

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani št. St 3434/2014 z dne 9.5.2016 objavljen na spletnih straneh AJPEŠa 10.5.2016 v stečajnem postopku nad dolžnikom MABRA inženiring poslovanje z nepremičninami d.o.o. – v stečaju, Letališka cesta 5, 1000 Ljubljana ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč

**razpis druge javne dražbe
z zviševanjem izklicne cene,**

**ki bo dne 12.07.2016 ob 13.00 uri
v Zbornica upraviteljev Slovenije, Dunajska cesta 156
1000 Ljubljana, 1. nadstropje
pod sledečimi pogoji:**



I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:

Nepremičnine se prodajajo v dveh korakih. V 1. KORAKU se nepremičnine prodajajo kot poslovna celota. V primeru neuspešne prodaje kot poslovne enote se dražba nadaljuje z ločeno s prodajo po smiselnih funkcionalnih celotah (SKLOPIH), Kot izhaja iz 2. KORAKA.

1. KORAK – PRODAJA PREMOŽENJA V KOMPLETU KOT POSLOVNA CELOTA:

V celoti se prodajajo nepremičnine kot izhaja iz TEBELE 1:

TABELA 1.

Zap. št.	Opis prostora	Tip pravice	Površina (m ²)	ID znak
Etažna lastnina				
1	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	867,60	1735-3668-1
2	poslovni prostor - I	lastnina do celote (1/1)	483,80	1735-3668-3
3	poslovni prostor - II	lastnina do celote (1/1)	498,70	1735-3668-4
4	poslovni prostor - III	lastnina do celote (1/1)	499,10	1735-3668-5
5	poslovni prostor - IV	lastnina do celote (1/1)	499,10	1735-3668-6
6	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	53,00	1735-3668-7
7	splošni skupni del	solastnina	318,10	1735-3668-8
8	splošni skupni del	solastnina	6,60	1735-3668-9
9	splošni skupni del	solastnina	16,50	1735-3668-10
10	splošni skupni del	solastnina	7,10	1735-3668-11
11	splošni skupni del	solastnina	34,20	1735-3668-12
12	splošni skupni del	solastnina	12,60	1735-3668-13
13	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	868,90	1735-3669-1
14	poslovni prostor - MZ	lastnina do celote (1/1)	397,60	1735-3669-2
15	poslovni prostor - I	lastnina do celote (1/1)	483,40	1735-3669-3
16	poslovni prostor - II	lastnina do celote (1/1)	498,70	1735-3669-4
17	poslovni prostor - III	lastnina do celote (1/1)	498,70	1735-3669-5
18	poslovni prostor - IV	lastnina do celote (1/1)	498,70	1735-3669-6
19	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	51,40	1735-3669-7
20	splošni skupni del	solastnina	319,40	1735-3669-8
21	splošni skupni del	solastnina	28,60	1735-3669-9
22	splošni skupni del	solastnina	17,00	1735-3669-10
23	splošni skupni del	solastnina	6,60	1735-3669-11

24	splošni skupni del	solastnina	16,60	1735-3669-12
25	splošni skupni del	solastnina	7,10	1735-3669-13
26	splošni skupni del	solastnina	12,60	1735-3669-14
27	splošni skupni del	solastnina	35,60	1735-3669-15
28	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	598,80	1735-3671-1
29	poslovni prostor - MZ	lastnina do celote (1/1)	319,10	1735-3671-2
30	splošni skupni del	solastnina	18,90	1735-3671-3
31	splošni skupni del	solastnina	31,00	1735-3671-4
32	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	90,00	1735-3667-9
33	poslovni prostor - PT	lastnina do celote (1/1)	74,00	1735-3667-10

Izključna cena za celoto znaša 4.512.160,00 EUR, ki se poveča za davke in prispevke in stroške prodaje. Varščina znaša 5% izključne cene to je **225.608,00 EUR**.

2. KORAK – PRODANA NEPREMIČNIN V SKLOPIH

V primeru neuspešne prodaje kot poslovne celote se dražba nadaljuje z ločeno s prodajo po smiselnih funkcionalnih enotah (SKLOPIH), kot izhaja iz Tabele 2.

