



JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI, URBANISTIČNI IN ARHITEKTURNI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA
C - TOWER - STANOVANJSKO POSLOVNA STAVBA

Naročnik in razpisovalec natečaja:

C Tower d.o.o.

Štukljeva cesta 46

1000 Ljubljana

v sodelovanju z

ZBORNICA ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE

Vegova 8

1000 Ljubljana



KAZALO

NASLOVNICA

KAZALO

URBANISTIČNA ZANOVA 03

ARHITEKTURNA ZASNOVA 04

TEHNIČNO POROČILO 05,06

TLORIS - KLET 07

TLORIS - PRITLIČJE 08

TLORIS - 1. DO 8. NADSTROPJE 09

TLORIS - 9. DO 12. NADSTROPJE 10

TLORIS - 13. DO 16. NADSTROPJE 11

PREREZI 12

FASADE 13

FASADE 14

POGODBENA CENA 15

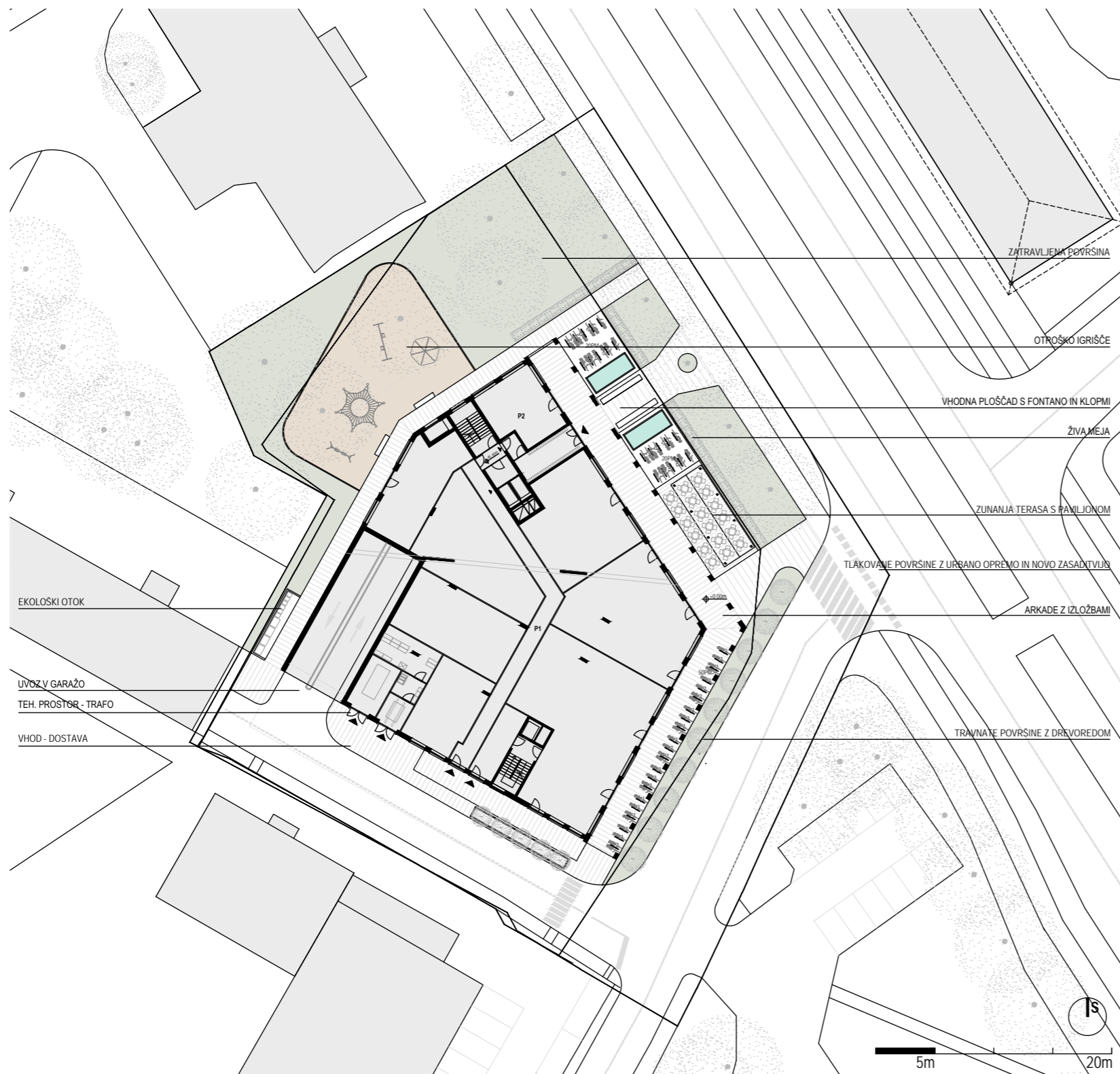
INVESTICIJSKA CENA

TABELE POVRŠIN 16,17

PLAKAT 1

PLAKAT 2

PLAKAT 3



PROSTORSKO UMEŠČANJE - URBANISTIČNI KONTEKST

Urbanistična ureditev poskuša na kakovosten način nadgraditi obstoječi ambient grajenega tkiva v bližnjem natečajnem območju z novim monolitnim objektom nepravilne zalomljene oblike, ki sledi ulični liniji in robnim pogojem natečajnega območja.

Glede na podane zahteve natečajne naloge rešitev odstopa z zasnovo dodatnega manjšega poslovnega stolpiča na jugozahodnem delu parcele. Ta rešitev nadomesti izgubljene uporabne kvadrature, ki so se izgubile na nivoju prve etaže.

Dodaten vertikalni poudarek tvori z glavnim stanovanjskim stolpom zanimivo kompozicijo zaradi samih linij območij. Hkrati stolpič tudi poenoti celotno stavbno gmoto s sosednjimi objekti na jugozahodni strani v skladnejšo ulično zasnovo.

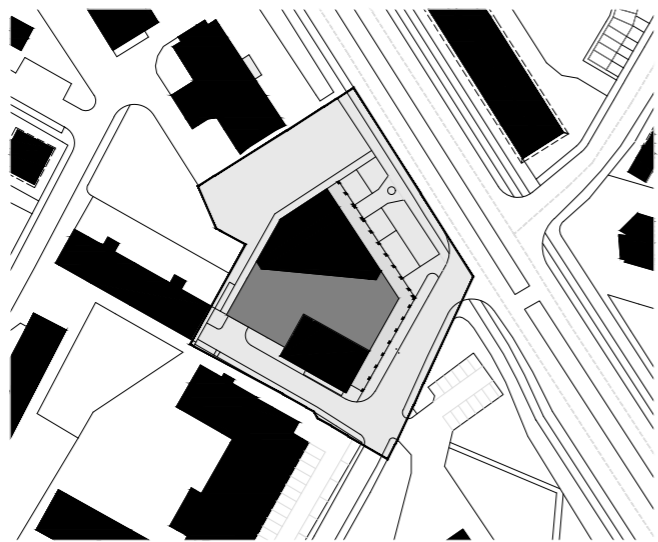
Parterni volumen ima na vzhodni strani južni strani zasnovane arkade, ki služijo kot zaščita pred soncem, dežjem in manj kakovostnemu in hrupnemu uličnemu delu, ter ustvarjajo intimnejši ambient za potrebe stanovalcev in uporabnikov objekta. Široke in visoke arkade dodatno oplemeniti parterna zasnova, ki je oblikovana bogato z večjimi travnatimi površinami z živo mejo, grmovnicami in podaljškom uličnega drevoreda.

Vhodna ploščad v stanovanjsko stolpnico je oblikovana osno z vhodom v objekt. Opremljena je z večjimi kamnitimi klopmi in dvema fontanama, ki z žuborenjem vode dodatno nevtralizirata prometni hrup. Ob arkadah je oblikovan še pokriti paviljon za potrebe gostinskega programa. Pod širokimi arkadami je prostor za dodatne mize lokala, klopi in oprema za parkiranje koles.

Na severni strani parcele je prostor oblikovan kot zelena oaza z zatravljeno površino z zasajenimi večjimi avtohtonimi drevesi in grmičevjem. V ta ambient je vstavljena večja nepravilna površina z igrali in klopmi, ki je dodatno zagrajena z višjo zazelenjeno ograjo, ki dodatno brani uporabnike pred prometnim hrupom.

Jugozahodno območje omejuje dovozna cesta. Tukaj je parter v celoti tlakovan. V južnem delu, kjer stolpič konzolno posega čez pritlični volumen je zasnovano korito za manjša drevesa.

Vse pohodne in povozne površine so izvedene z ustreznim odvodnjavanjem padavinskih voda. Tlakovane površine so zasnovane brez arhitektonskih ovir za funkcionalno ovirane osebe. Kolesarski in peš promet je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih.



GRAJENA STRUKTURA



PROMETNA SHEMA



HEMA ZELENIH POVRŠIN

ARHITEKTURNA ZASNOVA

Objekt je sestavljen iz treh podzemnih etaž, ene večje pritlične etaže nepravilne oblike, enega večjega stanovanjskega stolpa, ki ima 16 etaž in enega manjšega poslovnega stolpiča, ki ima 5 etaž.

Pritlična etaža je oblikovana bogatejše z arkadami, pod katerimi se nahajajo večje steklene izlozbe in vhodi v poslovne in trgovinske prostore. Pritlična fasada je večinoma ometana v svetlo sivi barvi. Posamezni elementi kot so stebri pri arkadah, okvirji oken, horizontalni medetažni poudarki so zaključeni v svetlo sivem kamnu.

Vso okensko pohoštvo objekta je troslojno zastekljeno s kovinskimi okvirji v svetlo rjavi medeninasti barvi.

