

SOSKA SELO VELENJE



STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

VARIANTA 1

št. stanovanj:	200
št. parkirnih mest:	230
skupna BRUTO površina:	22.623,50 m ²
skupna NETO stanovanjska površina:	11.998,00 m ²
faktor zazidanosti FZ:	0,29
faktor izrabe zemljišča FI:	1,43
delež zelenih površin ZP:	0,50

številka projekta 028/2025

GEOPLAN

ZASNOVA URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE UREDITVE

Varianta 1 ima sodobno urbanistično, arhitekturno in krajinsko zasnovo s poudarkom na kakovostnih stanovanjskih in zelenih površinah. Urbanistična zasnova soseske s poenotenimi volumni se pahljačasto odpira od severa proti jugu, kar omogoča boljšo prevetrenost in osončenje novega naselja. Sosesko urbanistično določa pet lamel s po 40 stanovanji v vsaki izmed njih, skupno 200 stanovanjskih enot. Dodatno se lahko na zasebnem zemljišču v prihodnosti načrtuje še dodatna lamela iste tipologije, ter tako sosesko zaključi kot prostorsko celoto. Urbanistična zasnova je čista in enostavna ter spodbuja kakovost bivanja, družbeno povezanost in trajnostne rešitve, kot so večji delež zelenih površin, dostopna družbena infrastruktura in premišljena prostorska ureditev. Posamezni funkcionalni sklopi ustvarjajo celoto, ki deluje povezovalno in ustvarja prijetno in zdravo bivalno okolje ter željeno delitev na zasebno-skupno.

Prometna zasnova spodbuja peš in kolesarski promet, medtem ko je osebni motorni promet prisoten, vendar ne izpostavljen. Prednost variantne rešitve 1 je tudi podzemna garaža v polvkopani kleti vsake izmed lamel, ki omogoča dovolj parkirnih mest glede na zahteve projektne naloge in pripomore k večji urejenosti zunanjih površin, brez prevelikega finančnega vložka v izgradnjo popolnoma vkopane kletne garaže. V kletah so umeščene tudi kolesarnice, kar pomeni, da uvozno in izvozno pot v garažo uporabljajo tudi kolesarji. Območje znotraj soseske je prometno zasnovano na način, da je dostopno izključno za pešce - ploščadi med večstanovanjskimi stavbami. Za funkcioniranje soseke je potrebno na zahodni strani območja izvesti načrtovano povezovalno cesto s katere se napaja zgornje parkirišče (lahko v drugi fazi), spodnje večstanovanjske stavbe pa se napajajo prek rekonstruirane obstoječe javne poti 953541 - Odcep Kosovelova ulica z izvedenimi novimi dovozi.

Pomemben del stanovanjske soseske predstavlja zunanja ureditev s krajinsko zasnovo, ki naj povezuje skupnost prebivalcev. V soseski so vključene parkovne površine, urbani vrtovi, otroško igrišče kar spodbuja druženje stanovalcev in izboljšuje mikroklimo same soseske. V tem delu zasebnost iz stavb prehaja v zunanost, kjer so kvalitetno oblikovane skupne površine, ki prispevajo k boljšemu bivalnemu okolju. Prostor med večstanovanjskimi stavbami je zasnovan z mislijo po krepitvi druženja, med sosedskih odnosov ter gradnjo skupnosti.

Soseski dajejo trajnostni značaj medprostori med lamelami, bližina mesta, bližina narave in pohodniških poti. Višinski gabarit stavb je K+P+3N in sledi višinam obstoječe pozidave na jugu in jugozahodu soseske. Stavbe so ustrezno izolirane in uporabljajo sodobne sisteme ogrevanja ter prezračevanja, kar zmanjšuje porabo energije.

Pomemben je tudi dostop do stanovanjskih in javnih prostorov, ki je brez grajenih ovir (dostop iz kleti oziroma pritličja z dvigalom do vseh javnih in parkirnih površin). Stanovanja so svetla in funkcionalna. Ključni elementi so prostorni balkoni, kakovostna gradnja in energetske učinkoviti sistemi. Posamezne stavbe imajo zagotovljene dodatne prostorske rešitve, kot so kolesarnice, shrambe in tehnični prostori.

Urbanistična zasnova nove stanovanjske soseske SELO VELENJE temelji predvsem na naslednjih izhodiščih:

- Urbanistična zasnova upošteva optimalno usmeritev vseh stanovanj, kar zagotavlja kontinuiteto in kvaliteto v prostoru in povezuje stanovanjske in zelene površine;
- Zasnova omogoča gradnjo soseske v najmanj dveh fazah (3+2)
- Nova soseska je z obstoječo okolico povezana v obeh smereh: sever-jug in vzhod-zahod;
- Mirujoči promet ob novi dostopni povezovalni cesti ter pod in med stanovanjskimi objekti;
- Vse stavbe imajo pol vkopano klet, visoko pritlična stanovanja tako nudijo več zasebnosti;
- Značaj zunanjega prostora soseske temelji na dostopnosti, funkcionalnosti, kakovosti bivanja z družbeno povezanostjo in občutkom varnosti;
- Celoten vzhodni del območja soseske predstavljajo parkovne površine z otroškim igriščem;
- Osončenost vseh novih stanovanj, kot tudi obstoječih okoliških stanovanjskih objektov je ustrezna;
- Zasnova soseske s kompaktnimi stavbnimi volumni je racionalna in pregledna

ZASNOVA VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV

Predlagani večstanovanjski objekti so zasnovani kot prostostoječe stavbe pravokotnega tlorisa v štirih nadzemnih etažah. Zasnova predstavlja koridorski tip večstanovanjskega objekta z osrednjim komunikacijskim jedrom, ki je umaknjen proti severu, zaradi zagotavljanja ustreznih parkirnih površin v kleti objekta. V kleti se poleg parkirnih mest nahajajo še shrambe, kolesarnica (dvovišinska z ekonomičnim zlaganjem koles - potrebna neto višina kletnega prostora 275 cm). Vhodi v objekte so fasadno poudarjeni, vsi so nadkriti, sama vhodna vrata pa pomaknjena v notranjost objekta. Zvonci z domofoni so locirani ob vhodnih vratih v objekt, nabiralniki s klopjo za odlaganje, oglasno desko in košem za smeti pa v prostornih vetrolovih, ki omogočajo srečevanje.

