

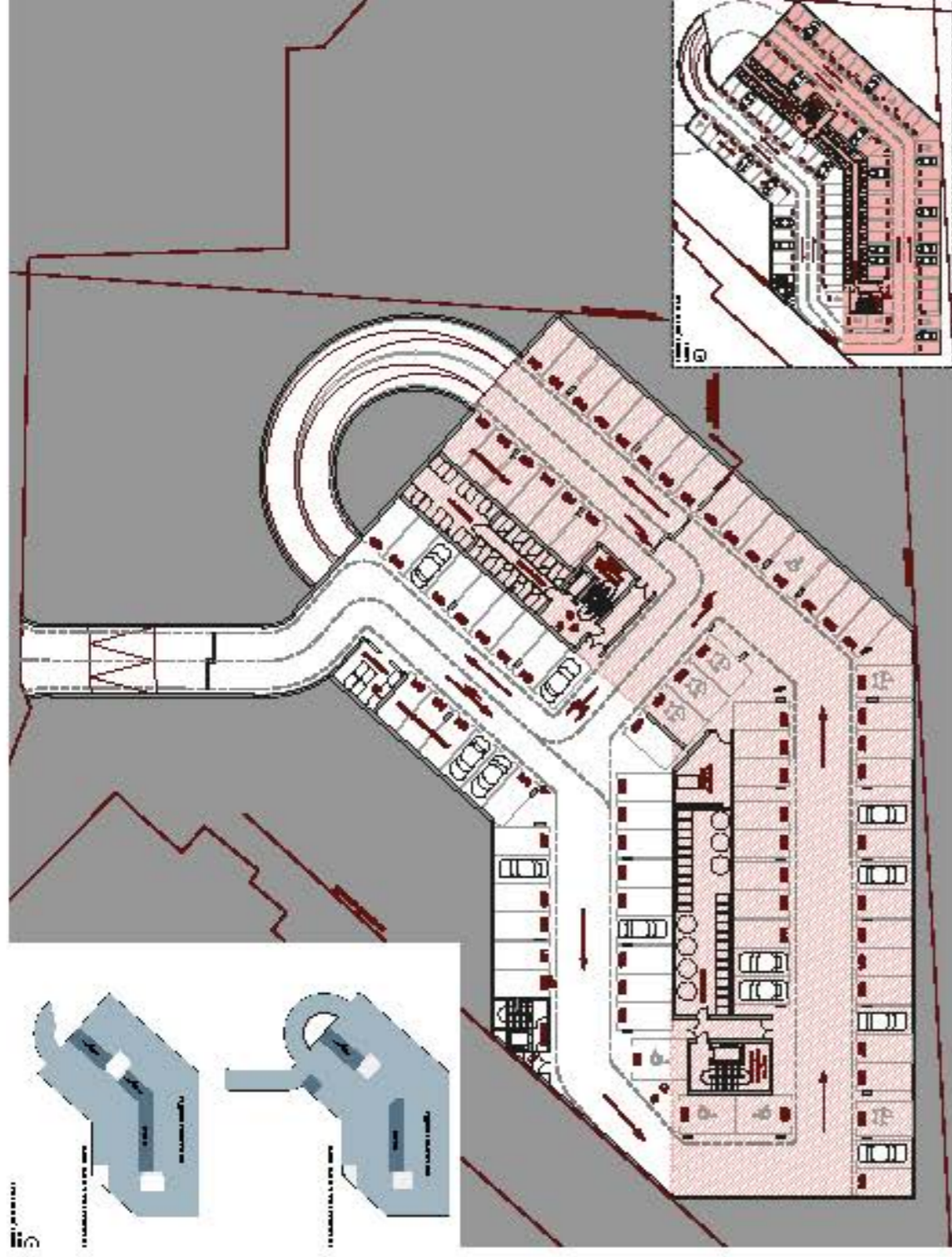
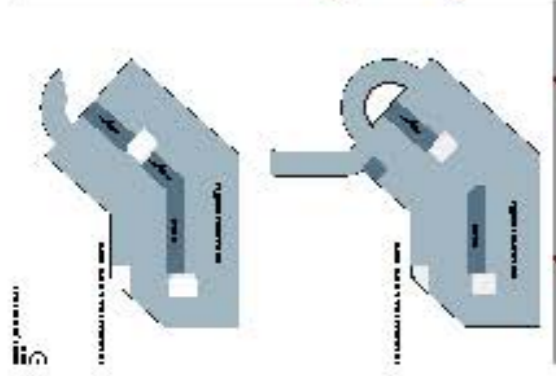
Odprti, projektni, dvostopenjski natečaj s pred izborem za izborno strokovno najprimernejše arhitekturno-urbanistične rešitve za

STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKT NT6 V NOVEM MESTU



1. SKLOP: **GRAFIČNI DEL**

5



5
 : NO PARKIRNO MESTO ZASEDE 27,5 m² PROMETNIH POMOŠI IN KLETNE ETAZE (VSLUŽIČNO S KLANČINO).



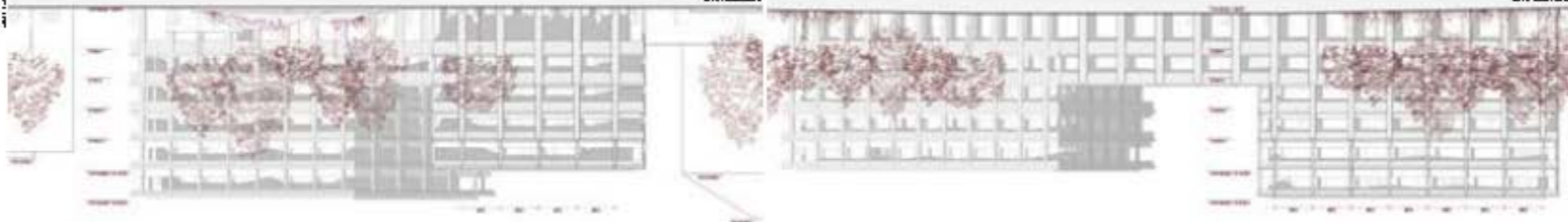
5



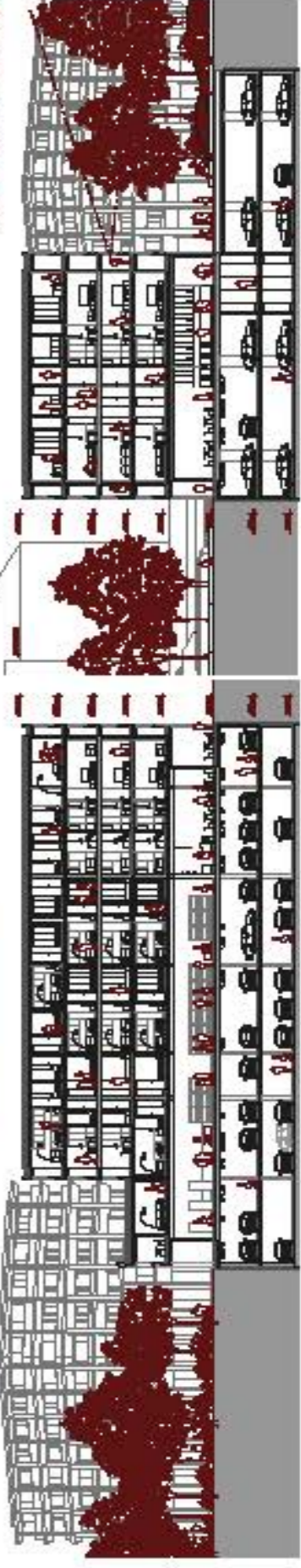
PRITLČJE JE ZASNOVANO KOT ENOTEN FLEKSIBILEN PROSTOR, KI GA JE MOŽNO DELITI V VEČ SAMOSTOJNIH LOKALOV.

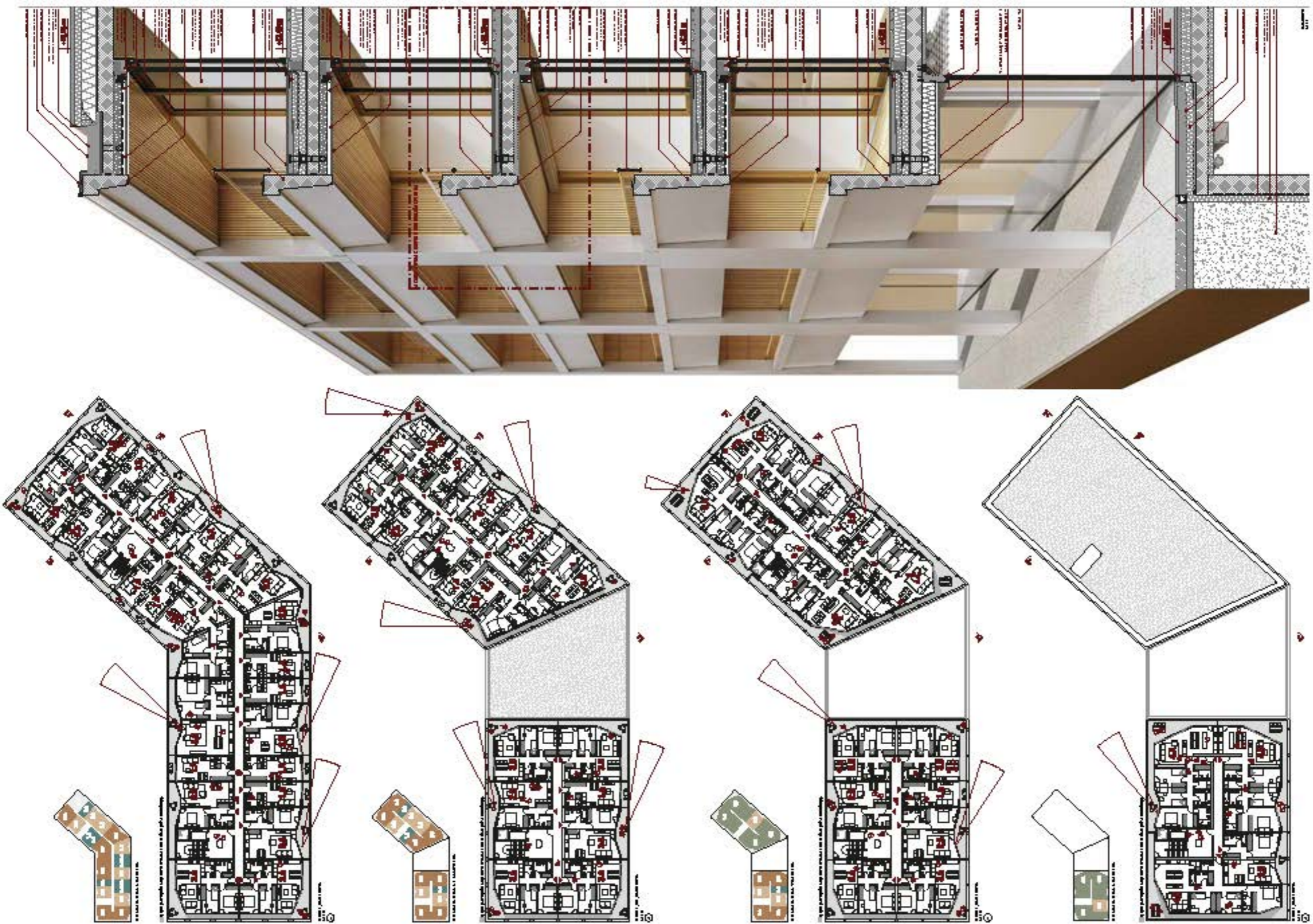


RITMIČNO POKANJANJE VERTIKALNIH IN HORIZONTALNIH ELEMENTOV, KI SE TANJSJAJ PROTI VISINI.

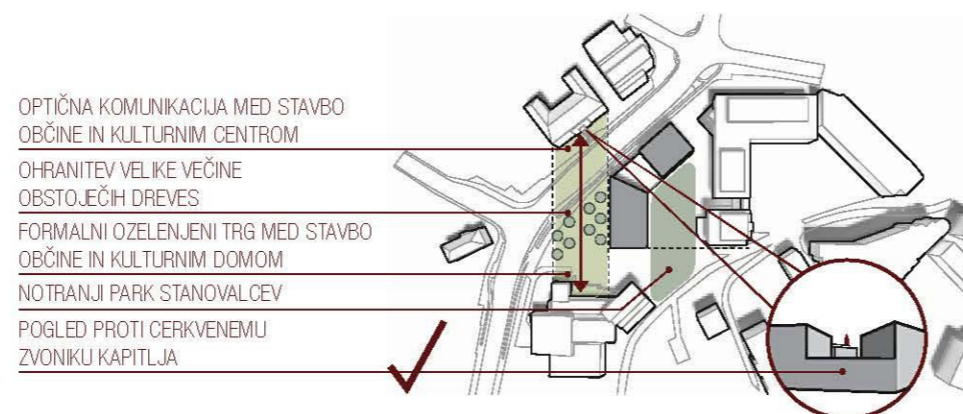
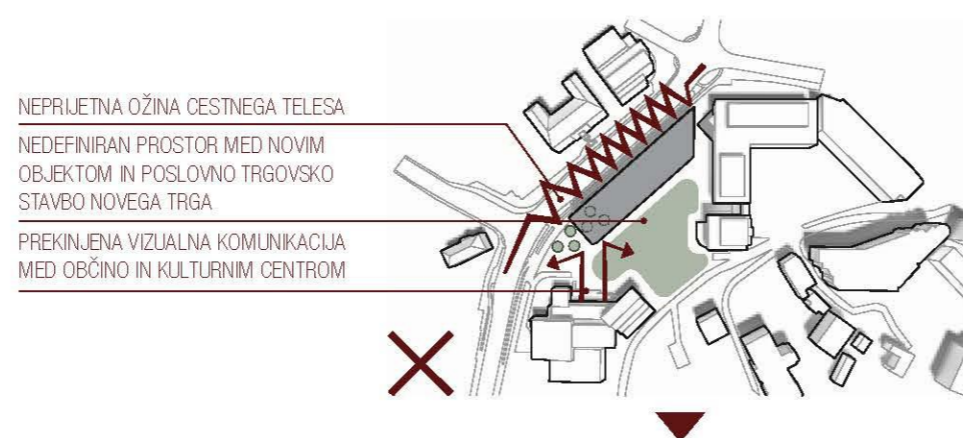


POMANJŠANI FLAKATI





CELOVITOST URBANISTIČNE ZASNOVE

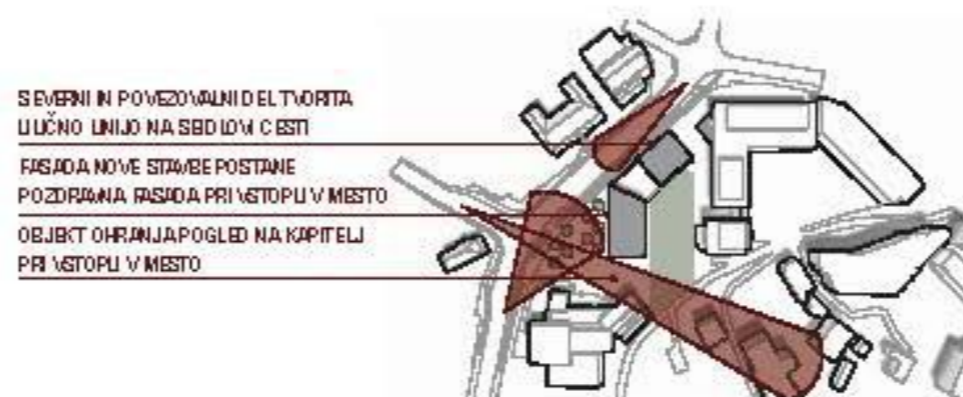
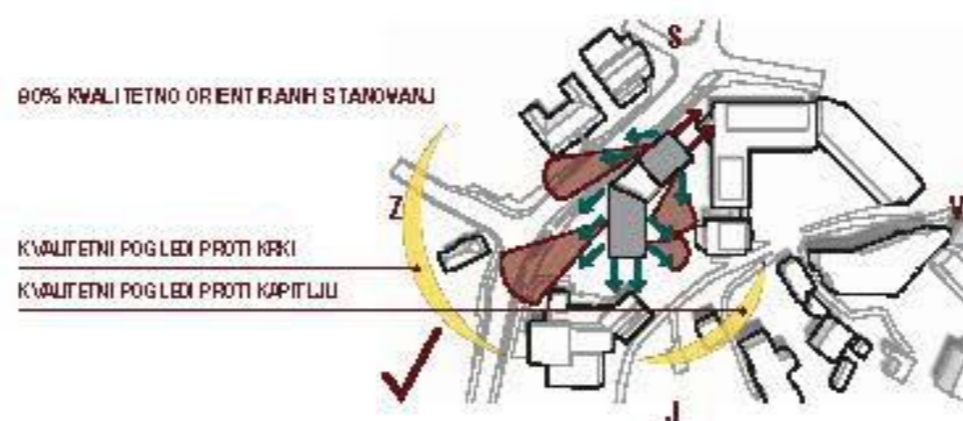
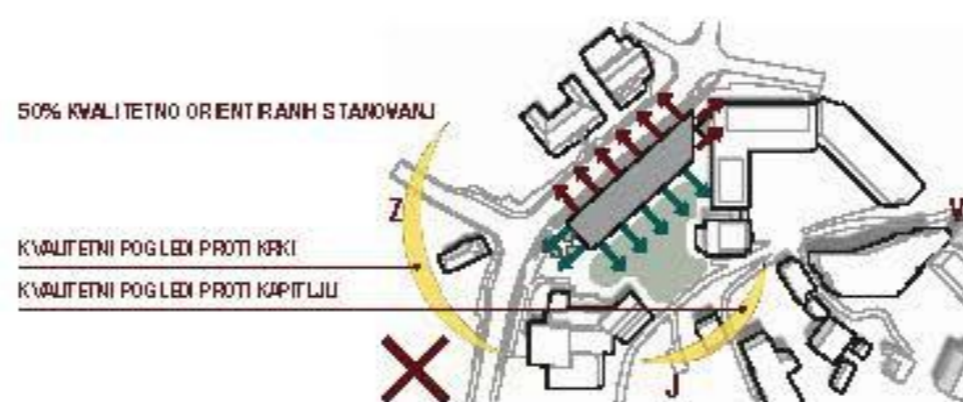


Bistvena značilnost predlagane urbanistične zasnove temelji na lomljeni geometriji objekta NT6, ki trg pred **Kulturnim centrom Janeza Trdine fizično in percepcijsko poveže s stavbo Mestne občine Novo mesto**. Med obema pomembnima mestnima stavbama se tako oblikuje urban trg, katerega zaznamujejo visokorasla obstoječa drevesa.