V prvem nadstropju se nahajajo zunanje tlakovane in zazelenjene površine. V nadstropju se arkade nadaljujejo s stebri v kamnu in ograjo v ometu sive barve. Fasada pritličja in nadstropja je v tem delu oblikovno poenotena. Oblikovanje nadstropja sledi pritličju, saj se poskuša podstavek oblikovat kot dvoetažen volumen zaradi samih proporcev in višine stolpnice.

V naslednjih etažah je objekt zaključen v grobem umazano belem ometu z 20cm toplotne izolacije. Okenske odprtine imajo parapet in končno višino 2,20m. Celotna fasada ima tri različne formate oken glede na velikost posameznih sob. Zunanje površine so oblikovane kot lože z različnimi globlinami glede na tip stanovanja. Lože so praviloma postavljene na vogale objekta. Ograja je kovinska v masivnejši in višji izvedbi zaradi boljšega občutka stanovalcev. Dodatno intimo ložam dajejo še podporni stebri na vogalih, ki so zaključeni s kamnito oblogo. Zaključek objekta je v zeleni profilirani pločevini. Z enakim materialom je zaključeno tudi jedro na kateremu je postavljen družabni in razgledni paviljon. Streha je zazelenjena z manjšimi drevesi in grmovnicami. Kompaktna zasnova objekta omogoča enostavno orientacijo znotraj objekta, kratke komunikacije in primerljivo osončenost za vsa stanovanja. Število vseh stanovanj je 84. Višina objekta je 60,6m, s strešnim paviljonom pa 66m.

Poslovni stolpič je fasadno oblikovan na enak način kot stanovanjski del. Fasada je poenotena z eno različico okenske odprtine. Po višini se objekt tlorisna zmanjša, kar omogoča skupne zunanje površine za zaposlene. Zaključek stolpiča je oblikovan na enak način kot stanovanjska stolpnica v sivo-zeleni pločevini in z strešno zasaditvijo.

Stolpič vsebuje pet poslovnih etaž. Velikost stolpiča je 23,2m, z komunikacijskim jedrom na terasi pa 25m.

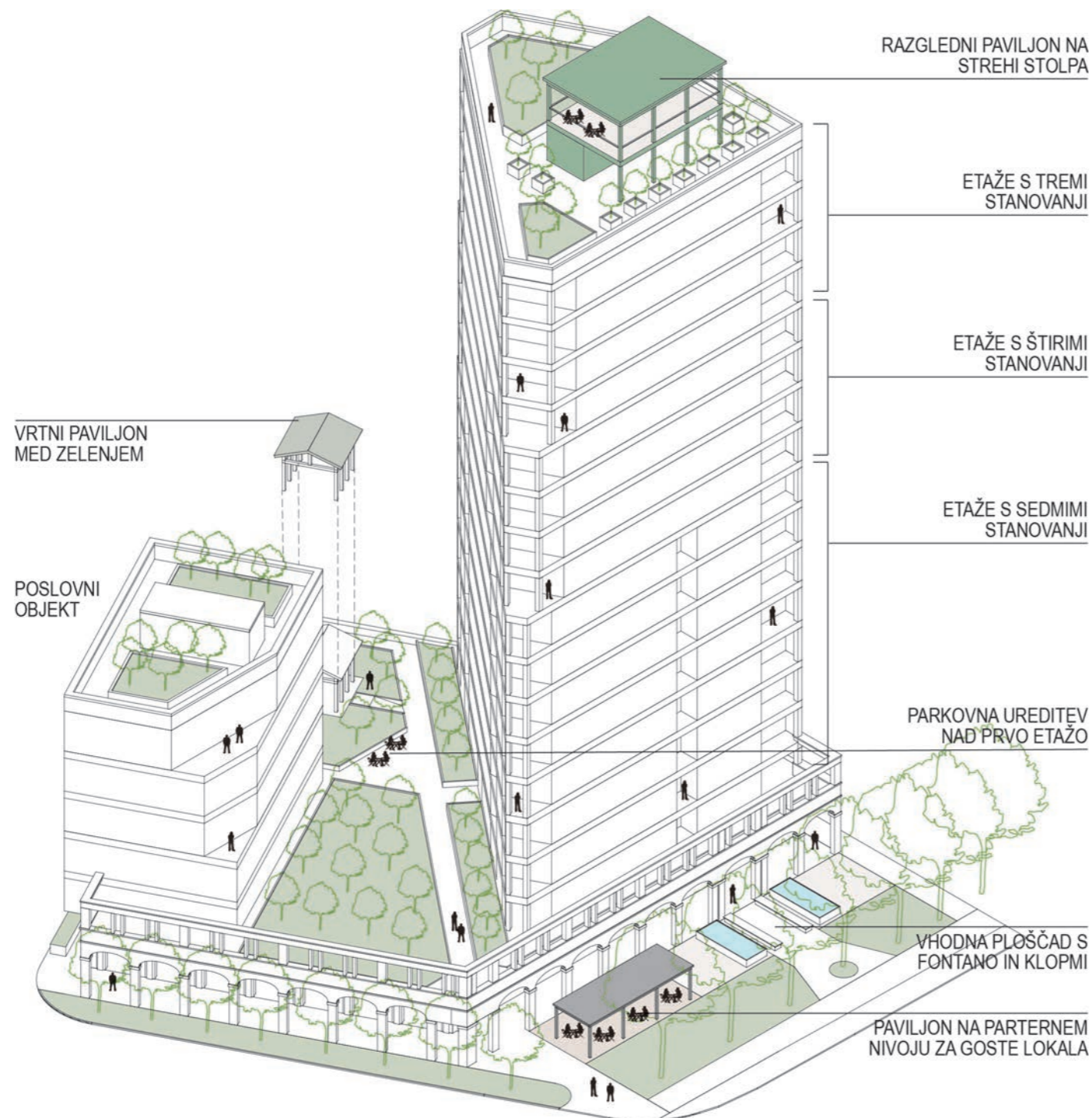
Zasnova objekta je energetske varčna, posamezni prostori so primerno osvetljeni in komunikacije so dovolj široke za uporabnike.

Celotno stavbno pohoštvo je jekleno v toplih barvnih odtenkih v barvi medenine. Prav tako velja za parapetna polnila med posameznimi vertikalnimi fasadami oken.

Izbor je vezan na prevladujoče barve okoliških fasad. S tako barvno kombinacijo umazane bele in lesketajoče svetlo rjave barve razbijemo monotonost danega prostora in ga hkrati nadgradimo s toplo barvno kombinacijo, ki daje objektu karakter monumentalne in bogatejše mestotvorne palače.

Objekt je v predelih, ki je dostopen stanovalcem in uporabnikom oblikovan z dražjim materialom in unikatnimi detajli, ki dajejo objektu dodatno vrednost in oblikovno bogastvo. Primer takega oblikovanja so arkade z bogato oblikovanimi medeninastimi lestenci in s kamnom obloženi stebri in okvirji izlozbe.

V nadstropju to velja za celotno zunanjo površino, predvsem pa na balkonih s stebriščem, ki je zaključen v kamnu.



GRADBENA ZASNOVA

Statična zasnova objekta je stenasto skeletna konstrukcija. Glavni nosilni vertikalni elementi so sestavljeni iz AB stebrov in sten. Horizontalne konstrukcije so sestavljene iz AB plošč debeline 30 cm, ki so med stebri povezane z nosilci v vzdolžni in prečni smeri. AB plošče so toge šipe, ki omogočajo prerazpored horizontalnih sil po togostih vertikalnih nosilnih elementov. Nosilci so potopljene v ploščah. Pri večjih razponih so nosilci spuščeni pod ploščo. Zaradi bližine obstoječih objektov je potrebno izvesti zaščito gradbene jame s pilotno steno (sistema Benotto, uvrtnimi koli). Nad piloti se izvede toga vzdolžna povezovalna greda na kateri se namesti pasivna sidra. Po potrebi se doda še v sredini dodatno vmesno gredo. Material za AB konstrukcije nadstropji so v kvaliteti betona C 30/37, talna plošča C35/45. Talna plošča je debeline 120 cm in je enovita čez celoten tloris kleti. Plošča bo izvedena na kamniti gredi. Izračun konstrukcije se bo nanašal na horizontalno obtežbo vetra, potresa in vertikalno obtežbo.

POŽARNA VARNOST

Objekt bo imel 3 podzemne etaže (kleti), pritličje namenjeno poslovnim prostorom in dva ločena stolpiča s stanovanji največ 16 etaž. Objekt spada med visoke objekte do višine 60 m. - V podzemnih etažah (kletih) bodo shrambe za stanovanja, tehnični in podobni prostori ter garaže s parkirnimi mesti. Glede na površino morata biti izvedeni dve požarni stopnišči za evakuacijo. Ostali prostori bodo ločeni od garaže. Pritličje, je namenjeno trgovinski, gostinski in poslovni dejavnosti; v nadstropjih bodo stanovanja. Vse etaže bodo med seboj povezane z vertikalnimi komunikacijskimi jedri s stopniščem in gasilskim dvigalom. Glede na velikost, namembnost in višino objekta bo objekt razdeljen v več požarnih sektorjev in požarnih celic. Požarno ločene bodo različne namembnosti med seboj: - Garaže (vsaka etaža mora biti požarno ločena). Odvod dima se izvede kot sistem impulznega prezračevanja z jet fan ventilatorji. - Shrambe (celotni prostor shramb v posamezni etaži je lahko en požarni sektor) - Trgovine (posamezni lokali – najemniki morajo biti požarno ločeni) - Prostori s povečanim požarnim tveganjem (npr. elektro prostori) - Prostori s posebnim režimom varovanja (npr. server, arhiv, baterijski prostori za rezervno napajanje sistemov aktivne požarne zaščite ipd.) - Jaški - Požarna stopnišča, predprostori, skupni hodniki v stanovanjskem delu, gasilsko dvigala z ustrezno izvedbo nadtaka. -Vsako stanovanje mora biti svoj požarni sektor.