TABELA 2:

Sklop	Opis prostora	Površina (m ²)	ID znak	Naslov	Izključna cena	Varščina
S2.1	poslovni prostor – PT – L1	90,00	1735-3667-9	Štukljeva cesta 46	75.800,00	7.580,00
S2.2	poslovni prostor – PT – L2	74,00	1735-3667-10	Štukljeva cesta 46	62.280,00	6.228,00
S3	poslovni prostor - PT	867,60	1735-3668-1	Štukljeva cesta 44	1.748.160,00	87.408,00
	poslovni prostor - I	483,80	1735-3668-3	Štukljeva cesta 44		
	poslovni prostor - II	498,70	1735-3668-4	Štukljeva cesta 44		

	poslovni prostor - III	499,10	1735-3668-5	Štukljeva cesta 44		
	poslovni prostor - IV	499,10	1735-3668-6	Štukljeva cesta 44		
	poslovni prostor - PT	53,00	1735-3668-7	Štukljeva cesta 44		
	skupna raba	318,10	1735-3668-8	Štukljeva cesta 44		
	skupna raba	6,60	1735-3668-9	Štukljeva cesta 44		
	skupna raba	16,50	1735-3668-10	Štukljeva cesta 44		
	skupna raba	7,10	1735-3668-11	Štukljeva cesta 44		
	skupna raba	34,20	1735-3668-12	Štukljeva cesta 44		
	skupna raba	12,60	1735-3668-13	Štukljeva cesta 44		
S4	poslovni prostor - PT	868,90	1735-3669-1	Štukljeva cesta 42	1.984.480,00	99.224,00
	poslovni prostor - MZ	397,60	1735-3669-2	Štukljeva cesta 42		
	poslovni prostor - I	483,40	1735-3669-3	Štukljeva cesta 42		
	poslovni prostor - II	498,70	1735-3669-4	Štukljeva cesta 42		
	poslovni prostor - III	498,70	1735-3669-5	Štukljeva cesta 42		
	poslovni prostor - IV	498,70	1735-3669-6	Štukljeva cesta 42		
	poslovni prostor - PT	51,40	1735-3669-7	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	319,40	1735-3669-8	Štukljeva cesta 42		

	skupna raba	28,60	1735-3669-9	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	17,00	1735-3669-10	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	6,60	1735-3669-11	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	16,60	1735-3669-12	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	7,10	1735-3669-13	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	12,60	1735-3669-14	Štukljeva cesta 42		
	skupna raba	35,60	1735-3669-15	Štukljeva cesta 42		
S5	poslovni prostor - PT	598,80	1735-3671-1	Štukljeva cesta 40	641.440,00	32.072,00
	poslovni prostor - MZ	319,10	1735-3671-2	Štukljeva cesta 40		
	skupna raba	18,90	1735-3671-3	Štukljeva cesta 40		
	skupna raba	31,00	1735-3671-4	Štukljeva cesta 40		

Izklicne cene in varščine posameznih SKLOPOV so razvidne iz zadnjih dveh stolpcev v Tabeli 2. Cena se poveča za vse pripadajoče davke in dajatve ter druge stroške prodaje.

Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s členom 347 ZFPPIPP. V kolikor je v skladu z veljavno zakonodajo veljavnost oz. sklenitev pravnega posla vezana na morebitna dodatna soglasja ali odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le-teh na njegove stroške in riziko.

II. DODATEN OPIS NEPREMIČNIN:

Nepremičnine k.o. 1735 – Stožice:

Predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo nefinalizirane poslovne prostore v poslovnih stavbah na naslovih Štukljeva cesta 40, 42, 44 in 46 za Bežigradom v Ljubljani v sklopu sošeske »Dunajski kristali«, kot izhaja iz zgornje tabele. Predmet prodaje predstavlja 17

poslovnih prostorov s pripadajočimi skupnimi deli, ki so deli za komunikacije, inštalacije, dvigala, čistila in smeti, vetrolov. Poslovni prostori so večinoma nefinalizirani z izjemo sanitarij, čajne kuhinje in elektro prostora ter notranjega dostopnega hodnika.