Kljub rotaciji objekta je ob Seidlovi cesti jasno začrtana občestna mestotvorna gradnja.

“ Stavba je v prostor postavljena tako, da ustvari trg med KC Janeza Trdine in stavbo mestne občine.

“ Večina stanovanj ima zaradi rotacije stavbnega volumna poglede na park in okoliške krajinske in urbane vedute.



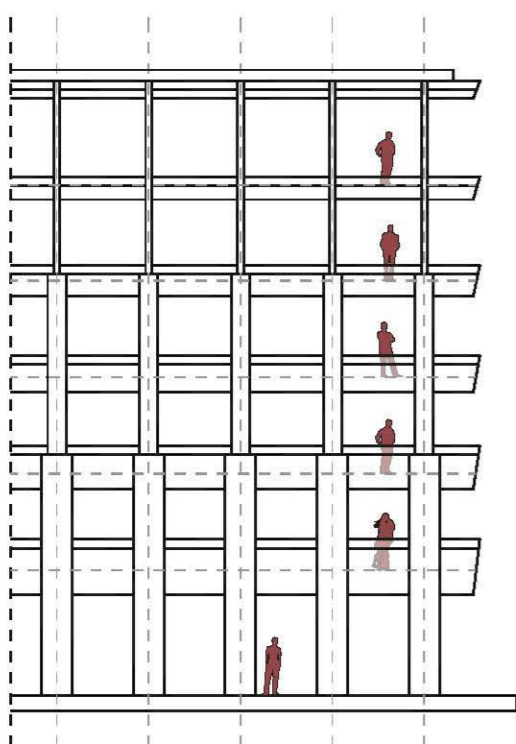
“ Iz smeri Ljubljanske ceste in Šmihelskega mostu rotirani del stavbe tvori pozdravno fasado pri vhodu v mestno središče.

Rotacija objekta omogoča, da ima večina stanovanj poglede orientirane proti najlepšim krajinskim in urbanim vedutam.

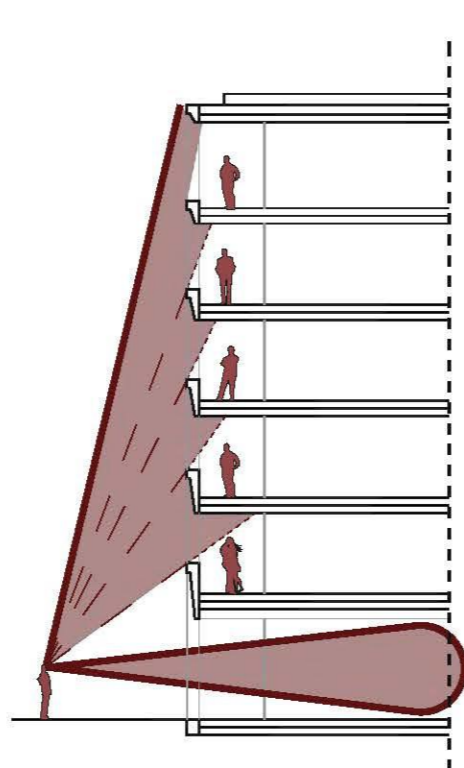
Struktura Stanovanjsko poslovnega objekta NT6 je deljena na dva, med seboj povezana objekta, med katerima je iz vhoda v stavbo občine omogočen pogled proti zvoniku Kapitiča.

Bistvena vrednost predlagane rešitve so tudi pogledi na stavbo iz različnih mestnih vpadnic. Stavba se namreč nahaja na ključni točki vhoda v mestno središče, kar pomeni, da zgradba NT6 v tem kontekstu tvori pozdravno fasado mesta. Takšno vlogo ima tako iz smeri Ljubljanske ceste, kot tudi iz smeri Seidlove ceste pri vhodu v mesto iz smeri Šmihelskega mostu čez reko Krko.

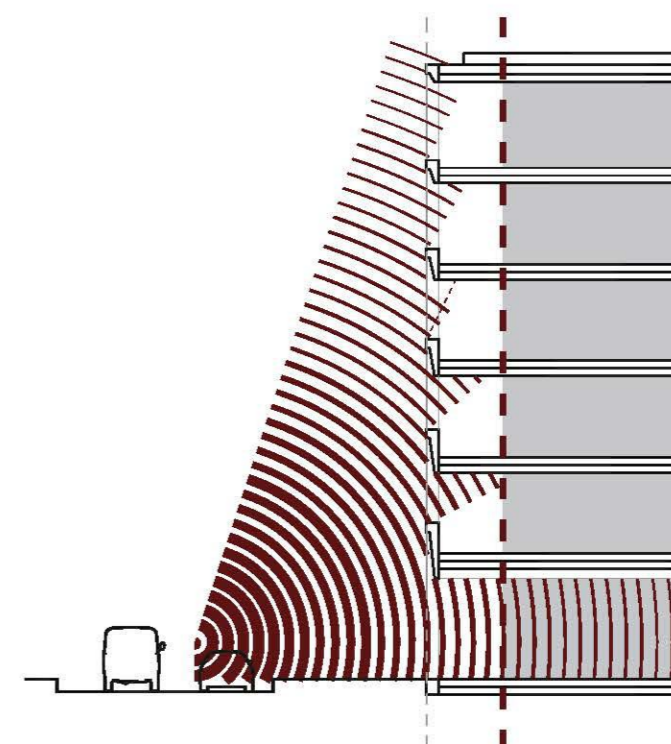
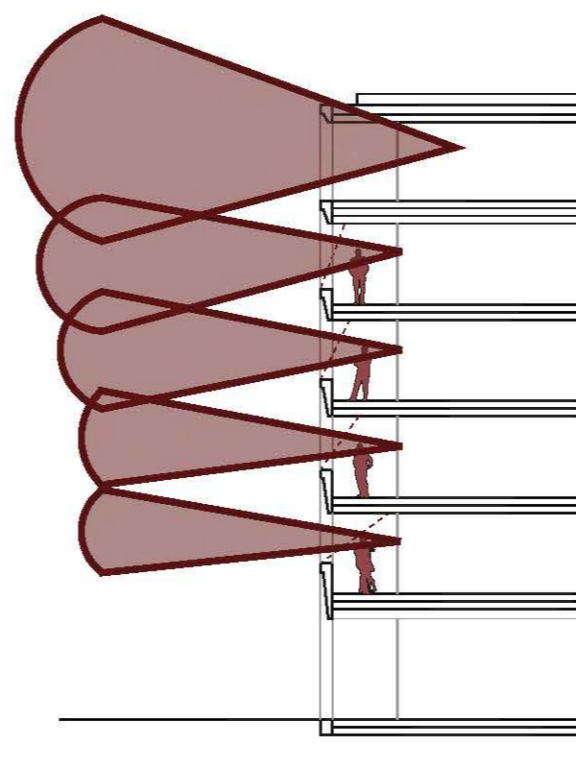
FUNKCIONALNOST IN OBLIKOVNA KAKOVOST ARHITEKTURNIH REŠITEV IN ODPRTEGA PROSTORA



Stavbozaznamuje **ritmično ponavljanje vertikalnih arhitekturnih elementov**, katerim se širina proti vrhu stavbe manjša. Nižajo se tudi horizontalni elementi fasade, kar daje stavbi prepoznavno podobo. Ker se stavba nahaja ob prometni Seidlovi cesti, so v nižjih nadstropjih parapeti fasadnih odprtih višji, medtem ko se v višjih nadstropjih, ki imajo večjo mero zasebnosti in vedno lepše pogledi, parapeti postopoma nižajo.



Zamaknjena fasada stanovanj in višji parapeti v nižjih nadstropjih **onemogočajo poglede mimoidočih iz nivoja parterja v notranjost stanovanj. S tem je še dodatno povečana zasebnost stanovanj.** Z višino se ta problem, zaradi vpadnega kota pogledov opazovalcev iz nivoja pločnika manjša. Tako v obratni smeri nižji parapeti v višjih nadstropjih omogočajo široke poglede proti okoliški naravni in urbani krajini, kar bistveno zvišuje bivanjski standard stanovalcem.



Vsa stanovanja imajo po celotnem obodu zasnovane lože. Na ta način je do določene mere **zmanjšano širjenje hrupa** iz prometne Seidlove ceste v območje stanovanj.

“ V notranjost objekta pomaknjena fasada stanovanj prispeva k zmanjšanju širjenja hrupa in zagotovitvi večje stopnje zasebnosti.

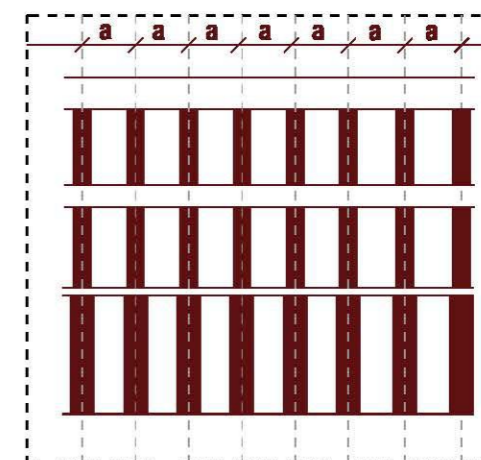
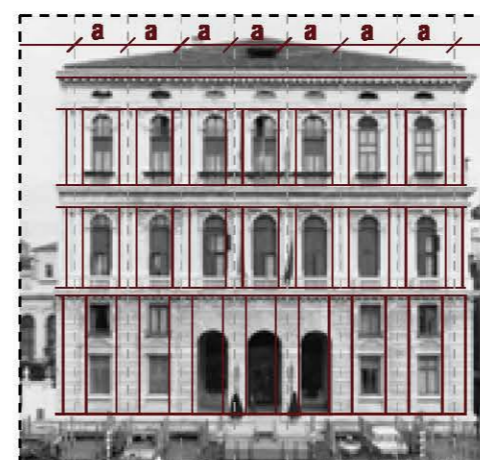
“ Kompozicija fasade ustvarja podobo klasične mestne palače.

Predlagana struktura fasade ustvarja **fasadni ritem, katerega masa se manjša proti vrhu stavbe**. Shema, ki se zgleduje po pravilih klasične arhitekturne kompozicije, tvori enakomerno ponavljajoči se ritem ob Seidlovi ulici.

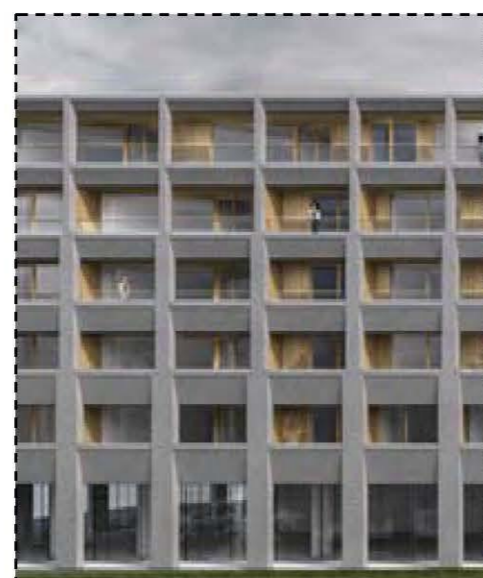
Pri stavbi NT6 gre v resnici za klasično mestno palačo.



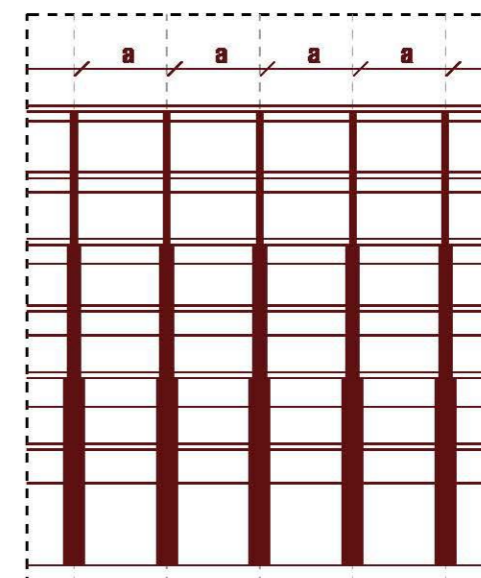
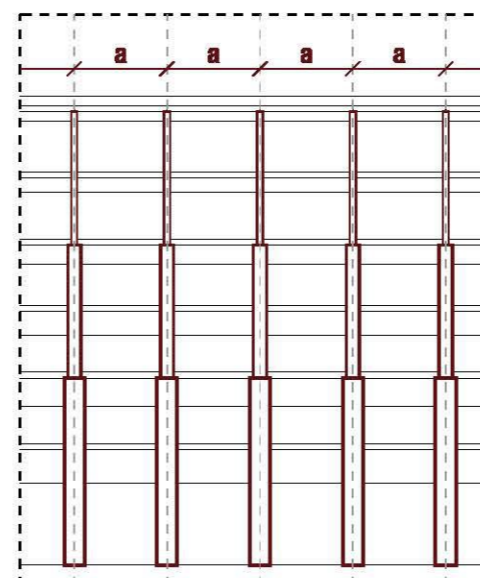
Palazzo Corner della Ca' Granda, Sansovino



“ Ritmično ponavljanje vertikalnih in horizontalnih elementov, ki se tanjšajo proti višini.



Objekt NT6



Kljub zgledovanju po velikih arhitekturah iz naše strokovne preteklosti pa sta leseni gank v nadstropjih in pokrit arkadni hodnik v pritličju dva značilna arhitekturna elementa središča Novega Mesta.

Tem dvem karakteristikam historičnega jedra Novega Mesta sledi tudi oblikovanje ustroja stavbe NT6.



leseni ganki



arkadni hodnik

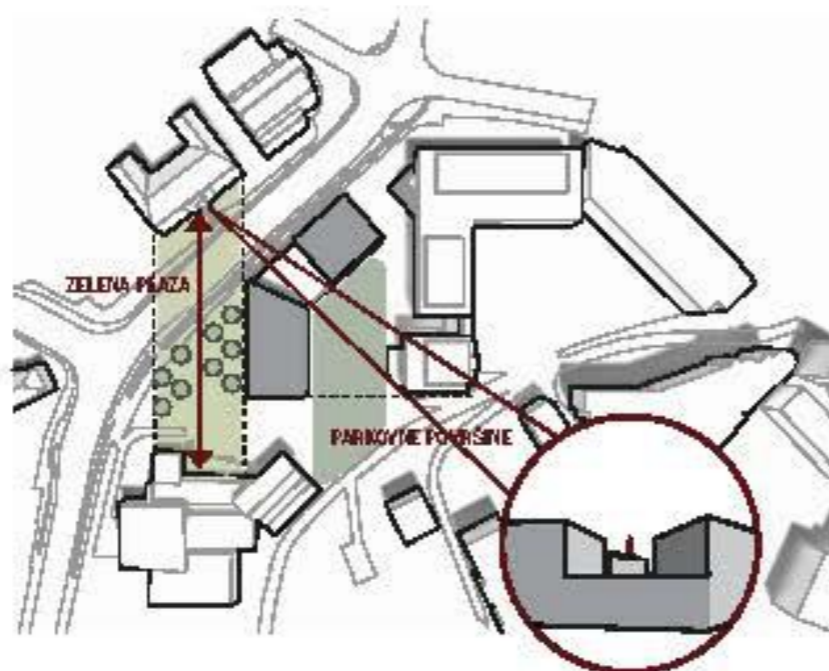
“ Leseni gank in pokriti arkadni hodnik v pritličju, kot dva prepoznavna elementa historičnega mestnega jedra Novega mesta.

ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA:

Urbanistična zasnova za obmljenega volumna stavbe definira odprti prostora:

- vhodno zeleno plazo javnega značaja z ozelenjeno plazo med občino in kulturnim centrom, ter
- parkovne površine na vhodni strani.

Oblilovski slovar krajinskih elementov zajema strukturirane zelene površine funkcionalnih programskih con in linearne poteze urbane opreme z navezavo na frontalno fasado kulturnega centra (hierarhija prostorskih poudarkov).



Vhodna površina je oblikovana kot zelena plaza s tremi zelenimi otoki, ki povezujejo višinsko razliko med uličnim prostorom in območjem trga pred kulturnim centrom, strukturirajo prehodnost prostora, ter hkrati omogočajo ohranjanje obstoječe kakovostne visokodebelne drevnine.

Višinsko razliko obcestnih zelenih otokov se z betonskim robnikom uporablja kot linearne sedalne površine. Osrednji zeleni otok na zeleni plazi z obodno kanaletjo je zasajen s pokrovnimi rastlinami in namenjen srečevanju in druženju (členjen z urbano opremo in linearnimi potezami formavne). V območju obcestnega prostora se z linearnimi potezami ustvarja kakovosten ulični prostor s poudarjeno prehodnostjo za pešce in kolesarje.

Območje trga med kavarno in kulturnim centrom, deluje kot povezovalni element med zeleno plazo in parkom ter omogoča izvedbo kulturnih in drugih prireditev. Na najnižji točki območja je predviden talni vodni element – fontana, ki lahko deluje tudi kot element igrane krajine.

Parkovne površine so zasnovane kot zelene površine, ki se prilagajajo posamezni mikroklimi območja. Nasutja omogočajo zasaditev visokodebelne drevnine nad garažo in strukturirajo poglede in zasebnost programskih površin. Členitev zelenih otokov omogoča prehodnost in hierarhijo prostora, definiranje vhodov v stavbo in zasebnost površin za igro za najmlajše (v bližini kavarne) in površin za druženje (s poudarkom na uporabnosti za vse generacije uporabnikov). Na južni strani se uredi razgledišče.

Dostopnost do pošle z avtomobilom je omejena na vhodno stran območja kar omogoča vama uporabo območja za vse uporabnike prostora. Vse površine so dostopne za gibalno omejene uporabnike. Predvideva se zasaditev visokodebelne drevnine (prehodnost, senčenje) ter potez okrasnih grmovnic in pokrovnic (sanacija brežine, strukturiranje prostora). Vsa vegetacija je avtohtona, primerna za saditev na javne površine in območja otroške igre.

“ Območje trga med kavarno in kulturnim centrom, deluje kot povezovalni element med zeleno plazo in parkom ter omogoča izvedbo kulturnih in drugih prireditev. ”

“ Stavba je v prostor postavljena tako, da tvori trg med KC Janezom Trdine in stavbo mestne Občine.





“ Iz smeri Ljubljanske ceste in Šmihelskega mostu rotirani del stavbe tvori pozdravno fasado pri vhodu v mestno središče.



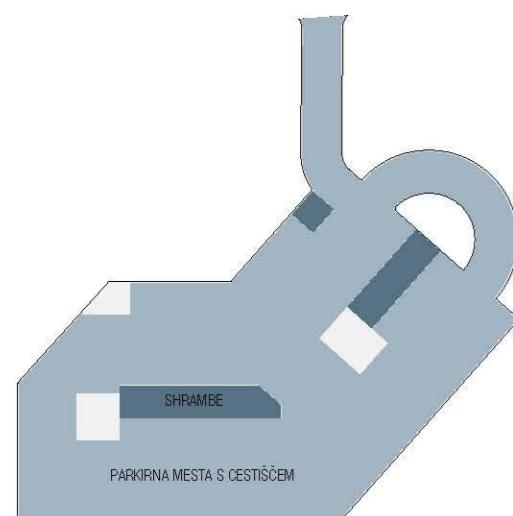
SKLADNOST ZASNOVE GLEDE NA FUNKCIONALNE IN PROGRAMSKE ZAhteVE



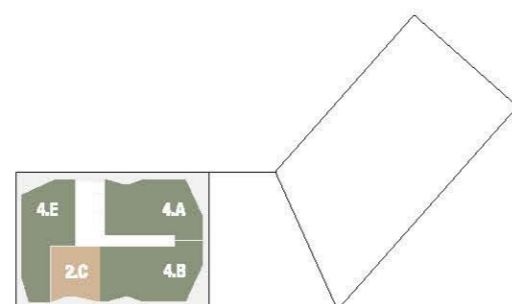
PRITLIČJE



2. KLETNA ETAŽA



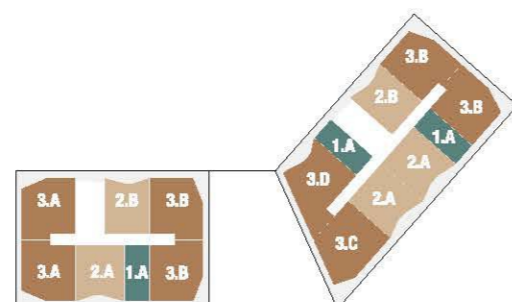
1. KLETNA ETAŽA



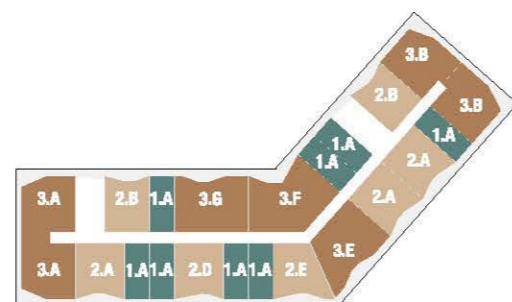
5. NADSTROPJE



4. NADSTROPJE



2. IN 3. NADSTROPJE



1. NADSTROPJE

“Razmerje med uporabno stanovanjsko površino in neto tlorisno površino stranovanjskih etaž znaša 0,89.“

Stavba je zgrajena iz enotnih dveh etaž kleti, pritličja in prvega nadstropja. Nad prvim nadstropjem se stavba deli v dva stolpiča. Severni ima etažnost 2K+P+5, južni pa 2K+P+4.

Druga klet je namenjena parkiranju stanovalcev, medtem ko je prva klet namenjena javnemu parkiranju in parkiranju zaposlenih. Obe parkirišči (obe kletni etaži) sta fizično ločeni, promet med njima pa ni mogoč. Pritličje je v največji možni meri zasnovano fleksibilno tako, da je v njemu možno zasnovati poljubno število trgovskih ali gostinjskih lokalov. Glede na želje investitorja je možno večji del pritličja nameniti eni trgovini, saj površina tega dela pritličja znaša več kot 1000m². Urbanemu življenju trga pred Kulturnim centrom Janeza Trdine bistveno doprinese gostinjski lokal - kavarna na južni strani objekta.

Razporeditev stanovanj v nadstropjih sledi naslednjim parvilom:

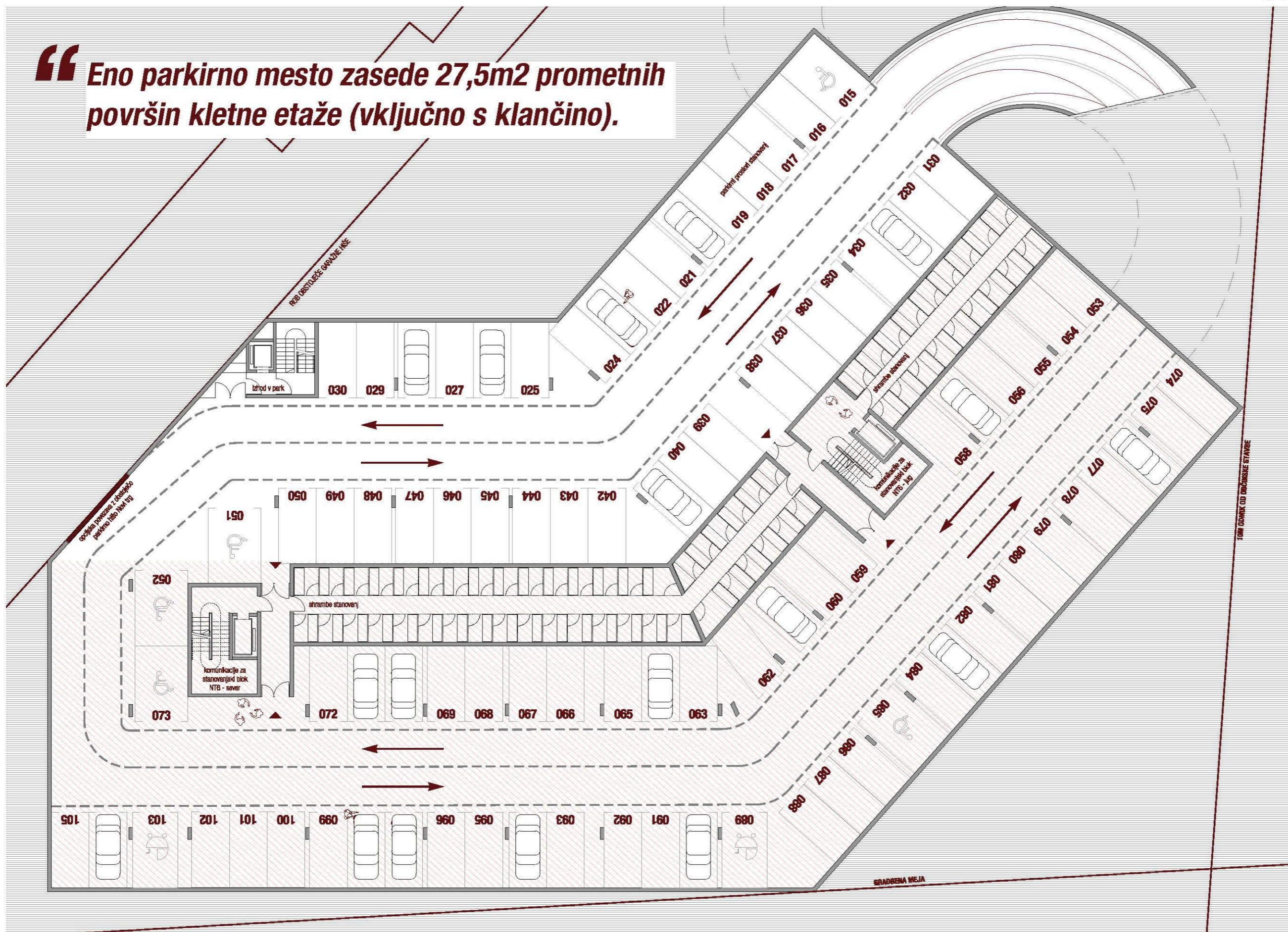
- v prvem nadstropju se nahajajo manjša stanovanja.
- na vogalih se praviloma nahajajo večja stanovanja z večjo teraso na vogalih,
- v zadnjih etažah se nahajajo največja in najbolj razkošna stanovanja.

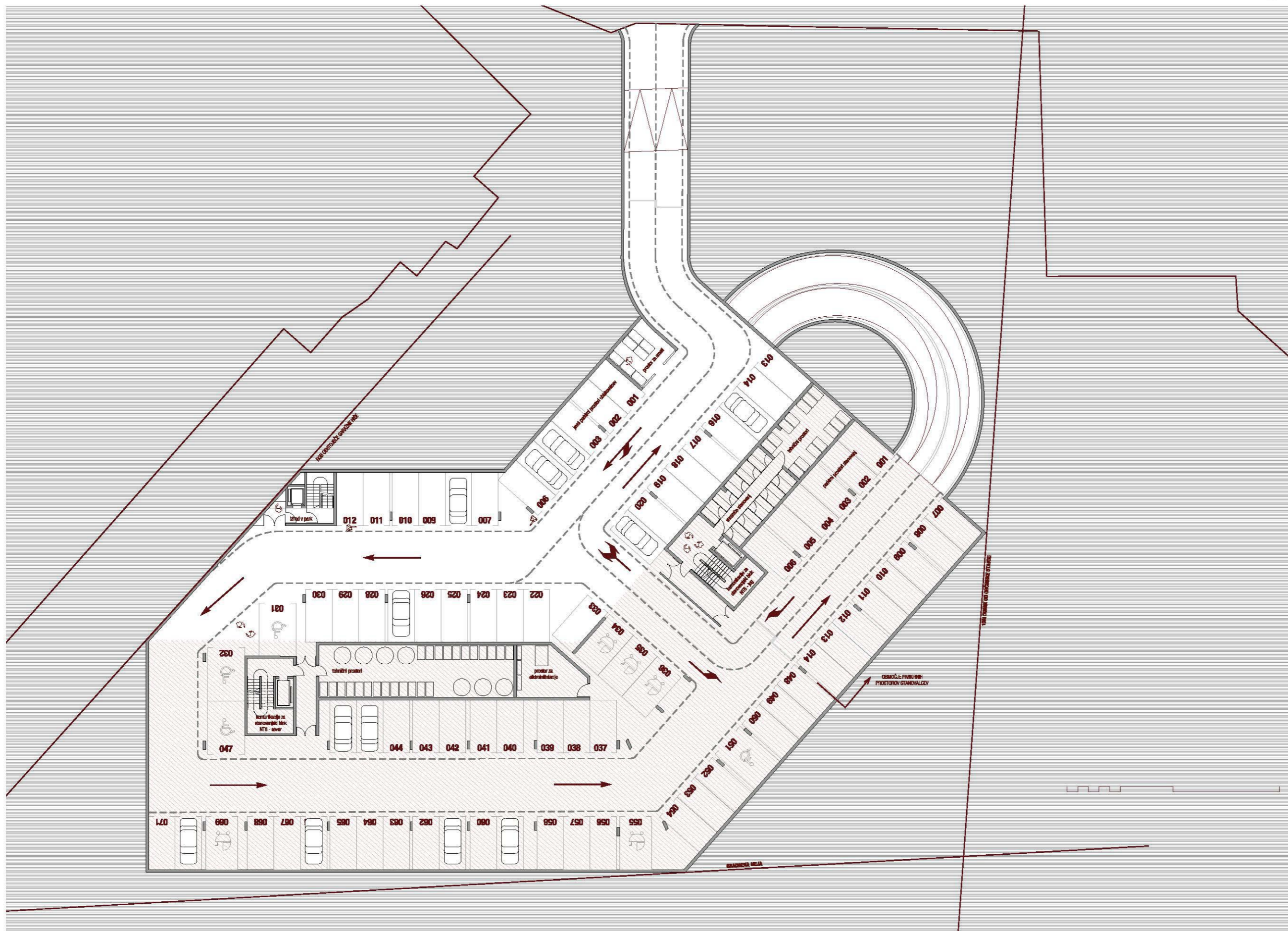
Struktura stanovanj skoraj popolnoma sledi željam investitorja:

tip stanovanja	pričakovan delež (%)	dosežen delež (%)	število stanovanj
TIP 1	20 %	21 %	15
TIP 2	30 %	30 %	21
TIP 3	40 %	39 %	27
TIP 4	10 %	10 %	7

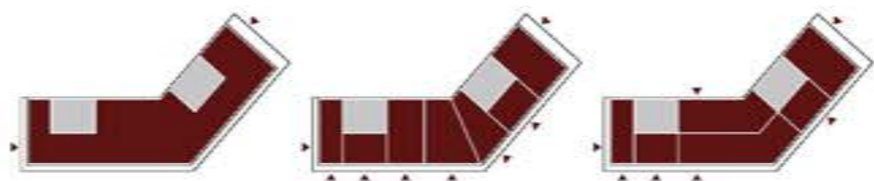
skupaj = **70 stanovanj**

“Eno parkirno mesto zasede 27,5m² prometnih površin kletne etaže (vključno s klančino).”