Stanovanja so nanizana vzdolž JZ in SZ fasade, ter so enostransko osvetljena. Racionalna in funkcionalna zasnova stanovanj upošteva določila Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo stanovanjskih stavb in stanovanj ter sledi zahtevam projektne naloge. Vsi prostori so tudi ob morebitnih naknadnih predelitvah naravno osvetljeni, funkcionalno ustrezno dimenzionirani in prilagojeni zagotavljanju optimalnega bivalnega udobja za različne tipe družin s specifičnimi potrebami. Vsa stanovanja imajo balkone, globine 150 cm s pripadajočo zunanjo balkonsko omaro, ki so izvedeni kot prefabrikati. Sanitarni prostori so zasnovani tako, da omogočajo izvedbo s prefabriciranimi kopalnicami (npr. Varis), inštalacijskimi bloki (npr. Sigmablok) ali klasično gradnjo. Vse sobe v stanovanjih presegajo površino 7 m² in širino 2,1 m, kar dopušča raznolike postavitve opreme, vključno z možnostjo ureditve spalne niše za dve osebi v sobah. Okenske odprtine so oblikovane tako, da omogočajo maksimalno prilagodljivost brez večjih gradbenih posegov. Okna v spalnicah in otroških sobah imajo parapete brez okenske police na višini 40 cm z okensko prečko na višini 100 cm (preprečevanja padca v globino). Takšna rešitev povečuje uporabno kvadraturu sob ter omogočajo dodatne postavitve notranje opreme. Vsa okenska krila, razen fiksnih ob ložah in balkonih, pa ne presegajo širine 90 cm. Spalni prostori niso neposredno povezani s stopnišči ali skupnimi komunikacijami. Stanovanja, prilagojena za gibalno ovirane osebe, so načrtovana tako, da omogočajo nemoteno uporabo z invalidskim vozičkom. Hodniki so široki 1,2 m, kopalnice imajo pršne prostore v nivoju tal z ustreznimi dimenzijami, zagotovljeni so odmiki in prostori za enostavno uporabo sanitarij.

Ustrezni odmiki so tudi v predsobah, spalnicah, kuhinjah, dnevni prostorih in balkonih, kar omogoča varno in funkcionalno uporabo. Stanovanja, namenjena gibalno oviranim osebam, so zaradi heterogenosti prebivalstva načrtno razpršena po stavbah (zasnova stavb pa omogoča, da se jih lahko umesti tudi v pritličja). Ta stanovanja imajo parkirna mesta v kleti ali na terenu v neposredni bližini vhodov. Celotna zasnova stanovanj v soseski omogoča enostavne prilagoditve in preoblikovanja, da se lahko tudi kasneje prilagodijo potrebam oseb z gibalno oviranostjo.

Razmerje med velikostjo stanovanj je skladno s programsko nalogo naročnika. Velikosti in razmerje stanovanj so skladne s projektno nalogo naročnika.

Arhitekturno zasnova objektov temelji predvsem na naslednjih izhodiščih:

- Vsi objekti imajo velike pokrite vhode iz katerih se lahko vstopa v objekte;
- Vsak vhod ima pripadajočo prostorno kolesarnico v kleti (izhod na prosto);
- Vsa stopnišča so naravno osvetljena preko steklene površine, ki hkrati delujejo tudi kot naravno zračenje in odvod dima v primeru požara;
- Shrambe stanovanj so umeščene v klet objektov;
- Vsa stanovanja so zasnovana z uporabo prefabriciranih elementov (prefabricirane balkonske konzole, prefabricirane kopalnice, prefabricirani inštalacijski jaški, prefabricirane stopniščne rame);
- Zasnovane vseh večjih stanovanj so fleksibilne, dnevne prostore je možno naknadno pregraditi na način, da se dnevni prostor loči od kuhinje in jedilnice in lahko nastane dodatni prostor;
- Vsa stanovanja imajo balkon;
- Racionalna zasnova konstrukcije omogoča enostavne gradbene detajle;
- Cenovno ugodna zasnova fasade iz trajnih ekološko sprejemljivih in preizkušenih materialov;
- Vsi objekti in stanovanja so zasnovani tako, da omogočajo prilagoditev vseh enot gibalno oviranim in upoštevajo pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov;
- Objekti so zasnovani z upoštevanjem ekonomične izrabe površin v stavbah in imajo ugodna razmerja med nadzemno BTP in NTUP.
- Vsi deli objektov in zunanje ureditve upoštevajo določila Gradnja stavb
- Dostopnost in uporabnost grajenega okolja SIST ISO 21542, april 2022.

ZASNOVA VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV

KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Stavbe so zasnovane v etažnosti (K)+P+3N in so izvedene kot AB konstrukcija s kombinacijo vertikalnih AB sten in slopov, predvidoma postavljene na pasovne temelje in grede. Vsi uporabljeni materiali ustrezajo mehanskim, požarnim in energetskim zahtevam ter zagotavljajo varno in racionalno gradnjo.

ZASNOVA POŽARNE VARNOSTI

Vsako stanovanje predstavlja ločeno požarno celico. V garaži je predviden naravni odvod dima. V garaži je nameščen sistem avtomatskega javljanja požara - AJP, v sami stavbi pa notranje hidrantno omrežje. Postavitvene površine za gasilce so urejene na dovoznih poteh parkirišč med objekti. Oddaljenost od posameznih vhodov ne presega 40 metrov, kar je skladno po 8. členu Pravilnika o požarni varnosti v stavbah.

ZASNOVA STROJNIH TER ELEKTRO INŠTALACIJ IN OPREME

OGREVANJE

Večstanovanjski objekti bodo za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode priklapljali na obstoječe že izgrajeno toplovodno omrežje. V vsakem večstanovanjskem objektu je v kleti predviden prostor za umestitev toplotne podpostaje, ki je namenjen ogrevanju. Poraba toplotne energije se meri z lokalnimi merilniki, ki zagotavljajo natančen pregled nad porabo energije za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode.

VODOVOD IN KANALIZACIJA

Objekti se z vodo za požarne in sanitarne namene oskrbujejo iz sistema javnega vodovodnega omrežja. Prikluček posameznega objekta zagotavlja vodo, zgolj za sanitarne potrebe, medtem ko se gasilna požarna voda zagotavlja iz zunanjega hidrantnega omrežja. Skladno s predvidenim številom objektov in njihovo namembnostjo je predvideno pet vodovodnih priključkov (vsak objekt kompleksa ima avtonomni vodovodni priključek). Vsako stanovanje ima previden lastni odštevalni vodomer, ki je nameščen v posamezni etaži ob stopniščnem jedru. Celotna stanovanjska soseska bo priključena na javno kanalizacijsko omrežje, ki je izgrajeno v bližini. Meteorne vode iz strešin in ostalih utrjenih površin bodo speljane v obstoječe omrežje meteorne kanalizacije.

HLAJENJE

Celoviti sistem hlajenje v stanovanjskih enotah ni predviden, predviden je le sistem predinštalacije, ki zagotavlja možnost naknadne izgradnje le tega, brez posegov v skupne dele stavbe.