STROJNE INŠTALACIJE

Vodovodni priključek

Izračun vodovodnega omrežja se izvede skladno z DIN 1988. Priprava tople sanitarne vode se izvede skladno z tehnično smernico DVGW - W 551. Izračun fekalne kanalizacije se izvede skladno s standardom EN 12056. Priključek na javni vodovod se izvede skladno z zahtevami upravitelja javnega vodovoda in se izvede na severovzhodni strani parcele. V objektu sta predvideni dve tlačni coni vodovoda ena za nižje druga pa za višje etaže. Topla sanitarna voda se bo pripravljala s prenosniki toplote priključenimi na javni vročevod skladno z navodili upravljalca javnega vročevoda. Vsako stanovanje se opremlja z lastnim odštevalnim vodomernikom mrzle in tople sanitarne vode za delitev stroškov ogrevanja.

Ogrevanje

Ogrevanje objekta je predvideno s priključitvijo na daljinsko vročevodno ogrevanje. Izračune toplotnih izgub objekta se izdela skladno s EN ISO 12831, pri projektni temperaturi -13° . Priprava tople ogrevalne vode se predvidi preko prenosnikov toplote in s krmilno avtomatiko, ki zagotavlja temperaturo ogrevalne vode v odvisnosti od zunanje temperature. Toplotna strojnica se predvidi v kleti objekta. Predvideno je talno ogrevanje stanovanj. Vsi bivalni prostori se opremijo s termostati za regulacijo temperature po posameznih bivalnih prostorih. Vasko stanovanje se opremlja z merilnikom porabe toplote za delitev stroškov ogrevanja.

Ventilacija

Ventilacija stanovanj se predvidi z lokalnimi rekuperatorji toplote, ki se vgradijo v zunanje stene vseh bivalnih prostorov. Iz kopalnic in kuhinj se dovaja zrak preko lokalnih stenskih ventilatorjev čez streho objekta. Nad kuhinjskimi štedilniki so predvidene nape z ogljikovimi filtri za krožno filtracijo zraka v prostoru. Ventilacija garaž se izvede s pulzno ventilacijo z namestitvijo »Jet« ventilatorjev pod stropom garaže in odvodnimi ventilatorji v odvodne ventilacijske jaške.

ELEKTRO INŠTALACIJE

Priklop Na Električno Omrežje

Za napajanje objekta je v pritličju predviden prostor za TP postajo. TP postaja je razdeljena na prostor za transformator moči do 1000 kVA ter ločen SN/N prostor. TP prostor bo velikosti 5,5x3m. Ob TP postaji je predviden ločen elektro prostor za številne omare za stanovanja in poslovne prostore ter skupno rabo in garažo. Prostor bo velikosti 5,5x3,5m. V elektro prostoru je prostora za številne omare (cca. 90 številcev), elektro omaro skupne rabe ter elektro omaro za potrebe garaže.

Rezervno Napajanje S Pomočjo Diesel Električnega Agregata (Dea)

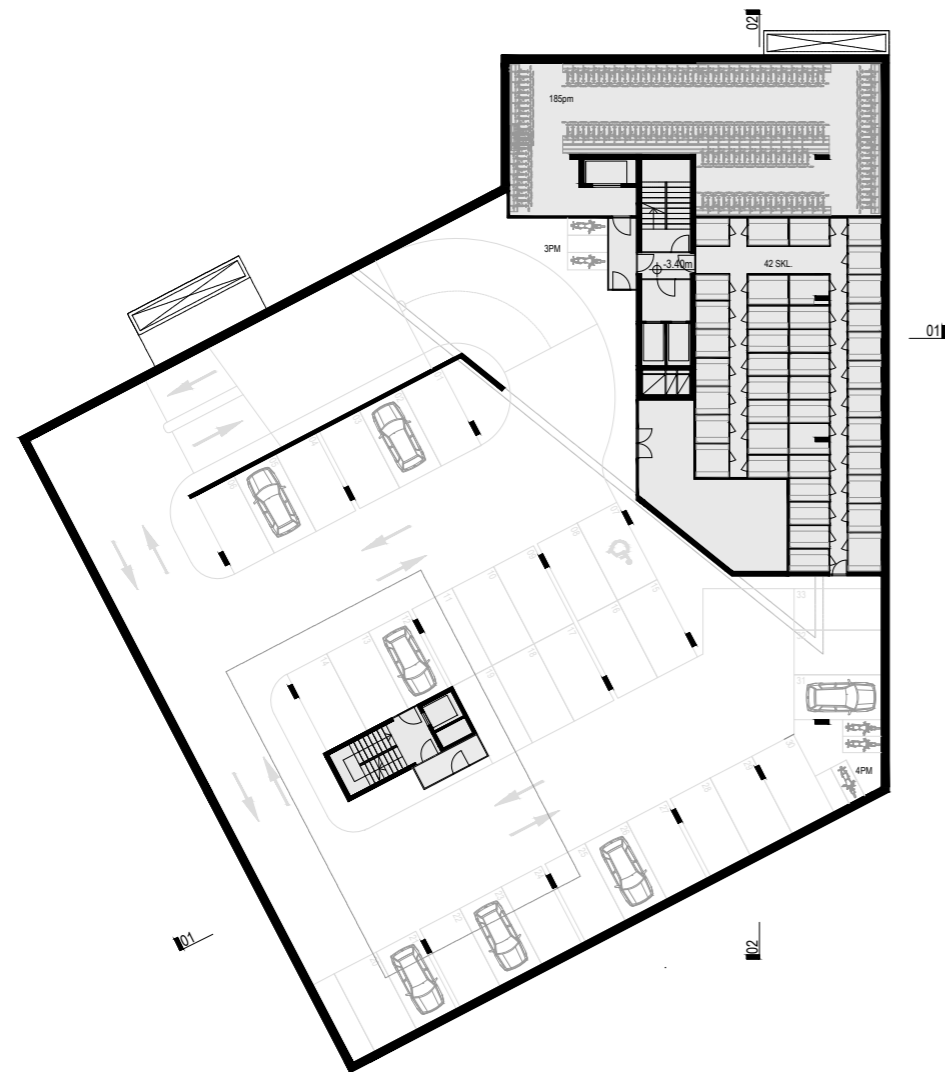
Predvideno je rezervno napajanje za potrebe delovanja naprav med požarom (mehanski odvod dima in toplote, presurizacija stopnišča, dvigalnih jaškov). Prostor za diesel agregat je predviden ob TP postaji, prostor bo dimenzije 6,5x3,5m za vgradnjo ustrezne moči DEA naprave.

Nn Razvod V Objektu

Od PMO omar do posameznih stanovanj se predvidijo horizontalni razvodi s kablenskimi policami ter vertikalni jaški, ki so dostopni s hodnikov. Vertikalni jašek za EE inštalacijo bo dimenzije min. 80x50cm – kabli položeni na kablenske lestve.

Tk Razvod V Objektu

Od glavne TK omare v elektro prostoru do vsake stanovanjske enote, poslovnega prostora, se položi dve optični vlakni, ki se jih zaključi v komunikacijski omarici posameznega stanovanja/lokala. Horizontalni in vertikalni razvod za telekomunikacijsko inštalacijo bo ločen od EE inštalacije. Vertikalni jašek za TK inštalacijo bo dimenzije min. 50x50cm – kabli položeni na kablenske lestve. V objekt se vgradi tudi IP video govorno inštalacijo, sistem tehničnega varovanja kot je sistem za javljanje požara, detekcija CO v garaži ter sistem kontrole vstopa v objekt.



KLET 1	
parkirna mesta	33PM
motorji	7 PM
kolesarnica	183,00m2
shrambe (3m2)	42 enot
površina garaže	1807,00m2
komunikacije - jedro	47,10m2
strojnica	49,00m2
NETO	1831,70m2



KLET 2	
parkirna mesta	50PM
motorji	7 PM
shrambe (3m2)	14 enot
površina garaže	1807,00m2
komunikacije - jedro	23,80m2
NETO	1831,00m2



KLET 3	
parkirna mesta	53PM
motorji	4 PM
shrambe (3m2)	28 enot
površina garaže	1703,00m2
komunikacije - jedro	23,80m2
NETO	1831,70m2