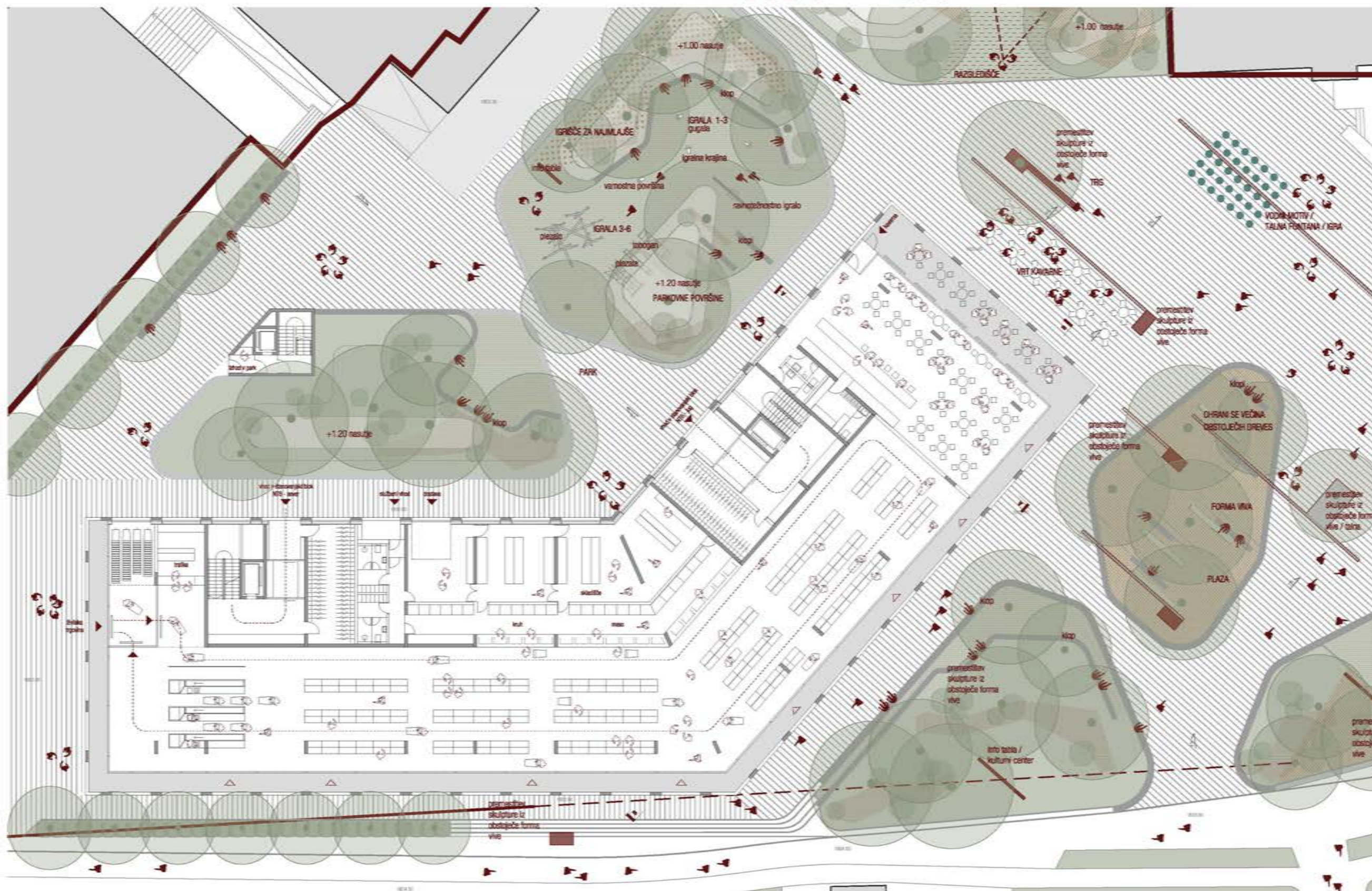


“Pritličje je zasnovano kot enoten fleksibilen prostor, ki ga je možno deliti v več samostojnih lokalov.”



TLORIS PRITLIČJA, S PRIKAZOM TRGA MED OBJEKTI

1M

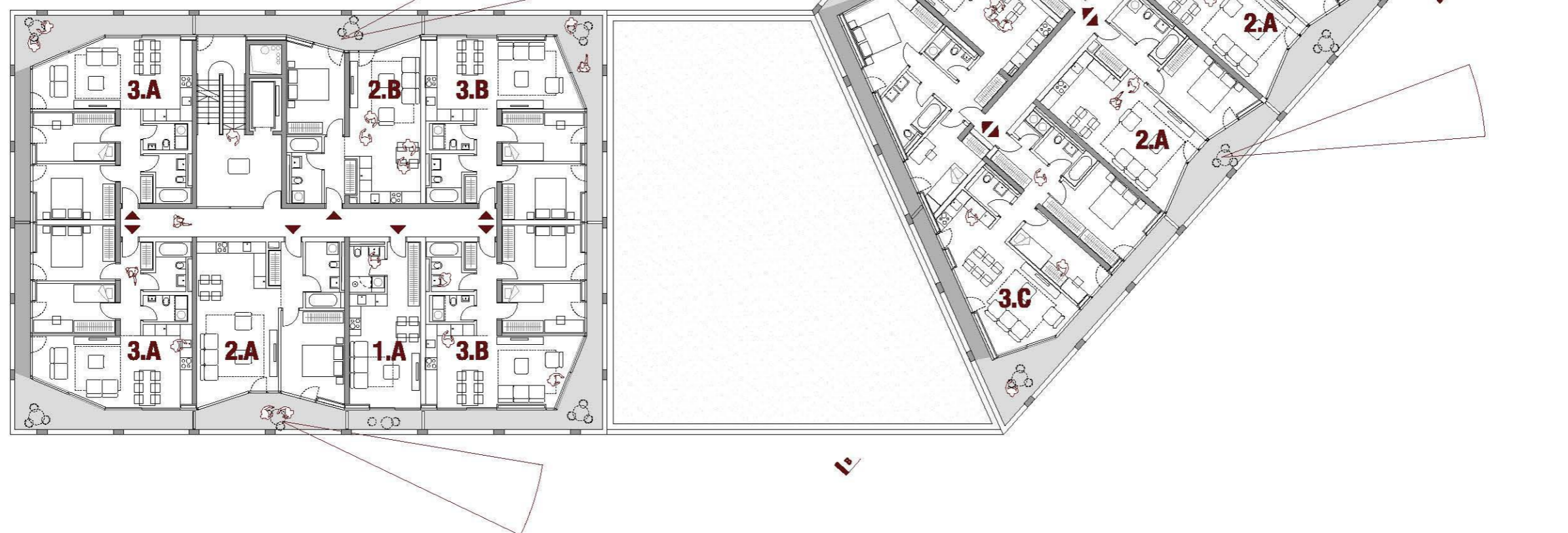


“ V notranjost objekta pomaknjena fasada stanovanj prispeva k zmanjšanju širjenja hrupa in zagotovitvi večje stopnje zasebnosti.





■ Opcijsko povečanje stanovanj na račun lož na severnem delu stavbe (kot v 1. fazi potečaja).



TLORIS 4. NADSTROPJA

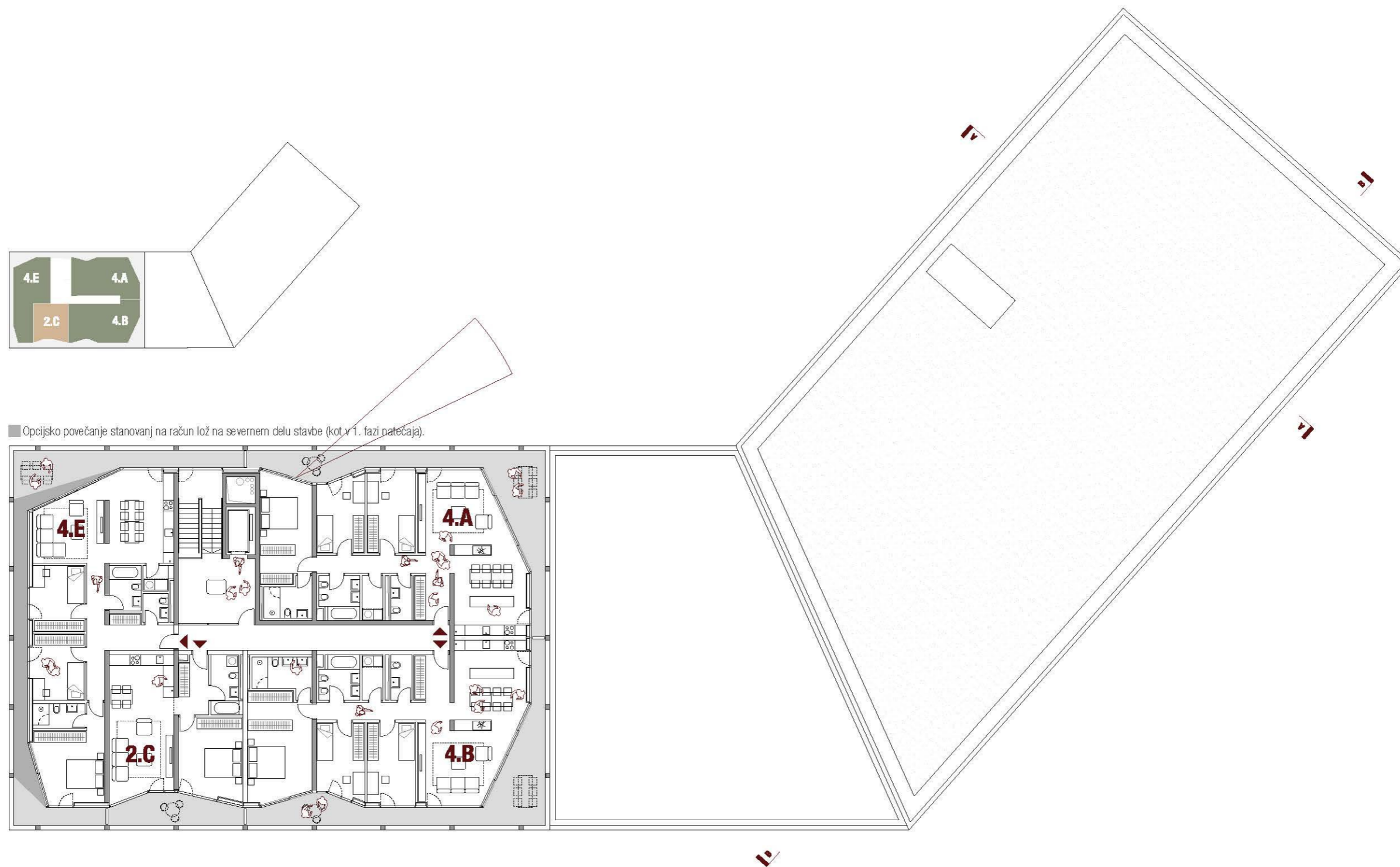
M 1:250



■ Opcijsko povečanje stanovanj na račun lož na severnem delu stavbe (kot v 1. fazi natečaja).

TLORIS 5. NADSTROPJA

M 1:250

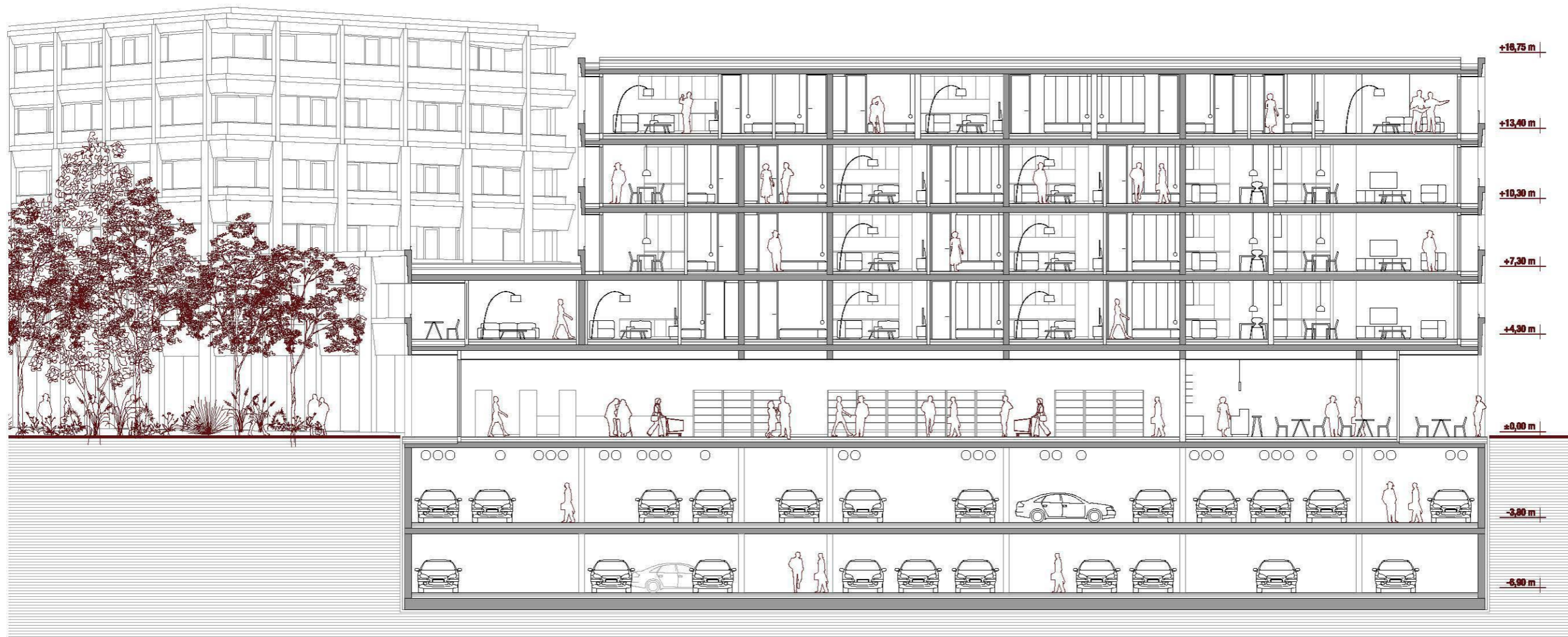




PREČNI PREREZ ČEZ OBJEKT IN TRG _ PREREZ A-A
M 1:200



VZDOLŽNI PREREZ ČEZ OBJEKT IN TRG _ PREREZ B-B
M 1:200

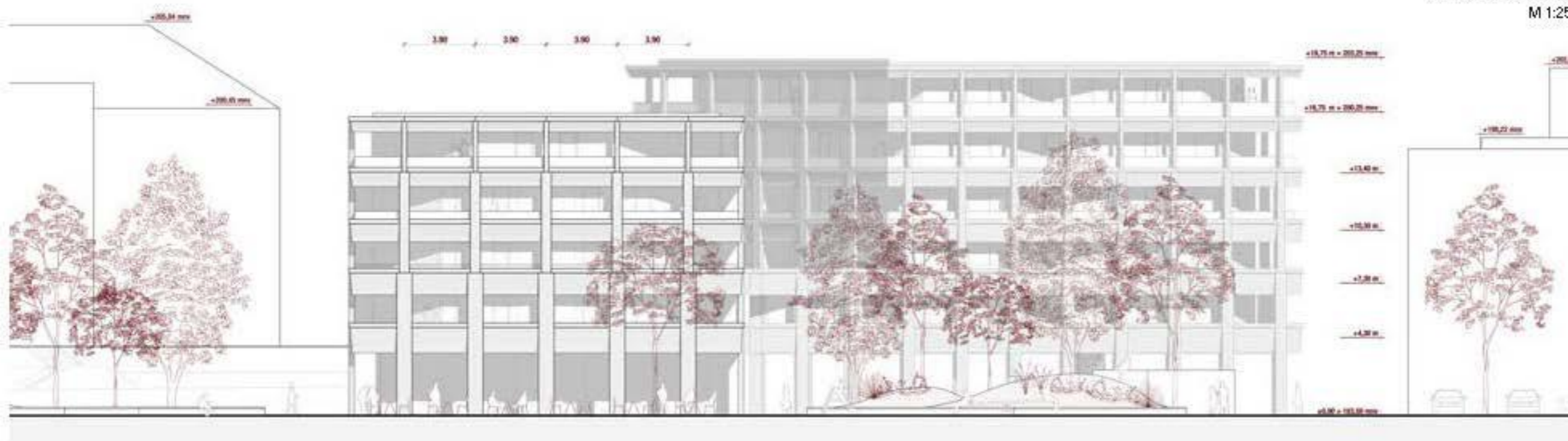


SEVEROZHODNA FASADA
M 1:250



“Kompozicija fasade ustvarja podobo klasične mestne palače.