PREZRAČEVANJE

Skupni prostori (shrambe, skladišča, prostor čistil, strojnice....) se prezračujejo skladno z zahtevami veljavne zakonodaje iz predmetnega področja. Kot primarni prezračevalni sistem posameznega stanovanja, je predvidena uporaba sistema polcentralnih rekuperacijskih enot (za vsako vertikalno posebej) oziroma velikosti do 3000 m³. Prezračevalne enote so nameščene na streho posameznega objekta. Sistem prezračevanja stanovanj je zasnovan tako, da zagotavlja neprekinjeno mehansko izmenjavo zraka v stanovanju. Kuhinja posameznega stanovanja ima vgrajen parolov, ki je dobavljen v sklopu opreme uporabnika. Parolov obratuje na način notranjega obtoka zraka. Vsak parolov ima vgrajen filter za izločanje maščob in filter za izločanje neprijetnih vonjav.

ELEKTROINŠTALACIJE

Meritve porabe električne energije so predvidene ločeno za vsako stanovanje (moč 14kW) ter za skupno rabo (stopnišča, hodniki, dvigala itd.). Meritve električne energije so predvidene za posamezni stanovanjskih objekt na dostopnem mestu v kleti objekta.

TELEKOMUNIKACIJSKE INŠTALACIJE

Stanovanja bodo na zunanje TK in KRS linije priključena v delilnih omaricah, v skupnem delu objekta, do kjer bodo pripeljani zunanji TK dovodi. Razvod, od TK omaric do posameznega stanovanja, je speljan po skupnih prostorih objekta. V vsakem stanovanju bo poleg elektro omarice predvidena še omarica za signalno-komunikacijske instalacije KO.

EKONOMSKA UPRAVIČENOST

Urbanistična zasnova, umestitev objektov v prostor, arhitekturna in konstrukcijska zasnova stavb in zunanje ureditve upošteva priporočila strokovnjakov s področja gradbenih konstrukcij, elektrotehnike strojništva, krajinske arhitekture, energetike in ekonomike gradnje. Tlorisna zasnova objektov je racionalna, fasade pa so zasnovane iz kakovostnih in stroškovno učinkovitih materialov, pri čemer so vizualno izpostavljeni deli, ki so obenem tudi bolj obremenjeni, obdelani z dražjimi, a trajnejšimi materiali (npr. vidni beton polvkopane kleti, fasadna keramika ETICS). Pri oblikovanju objektov ter izbiri materialov in instalacij je ključno upoštevanje ekonomskih vidikov, skladno s priporočili iz TPSG. Predvideni materiali so kakovostni in preprosti za vgradnjo. Tudi zasnova zunanje ureditve temelji na uporabi trajnih in cenovno dostopnih materialov.

TABELA

OBRAZEC 1

URBANISTIČNI INDIKATORJI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
STAVBA	POVRŠINA GRADBENE PARCELE	ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ	ZAZIDANA POVRŠINA [m ²] indikator 5.1.2	FAKTOR ZAZIDANOST I (FZ)	ETAŽNOST STAVB	BRUTO TLORISNA POVRŠINA (BTP a+b+c) [m ²] indikator 5.1.3	NETO TLORISNA POVRŠINA STANOVANJ	FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA (FI GRADBENA PARCELA)	A ZELENE POVRŠINE RAŠČENO [m ²]	B ZELENE POVRŠINE UTRJENE [m ²]	A+B ZELENE POVRŠINE SKUPAJ [m ²]	DELEŽ ZELENIH POVRŠIN (ZP)*	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
OBJEKT 1	3.153,68	40	917,80	0,291025088	5	4.524,70	2.399,60	1,43	892,29	693,47	1.585,76	0,50	46
OBJEKT 2	3.153,68	40	917,80	0,291025088	5	4.524,70	2.399,60	1,43	892,29	693,47	1.585,76	0,50	46
OBJEKT 3	3.153,68	40	917,80	0,291025088	5	4.524,70	2.399,60	1,43	892,29	693,47	1.585,76	0,50	46
OBJEKT 4	3.153,68	40	917,80	0,291025088	5	4.524,70	2.399,60	1,43	892,29	693,47	1.585,76	0,50	46
OBJEKT 5	3.153,68	40	917,80	0,291025088	5	4.524,70	2.399,60	1,43	892,29	693,47	1.585,76	0,50	46
SKUPAJ	15.768,40	200	4.589,00	0,29		22.623,50	11.998,00	1,43	4.461,43	3.467,37	7.928,80	0,50	230,00

Faktor zazidanosti (FZ) parcele, namenjene gradnji, je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. Zazidana površina je tlorisna projekcija zunanje dimenzije največje etaže nad terenom, pri čemer se ne upoštevajo balkoni in napušči (brez podpor), upoštevajo pa se površine vseh enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so stavbe ter površine uvoza in izvoza v klet.

Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836

Faktor izrabe (FI) parcele, namenjene gradnji, je razmerje med bruto tlorisno površino (BTP) objekta in celotno površino parcele, namenjene gradnji, pri čemer je BTP objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad nivojem terena in pod njim, razen garažnih kleti in kletne etaže, ki je nižja od 2,10 m.

Delež zelenih površin (ZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji nestanovanjskih stavb. * Razmerje se izračuna z upoštevanjem površine območja posamezne etape.

Opomba:
- površine morajo biti izračunane skladno s SIST ISO 9836
a - tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite (vir: SIST ISO 9836)
b - tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite, tako kot npr. lože (vir: SIST ISO 9836)
c - tlorisne površine, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje in niso pokrite, tako kot odprti balkoni (vir: SIST ISO 9836)

TABELA

OBRAZEC 2

ZBIRNA TABELA POVRŠIN PO FUNKCIONALNIH ENOTAH

1	2	3	4	5			6	7	8		9	10	11	12	13
STAVBA	BRUTO TLORISNA POVRŠINA (BTP) [m ²] indikator 5.1.3	ŠTEVILO STANOVANJ	NETO TLORISNA POVRŠINA - UPORABNA - STANOVANJ	NETO TLORISNA POVRŠINA - UPORABNA - BALKONOV, TERAS			SKUPNA NETO TLORISNA POVRŠINA STANOVANJ BREZ SHRAMB	NETO TLORISNA POVRŠINA - UPORABNA - SHRAMB	SKUPNA NETO TLORISNA POVRŠINA STANOVANJ S SHRAMBAMI	NETO TLORISNA POVRŠINA PODZEMNEGA DELA	NETO TLORISNA POVRŠINA - UPORABNA - OSTALO (NADZEMNO)	NETO TLORISNA POVRŠINA KOMUNIKACIJ (NADZEMNO)	NETO TLORISNA POVRŠINA TEHNIČNA (NADZEMNO)	SKUPNA NETO TLORISNA POVRŠINA (NADZEMNEGA DELA)	RAZMERJE NETO UPORABNA / NETO SKUPNA
				b (loža)	c (balkon)	atrij (če je)									
OBJEKT 1	4.524,70	40	2.399,60		224,00		2.623,60	120,00	2.743,60	643,00	38,40	401,90	15,20	3.199,10	0,858
OBJEKT 2	4.524,70	40	2.399,60		224,00		2.623,60	120,00	2.743,60	643,00	38,40	401,90	15,20	3.199,10	0,858
OBJEKT 3	4.524,70	40	2.399,60		224,00		2.623,60	120,00	2.743,60	643,00	38,40	401,90	15,20	3.199,10	0,858
OBJEKT 4	4.524,70	40	2.399,60		224,00		2.623,60	120,00	2.743,60	643,00	38,40	401,90	15,20	3.199,10	0,858
OBJEKT 5	4.524,70	40	2.399,60		224,00		2.623,60	120,00	2.743,60	643,00	38,40	401,90	15,20	3.199,10	0,858
SKUPAJ	22.623,50	200	11.998,00	0,00	1.120,00	0,00	13.118,00	600,00	13.718,00	3.215,00	192,00	2.009,50	76,00	15.995,50	0,858