➤ Štukljeva cesta 40

Predmet prodaje predstavlja v naravi poslovni prostor v stavbi št. 3671, ID znak 1735-3671, Štukljeva cesta 40, 1000 Ljubljana in sicer del stavbe 1, ID znak 1735-3671-1, ki ima 598,80 m² notranjih površin in del stavbe 2, ID znak 1735-3671-2, ki ima 319,10 m² notranjih površin. Stavba ima uporabno dovoljenje. Skupna raba obsega del stavbe 3, ID znak 1735-3671-3, ki ima 18,90 m² notranjih površin in del stavbe 4, ID znak 1735-3671-4, ki ima 31,00 m² notranjih površin.

➤ Štukljeva cesta 42

Predmet prodaje predstavlja v naravi poslovne prostore v stavbi št. 3669, ID znak 1735-3669, Štukljeva cesta 42, 1000 Ljubljana in sicer del stavbe 1, ID znak 1735-3669-1, ki ima 868,90 m² notranjih površin in se nahaja v pritličju, del stavbe 2, ID znak 1735-3669-2, ki ima 397,60 m² notranjih površin in se nahaja v mezaninu, ki je povezan s pritličjem, del stavbe 3, ID znak 1735-3669-3, ki ima 483,40 m² notranjih površin in se nahaja v prvem nadstropju, del stavbe 4, ID znak 1735-3669-4, ki ima 498,70 m² notranjih površin in se nahaja v drugem nadstropju, del stavbe 5, ID znak 1735-3669-5, ki ima 498,70 m² notranjih površin in se nahaja v tretjem nadstropju, del stavbe 6, ID znak 1735-3669-6, ki ima 498,70 m² notranjih površin in se nahaja v četrtem nadstropju in del stavbe 7, ID znak 1735-3669-7, ki ima 51,40 m² notranjih površin in se nahaja v pritličju.

Poslovni prostori so večinoma nefinalizirani z izjemo sanitarij, čajne kuhinje in elektro prostora ter notranjega dostopnega hodnika, pri čemer je stopnja posamezne finalizacije razvidna tudi iz fotodokumentacije. Manjši poslovni prostor (del stavbe 7) v PT ni dokončno finaliziran, ocena finalizacije je cca. 85%.

Predmet prodaje predstavlja v naravi tudi poslovnim prostorom pripadajoče površine skupne rabe v stavbi št. 3669, ID znak 1735-3669, Štukljeva cesta 42, 1000 Ljubljana in sicer del stavbe 8, ID znak 1735-3669-8, ki ima 319,40 m² notranjih površin (komunikacije), del stavbe 9, ID znak 1735-3669-9, ki ima 28,60 m² notranjih površin (vetrolov), del stavbe 10, ID znak 1735-3669-10, ki ima 17,00 m² notranjih površin (inštalacije), del stavbe 11, ID znak 1735-3669-11, ki ima 6,60 m² notranjih površin (čistila), del stavbe 12, ID znak 1735-3669-12, ki ima 16,60 m² notranjih površin (smeti), del stavbe 13, ID znak 1735-3669-13, ki ima 7,10 m² notranjih površin (dvigala) del stavbe 14, ID znak 1735-3669-14, ki ima 12,60 m² notranjih površin (inštalacije) del stavbe 15, ID znak 1735-3669-15, ki ima 35,60 m² notranjih površin (komunikacije). Skupni in komunikacijski prostori so večinoma finalizirani z izjemo manjših nezaključenih del.

➤ Štukljeva cesta 44

Predmet prodaje predstavlja v naravi poslovne prostore v stavbi št. 3668, ID znak 1735-3668, Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana in sicer del stavbe 1, ID znak 1735-3668-1, ki ima 867,60

m2 notranjih površin in se nahaja v pritličju, del stavbe 3, ID znak 1735-3668-3, ki ima 483,80 m2 notranjih površin in se nahaja v prvem nadstropju, del stavbe 4, ID znak 1735-3668-4, ki ima 498,70 m2 notranjih površin in se nahaja v drugem nadstropju, del stavbe 5, ID znak 1735-3668-5, ki ima 499,10 m2 notranjih površin in se nahaja v tretjem nadstropju, del stavbe 6, ID znak 1735-3668-6, ki ima 499,10 m2 notranjih površin in se nahaja v četrtem nadstropju, del stavbe 7, ID znak 1735-3668-7, ki ima 53,00 m2 notranjih površin in se nahaja v pritličju. Del stavbe 2, ID znak 1735-3668-2 ima znanega lastnika.