JUGOVZHODNA FASADA
M 1:250

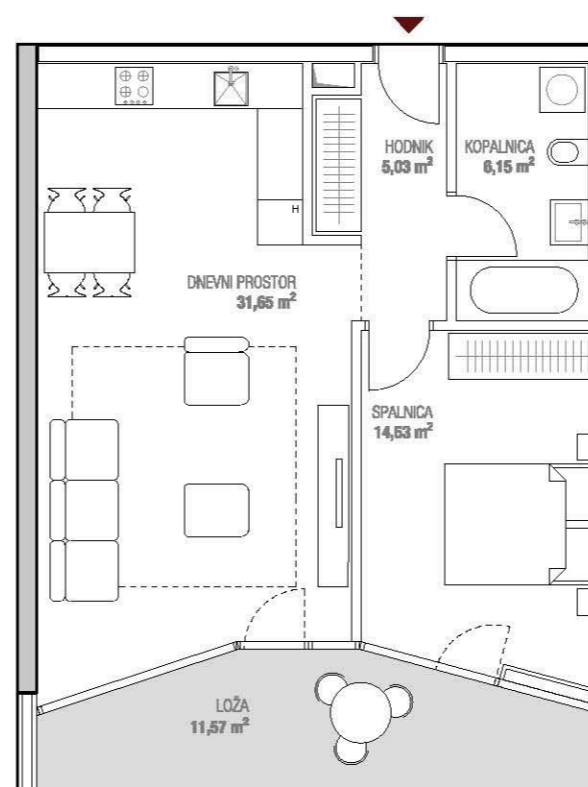


1A



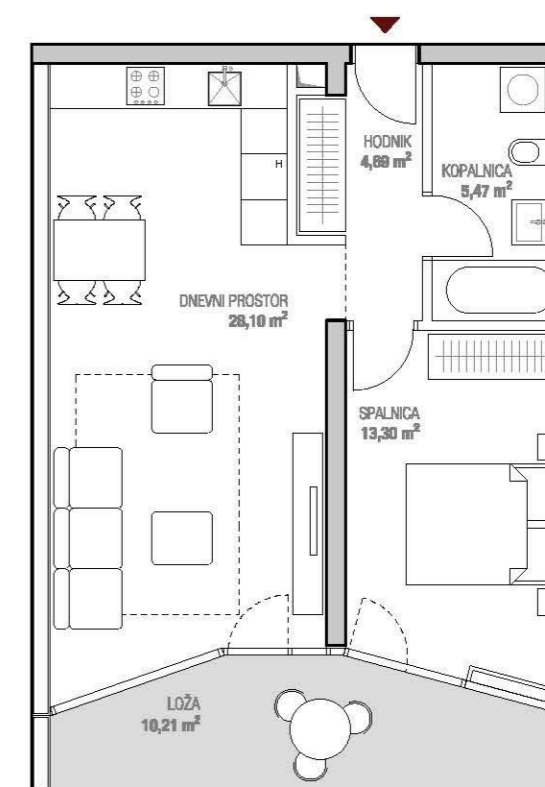
1 SOBNO A	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	20.92
KOPALNICA	4.24
HODNIK	4.59
1A	29.75
LOŽA	3.65

2A



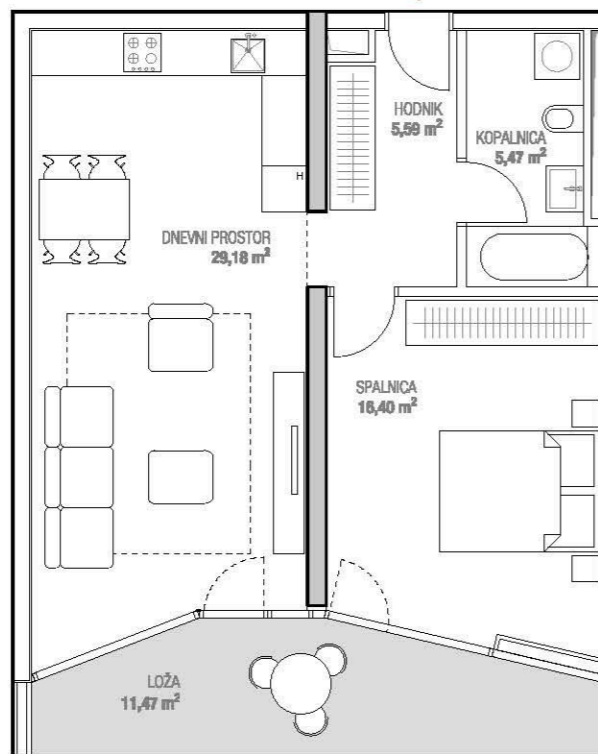
2 SOBNO A	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	31.66
KOPALNICA	6.15
HODNIK	5.03
SPALNICA	14.53
2A	57.38
LOŽA	11.57

2B



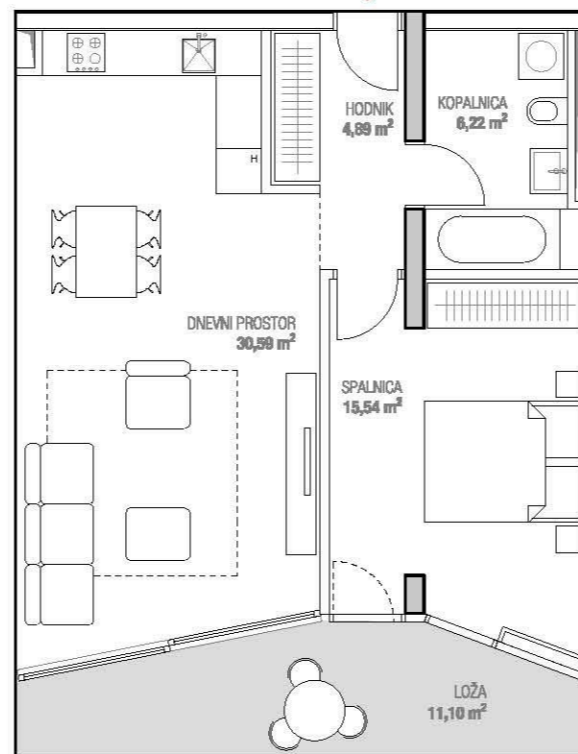
2 SOBNO B	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	28.10
KOPALNICA	5.47
HODNIK	4.69
SPALNICA	13.30
2B	51.55
LOŽA	10.21

2C



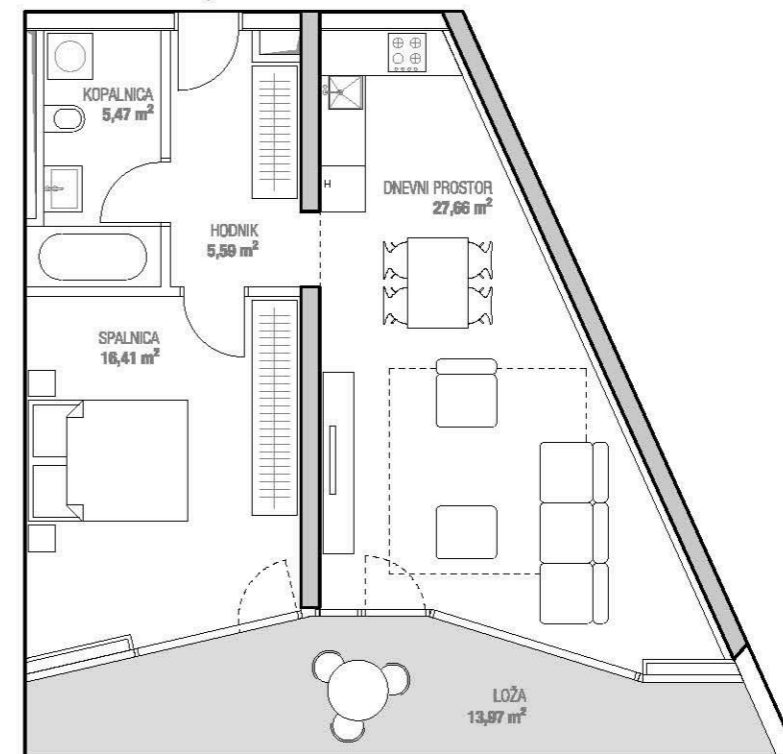
2 SOBNO C	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	29.18
KOPALNICA	5.47
HODNIK	5.59
SPALNICA	16.40
2C	56.64
LOŽA	11.47

2D



2 SOBNO D	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	30.59
KOPALNICA	6.22
HODNIK	4.89
SPALNICA	15.54
2D	57.24
LOŽA	11.10

2E

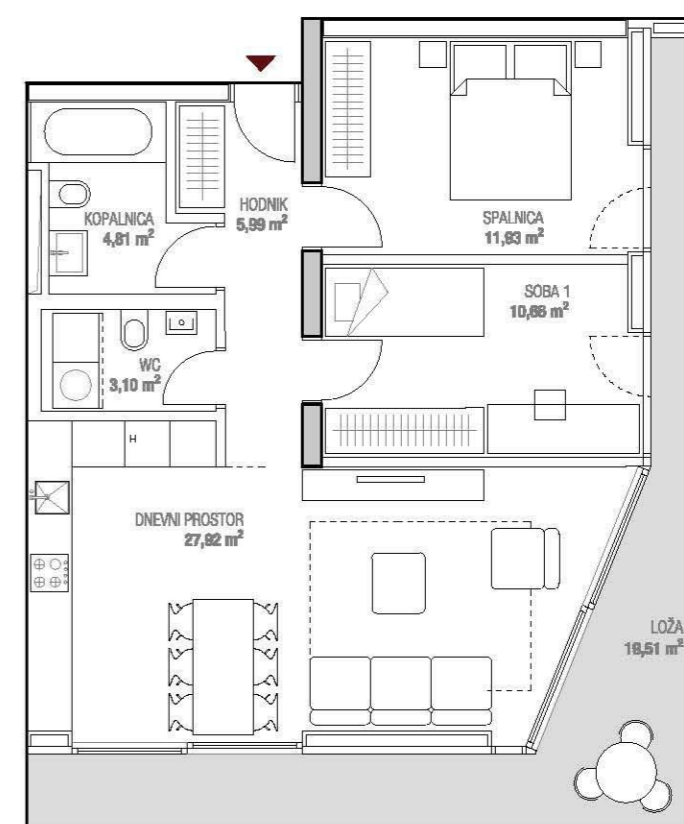
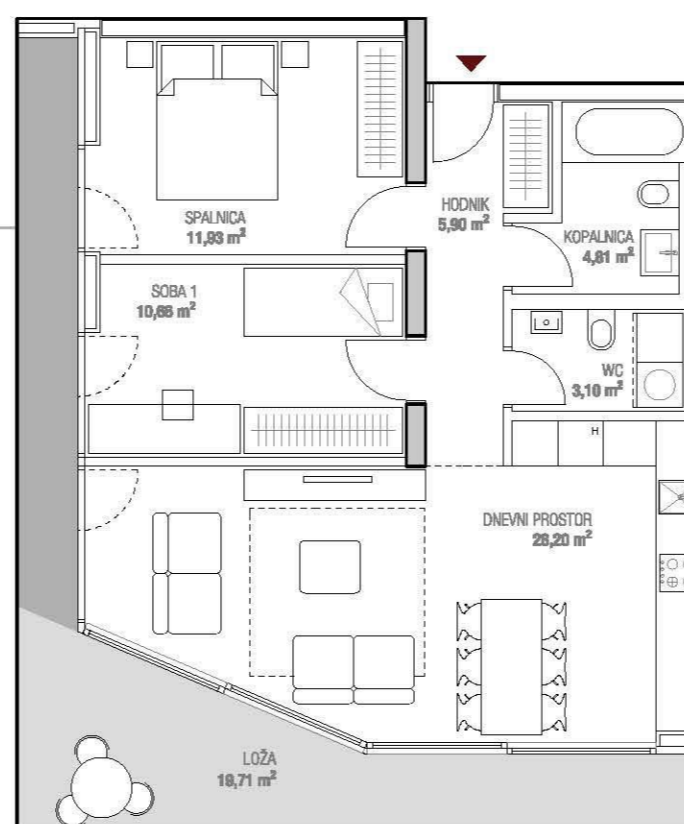


2 SOBNO E	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	27.66
KOPALNICA	5.47
HODNIK	5.59
SPALNICA	16.41
2E	55.13
LOŽA	13.97

3A

3B

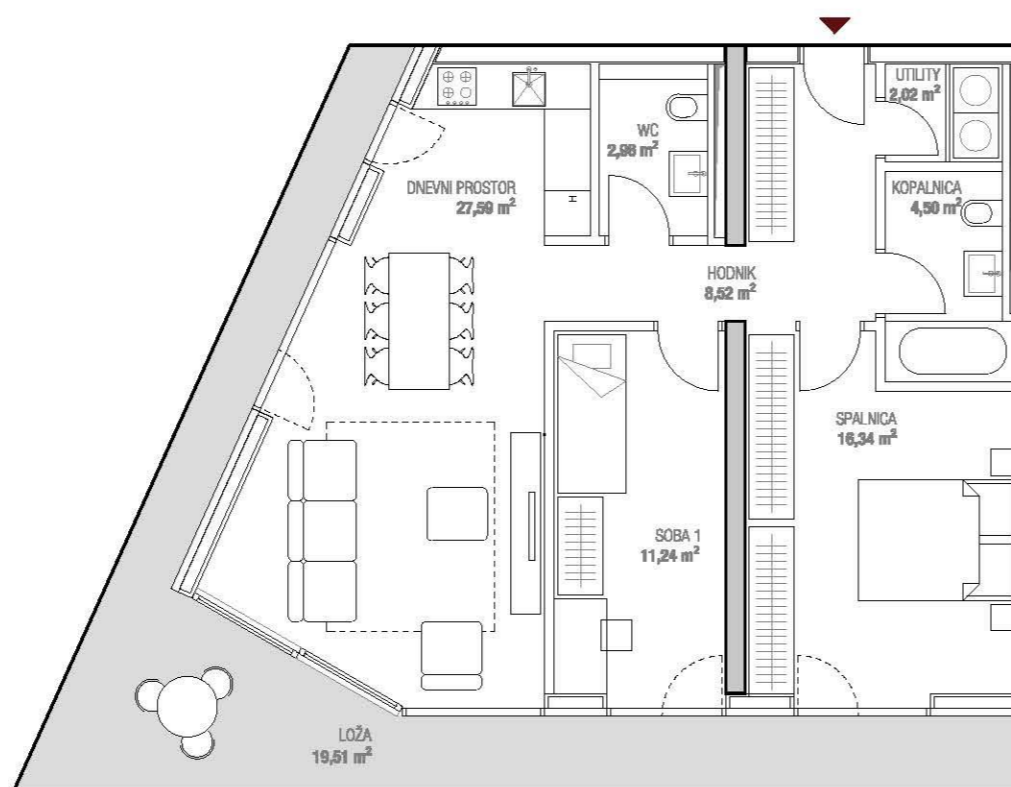
OPCIJSKA MOŽNOST POVEČANJA STANOVANJ
NA RAČUN LOŽ NA SEVERNEM DELU STAVBE
(KOT V 1. FAZI NATEČAJA)
8,15 m²



3 SOBNO A	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	28.20
KOPALNICA	4.81
WC	3.10
HODNIK	5.90
SPALNICA	11.93
SOBA 1	10.66
3A	64.61
LOŽA	19.71

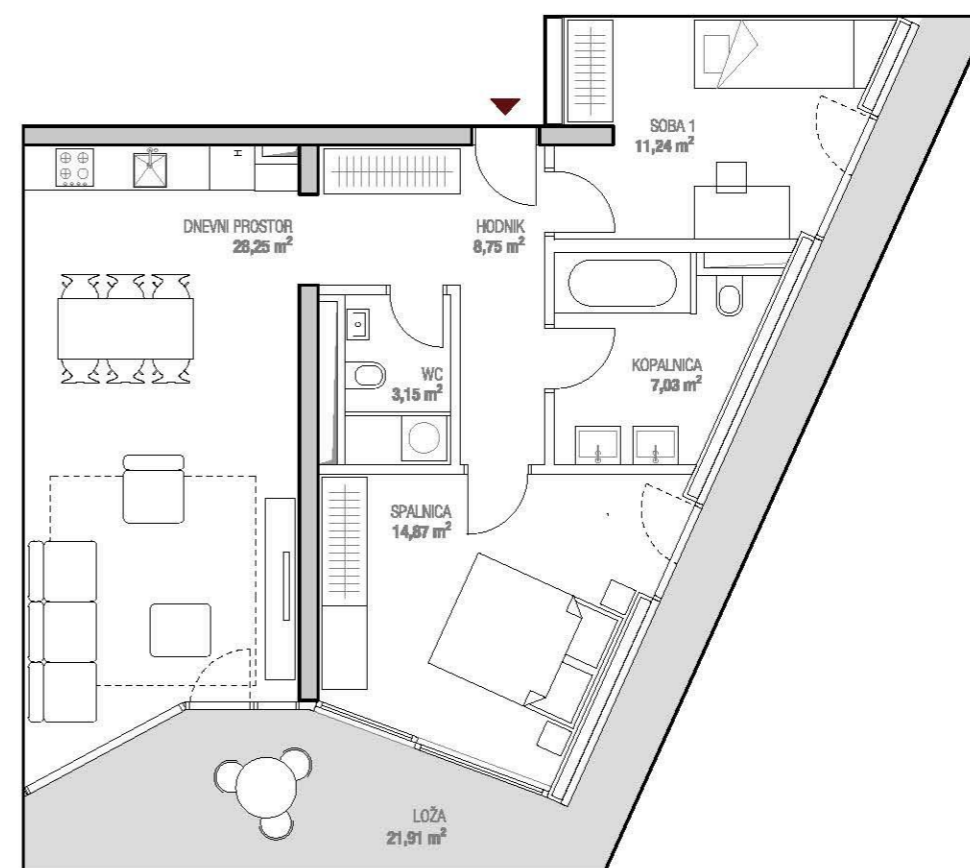
3 SOBNO B	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	27.92
KOPALNICA	4.81
WC	3.10
HODNIK	5.99
SPALNICA	11.93
SOBA 1	10.66
3B	64.41
LOŽA	19.51