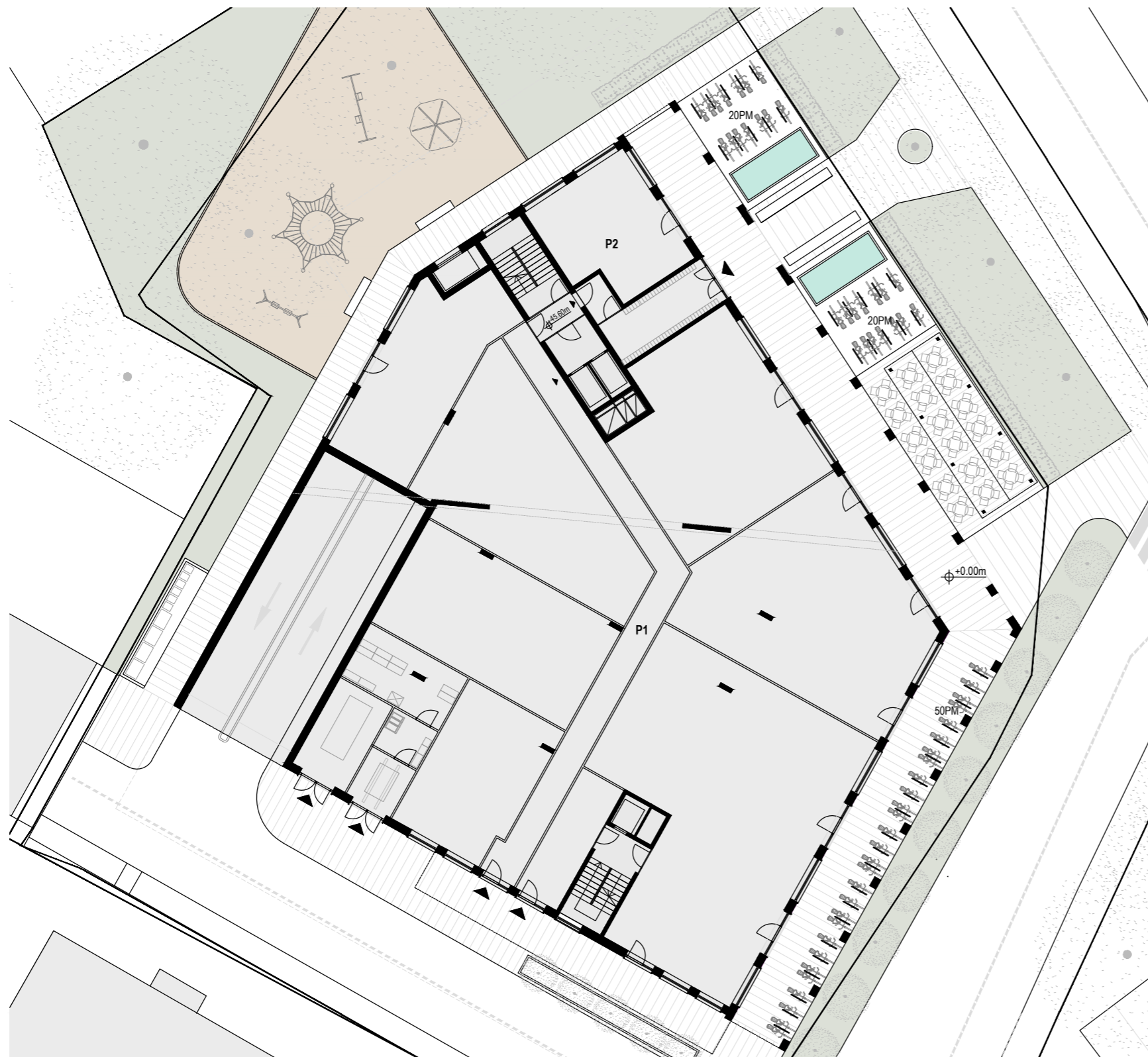
FUNKCIONALNA ZASNOVA KLETI

Kletna etaža je v treh etažah in zagotavlja skupaj 141 parkirnih mest za stanovalce in uporabnike poslovnih prostorov. Poleg avtomobilov je prostora še za 185 koles v večjem prostoru na severni strani tlorisa z lastnim komunikacijskim jedrom, ki vodi v pritlično etažo. Po tlorisu garaž so razporejena tudi parkirna mesta za motorna kolesa. Skupno število je 15 PM. Ostali prostori zasedajo shrambe, ki so razporejene po vseh treh kletnih tlorisih. V prvi kleti se nahajajo še strojnica za stanovanjski in poslovni objekt.

Uvoz in izvoz iz garaže se nahaja na zahodnem delu, kjer je zasnovana dvosmerna rampa v prvo klet; rampe do ostalih kletnih etaž so zasnovane pod prvo rampo na zahodnem robu tlorisa kleti.

Poti znotraj garaže so praviloma zasnovane dvosmerno z izjemo poti okoli jedra stolpnice, kjer poteka enosmerno.

V podzemni garaži je izvedeno prisilno prezračevanje ter odvod dima in toplote. Zaradi večje prilagodljivosti pri nameščanju opreme se izvede sistem impulznega prezračevanja z jet fan ventilatorji nameščeni na strop garaže in odvodne ventilatorje.



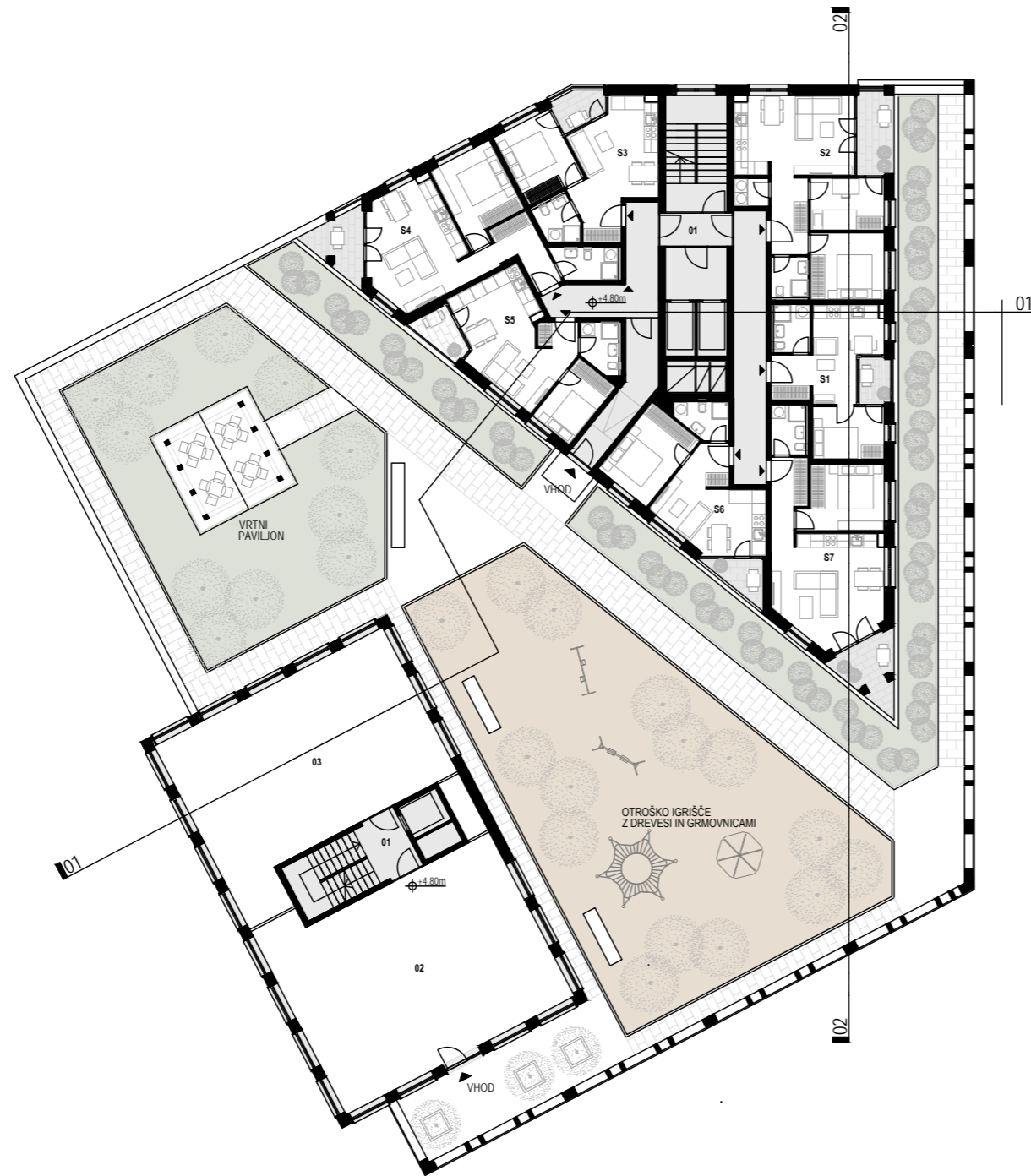
FUNKCIONALNA ZASNOVA PRITLIČJA

Pritličje je zasnovano kot kompakten volumen, ki poteka po obodu parcele znotraj danih regulacijskih linij. Na vzhodni in jugovzhodni strani so glavnemu volumnu dodane arkade, ki služijo kot zunanje tlakovane in zelene površine na nivoju prve etaže. Pod arkadami so zasnovani vhodi v stanovanjski objekt in ostali vhodi v posamezne trgovine in poslovne prostore.

Celoten program pritličja je namenjen trgovinski, gostinski in poslovni dejavnosti. Zato je zasnovana tudi večja pokrita površina za namen bara ali gostilne na nivoju parterja med zelenjem.

Na severni fasadi so prav tako zasnovani vhodi v poslovne prostore ter vhod za stanovalce na kolesih. Jugozahodna fasada ima proti jugu zasnovane vhode v poslovne prostore in vhodno vežo v poslovni stolpič. Na jugozahodni strani je zasnovan vhod za avtomobile v klet ter tehnični prostori z zunanjim dostopom.

Vhod v jedro stanovanjskega bloka je zasnovan kot širok hodnik s poštnimi nabiralniki, ki nas vodi do glavnega jedra z dvoramnimi stopnicami in do dvigal. Jedro poslovnega stolpiča je zasnovano podobno z dvoramnimi stopnicami in enim dvigalom, do katerega dostopamo preko vhodnega hodnika.



1. NADSTROPJE

STANOVANJA		POSLOVNI PROSTORI	
01 komunikacije - jedro	75,95m ²	01 komunikacije - jedro	23,20m ²
S1 (dvosobno)	27,00m ²	02 poslovni prostori 1	106,20m ²
S2 (triosobno)	49,50m ²	03 poslovni prostori 2	86,70m ²
S3 (dvosobno)	33,40m ²		
S4 (dvosobno)	44,40m ²		
S5 (dvosobno)	33,30m ²		
		S6 (dvosobno)	32,30m ²
		S7 (dvosobno)	43,60m ²

FUNKCIONALNA ZASNOVA OD 1. DO 8. NADSTROPJA

Preko komunikacijskega jedra dostopamo do dveh hodnikov, ki nas vodijo do sedem stanovanj. Zasnovana so manjša stanovanja, ki so orientirana na vse strani neba. Vsako stanovanje vsebuje zunanjo površino v obliki lože.