Poslovni prostori so večinoma nefinalizirani z izjemo sanitarij, čajne kuhinje in elektro prostora ter notranjega dostopnega hodnika, pri čemer je stopnja posamezne finalizacije razvidna tudi iz fotodokumentacije. Manjši poslovni prostor v PT ni dokončno finaliziran, ocena cca. 85%.

Predmet prodaje predstavlja v naravi tudi poslovnim prostorom pripadajoče površine skupne rabe v stavbi št. 3668, ID znak 1735-3668, Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana in sicer del stavbe 8, ID znak 1735-3668-8, ki ima 318,10 m2 notranjih površin (komunikacije), del stavbe 9, ID znak 1735-3668-9, ki ima 6,60 m2 notranjih površin (pomožni prostor), del stavbe 10, ID znak 1735-3668-10, ki ima 16,50 m2 notranjih površin (smeti), del stavbe 11, ID znak 1735-3668-11, ki ima 7,10 m2 notranjih površin (čistila), del stavbe 12, ID znak 1735-3668-12, ki ima 34,20 m2 notranjih površin (vhodna avla) in del stavbe 13, ID znak 1735-3668-13, ki ima 12,60 m2 notranjih površin (inštalacije). Skupni in komunikacijski prostori so večinoma finalizirani z izjemo manjših nezaključenih del.

➤ Štukljeva cesta 46

Predmet prodaje predstavlja v naravi poslovni prostor v stavbi št. 3667, ID znak 1735-3667, Štukljeva cesta 46, 1000 Ljubljana in sicer del stavbe 9, ID znak 1735-3667-9, ki ima 90,00 m2 notranjih površin in del stavbe 10, ID znak 1735-3667-10, ki ima 74,00 m2 notranjih površin. Stavba ima uporabno dovoljenje.

Dodaten opis soseske »DUNAJSKI KRISTALI« ter fotografije se nahajajo v prilogi.

Podrobneje je nezavezujoč opis premoženja razviden iz cenitvenih poročil (v spisu), pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, mag. Tomaža Simrajha, univ. dipl. ing. grad..

III. NAČIN PRODAJE:

Vso nepremično premoženje, ki je predmet prodaje, se v skladu s členom 340 ZFPPIPP prodaja na javni dražbi in brez jamstva za stvarne napake.

IV. POGOJI JAVNE DRAŽBE

1. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki IV. 2. (spodaj).
2. Najmanj en (1) delovni dan pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke I. tega razpisa, na transakcijski račun stečajnega dolžnika št.: **SI56 0430 2000 2447 391 odprt pri NOVA KBM d.d.** s pripisom namena nakazila: »Varščina za Celoto ali SKLOP S2.1, ali SKLOP S2.2. ali SKLOP S3 ali SKLOP S4 ali SKLOP S5«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa stečajnega dolžnika, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet izvršen. S plačilom varščine ponudnik sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in sprejeti izklicno ceno. Upravitelj lahko zadrži varščino, če ponudnik, ki je edini plačal varščino, ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izklicne cene. Če je več ponudnikov plačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno ceno, ni nobenega razloga za zadržanje varščin ostalih ponudnikov (ki niso pristopili v javni dražbi ali ponudili izklicne cene), saj je to v nasprotju z namenom varščine. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje.
3. **Dražitelj lahko, v roku določenem za plačilo varščine, namesto plačila varščine izroči prodajalcu nepreklicno bančno garancijo** v korist prodajalca kot upravičenca na prvi poziv s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici Evropske unije, ki se glasi na denarni znesek, ki je enak znesku varščine iz točke I. tega razpisa, za zavarovanje svoje obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo iz osmega odstavka 334. člena ZFPPIPP. Bančno garancijo mora dražitelj izročiti i) priporočeno po pošti na naslov prodajalca ali ii) osebno na naslovu kjer bo potekala dražba vsak delovni dan v času med 09.00 uro ter 15.00 uro. Navedeno velja le v primeru, da je znesek varščine višji od 20.000,00 eur.
4. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 (treh) delovnih dneh po končani javni dražbi, brez obresti.
5. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP, v roku treh delovnih dneh po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. čl. ZFPPIPP, v roku 5 delovnih dni v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro. V primeru da dražitelj v tej točki navedenih obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.
6. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika, in sicer v roku 60 dni po sklenitvi pogodbe. Kupec lahko odkloni plačilo kupnine, dokler sklep sodišča o soglasju k prodajni pogodbi ne postane pravnomočen. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev. V primeru odstopa od pogodbe, vplačana ara zapade v stečajno maso. Kupec je zavezan plačati znesek stroška sestave pogodbe po tarifi v višini 963,90 EUR + DDV.