3C



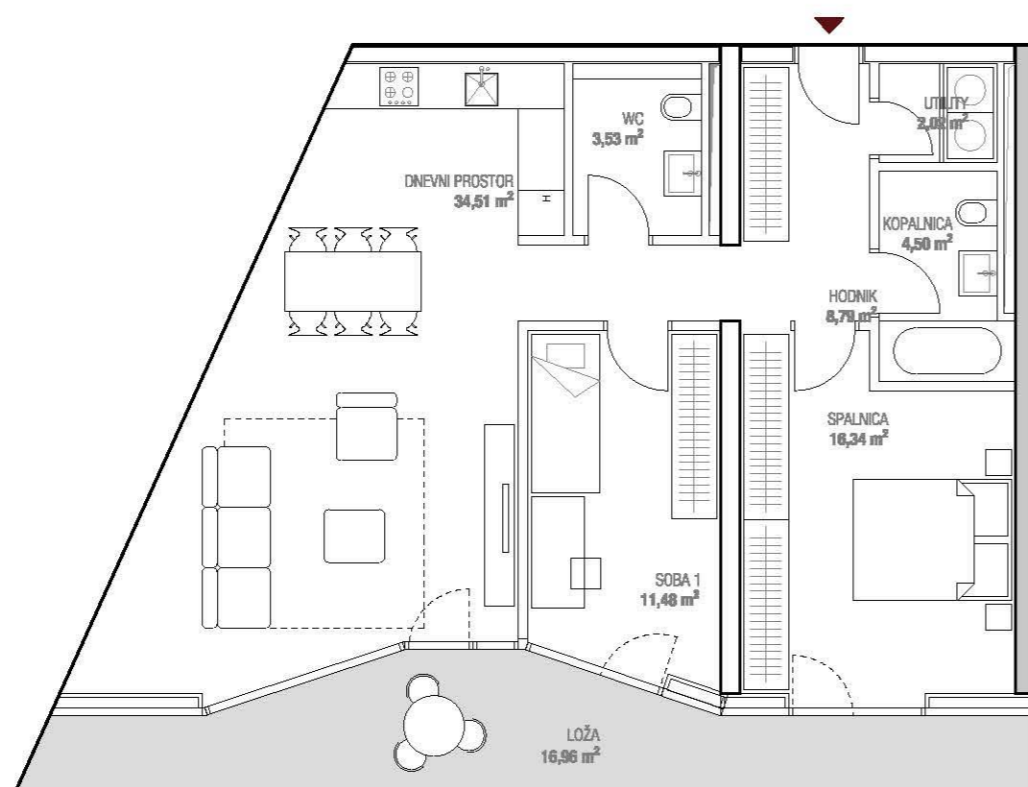
3 SOBNO C	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	27.59
KOPALNICA	4.50
WC	2.96
UTILITY	2.02
HODNIK	8.52
SPALNICA	16.34
SOBA 1	11.23
3C	73.15
LOŽA	24.05

3D



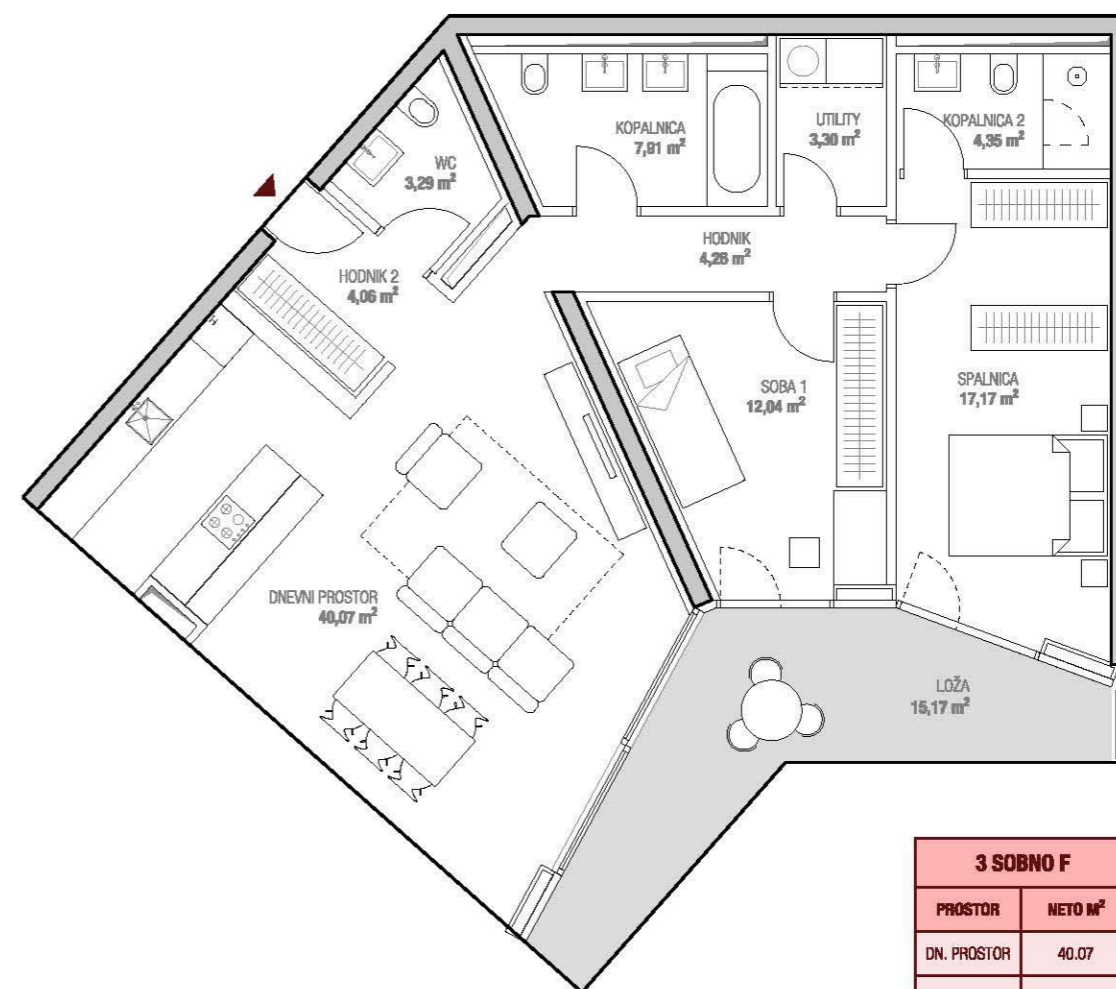
3 SOBNO D	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	28.25
KOPALNICA	7.03
WC	3.15
HODNIK	8.75
SPALNICA	14.87
SOBA 1	11.24
3D	73.29
LOŽA	21.91

3E



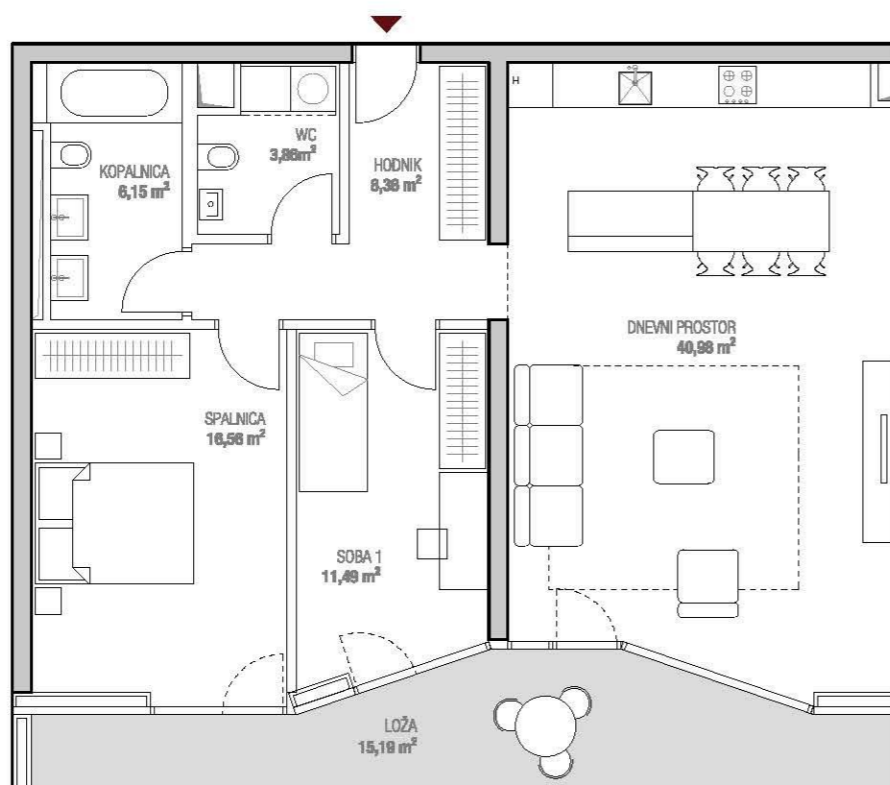
3 SOBNO E	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	34.51
KOPALNICA	4.50
WC	3.53
UTILITY	2.02
HODNIK	8.79
SPALNICA	16.34
SOBA 1	11.48
3E	81.18
LOŽA	16.96

3F



3 SOBNO F	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	40.07
KOPALNICA	7.91
KOPALNICA 2	4.35
WC	3.29
UTILITY	3.30
HODNIK	4.26
HODNIK 2	4.06
SPALNICA	17.17
SOBA 1	12.04
3F	96.45
LOŽA	15.17

3G



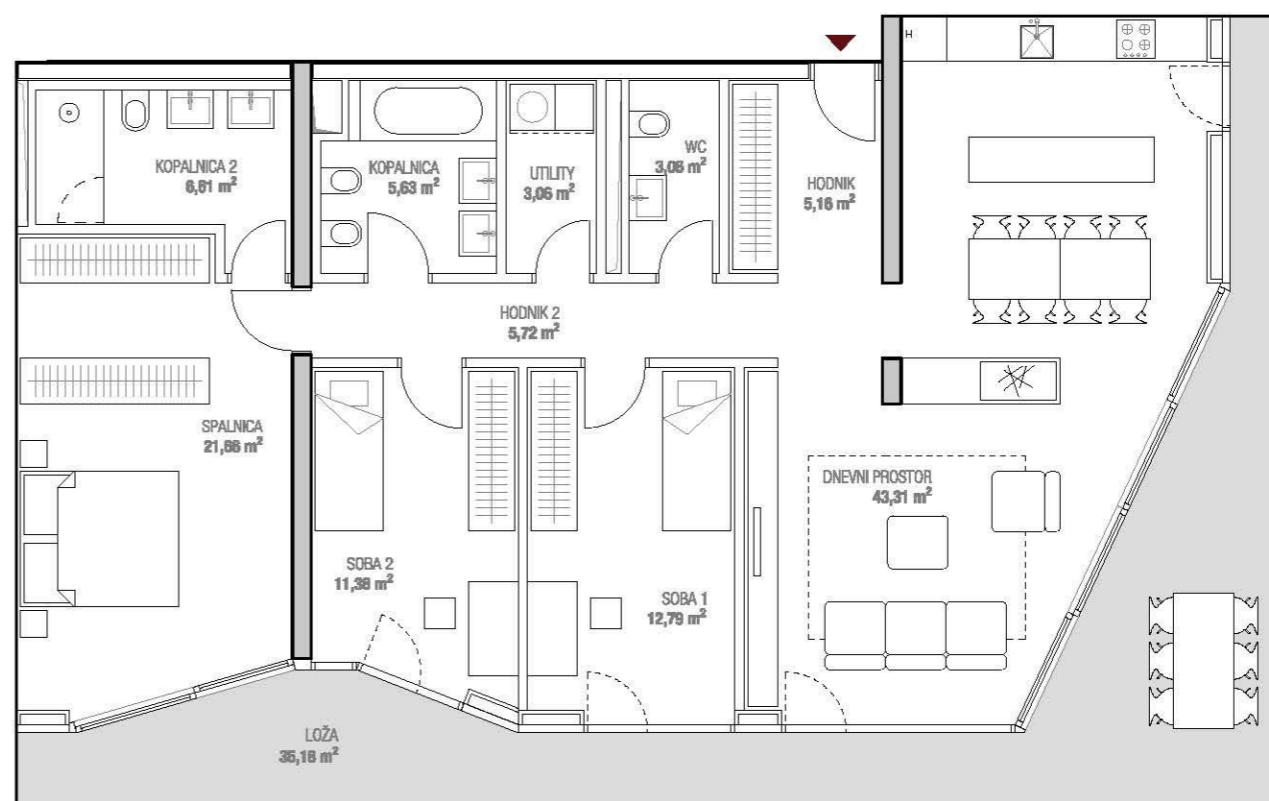
3 SOBNO G	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	40.98
KOPALNICA	6.15
WC	3.86
HODNIK	8.36
SPALNICA	16.56
SOBA 1	11.49
3D	87.40
LOŽA	15.19

4A



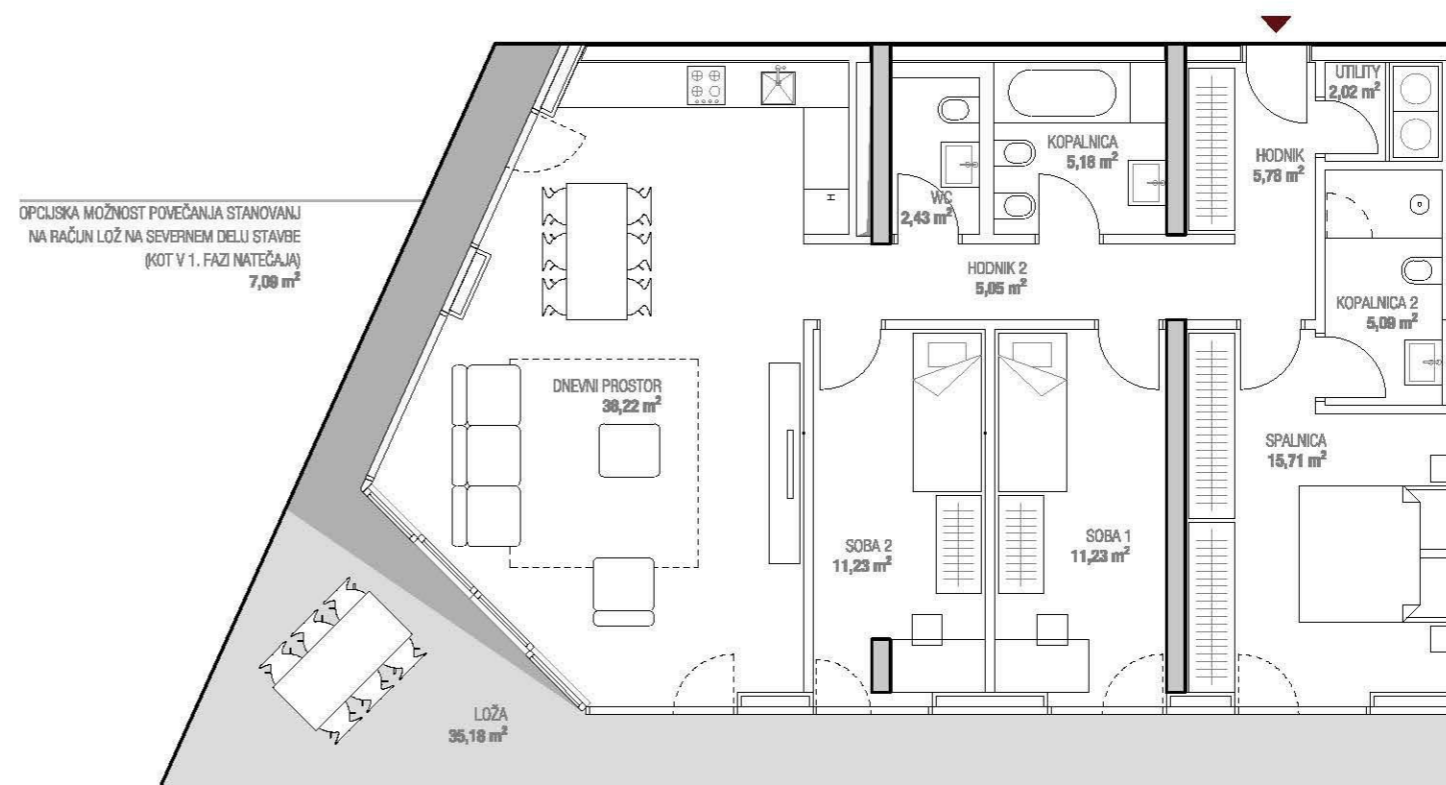
4 SOBNO A	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	43.16
KOPALNICA	5.63
KOPALNICA 2	5.37
WC	3.06
UTILITY	3.06
HODNIK	5.16
HODNIK 2	5.72
SPALNICA	17.25
SOBA 1	12.79
SOBA 2	11.38
4A	112.58
LOŽA	34.47