Zaradi orientacije in racionalne izkoriščenosti je zasnova stanovanj globoka z večjimi stanovanji na vogalih objekta in manjšimi stanovanji v osrednjem delu.

V prvi etaži je zasnovana notranja povezava iz komunikacijskega jedra do zunanje terase objekta, kjer so prostori namenjeni stanovalcem stolpnice in v manjšem delu tudi zunanji prostori za namen poslovnega stolpiča. Zunanja površina je tlakovana z dvignjenimi koriti za potrebe zunanje zasaditve manjših dreves in grmovnic. Na zelenem otoku na zahodni strani je zasnovan tudi manjši pokriti paviljon za druženje. Z izjemo enega stanovanja v prvi etaži, ki je manjše zaradi povezovalnega hodnika so ostali tipi stanovanj vertikalno pravilno ponavljajo čez vseh osem etaž.

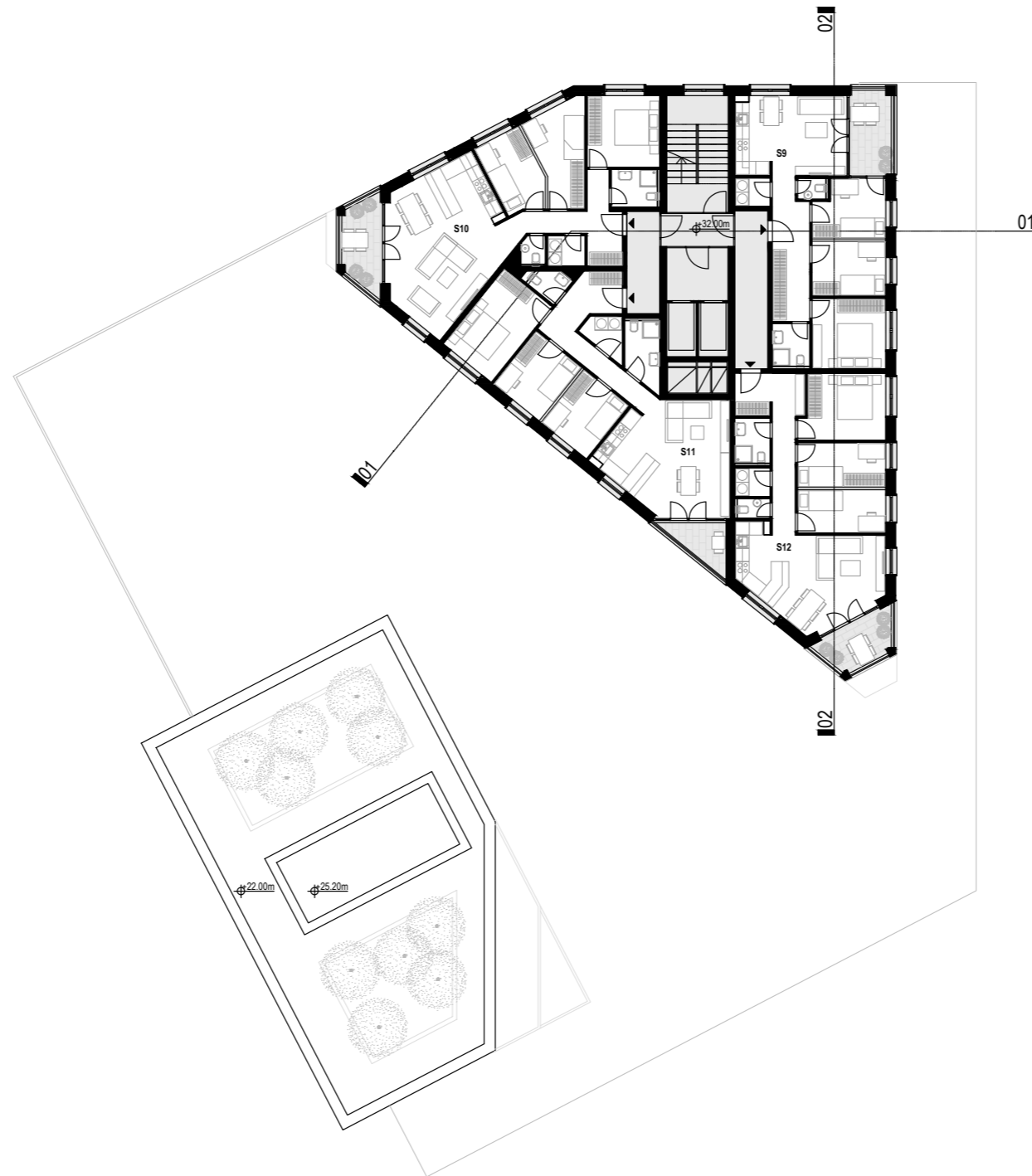
Zunanje površine stanovanj so zasnovane kot podaljšek dnevnega prostora v obliki lože, ki nudi zaščito pred vremenskimi vplivi in dodatno intimnost. Širina zunanjih površin je zadostna za postavitev manjše klopi in večjega števila korit za rože.

POSLOVNI STOLPIČ

Tlorisna zasnova petetažnega stolpiča je pravokotna s centralnim jedrom. Poslovni prostori so zasnovani na severni in južni strani pravokotnega tlorisa z dobro orientacijo in naravno svetlobo z vseh strani neba.

V nadstropju stolpič pridobi nepravilno obliko na vzhodni strani, kjer se njegova jugovzhodna fasada postopoma zmanjšuje.

Taka rešitev omogoča bolj zračen prostor med obema objektoma in kvalitetnejšo osončenost. Rešitev s stolpičem nadomešča izgubljene poslovne prostore zaradi omejitve parcele.



FUNKCIONALNA ZASNOVA - 9. DO 12. NADSTROPJE

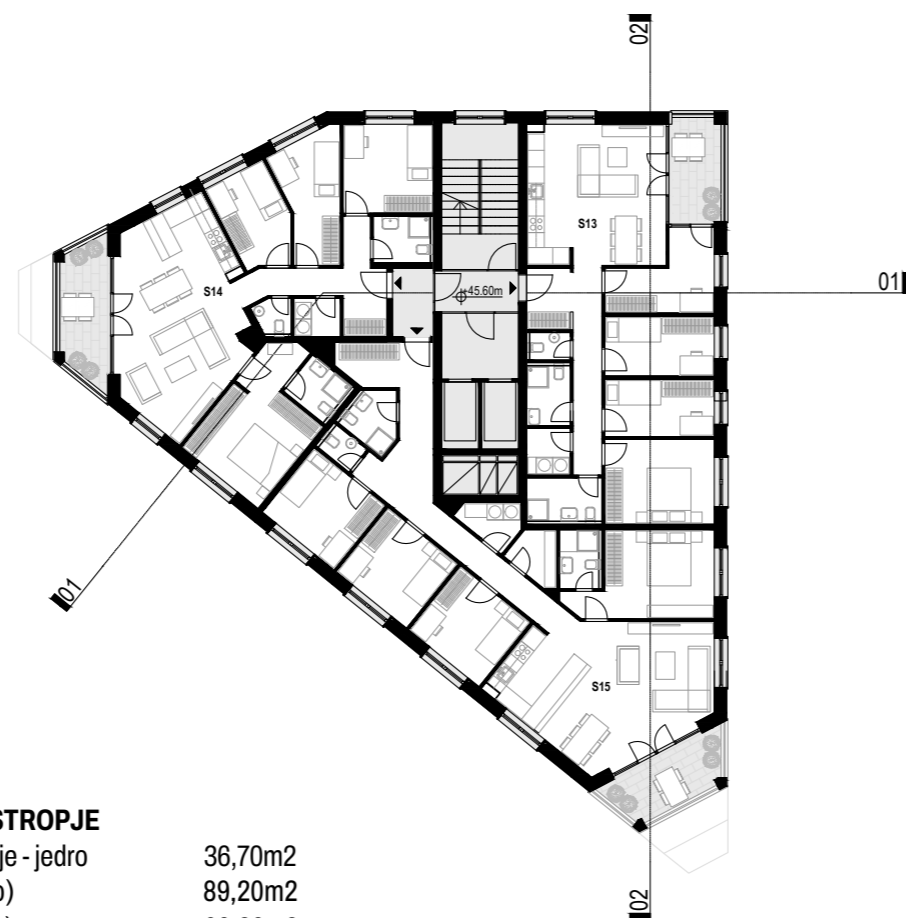
Preko komunikacijskega jedra dostopamo do dveh hodnikov, ki nas vodijo do štirih stanovanj. Zasnovana so večja stanovanja, ki so orientirana na vse strani neba. Vsako stanovanje vsebuje zunanjo površino v obliki lože.

Zaradi kvalitetne orientacije in racionalne izkoriščenosti je zasnova stanovanj globoka s stanovanji na vogalih objekta, da imajo razglede vsaj na dve strani neba in v primeru južnega stanovanja na tri smeri neba. Vsi tipi stanovanj se vertikalno pravilno ponavljajo čez vse štiri etaže.

Zunanje površine stanovanj so zasnovane na kot podaljšek dnevnega prostora v obliki lože, ki so primerno večje v primerjavi s spodnjimi etažami, kar omogoča kvalitetno zunanjo bivanje stanovalcev.