7. *Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka člena 337 ZFPPIPP. Kupcu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico, pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitve pogodbe po čl. 337 ZFPPIPP.*
8. *Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec.*
9. *Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.*
10. *V skladu s 342. čl. ZFPPIPP (1) s plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe:*
 - a. *zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,*
 - b. *pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter*
 - c. *naslednje osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica:*
 - *če je lastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, omejena s hipoteko ali zemljiškim dolgom:*
 - *če so bile pridobljene po trenutku, od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo, v drugih primerih: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.*
11. *Za prenos lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, se uporabljajo določila 2. in 3. odst. 342. čl. ZFPPIPP. Sodišče po plačilu kupnine na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Navedeni pravnomočni sklep je listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi s 96. členom ZZK-1.*
12. *Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi ali v postopku javnega zbiranja ponudb, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičen niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati: zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe; zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim; zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.*
13. *Za pravila postopka javne dražbe, ki niso izrecno urejena v tem razpisu javne dražbe, se neposredno uporabljajo določbe insolvenčne zakonodaje in predpisov, na katere le-ta napotuje za posamezni primer.*

V. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

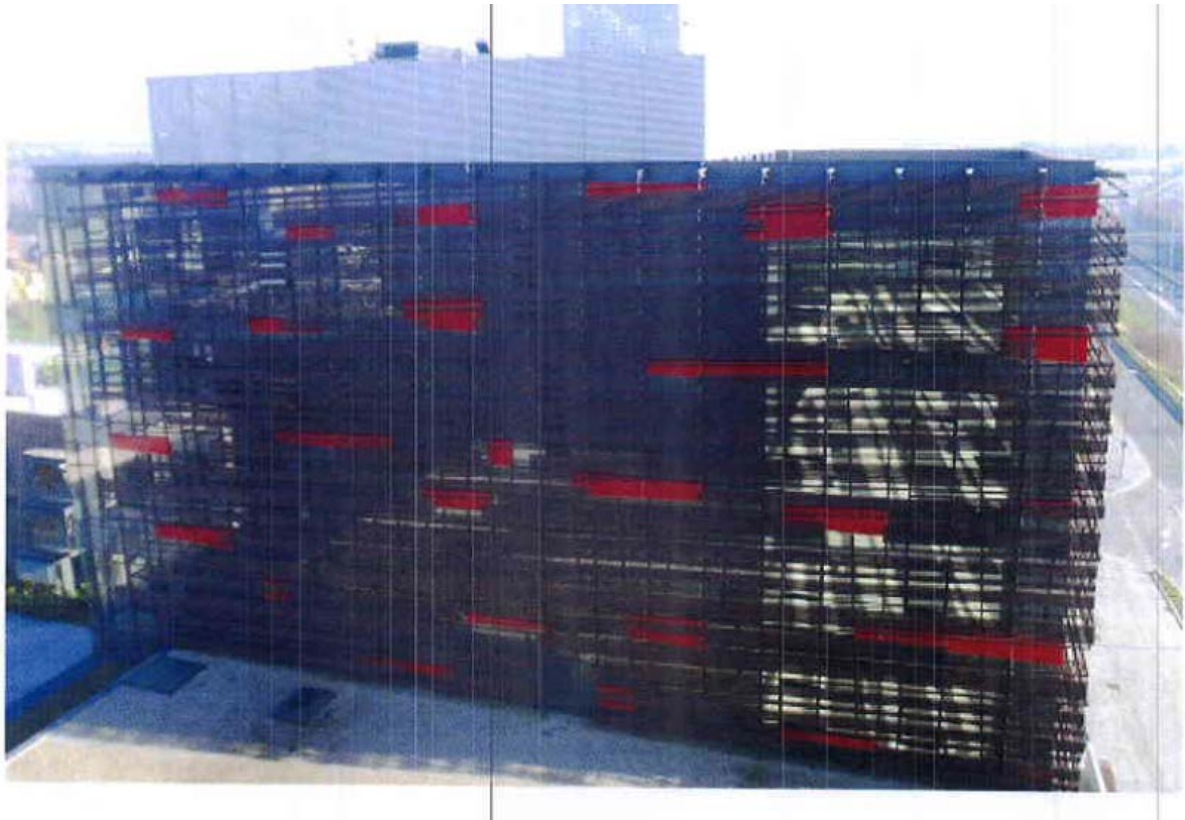
1. *Dražbo vodi stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba.*
2. *Na dražbi se prodaja nepremično premoženje, kot je navedeno v točki I tega razpisa.*
3. *Dražitelji lahko na dražbi zvišujejo izklicno ceno za najmanjši znesek v:*
 - (1) *1. koraku za 50.000,00 eur,*
 - (2) *2. koraku za 10.000,00 eur.*
4. *Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
5. *Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
6. *Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.*
7. *Stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.*
8. *Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*
9. *Ugovore reši stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba takoj.*