4B



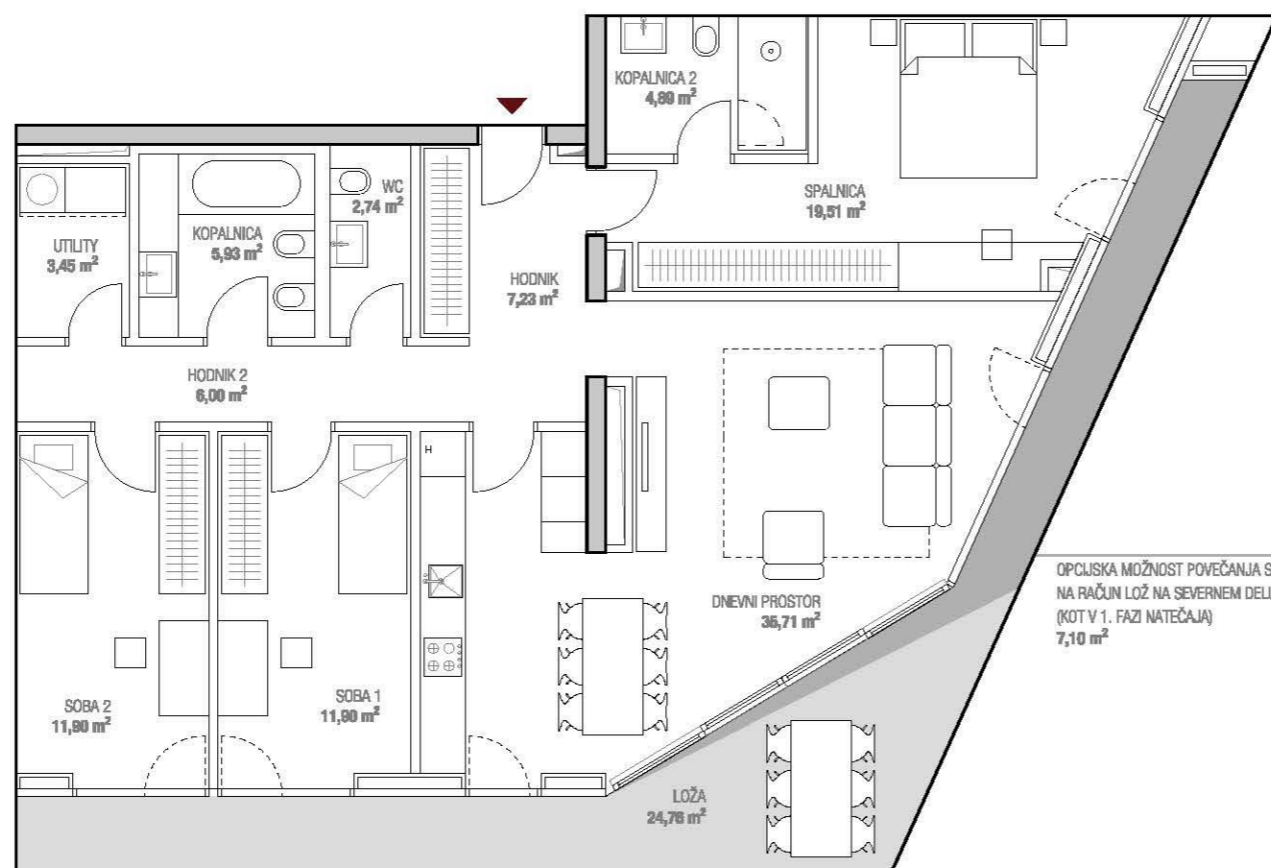
4 SOBNO B	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	43.18
KOPALNICA	5.63
KOPALNICA 2	6.61
WC	3.06
UTILITY	3.06
HODNIK	5.16
HODNIK 2	5.72
SPALNICA	21.66
SOBA 1	12.79
SOBA 2	11.38
4B	118.24
LOŽA	35.18

4C



4 SOBNO C	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	38.22
KOPALNICA	5.18
KOPALNICA 2	5.08
WC	2.43
UTILITY	2.02
HODNIK	5.78
HODNIK 2	5.05
SPALNICA	15.71
SOBA 1	11.23
SOBA 2	11.23
4C	101.96
LOŽA	31.23

4D

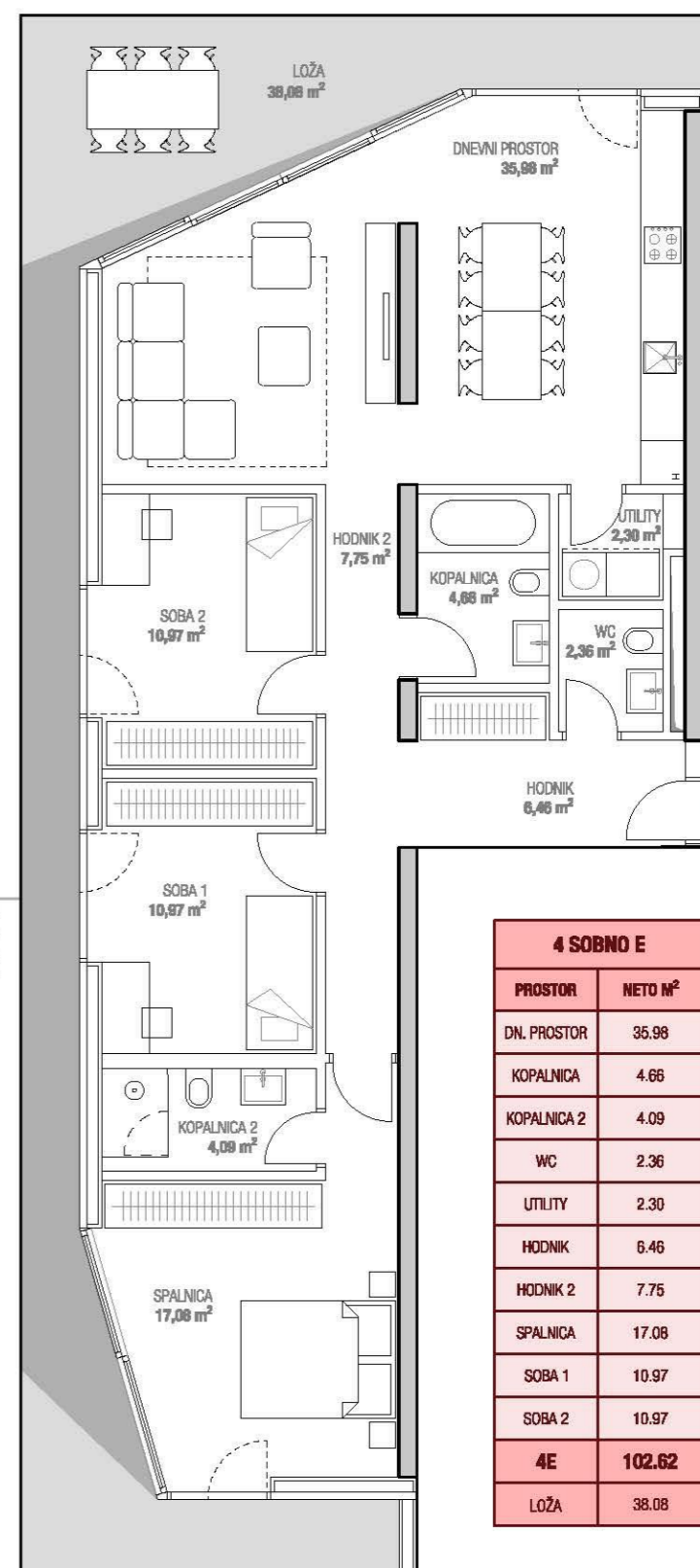


OPCIJSKA MOŽNOST POVEČANJA STANOVANJU
NA RAČUN LOŽ NA SEVERNEM DELU STAVBE
(KOT V 1. FAZI NATEČAJA)
7,10 m²

OPCIJSKA MOŽNOST POVEČANJA STANOVANJU
NA RAČUN LOŽ NA SEVERNEM DELU STAVBE
(KOT V 1. FAZI NATEČAJA)
14,71 m²

4 SOBNO D	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	35.71
KOPALNICA	5.93
KOPALNICA 2	4.89
WC	2.74
UTILITY	3.45
HODNIK	7.23
HODNIK 2	6.00
SPALNICA	19.51
SOBA 1	11.90
SOBA 2	11.90
4D	109.25
LOŽA	24.76

4E



4 SOBNO E	
PROSTOR	NETO M ²
DN. PROSTOR	35.98
KOPALNICA	4.66
KOPALNICA 2	4.09
WC	2.36
UTILITY	2.30
HODNIK	6.46
HODNIK 2	7.75
SPALNICA	17.08
SOBA 1	10.97
SOBA 2	10.97
4E	102.62
LOŽA	38.08

“ Večina stanovanj ima zaradi rotacije stavbnega volumna poglede na park in okoliške krajinske in urbane vedute.



FUNKCIONALNOST DOSTOPOV IN PROMETNIH UREDITEV

Parter na obravnavanem območju je v večji meri brez motomega prometa. Izjema je le dostava za lokale v pritličju in intervencija po celotnem območju. Omogočen je tudi dostop do stavbe Pošte Slovenija. Ob njej se nahaja 5 parkirnih mest. Vse našteje prometne površine so dostopne iz ceste, ki se odcepi od ulice Na Loko.

Uvoz v garažni etaži se nahaja neposredno iz ulice Na Loko. Prva etaža je v veliki večini namenjena obiskovalcem in je organizirana krožno (enosmerni promet). Del prve etaže je od preostalega dela ločen z zapornicami in je namenjen parkiranju stanovalcev. Iz tega dela je po klančini omogočen dostop do druge kleti, ki je v popolnosti namenjena parkiranju stanovalcev.

V prvi kleti se nahaja 85 parkirnih mest, od tega 61 parkirnih mest za goste in 10 parkirnih mest za zaposlene. Za stanovalce je v prvi etaži 14 parkirnih mest. Ostala parkirna mesta za stanovalce se nahajajo v 2. kletni etaži, kjer je skupno 91 parkirnih mest. Skupno število parkirnih mest za stanovalce znaša 105 (70 stanovanj, vsako 1,5 parkirnega mesta, ko je navedeno v splošnih navodilih za drugi krog). Skupno število parkirnih mest znaša 176.

MERILA GOSPODARNOSTI, TRAJNOSTNOSTI IN ENERGETSKE UČINKOVITOSTI

Celotna stavba je zasnovana racionalno in gospodarno. To ji omogoča njena kompaktna zasnova in ritmično oblikovanje fasade.

Horizontalni fasadni elementi so izvedeni kot prefabricirani betonski elementi, ki so izdelani v delavnici in montirani na gradbišču. Ker je osna razdalja med nosilnimi osmi na fasadi enaka, so vsi prefabricirani elementi dveh etaž enaki. S tem se bistveno zmanjša investicijska vrednost izgradnje fasade, kot tudi hitrost izvedbe.

Investicijsko vrednost stavbe prav tako zmanjšuje ponavljajoči se razmik med nosilnimi osmi (7,8 metra), saj ta bistveno doprinese k enostavnosti in hitrosti izvedbe nosilne konstrukcije.

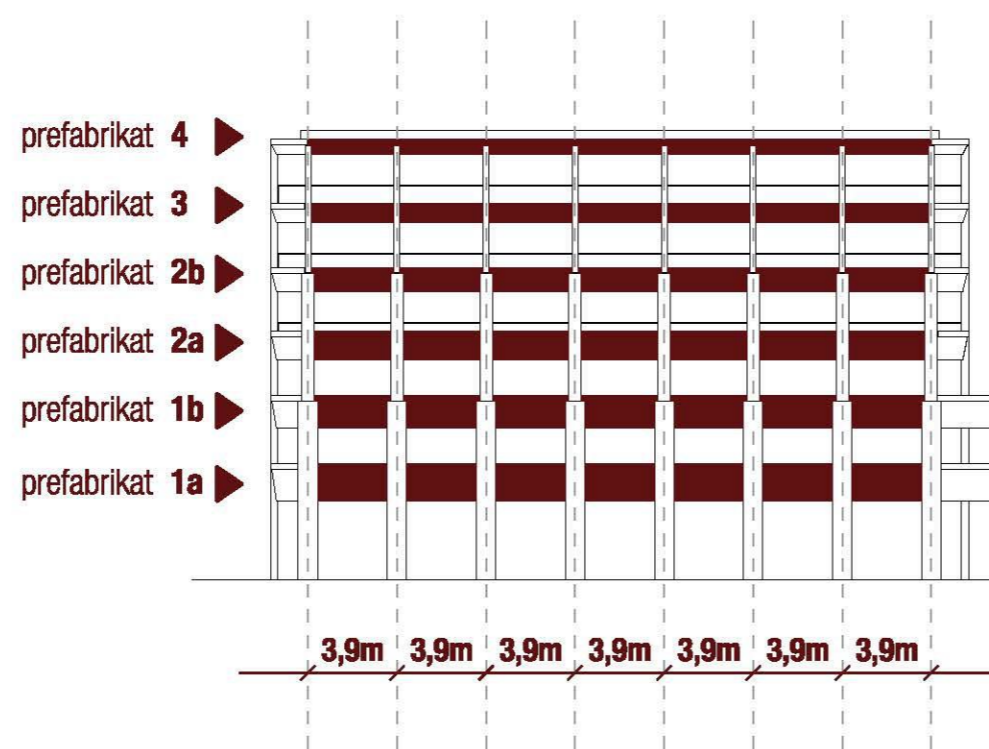
Poleg običajnih tehnoloških rešitev (zadostna toplotna izolacija, uporaba učinkovitih in čistih virov energije, itd...) je energetska učinkovitost dosežena predvsem:

- s kompaktno zasnovano stavbo in
- ugodnim razmerjem med tlorisno površino in površino fasade.

Prav tako k zmanjšanju toplotnih izgub doprinese odmaknjenost fasade stanovanj od fasade stavbe. Zrak v vmesnem prostoru je pozimi za nekaj stopinj toplejši od zraka izven stavbe, poleti pa nadstrešek pred okni stanovanj omogoča hlajenje steklenih površin in s tem zmanjšanjem temperature nostrarjosti stanovanj.

Z uporabo in pravilno vgradnjo naravnih materialov kot sta les in beton (umetni kamen) je zagotovljena dolga življenska doba objekta brez velikih vlaganj v vzdrževanje objekta.

“ Fasada objekta je izvedena iz na gradbišču izvedenih vertikalnih sten in montažnih parapetov. Predizdelani parapeti bistveno skrajšajo čas izvedbe fasade in prispevajo k cenovno ugodnejši izvedbi.



2. SKLOP: **TEKSTUALNI DEL**

TEHNIČNO POROČILO

1. CELOVITOST URBANISTIČNE ZASNOVE

Bistvena značilnost predlagane urbanistične zasnove temelji na lomljeni geometriji objekta NT6, ki **trg pred Kulturnim centrom Janeza Trdine fizično in percepcijsko poveže s stavbo Mestne občine Novo mesto**. Med obema pomembnima mestnima stavbama se tako oblikuje urban trg, katerega zaznamujejo visokorasla obstoječa drevesa.

Kljub rotaciji objekta je ob Seidlovi cesti jasno začrtana obcestna mestotvorna gradnja.

Rotacija objekta omogoča, da ima **večina stanovanj poglede orientirane proti najlepšim krajinskim in urbanim vedutam**.

Struktura Stanovanjsko poslovnega objekta NT6 je deljena na dva, med seboj povezana objekta, med katerima je iz vhoda v stavbo občine omogočen pogled proti zvoniku Kapitlja.

Bistvena vrednost predlagane rešitve so tudi pogledi na stavbo iz različnih mestnih vpadnic. Stavba se namreč nahaja na ključni točki vhoda v mestno središče, kar pomeni, da **zgradba NT6 v tem kontekstu tvori pozdravno fasado mesta**. Takšno vlogo ima tako iz smeri Ljubljanske ceste, kot tudi iz smeri Seidlove ceste pri vhodu v mesto iz smeri Šmiheljskega mostu čez reko Krko.

2. FUNKCIONALNOST IN OBLIKOVNA KAKOVOST ARHITEKTURNIH REŠITEV IN ODPRTEGA PROSTORA

Arhitekturna zasnova:

Stavbo zaznamuje **ritmično ponavljanje vertikalnih arhitekturnih elementov**, katerim se širina proti vrhu stavbe manjša. Nižajo se tudi horizontalni elementi fasade, kar daje stavbi prepoznavno podobo.