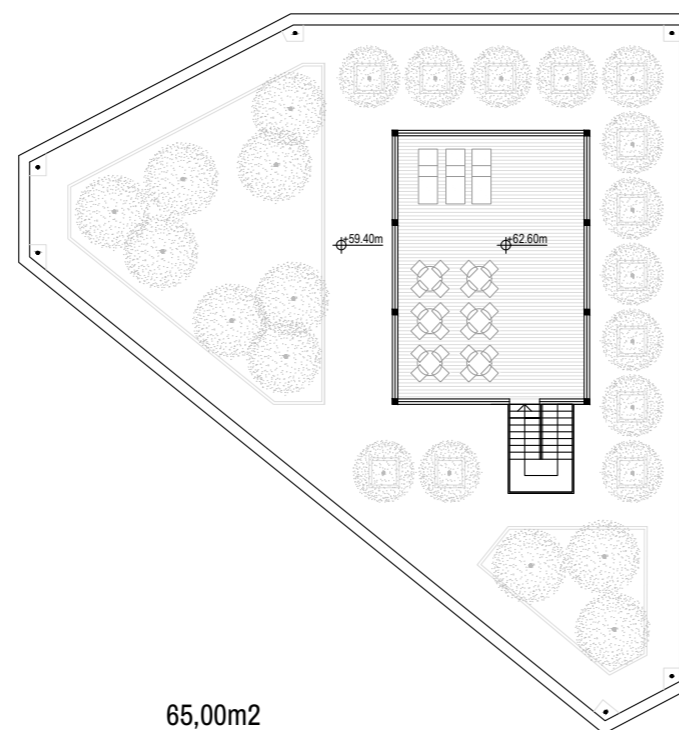
9. - 12. NADSTROPJE

01 komunikacije - jedro	50,90m ²
S9 (štirisobno)	63,15m ²
S10 (štirisobno)	79,20m ²
S11 (štirisobno)	75,90m ²
S12 (štirisobno)	71,30m ²



13. - 16. NADSTROPJE

01 komunikacije - jedro	36,70m ²
S13 (patsobno)	89,20m ²
S14 (patsobno)	98,20m ²
S15 (patsobno)	112,40m ²



STREHA

01 paviljon	65,00m ²
02 terasa	335,00m ²

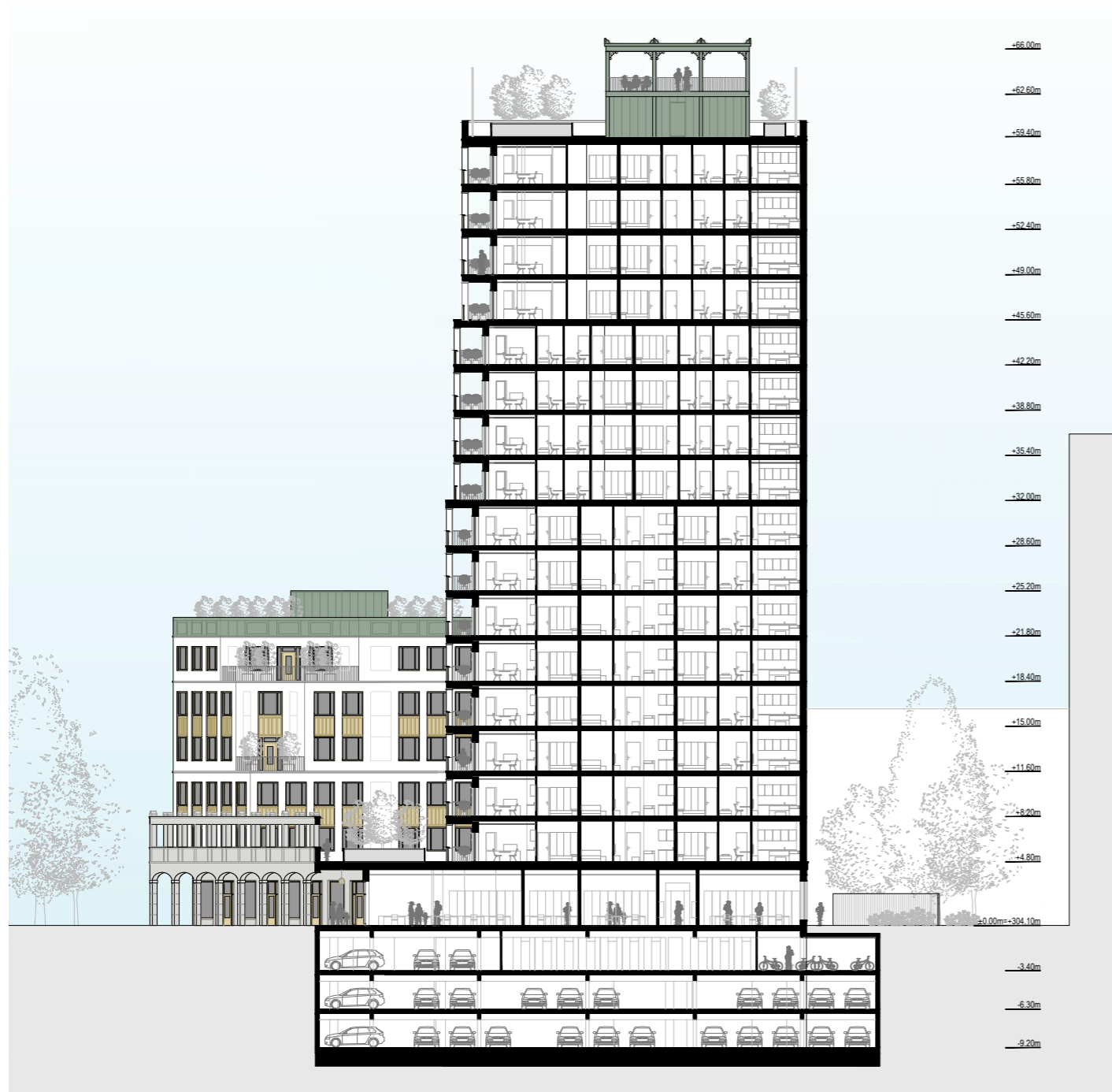
FUNKCIONALNA ZASNOVA - 13. DO 16. NADSTROPJE

Preko komunikacijskega jedra dostopamo do hodnika na zahodni strani, ki nas vodi do dveh velikih stanovanj. Dostop do tretjega stanovanja je direktno iz komunikacijskega jedra. Zasnovana so tri velika stanovanja, ki so orientirana na vse strani neba. Vsako stanovanje vsebuje zunanjo površino v obliki večje lože. Zaradi kvalitetne orientacije in racionalne izkoriščenosti je zasnova stanovanj globoka s stanovanji na vogalih objekta, da imajo razlede vsaj na dve strani neba in v primeru južnega stanovanja na tri smeri neba. Vsi tipi stanovanj se vertikalno pravilno ponavljajo čez vse štiri etaže.

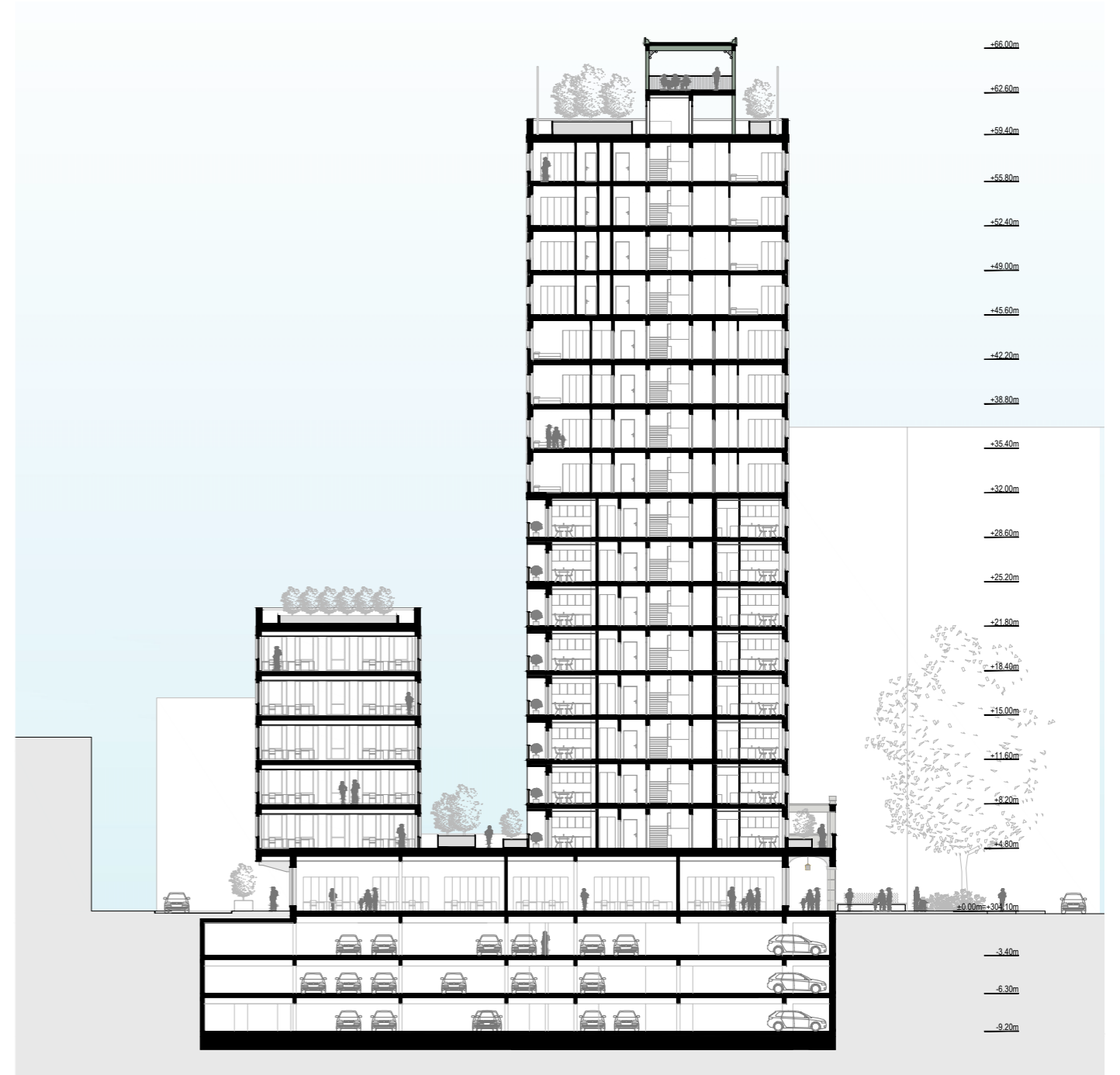
Zunanje površine stanovanj so zasnovane na kot podaljšek dnevnega prostora v obliki lože, ki so primerno večje v primerjavi s spodnjimi etažami, kar omogoča kvalitetno zunanjo bivanje stanovalcev.