Projektna naloga: IZRAČUN RAZMERJA med NTUPS=NTP a (čista stanovanjska površina z balkoni, nefakturirano, brez shramb)/ NTP nadzemni del	0,82
Projektna naloga: IZRAČUN RAZMERJA med NTUPSS=NTP a (čista stanovanjska površina z balkoni, nefakturirano, s shrambami)/ NTP nadzemni del	0,86
IZRAČUN RAZMERJA med NTUPP=NTP a (čista stanovanjska površina)/ BTP nadzemni del	0,53
IZRAČUN RAZMERJA med NTUPP=NTP a (čista stanovanjska površina)/ NTP nadzemni del	0,75
IZRAČUN RAZMERJA med NTP stanovanj a+b+c (s shrambami)/ BTP nadzemni del	0,61
POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA - BREZ BALKONOV IN SHRAMB	59,99
POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA - Z BALKONI, BREZ SHRAMB	65,59
POVPREČNA VELIKOST STANOVANJA - Z BALKONI IN SHRAMBAMI	68,59

BTP: bruto tlorisna površina
NTP: neto tlorisna površina
NTUPP: neto tlorisna uporabna primarna površina (ogrevana stanovanjska površina)

Opomba:
- izračuna se razmerje: bruto tlorisna površina vseh stavb / neto tlorisna površina vseh stanovanj
- površine morajo biti izračunane skladno s SIST ISO 9836
- v število stanovanj naj bodo vključena tudi oskrbovana stanovanja
a - tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite (vir: SIST ISO 9836)
b - tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite, tako kot npr. lože (vir: SIST ISO 9836)
c - tlorisne površine, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje in niso pokrite, tako kot odprti balkoni (vir: SIST ISO 9836)

TABELA

OBRAZEC 3

PREGLED ŠTEVILA PARKIRNIH MEST

1	2	3	4	5	6	7	8
Etapa / stavba	Potrebno število parkirnih mest za najemna stanovanja	Zagotovljeno število parkirnih mest	Tlorisna površina voznih površin	Tlorisna površina parkirnih mest	Tlorisna površina parkirišča skupaj	Razmerje bruto/PM	Razmerje parkirnih površin/PM
Stavba	stanovanja					m²/PM	m²/PM
OBJEKT 1 (v garaži)	40	18	186,60	245,20	431,80	23,99	13,62
OBJEKT 2 (v garaži)	40	18	186,60	245,20	431,80	23,99	13,62
OBJEKT 3 (v garaži)	40	18	186,60	245,20	431,80	23,99	13,62
OBJEKT 4 (v garaži)	40	18	186,60	245,20	431,80	23,99	13,62
OBJEKT 5 (v garaži)	40	18	186,60	245,20	431,80	23,99	13,62
na terenu	20	140	1.659,16	1.912,94	3.572,10	19,82	13,42
Skupaj	220	230	2592,16	3138,94	5731,10	24,92	13,65

TABELA

OBRAZEC 4

PREGLED STRUKTURE STANOVANJ, CELOTA

Etapa / stavba	Stanovanja glede na sobnost					Skupaj
Stavba	1 sobno	2 sobno	2,5 sobno	3 sobno	4 sobno	Skupaj
OBJEKT 1	4	8	16	8	4	40
OBJEKT 2	4	8	16	8	4	40
OBJEKT 3	4	8	16	8	4	40
OBJEKT 4	4	8	16	8	4	40
OBJEKT 5	4	8	16	8	4	40
Skupaj STANOVANJ	20	40	80	40	20	200
delež glede na celoto	10,0%	20,0%	40,0%	20,0%	10,0%	100%

delež glede na PN	10%	20%	40%	20%	10%	100%
razlika	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

	1 sobno	2 sobno	2,5 sobno	3 sobno	4 sobno	Skupaj
ŠTEVILO LEŽIŠČ ZA POSAMEZEN TIP STANOVANJA	2	2	3	4	5	16

Stavba	1 sobno	2 sobno	2,5 sobno	3 sobno	4 sobno
NETO TLORISNA UPRABNA POVRŠINA (BREZ BALKONOV, LOŽ)	38,6	51	58,5	69,9	85,5
NETO TLORISNA POVRŠINA BALKONOV/LOŽ	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Skupaj NETO TLORISNA UPRABNA POVRŠINA	44,2	56,6	64,1	75,5	91,1

PRERAČUN VREDNOSTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
STAVBA	POVRŠINA GRADBENE PARCELE	UPORABNA POVRŠINA STANOVANJ [m²] indikator 5.1.7	CENA [€/m²] SSRS ekonomski parametri	VREDNOST INVESTICIJE: UPORABNA POVRŠINA STANOVANJ [mio €]	PODZEMNE POVRŠINE [m²]	CENA [€/m²] SSRS ekonomski parametri	VREDNOST INVESTICIJE: PODZEMNE POVRŠINE [mio €]	ZELENE POVRŠINE RAŠČENO [m²]	CENA [€/m²] SSRS ekonomski parametri	VREDNOST INVESTICIJE : RAŠČENE POVRŠINE [mio €]	ZELENE POVRŠINE UTRJENE [m²]	PROMETNE POVRŠINE [m²] indikator 5.1.2	CENA [€/m²] SSRS ekonomski parametri	VREDNOST INVESTICIJE: UTRJENE POVRŠINE (ZELENE + PROMETNE) [mio €]
OBJEKT 1	3.153,68	2.623,60	1.700,00	4,46	759,10	590,00	0,45	892,29	90,00	0,08	693,47	714,42	130,00	0,18
OBJEKT 2	3.153,68	2.623,60	1.700,00	4,46	759,10	590,00	0,45	892,29	90,00	0,08	693,47	714,42	130,00	0,18
OBJEKT 3	3.153,68	2.623,60	1.700,00	4,46	759,10	590,00	0,45	892,29	90,00	0,08	693,47	714,42	130,00	0,18
OBJEKT 4	3.153,68	2.623,60	1.700,00	4,46	759,10	590,00	0,45	892,29	90,00	0,08	693,47	714,42	130,00	0,18
OBJEKT 5	3.153,68	2.623,60	1.700,00	4,46	759,10	590,00	0,45	892,29	90,00	0,08	693,47	714,42	130,00	0,18
SEŠTEVEK				22,30			2,24			0,40				0,92