Ogled premoženja ter nezavezujočega cenilnega poročila je možen po predhodnem dogovoru z upraviteljem vsak delavnik med 9. in 15. uro na tel. št. 051 388 181 ali e-naslov: valteramazon@gmail.com .

Stečajni upravitelj
mag. Valter Stepan

Priloga:

- **Fotografije**











- **Dodaten opis soseske »DUNAJSKI KRISTALI«**

Območje POSLOVNO STANOVANJSKEGA NASELJA »DUNAJSKI KRISTALI« je na križišču med Dunajsko vpadnico in obvoznico.

➤ ZASNOVA SOSESKE

Orientiranost stavb in dostopnost

V skladu z zahtevami iz PUP-a in natečajnega gradiva je v prvi vrsti ob servisni cesti obvoznice predviden poslovni objekt, ki naj bi stanovanjske objekte v ozadju s svojim korpusom zaščitil pred hrupom in drugimi emisijami iz obvoznice. Predvideno je širše pritličje nad katerimi pa bi bili posamezni segmenti objektov višine od P do P+2 in P+4. Načrtovalec izvedbenega urbanističnega dokumenta, za to območje je celo predvidel princip razporejanja in oblikovanja teh gradbenih mas, ki naj bi puščale vmesne prostore med objekti, ki naj bi se odpirali proti Savi.

Predlagana zasnova območja, sledi princip pravilne urbanistične mreže, ki je umeščena v prostor tako, da izkoristi kvalitetne vizure iz vseh objektov tako stanovanjskega kot

poslovnega dela natečajnega območja v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo. Nad pritličnim delom poslovnega dela objektov ob servisni cesti, se nizajo vzporedni kubusi poslovnih nadstropij, ki nadaljujejo zazidalni princip objektov iz južnega dela pod obvoznico in hkrati definirajo nadaljevanje širitve stanovanjskega tkiva proti severu.

Tako se prenaša zazidalni vzorec rasti severnega dela mesta na drugo stran obvoznice, ki pomeni kontinuiteto in hkrati konec mesta. Stanovanjski objekti so za poslovnim pritličjem zaščiteni pred emisijami z obvoznice.