STREHA

Do terase na strehi dostopamo preko glavnega jedra. Terasa je zasnovana kot zunanja tlakovana ureditev z zelenimi površinami. Preko nje po dvoramnih stopnicah se povzpemo na vrh jedra, ki je oblikovano kot pokriti paviljon pravokotne oblike, kjer je prostor namenjen za druženje in kot razgledna točka.



PREREZ A



PREREZ B



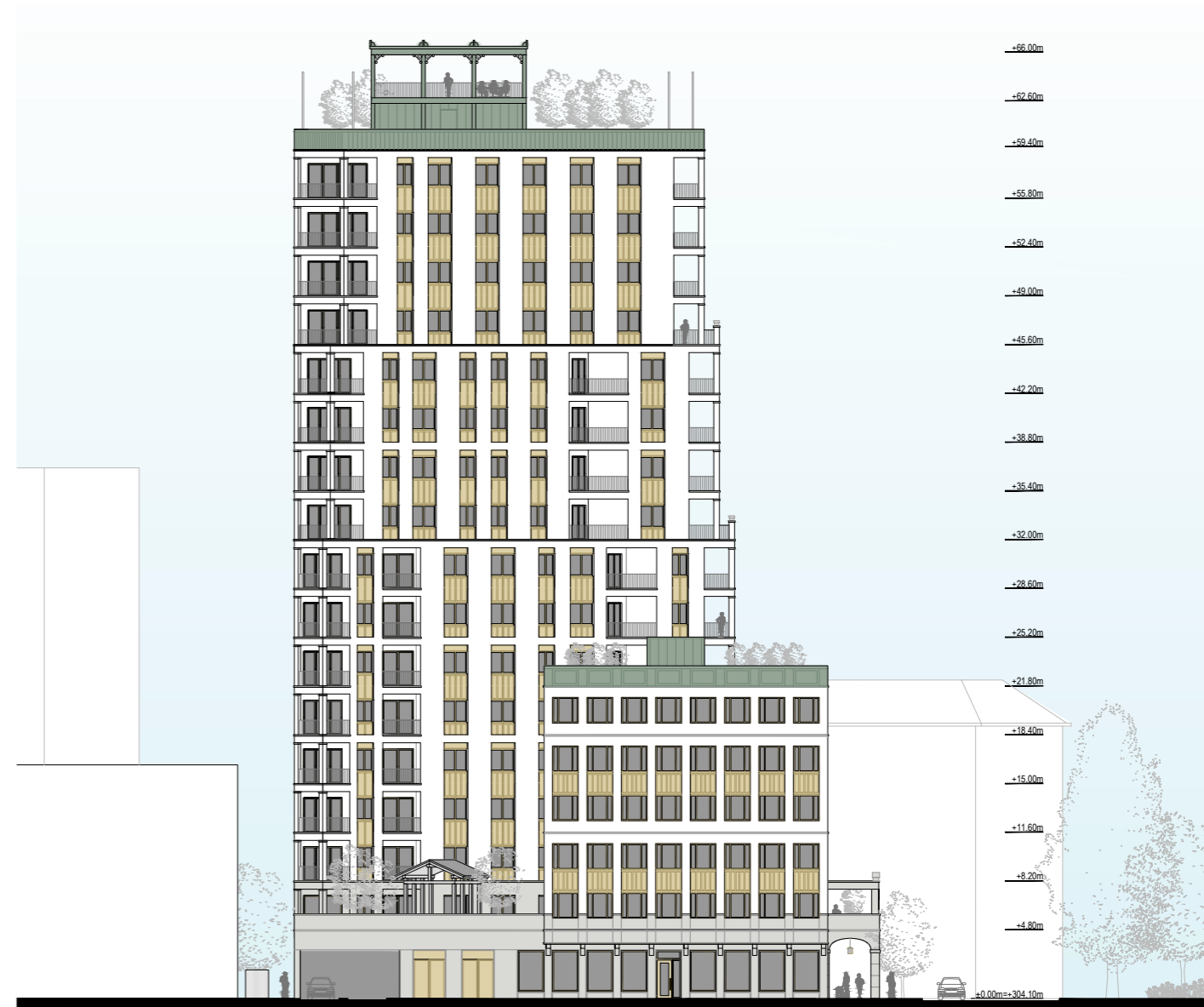
SV FASADE M 1:250



JV FASADE M 1:250



SZ FASADA M 1:250



JZ FASADA M 1:250

INVESTICIJSKA CENA

NATEČAJ C TOWER						
VREDNOST INVESTICIJE						
	BTP površina m2	vrednost EUR / m2	vrednost natečajne rešitve	opombe natečajnika (izpolniti po potrebi)	ocenjena vrednost natečajne rešitve (brez DDV)	odstopanje
gradbeno obrtniška in instalacijska dela						
stanovanjski del	6,618.30	1,000.00	6,618,300.00			
nestanovanjski del (brez notranjih predelnih sten, zaključnih tlakov in stropov ter notranjih instalacij v lokalih)	2,627.80	1,600.00	4,204,480.00			
klet (vključno z oceno stroška zaščite gradbene jame)	5,499.60	750.00	4,124,700.00			
zunanja ureditev vključno s hortikulturo in priključki na javno infrastrukturo	2,350.00	447.88	1,052,518.00			
skupaj brez DDV			15,999,998.00		16,000,000.00	-2.00
DDV 22%			3,519,999.56		3,520,000.00	-0.44
skupaj z DDV			19,519,997.56		19,520,000.00	-2.44

