delno)+P+2do3N, 100 do 300 delovnih mest, osnovni cenovni razred. Vir: PEG-Online

Ocena nadomestitvene vrednosti objekta in izračun poslabšanja in zastaranja

Delitev strukture stroškov po PEG online		Ocena nadomestitvenih stroškov				Ocena poslabšanja				
Gradbena in instalaterska dela: Delitev strukture stroškov po PEG online		1.573,00 €	%KK	Kratkotrajni elementi	Dolgotrajni elementi	ES	FD	OD	Odpisana vrednost KE	Odpisana vrednost DE
A. Gradbena dela										
200	PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0,0%	0 €		0 €	65	100	35%	0 €	0 €
310	Gradbena jama	1,8%	145.163 €	0%	0 €	45	80	44%	0 €	63.509 €
320	Temeljenje in plošče nad tlemi	3,2%	258.068 €	0%	0 €	45	80	44%	0 €	112.905 €
330	Zunanje stene	23,8%	1.919.378 €	25%	479.845 €	15	50	70%	335.891 €	1.007.673 €
330	Zunanje stene	0,0%	0 €	25%	0 €	5	40	88%	0 €	0 €
340	Notranje stene	11,9%	959.689 €	50%	479.845 €	45	80	44%	209.932 €	209.932 €
350	Stropi	24,1%	1.943.572 €	25%	485.893 €	45	80	44%	212.578 €	637.735 €
360	Streha	5,0%	403.231 €	50%	201.615 €	5	40	88%	176.413 €	176.413 €
370	Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski eleme	3,5%	282.261 €	50%	141.131 €	15	50	70%	98.792 €	98.792 €
390	Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1,0%	80.646 €	0%	0 €	15	50	70%	0 €	56.452 €
300	GRADBENA KONSTRUKCIJA	74,3%	5.992.008 €		1.788.328 €	4.203.680 €	0		1.033.606 €	2.363.411 €
410	Kanalizacija, vodovod in plinovod	2,3%	185.486 €	0%	0 €	15	50	70%	0 €	129.840 €
420	Ogrevalne naprave	7,0%	564.523 €	100%	564.523 €	0	30	100%	564.523 €	0 €
430	Prezračevalne instalacije in klimatizacija	7,4%	596.781 €	100%	596.781 €	0	30	100%	596.781 €	0 €
440	Elektroinstalacije	5,0%	403.231 €	100%	403.231 €	0	30	100%	403.231 €	0 €
450	Telekomunikacijske in informacijske naprave	3,1%	250.003 €	100%	250.003 €	0	30	100%	250.003 €	0 €
460	Transportne naprave	0,9%	72.582 €	100%	72.582 €	0	30	100%	72.582 €	0 €
470	Posebna namenska oprema in naprave	1,5%	120.969 €	100%	120.969 €	0	30	100%	120.969 €	0 €
480	Centralno nadzorni sistemi	0,0%	0 €	100%	0 €	0	30	100%	0 €	0 €
490	Ostala dela pri instalacijskih delih	0,0%	0 €	100%	0 €	0	30	100%	0 €	0 €
400	INSTALACIJE	27,2%	2.193.575 €		2.008.089 €	185.486 €			2.008.089 €	129.840 €
Skupaj GOI		101,5%	8.185.583 €		3.796.417 €	4.389.166 €			3.041.695 €	2.493.251 €
Deleži					46%	54%			37%	30% 68%
B. Zunanja ureditev Vir: PEG										
4,0%	322.585 €		322.585 €		0	30	100%	322.585 €	0 €	
C. Ostali gradbeni stroški* Vir: PEG										
15,9%	1.282.274 €				1.282.274 €	45	80	44%	0 €	560.995 €
D. Investitorski stroški / dobiček komentar										
0,0%	0 €				0 €	0	10	100%	0 €	0 €
E. Komunalni prispevek**										
	166.120 €				166.120 €	65	100	35%	0 €	58.142 €
	256.345 €				256.345 €	0	10	100%	0 €	0 €
F. Stroški rušitev in priprave 50,00 €										
SKUPAJ Nadomestitveni strošek izgradnje			10.212.907 €						3.364.280 €	3.112.388 €

Tabela 7: Izračun fizičnega poslabšanja stavbe in nadomestitvenih stroškov objekta (Vir: Lasten izračun; PEG Online)