Dostop in uvoz do območja poslovnih in stanovanjskih objektov je že z urbanističnim dokumentom določen in sicer iz servisne ceste ob obvoznici. Lokacija priključka je taka, da omogoča uvoz samo tistim, ki bodo iz obvoznice zapeljali v smeri proti zahodu že pred tomačevskim rondojem, ali pa tistim, ki bodo prišli iz smeri Vojkove ulice in čez most preko obvoznice. Uvoz na jugovzhodnem robu poslovnega objekta je preko pokrite rampe v naklonu 7% speljana v 1. klet podzemne garaže poslovnega objekta in hkrati tudi podzemne garaže stanovanjskih objektov. Dostop za urgentna in komunalna vozila na območje parterja naselja, ki pa ni namenjeno za promet, je pred zgoraj omenjenim uvozom v garaže. Po njem se bodo vozili le urgentna vozila, komunalci in dostava. Vsi drugi bodo parkirali v podzemnih parkiriščih. Drugi uvoz in hkrati rezervni izvoz iz garaž, ki so med seboj povezane, je predviden na severni strani iz Stoženske ulice.

Dostopi za pešce so z južne strani ob servisni cesti in sicer skozi poslovni objekt, ki ima v parterju tri pasaže in nakupovalni mall, ter na skrajni vzhodni strani, kjer je možen dostop po rampi. Ob poslovnem objektu na južni strani vodi peš hodnik in še pokrite arkade.

Zasnova prometa in urgentne poti

Načelo prometne ureditve območja je, da so vse zunanje površine namenjene samo pešcem. Dostop do hišnih vrat imajo samo urgentna vozila. Komunalni odpadki se zbirajo v zato pripravljenih prostorih ob glavni promenadni površini, kjer jih poberejo komunalci. Dostava za lokale in poslovne prostore se vrši pod nivojem, v garažnih površinah.

Poti za gasilce vodijo od objekta do objekta po tlakovanih površinah. Ob vsakem objektu je zagotovljeno vsaj po eno mesto za delo z gasilnim vozilom.

➤ POSLOVNI OBJEKT

Zasnova in gabariti

Poslovna hiša je zasnovana kot enoten objekt, ki s svojim pritličjem varuje stanovanjsko vsebino naselja v ozadju pred neprijetnimi emisijami iz obvoznice in servisnih cest, nad visokim pritličjem pa ima objekt štiri nizke stolpiče s po štirimi etažami.

Na vogalu med servisno in Dunajsko cesto se poslovni objekt konča z podarjenim vogalnim objektom z gabaritom P+2. Dolžina pritličja poslovnega objekta ob servisni cesti znaša 221 m, širina pa 16.30 m. Absolutna kota pritličja je na 302.35 nadmorske višine. Etažna višina pritličja znaša 8.20 m, svetla pa 6.65 m. V pritličju je na nekaterih delih medetaža (lokali,

pisarne nad trgovino). Nadstropja imajo etažno višino 4.58 m, svetlo višino pa 3.48 m. Višina venca poslovnega objekta nad koto pritličja, ki je hkrati tudi kota stične zunanje ureditve znaša 27.80 m.

Obravnavano območje za poslovno dejavnost meri skupno 12.319,00 m². Izkoriščenost zemljišča za poslovnost je po urbanističnih dokumentih dopustna FSI = 1,5 kar znaša 18.478,50 m². Skupno število bruto etažnih površin nad terenom znaša v območju poslovne gradnje 18.470,30 m², kar je za 8,20 m² manj od predpisane izkoriščenosti zemljišča po veljavnem PUP-u za to območje.

Vsebina poslovnih prostorov

V dveh etažah kleti so večinoma parkirni prostori, del pa je v obeh kletih namenjen tehničnim prostorom in skladiščem, do katerih je omogočen dostop z dostavnimi vozili. Iz kleti vodijo komunikacijska jedra s stopnišči in dvigali do vsakega poslovnega stolpiča nad pritličjem.

Pritličje je namenjeno trgovsko poslovni dejavnosti. Osrednji prostor je trgovski mall z podarjenim vhodom, iz katerega so dostopi do večje trgovine s prehrabnenimi artikli, do lokalov kot so kava bar in okrepčevalnica, do trgovskih lokalov kot so trgovina s čevlji ali obleko in do poslovnih površin nad pritličjem. Mall je hkrati tudi prehod med zunanostjo in notranostjo naselja, ter stičišče ljudi, ki imajo različne opravke v tem delu mesta. Poleg omenjenega prehoda skozi poslovni objekt so še drugi v obliki javnih pasaž, iz katerih so dostopi do poslovnih površin kot so storitvene dejavnosti in trgovski lokali. Skrajni vzhodni del pritličja objekta je namenjen gostišču in strokovnim srečanjem.