VREDNOST INVESTICIJE	25,86 mio €
VREDNOST INVESTICIJE / STANOVANJE	129 000,00 €

- LEGENDA:
- ▶ dovoz v kletni del
 - ▶ vhod v objekt
 - intervencijska površina
 - ekološki otok

vhodna zelena ploščad

intervencijska površina 7x12 m

navezava na obstoječo cestno omrežje

vhod v podzemno garažo

otroško igrišče

igrišče za ulično košarko 3x3

obstoječi kozolec se premakne ob otroško igrišče

možna razširitev soseske za dodatnih 40 stanovanj

vhodna zelena ploščad

navezava na obstoječo cestno omrežje

intervencijska površina 7x12 m

vhodna zelena ploščad

intervencijska površina 7x12 m

navezava na obstoječo cestno omrežje - predvideno

ekološki otok







vhod v podzemno garažo

navezava na obstoječo cestno omrežje

LEGENDA GEODETSKEGA POSNETKA	
	objekt
	topografija
	kat. meja
	nek. meja
	rešitka
	plin
	podzemni objekt
	živa meja
	vodovod
	elektrika v.n.
	elektrika n.n.
	telefon in elek. komunikacija



obstoječa TP SELO 2:2632

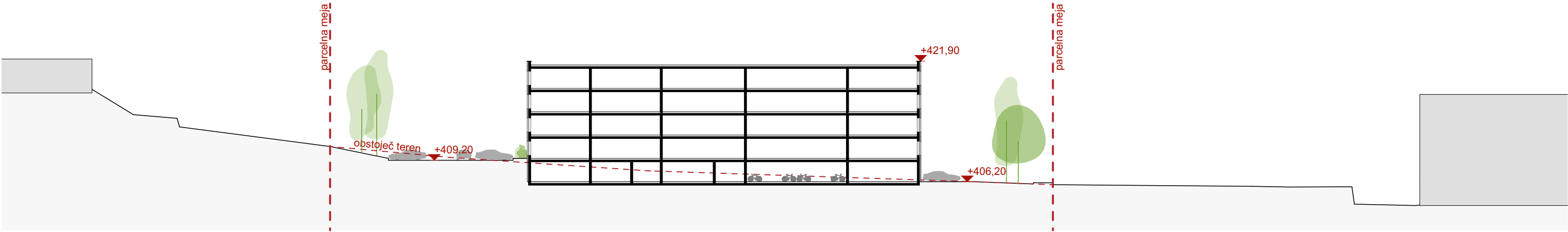
 NN vod
 Telekom
 Vodovod
 Kanalizacija
 Meteorna kanalizacija
 Toplovod