3.4 NAČRT AKTIVNOSTI IN ČASOVNICA

AKTIVNOST	PREDVIDEN POTREBEN ČAS
Pridobitev PID dokumentacije	21 dni
Preučitev statike objekta	21 dni
Odločitev o namembnosti objekta	7 dni
Priprava projektne naloge	2 meseca
Priprava in izvedba razpisa, javno naročilo in podpis pogodbe za projektanta za projektno dokumentacijo (IDZ, DGD, PZI, PID, projektantski nadzor)	3 mesece
Pridobitev IDZ	1 mesec
Pridobitev projektnih pogojev na IDZ	2 meseca
Izdelava DGD	2 meseca
Pridobitev mnenj na DGD	2 meseca
Pridobitev GD	1 mesec
Izdelava PZI	4 mesece
Pridobitev mnenj na PZI	2 meseca
Priprava in izvedba razpisa, javno naročilo in podpis pogodbe za izvajalca GOI del	5 mesecev
Priprava in izvedba razpisa, javno naročilo in podpis pogodbe za nadzor	3 mesece (vzporedno z JN za GOI)
Gradnja	8 mesecev
Pridobitev PID, DZO, NOV	1 mesec
Pridobitev UD	2 meseca
Priprava in izvedba razpisa, javno naročilo in podpis pogodbe z dobaviteljem opreme	5 mesecev (vzporedno z gradnjo)
Dobava in vgradnja opreme	3 mesece
Primopredaja, vselitev oz. začetek uporabe	14 dni
SKUPAJ	cca. 39 mesecev (3,2 let)

Tabela 8: Okvirna časovnica obnove in rekonstrukcije objekta.

4. VIRI IN LITERATURA

- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) - Zbirka vrednotenja nepremičnin
- Slovenski standard SIST ISO 9836, november 2011;
- PEG, gradbeni portal (<http://www.peg-online.net/>);
- Portal Nepremicnine.net; www.nepremicnine.net
- Urbinfo (<https://urbinfo.ljubljana.si/>);
- Agencija Republike Slovenije za okolje (ARSO) - Atlas okolja (<http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=AtlasOkoljaAXL@Arso>)
- Geopedia (<http://www.geopedia.si/#T105x499072y112072s9b4>);
- Google zemljevid (<https://www.google.si/maps>);
- Zemljiška knjiga (<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>);
- Projektna dokumentacija in ostala dokumentacija pridobljena od lastnika, javno dostopnih virov in projektantov;
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018);
- Gradbeni zakon (GZ; Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17);
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ; Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1, 101/13 in 22/14);
- The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, Appraisal Institute, 2013;
- Schlutheiss T., 100 Immobilienkennzahlen, Commerz Real AG, 2013

5. SKLICI

Harco. (2021). *Izmera obstoječega stanja Litijska 51.*

mag. Branko Kovač, u. (2024). *IZVEDENIŠKO MNENJE: Litijska cesta 51.*

MOL . (2010-2022). *ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del .*
MOL.

Trgoskop. (2020). *Trgoskop.* Ljubljana.

Vlada RS. (2018). *MERILA ZA UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA POTREBE VLADNIH PRORAČUNSKIH UPORABNIKOV, različica 4.0.*

6. KAZALO TABEL

Tabela 1: Zemljišče in stavbe ki so predmet menja (Vir: Gurs, E-prostor).....	11
Tabela 2: Etažnost objekta po GURS: K+P+2. (vir: GURS)	28
Tabela 3: : Pregled površine in podatkov o objektu(Vir: GURS - portal E-prostor).....	30
Tabela 4: Površina ocenjevane stavbe (Vir: projektna dokumentacija in naročnik)	34
Tabela 5: povzetek površin objekta (Vir: lasten prikaz).....	35
Tabela 6: pregled površin in kalkulacija ključnih urbanističnih parametrov (Vir: GURS; Poročilo Harco, 2022; Lastna analiza).....	49
Tabela 7: Izračun fizičnega poslabšanja stavbe in nadomestitvenih stroškov objekta (Vir: Lasten izračun; PEG Online)	52
Tabela 8: Okvirna časovnica obnove in rekonstrukcije objekta.....	53

Ljubljana, 22.03.2024

D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Aleš Resnik

direktor

Mitja Križaj

glavni direktor