Štiri nadstropja v štirih stolpičih so namenjena poslovni dejavnosti. Pisarne so nanizane ob središčnem hodniku, ki poteka po sredini tlorisa nadstropja. Konstrukcija omogoča različne konfiguracije pisarn in tudi različne kombinacije lastniške ali najemniške uporabe prostorov, kakor tudi povezave med posameznimi stolpiči v pritličju in mezaninu.

Konstruktivska zasnova poslovnih prostorov

Konstruktivska zasnova izhaja iz želje po čim racionalnejši rešitvi za parkirne prostore v kleti, ki bi hkrati omogočala več možnih rešitev trgovskih in poslovnih prostorov v višjih nadstropjih. Izbrana je bila konstrukcija z betonskimi slopi in utopljenimi nosilci v rastru 7,50 m X 16,00 m. Dimenzija omogoča oblikovanje parkirišč širine 2,50 m x 5,00 m, z vmesno potjo širine 6,00 m. Slopi bi bili deb. 40 cm in dolžine do 1.20 m tako, da bi čisti razpon primarnih nosilcev (dim. 0,60 x 0,80 m) znašal manj kot 14,00 m. Ker se konstrukcija ponavlja na 7,50 m, se bodo v tej smeri nosile tudi plošče.

V višjih nadstropjih se konstrukcija ponavlja, kar pomeni, da se nadaljujejo tudi vse njene prednosti – racionalnost, možnost oblikovanja večjih odprtih prostorov (dvorane), fleksibilnost zasnove ureditve in programov. V pritličnem delu v poljih med pisarniški stolpiči bo nosilna konstrukcija iz jekla. Stebri bodo dim. 40 cm x 40 cm, nosilci bodo višine do 1.00 m. Medetaža bo iz jeklene konstrukcije, na stebrih.

Materiali in obdelave

Zaključni materiali za poslovni objekt so izborni in kvalitetni, ter sledijo funkciji za katero so izbrani. Pritličje bo obloženo z naravnim kamnom v ploščah različnih dimenzij in tudi različnih obdelav. Plošče bodo grobo rezane, štokane in polirane, tudi različnih debelin. Med ploščami bodo polja termičnega stekla, z nevidnimi okvirji.

Izračun potrebnih parkirišč za poslovni del

V garaži je predvideno 555 parkirišč, od tega 18 za invalide.

Za poslovni objekt je v projektu potrebno do 546 parkirišč, predvidenih pa je skupno 577 parkirišč. Garaže so zelo skrbno in racionalno načrtovane, v skladu z prometnimi zahtevami in zahtevami požarnega varstva.

Zunanja ureditev ob poslovnem objektu je prilagojena ravni obdelave samega objekta. Ker je izdelava fasade pritličnega dela objekta iz kvalitetnega naravnega kamna, je tudi zunanja ureditev zato iz istega kamna. Podarjene so poti, ki vodijo skozi objekt v notranjost naselja.

Le te so iz istega kamna kot je fasada. Ostali deli zunanje ureditve so predvideni iz manj dragih materialov, toda ravno tako kakovostnih. Pred objektom ob servisni cesti je po dolžini predviden hodnik in arkade s koriti z zelenjem in drevjem. Na skrajnem vzhodnem delu vodi do obstoječega pločnika dvojna rampa za invalide in za pešce.

Ob severni strani poslovnega objekta vodi promenada, ki služi tudi kot pot za intervencijska vozila in komunalce, ter dovoz. Ob promeni je predviden drevored, ki s svojim zelenjem vizualno ločuje poslovni del od stanovanjskega naselja. Drevored tudi ščiti steklene fasade stanovanjskih objektov in ustvarja zeleni ambient stanovalcem v objektih.

Poti iz pasaž poslovnega objekta se širijo v stanovanjski del naselja, kjer je poskrbljeno za kar največ zelenih površin. Pod površino je veliko garaž, zato je nekaj površin tudi tlakovanih. Po teh površinah bodo vozila urgentna vozila.