M 1:750

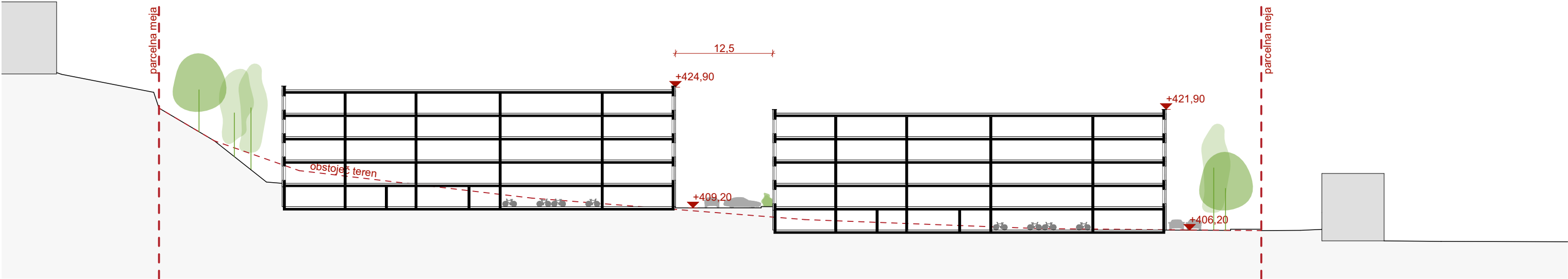


KOMUNALNA SITUACIJA - prikaz priključevanja

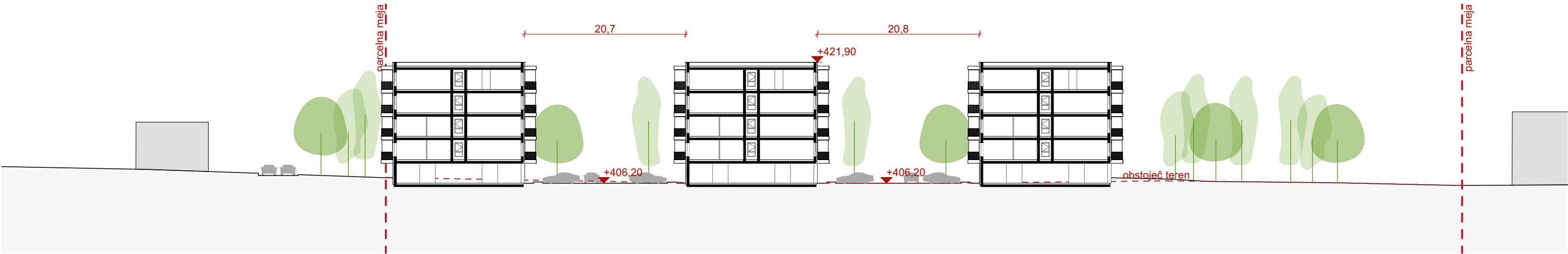




PREREZ A-A



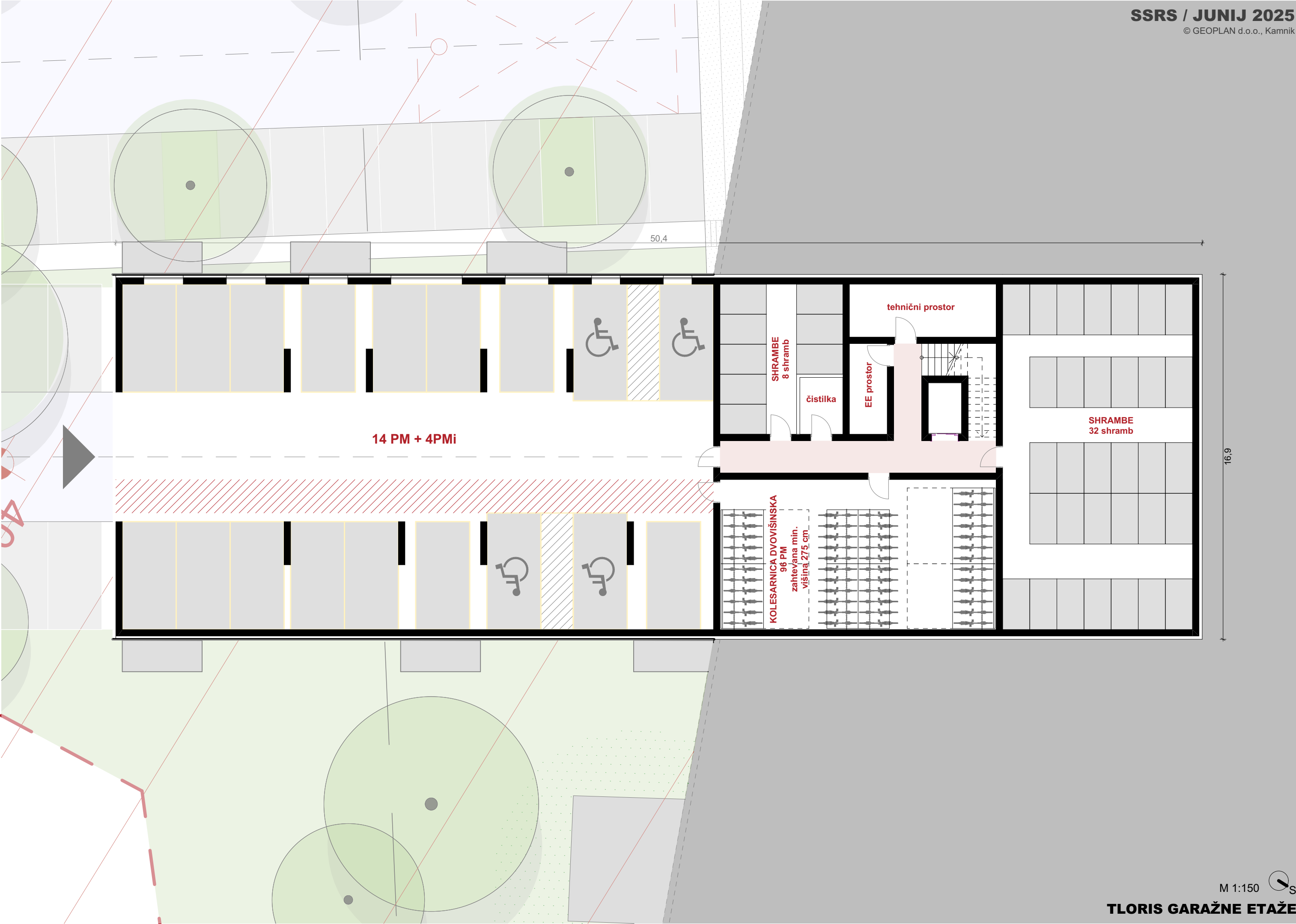
PREREZ B-B

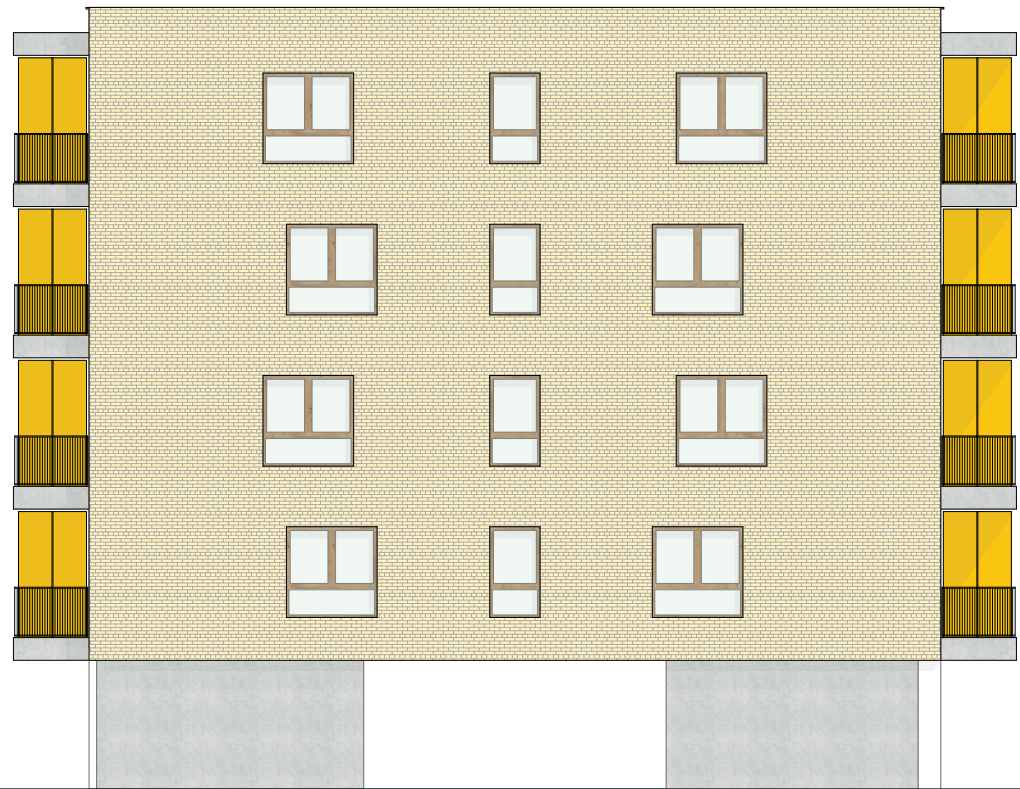


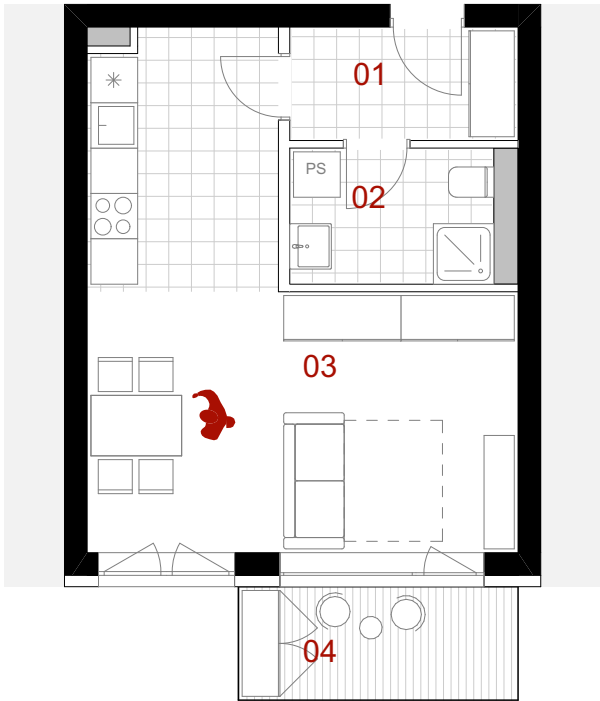
PREREZ C-C



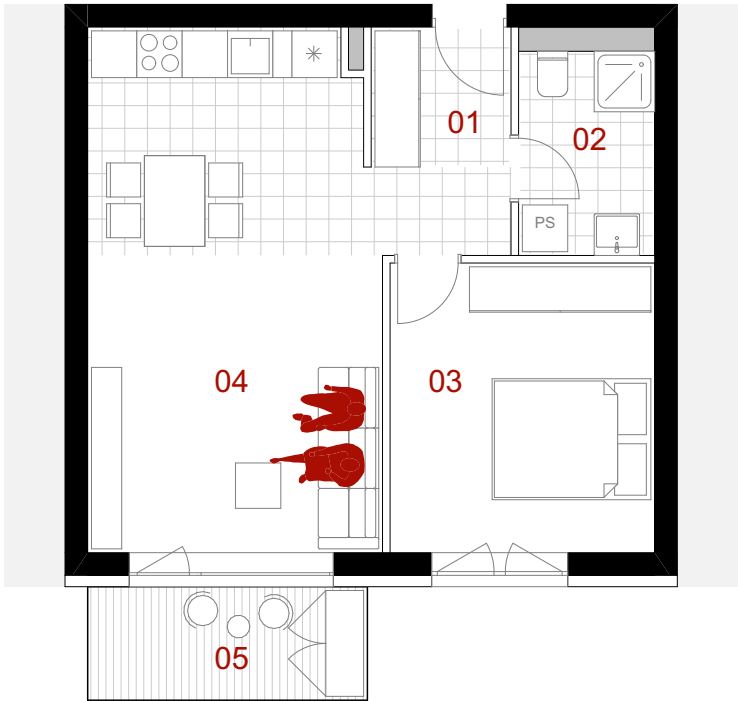




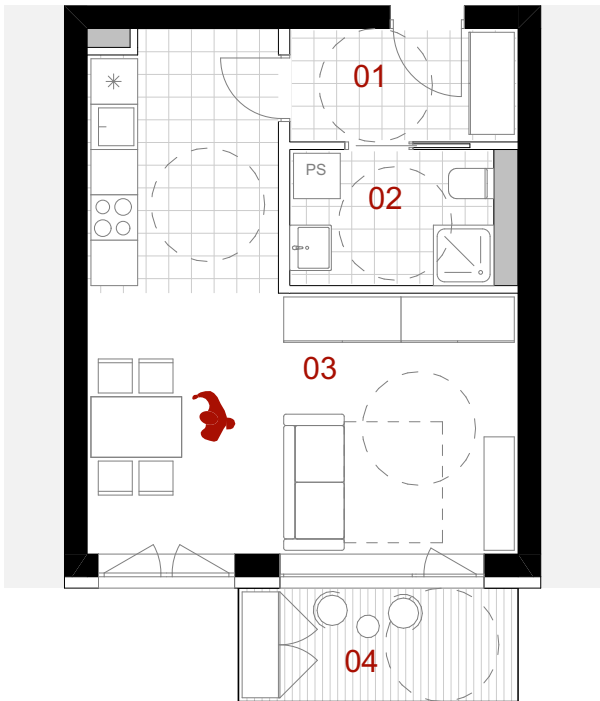




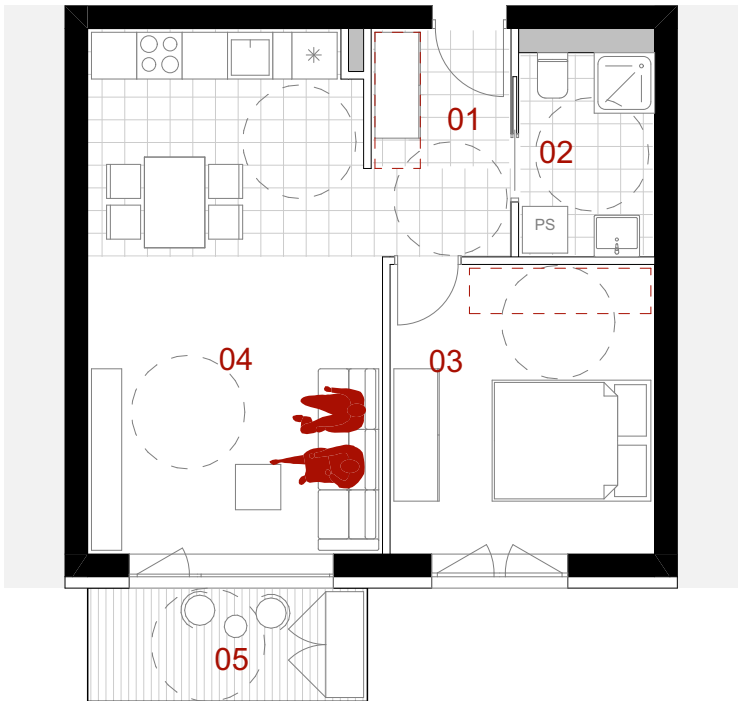
1-sobno		
01	Vetrolov	4,5
02	Kopalnica	4,9
03	Dnevni prostor	29,2
		38,6 m²
04	Balkon	5,6
		5,6 m²
		44,1 m²



2-sobno		
01	Vetrolov	3,4
02	Kopalnica	4,9
03	Spalnica	13,8
04	Dnevni prostor	29,0
		51,0 m²
05	Balkon	5,6
		5,6 m²
		56,6 m²



1-sobno I		
01	Vetrolov	4,5
02	Kopalnica	4,9
03	Dnevni prostor	29,2
		38,6 m²
04	Balkon	5,6
		5,6 m²
		44,1 m²



2-sobno I		
01	Vetrolov	3,4
02	Kopalnica	4,9
03	Spalnica	13,8
04	Dnevni prostor	29,0
		51,0 m²
05	Balkon	5,6
		5,6 m²
		56,6 m²





2,5-sobno

01	Vetrolov	3,3
02	Kopalnica	4,9
03	Spalnica	11,3
04	Kabinet	8,0
05	Dnevni prostor	31,0
		58,5 m ²
06	Balkon	5,6
		5,6 m ²
		64,0 m ²