Ker se stavba nahaja ob prometni Seidlovi cesti, so v nižjih nadstropjih parapeti fasadnih odprtih višji, medtem ko se v višjih nadstropjih, ki imajo večjo mero zasebnosti in vedno lepše pogledi, parapeti postopoma nižajo.

Vsa stanovanja imajo po celotnem obodu zasnovane lože. Na ta način je do določene mere **zmanjšano širjenje hrupa** iz prometne Seidlove ceste v območje stanovanj.

Zamaknjena fasada stanovanj in višji parapeti v nižjih nadstropjih **onemogočajo poglede mimoidočih iz nivoja parterja v notranjost stanovanj**. S tem je še dodatno povečana zasebnost stanovanj. Z višino se ta problem, zaradi vpadnega kota pogledov opazovalcev iz nivoja pločnika manjša. Tako v obratni smeri nižji parapeti v višjih nadstropjih omogočajo široke poglede proti okoliški naravni in urbani krajini, kar bistveno zvišuje bivanjski standard stanovalcem.

Predlagana struktura fasade ustvarja **fasadni ritem, katerega masa se manjša proti vrhu stavbe**. Shema, ki se zgleduje po pravilih klasične arhitekturne kompozicije, tvori enakomerno ponavljajoči se ritem ob Seidlovi ulici.

Pri stavbi NT6 gre v resnici za klasično mestno palačo.

Kljub zgledovanju po velikih arhitekturah iz naše strokovne preteklosti pa sta leseni gank v nadstropjih in pokrit arkadni hodnik v pritličju dva značilna arhitekturna elementa središča Novega Mesta.

Tem dveh karakteristikam historičnega jedra Novega Mesta sledi tudi oblikovanje ustroja stavbe NT6.

Zasnova odprtega prostora (krajinsko arhitekturna zasnova):

Urbanistična zasnova zalomljenega volumna stavbe definira odprti prostor na:

- vhodno zeleno plazo javnega značaja z ozelenjeno plazo med občino in kulturnim centrom, ter
- parkovne površine na vzhodni strani.

Oblikovalski slovar krajinskih elementov zajema strukturirane zelene površine funkcionalnih programskih con in linerane poteze urbane opreme z navezavo na frontalno fasado kulturnega centra (hierarhija prostorskih poudarkov).

Vhodna površina je oblikovana kot zelena plaza s tremi zelenimi otoki, ki povezujejo višinsko razliko med uličnim prostorom in območjem trga pred kulturnim centrom, strukturirajo prehodnost prostora, ter hkrati omogočajo ohranjanje obstoječe kakovostne visokodebelne drevnine. Višinsko razliko obcestnih zelenih otokov se z betonskim robnikom uporablja kot linerane sedalne površine. Osrednji zeleni otok na zeleni plazi z obodno kanaletjo je zasajen s pokrovnimi rastlinami in namenjen srečevanju in druženju (členjen z urbano opremo in linearnimi potezami forma vive). V območju obcestnega prostora se z linearnimi potezami ustvarja kakovosten ulični prostor s poudarjeno prehodnostjo za pešce in kolesarje.

Območje trga med kavarno in kulturnim centrom, deluje kot povezovalni element med zeleno plazo in parkom ter omogoča izvedbo kulturnih in drugih prireditev. Na najnižji točki območja je predviden talni vodni element – fontana, ki lahko deluje tudi kot element igralne krajine.

Parkovne površine so zasnovane kot zelene površine, ki se prilagajajo posamezni mikrolokaciji območja. Nasutja omogočajo zasaditev visokodebelne drevnine nad garažo in strukturirajo poglede in zasebnost programskih površin. Členitev zelenih otokov omogoča prehodnost in hierarhijo prostora, definiranje vhodov v stavbe in

zasebnost površin za igro za najmlajše (v bližini kavarne) in površin za druženje (s poudarkom na uporabnosti za vse generacije uporabnikov). Na južni strani se uredi razgledišče.

Dostopnost do pošte z avtomobilom je omejena na vzhodno stran območja kar omogoča varno uporabo območja za vse uporabnike prostora. Vse površine so dostopne za gibalno omejene uporabnike. Predvideva se zasaditev visokodebelne drevnine (prehodnost, senčenje) ter potez okrasnih grmovnic in pokrovnice (sanacija brežine, strukturiranje prostora). Vsa vegetacija je avtohtona, primerna za saditev na javne površine in območja otroške igre.

3. SKLADNOST ZASNOVE GLEDE NA FUNKCIONALNE IN PROGRAMSKE ZAHTEVE

Stavba je zgrajena iz enotnih dveh etaž kleti, pritličja in prvega nadstropja. Nad prvim nadstropjem se stavba deli v dva stolpiča. Severni ima etažnost 2K+P+5, južni pa 2K+P+4.

Druga klet je namenjena parkiranju stanovalcev, medtem ko je prva klet namenjena javnemu parkiranju in parkiranju zaposlenih. Obe parkirišči (obe kletni etaži) sta fizično ločeni, promet med njima pa ni mogoč.

Pritličje je v največji možni meri zasnovano fleksibilno tako, da je v njemu možno zasnovati poljubno število trgovskih ali gostinjskih lokalov. Glede na želje investitorja je možno večji del pritličja nameniti eni trgovini, saj površina tega dela pritličja znaša več kot 1000m². Urbanemu življenju trga pred Kulturnim centrom Janeza Trdine bistveno doprinese gostinjski lokal - kavarna na južni strani objekta.

Razporeditev stanovanj v nadstropjih sledi naslednjim parvilonom:

- v prvem nadstropju se nahajajo manjša stanovanja.

- na vogalih se praviloma nahajajo večja stanovanja z večjo teraso na vogalih,
- v zadnjih etažah se nahajajo največja in najbolj razkošna stanovanja.

Struktura stanovanj skoraj popolnoma sledi željam investitorja:

tip stanovanja	pričakovan delež (%)	dosežen delež (%)	število stanovanj
TIP 1	20 %	21 %	15
TIP 2	30 %	30 %	21
TIP 3	40 %	39 %	27
TIP 4	10 %	10 %	7
skupaj =			70 stanovanj

4. FUNKCIONALNOST DOSTOPOV IN PROMETNIH UREDITEV

Parter na obravnavanem območju je v večji meri brez motornega prometa. Izjema je le dostava za lokale v pritličju in intervencija po celotnem območju. Omogočen je tudi dostop do stavbe Pošte Slovenija. Ob njej se nahaja 5 parkirnih mest. Vse našete prometne površine so dostopne iz ceste, ki se odcepi od ulice Na Loko. Uvoz v garažni etaži se nahaja neposredno iz ulice Na Loko. Prva etaža je v veliki večini namenjena obiskovalcem in je organizirana krožno (enosmerni promet). Del prve etaže je od preostalega dela ločen z zapornicami in je namenjen parkiranju stanovalcev. Iz tega dela je po klančini o mogočen dostop do druge kleti, ki je v popolnosti namenjena parkiranju stanovalcev.

V prvi kleti se nahaja 85 parkirnih mest, od tega 61 parkirnih mest za goste in 10 parkirnih mest za zaposlene. Za stanovalce je v prvi etaži 14 parkirnih mest. Ostala parkirna mesta za stanovalce se nahajajo v 2. kletni etaži, kjer je skupno 91 parkirnih mest. Skupno število parkirnih mest za stanovalce znaša 105

(70stanovanj, vsako 1,5 parkirnega mesta, ko je navedeno v splošnih navodilih za drugi krog).

Skupno število parkirnih mest znaša 176.

5. MERILA GOSPODARNOSTI, TRAJNOSTNOSTI IN ENERGETSKE UČINKOVITOSTI

Celotna stavba je zasnovana racionalno in gospodarno. To ji omogoča njena kompaktna zasnova in ritmično oblikovanje fasade.

Horizontalni fasadni elementi so izvedeni kot prefabricirani betonski elementi, ki so izdelani v delavnici in montirani na gradbišču. Ker je osna razdalja med nosilnimi osmi na fasadi enaka, so vsi prefabricirani elementi dveh etaž enaki. S tem se bistveno zmanjša investicijska vrednost izgradnje fasade, kot tudi hitrost izvedbe.

Investicijsko vrednost stavbe prav tako zmanjšuje ponavljajoči se razmik med nosilnimi osmi (7,8 metra), saj ta bistveno doprinese k enostavnosti in hitrosti izvedbe nosilne konstrukcije.

Poleg običajnih tehnoloških rešitev (zadostna toplotna izolacija, uporaba učinkovitih in čistih virov energije, itd...) je energetska učinkovitost dosežena predvsem:

- s kompaktno zasnovo stavbe in
- ugodnim razmerjem med tlorisno površino in površino fasade.

Prav tako k zmanjšanju toplotnih izgub doprinese odmaknjenost fasade stanovanj od fasade stavbe. Zrak v vmesnem prostoru je pozimi za nekaj stopinj toplejši od zraka izven stavbe, poleti pa nadstrešek pred okni stanovanj omogoča hlajenje steklenih površin in s tem zmanjšanjem temperature nostranjosti stanovanj.

Z uporabo in pravilno vgradnjo naravnih materialov kot sta les in beton (umetni kamen) je zagotovljena dolga življenska doba objekta brez velikih vlaganj v vzdrževanje objekta.

PRIKAZ POVRŠIN PO PRILOŽENI RAZPREDELNICI

Stanovanjsko poslovni objekt NT6 v Novem mestu

2. stopnja

Številka nadstropja	BTP Indikator 5.1.3	NTP Indikator 5.1.5	razčlenjena NTP Indikator 5.1.7					Indikator 5.1.8	Indikator 5.1.9	Število parkirnih mest
			BRUTO TLOORISNA POVRŠINA (BTP) [m ²]	NETO TLOORISNA POVRŠINA (NTP) [m ²]	NETO* TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ [m ²]	NETO* TLOORISNA POVRŠINA BALKONOV/ LOŽ [m ²]	NETO* TLOORISNA POVRŠINA SHRAMB [m ²]			
stanovanja	5	662,90	574,13	390,08	123,45			5,50	55,10	
stanovanja	4	1.484,90	1.292,09	898,97	254,32			11,60	127,20	
stanovanja	3	1.484,90	1.291,59	902,51	245,68			11,50	131,90	
stanovanja	2	1.484,90	1.291,59	902,51	245,68			11,50	131,90	
stanovanja	1	1.818,70	1.593,90	1.154,48	259,18			13,90	166,44	
trgovsko poslovni prostori	P	1.818,70	1.419,43				1.238,58	9,00	171,85	
garaža	-1	2.966,15	2.833,20			40,73		178,31	113,06	85
garaža	-2	2.900,45	2.734,41			261,01		0,95	71,25	91
garaža	-3									
SKUPAJ (nadzemni del)		8.755,00	7.462,73	4.248,55	1.128,31		1.238,58	242,16	969,70	
SKUPAJ (podzemni del)		5.856,60	5.567,61			301,74		179,26	184,31	
SKUPAJ		14.611,60	13.030,34							176

Tip stanovanja	Neto* tlorisna površina stanovanja [m ²]	Neto* tlorisna površina balkonov / lož [m ²]	Neto* tlorisna površina shramb [m ²]	Število ležišč	Število stanovanj	Pričakovani delež (%)	Doseženi delež (%)	BTP		NTP		razčlenjen NTP			Pripadajoče število parkirnih mest / enote	Pripadajoče število parkirnih mest
								Indikator 5.1.3	Indikator 5.1.5	Indikator 5.1.7	Bruto tlorisna površina stanovanja z ložo/balkonom, brez shrambe (m ²)	Neto tlorisna površina stanovanja z ložo/balkonom, brez shrambe (m ²)	Neto* tlorisna površina stanovanj [m ²]	Neto* tlorisna površina balkonov / lož [m ²]		
Tip 1 - do 40 m²				1 - 2 ležišča	15	20%	21%	39,00	501,00	446,25	54,75	45,00	1,5	22,5		
1A	29,75	3,65	3,00		15			39,00	501,00	446,25	54,75	45,00				
Tip 2 - 40 - 60 m²				2 - 3 ležišča	21	30%	30%	385,80	1.476,56	1.183,98	292,58	63,00	1,5	31,5		
2A	57,36	11,57	3,00		10			78,00	689,30	573,60	115,70	30,00				
2B	55,15	18,41	3,00		7			71,00	514,92	396,06	128,87	21,00				
2C	58,64	11,47	3,00		2			78,00	136,22	113,28	22,94	6,00				
2D	55,92	11,10	3,00		1			78,00	67,02	55,92	11,10	3,00				
2E	55,13	13,97	3,00		1			80,80	69,10	55,13	13,97	3,00				
Tip 3 - 60 - 80 m²				3 - 4 ležišča	27	40%	39%	785,75	2.381,07	1.842,85	538,22	81,00	1,5	40,5		
3A	64,61	19,71	3,00		8			98,95	674,56	516,88	157,68	24,00				
3B	64,41	18,51	3,00		12			98,95	1.007,04	772,92	234,12	36,00				
3C	70,88	24,58	3,00		2			115,92	190,92	141,76	49,16	6,00				
3D	73,14	21,16	3,00		2			111,49	188,60	146,28	42,32	6,00				
3E	81,16	24,58	3,00		1			114,48	105,74	81,16	24,58	3,00				
3F	96,45	15,17	3,00		1			128,96	111,62	96,45	15,17	3,00				
3G	87,40	15,19	3,00		1			117,00	102,59	87,40	15,19	3,00				
Tip 4 - nad 100 m²				4 - 5 ležišč	7	10%	10%	823,60	1.018,23	775,47	242,76	21,00	1,5	10,5		
4A	112,58	35,19	3,00		2			168,89	295,54	225,16	70,38	6,00				
4B	118,24	35,19	3,00		2			176,95	306,94	236,48	70,36	6,00				
4C	101,96	31,76	3,00		1			154,85	133,72	101,96	31,76	3,00				
4D	109,25	28,65	3,00		1			156,39	137,90	109,25	28,65	3,00				
4E	102,62	41,61	3,00		1			165,52	144,23	102,62	41,61	3,00				
SKUPAJ					70	100%	100%	2.034,15	6.376,86	4.248,55	1.128,31	210,00		105		

Opomba:
 - površine morajo biti izračunane skladno s SIST ISO 9836
 - *neto tlorisne površine, ki predstavljajo uporabno površino po SIST ISO 9836 - indikator 5.1.7.
 Navodila:
 - belih polj se ne izpolnjuje, izpolnjuje se samo modro obarvana polja
 - moder tekst označuje zahtevane vrednosti skladno s natečajno nalogo in prostorskim aktom
 - pri vstavljanju dodatnih vrst je potrebna kontrola formid

ZBIRNA TABELA PARKIRNIH MEST

kvadratura	ZAHTEVANO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST				DOSEŽENO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST		
	1,5 - 2 PM / enota	1 PM / 30 m ²	JAVNA PM	SKUPAJ	v garažah	na terenu	SKUPAJ
	STANOVANJA	POSLOVNI PROSTORI					
	105,0	10,0	60,0	175,0	176,0	5,0	181,0
Skupaj	105	10	60	175	176	5	181

Dopolnjeno skladno s priporočili in usmeritvami za 2. stopnjo natečaja

PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE ZA NATEČAJNO REŠITEV GOI DELA IN UREDITEV ODPRTEGA PROSTORA PO GLAVNIH SKUPINAH DEL BREZ IN Z DDV

Prikaz ocenjene vrednosti investicije za natečajno rešitev za GOI dela in ureditev odprtega prostora po glavnih skupinah del brez in z DDV (priloga TABELA ZA IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE):

	Opis del	Vrednost investicije v EUR	Vrednost investicije v %
A.	projektna dokumentacija	721.000,00 €	7,00%
B.	investicijska dokumentacija in nadzor	206.000,00 €	2,00%
C.	gradbeno – obrtniška in instalacijska dela		0,00%
1.	GOI dela STANOVANJSKO POSLOVNEGA OBJEKTA NT6 (vključno s stroški gradbišča – zakoličba, zavarovanje, ureditev gradbišča, varovanje)	8.630.380,00 €	83,80%
2.	Ureditev ploščadi	441.000,00 €	4,28%
D.	Komunalna infrastruktura (priključki)	300.000,00 €	2,91%
	SKUPAJ	10.298.380,00 €	100,00%
	DDV (22%)	2.265.643,60 €	
	SKUPAJ Z DDV	12.564.023,60 €	

Navodila:

- belih polj se ne izpolnjuje, izpolnjuje se samo svetlo zeleno obarvana polja
- pri vstavljanju dodatnih vrstic je potrebna kontrola formul

Opomba za točko C; vrednost GOI je izračunana skladno z zahtevami iz natečajne naloge (str. 34)

NAVEDBA PONUDBENE VREDNOSTI ZA IZDELAVO CELOTNE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Navedba ponudbene vrednosti za izdelavo celotne projektne dokumentacije skladno z deli navedenimi v točki
4.24. SKUPAJ POGODBENA CENA z DDV iz priloge INFORMATIVNA PONUDBA:

879.620,00 EUR