3-sobno

01	Vetrolov	3,3
02	Utility	4,0
03	Kopalnica	4,9
04	Spalnica	11,3
05	Soba	14,0
06	Dnevni prostor	32,5
		69,9 m ²
07	Balkon	5,6
		5,6 m ²
		75,5 m ²



2,5-sobno I

01	Vetrolov	3,3
02	Kopalnica	4,9
03	Spalnica	11,3
04	Kabinet	8,0
05	Dnevni prostor	31,0
		58,5 m ²
06	Balkon	5,6
		5,6 m ²
		64,1 m ²



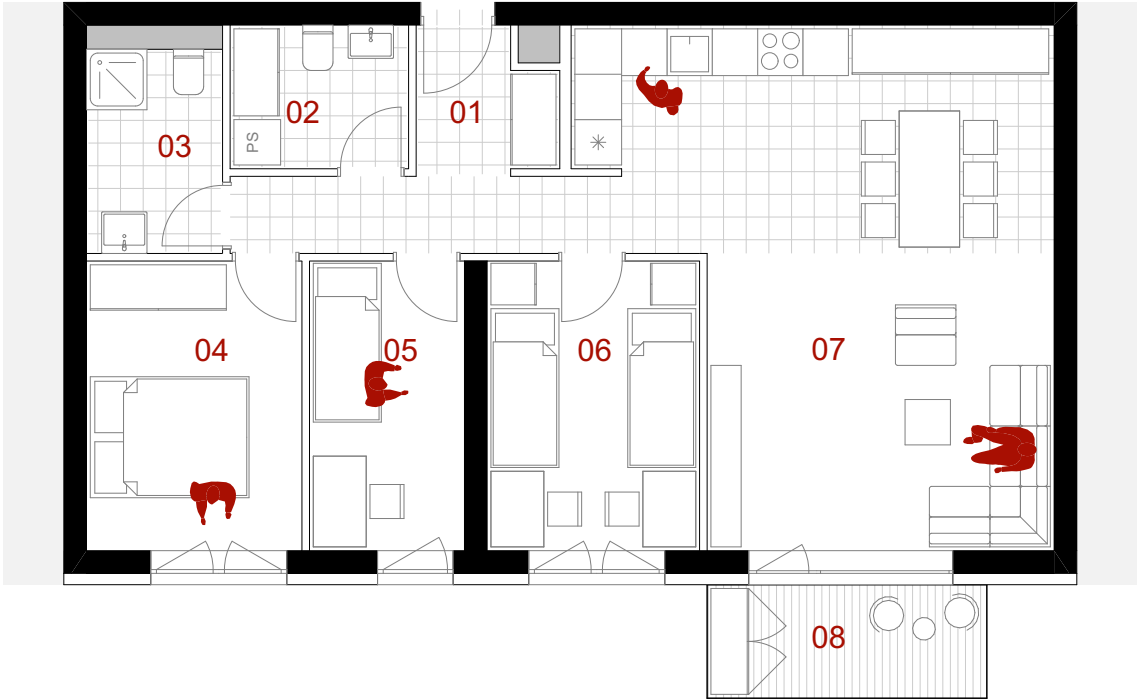
3-sobno I

01	Vetrolov	3,3
02	Utility	4,0
03	Kopalnica	4,9
04	Spalnica	11,3
05	Soba	14,0
06	Dnevni prostor	32,5
		69,9 m ²
07	Balkon	5,6
		5,6 m ²
		75,5 m ²



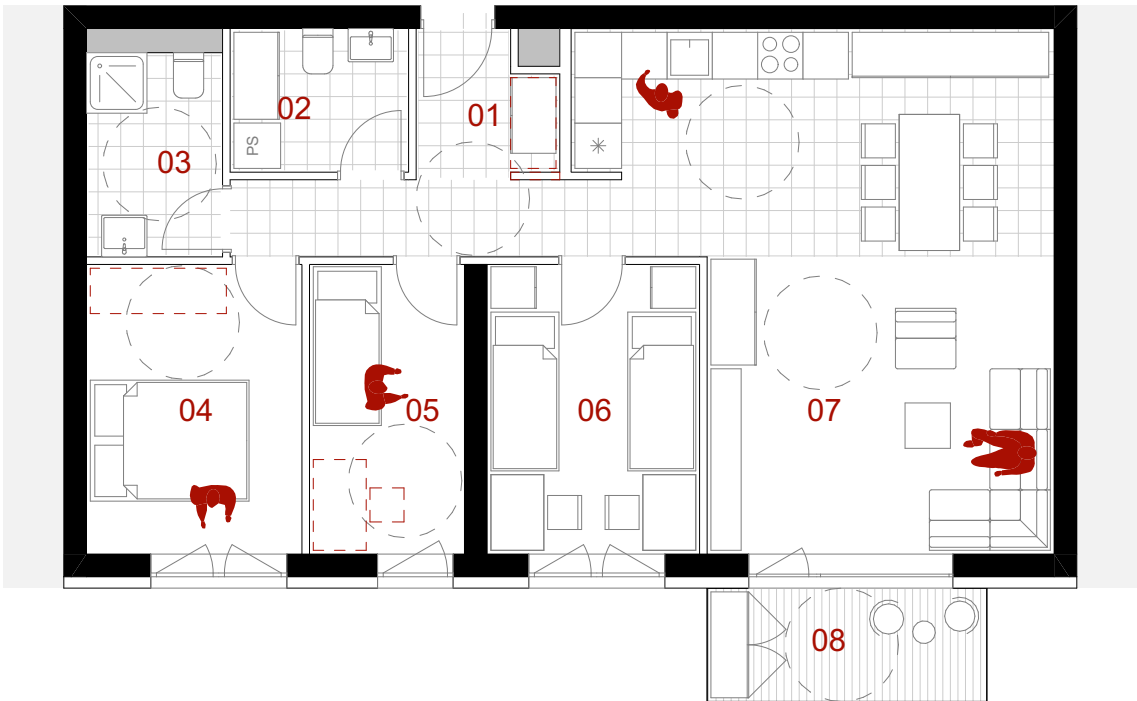
4-sobno

01	Vetrolov	3,3
02	Utility	4,5
03	Kopalnica	4,9
04	Spalnica	11,3
05	Soba	8,1
06	Soba	11,1
07	Dnevni prostor	42,4
		85,5 m²
08	Balkon	5,6
		5,6 m²
		91,1 m²



4-sobno I

01	Vetrolov	3,3
02	Utility	4,5
03	Kopalnica	4,9
04	Spalnica	11,3
05	Soba	8,1
06	Soba	11,1
07	Dnevni prostor	42,4
		85,5 m²
08	Balkon	5,6
		5,6 m²
		91,1 m²



0 1m 2m 5m



POGLED Z GLAVNE ULICE NA DOVOZE DO GARAŽ IN PARKIRIŠČ





POGLED NA VHODNO PLOŠČAD MED BLOKI