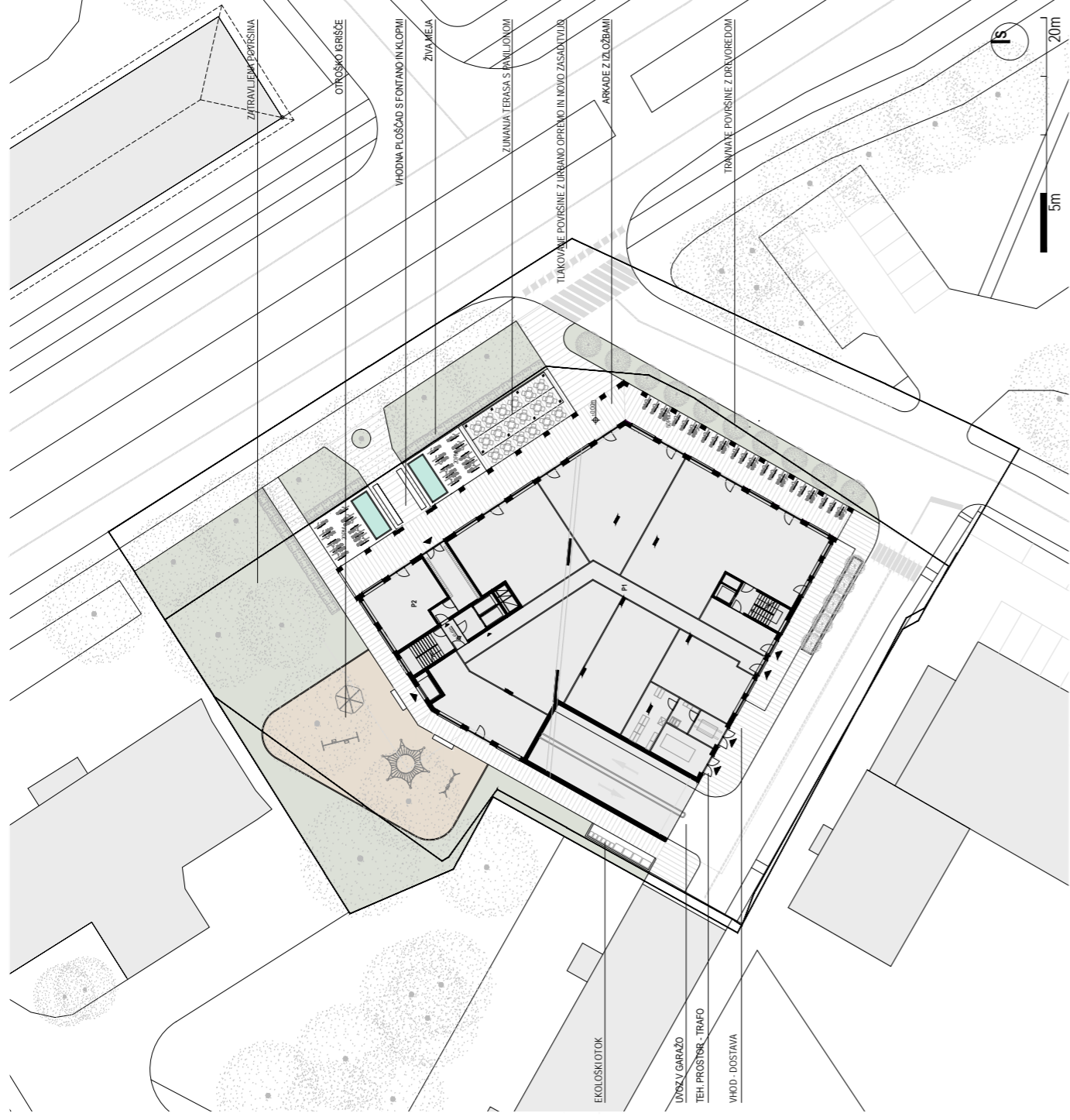
POGODBENA CENA

Vrsta del	CENA BREZ DDV
dopolnjena idejna zasnova (dop IDZ) kot dopolnitev natečajnega elaborata, ki upošteva pripombe in usmeritve ocenjevalne komisije ter projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP) izdelano na osnovi dop IDZ	106.000,00 EUR
idejni projekt (IDP) usklajen s projektnimi in drugimi pogoji, ki vsebuje vse potrebne načrte posameznih strok, druge načrte, ki omogočajo izbor najustreznejše variante nameravanega objekta ter rekapitulacijo površin in oceno GOI stroškov	200.000,00 EUR
Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)	34.000,00 EUR
projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI) za stavbo in ureditev odprtih površin ter	225.000,00 EUR
Vse vključno s vsemi potrebnimi načrti, elaborati, izkazi, poročili, izračuni, tehnološkimi načrti, popisi del, specifikacijami in drugimi potrebnimi elementi za celovito in popolno izvedbo segmenta PZI	
sodelovanje pri reviziji dokumentacije PZI,	20.000,00 EUR
sodelovanje pri razpisu za oddajo del in pripravi tehničnega dela dokumentacije za razpis (izdelane na osnovi PZI)	20.000,00 EUR
spremljanje gradnje (projektantski nadzor) (čas za izgradnjo in dokončanje vseh GOI del in opreme je predvidoma 3 leta)	160.000,00 EUR
projekt izvedenih del (PID)	30.000,00 EUR
izdelava BIM modela za faze IZP: LOD 100-200, IDP in DGD: LOD 200 – 300, PZI: LOD 300 – 400, PID: LOD 300 – 400, vključno z izdelavo načrta za izvajanje BIM (BEP) ¹	28.000,00 EUR
komercialno tehnična gradiva (katalog skic najemnih stanovanj in drugih delov stavb na nivoju IDP, gradivo za predstavitevne zloženke projekta) ¹	20.000,00 EUR
vodenje in koordinacija izdelave projektne dokumentacije, pridobivanje projektnih in drugih pogojev, pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja in sodelovanje v postopku pridobitve uporabnega dovoljenja	17.000,00 EUR
Skupaj cena vseh del brez DDV	860.000,00 EUR

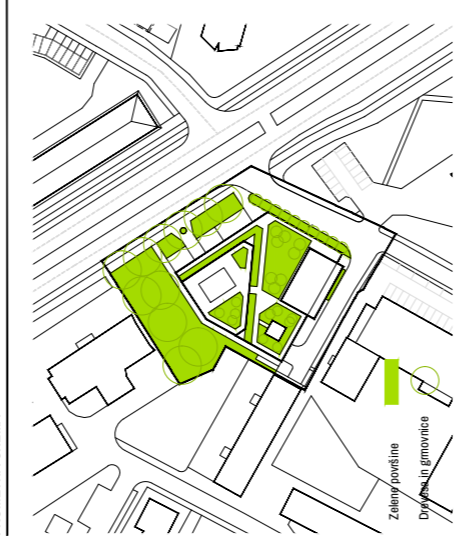
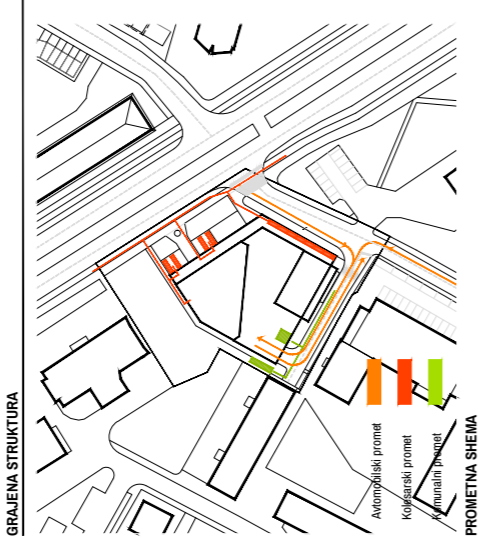
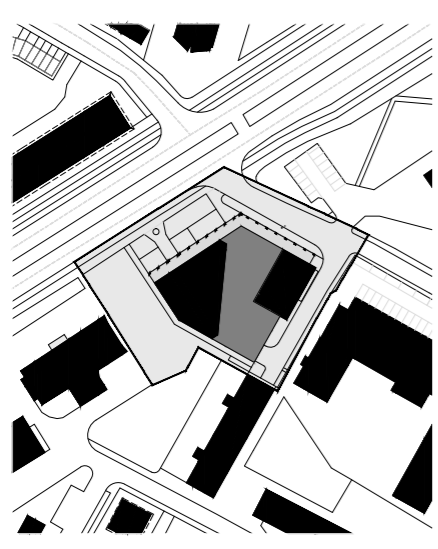
URBANISTIČNI KAZALCI	doseženo v natečajni rešitvi	normativ iz OPN MOL ID	
POVRŠINA GRADBENE PARCELE v m2 (ožje natečajno območje)	2,852		
ZAZIDANA POVRŠINA v m2	1,310.00		
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	45.93%	max.	50%
BTP			
stanovanjske površine v m2	7,824.00		
nestanovanjske površine v m2	2,953.80		
BTP skupaj (brez voznih in parkirnih površin pod terenom) v m2	10,777.80		
FAKTOR IZRABE (FI)	3.78	ni določen	
Delež stanovanjskih površin	72.59%	max.	70%
Delež nestanovanjskih površin	27.41%	min.	30%
računsko določena stanovanjska površina območja v m2	2,070		
računsko določena nestanovanjska površina območja v m2	782		
ŠTEVILO STANOVANJ	78		
ŠTEVILO PM			
PM za osebna vozila			
v objektih	135		
na terenu	0		
skupaj	135		
od tega za invalide	8		
delež PM za invalide	6%		
ODPRTE BIVALNE POVRŠINE (za stanovanja)			
vse odprte bivalne površine v m2	1,045	minimalno (m2)	621
od tega:			
zelene površine na rasčene, terenu v m2	447	minimalno (m2)	202
na strehi stavbe v m2	550	maksimalno (m2)	217
dosežen delež odprtih bivalni površin (FBP)	50.47%	min.	30%
odprte bivalne površine na stanovanje v m2	13	minimalno (m2)	15
površina otroških igrišč v m2	590	minimalno (m2)	585
ZELENE POVRŠINE NARAŠČENEM TERENU (za nestanovanjski del)			
vse zelene površine za nestanovanjski del	160	minimalno (m2)	156
od tega:			
zelene površine na rasčenem terenu v m2	100	minimalno (m2)	102
zelene površine na strehi stavbe v m2	57	maksimalno (m2)	55
dosežen delež zelenih površin (FZP)	20.47%	min. 20%	
DREVEŠA			
število dreves	21	minimalno (število)	6

NATEČAJ C TOWER												
NETO POVRŠINE												
oznake	posamezno stanovanje:				vsa stanovanja:				poslovni prostori:			
	oznaka stavbe in tipa stanovanja	število sob	površina stanovanja (zaprto)	lože, balkoni, terase	neto površina shramba	število stanovanj	skupaj površina stanovanj (zaprto)	skupaj lože, balkoni, terase	skupaj shrambe	skupaj površina stanovanj (brez shramb)	površina poslovnega prostora (zaprto)	pripadajoča zunanja površina (terasa, balkon...)
stavba 1												
S1	1.00	27.00	3.00	3.00	8.00	216.00	24.00	24.00	240.00			
S2	2.00	49.50	6.30	3.00	8.00	396.00	50.40	24.00	446.40			
S3	2.00	33.40	4.10	3.00	8.00	267.20	32.80	24.00	300.00			
S4	2.00	44.40	5.00	3.00	8.00	355.20	40.00	24.00	395.20			
S5	2.00	33.30	3.70	3.00	1.00	33.30	3.70	3.00	37.00			
S6	2.00	32.30	3.70	3.00	8.00	258.40	29.60	24.00	288.00			
S7	2.00	43.60	5.60	3.00	8.00	348.80	44.80	24.00	393.60			
S8	2.00	43.50	3.70	3.00	1.00	43.50	3.70	3.00	47.20			
S9	2.00	63.15	7.90	3.00	4.00	252.60	31.60	12.00	284.20			
S10	3.00	79.20	7.70	3.00	4.00	316.80	30.80	12.00	347.60			
S11	2.00	75.90	5.00	3.00	4.00	303.60	20.00	12.00	323.60			
S12	2.00	71.30	7.30	3.00	4.00	285.20	29.20	12.00	314.40			
S13	5.00	81.70	9.10	3.00	4.00	326.80	36.40	12.00	363.20			
S14	5.00	98.20	9.70	3.00	4.00	392.80	38.80	12.00	431.60			
S15	5.00	119.90	9.40	3.00	4.00	479.60	37.60	12.00	517.20			
P1										923.00		923.00
P2										52.40		52.40
stavba 2												
P3										163.60		163.60
P4										163.60		163.60
P5										158.80	5.20	164.00
P6										158.80		158.80
P7										143.00	15.30	158.30
P8										143.00		143.00
stavba 3												
tip stanovanja							0.00	0.00	0.00	0.00		
oznaka poslovnega prostora												0.00
SKUPAJ							78	4275.8	453.4	234	4729.2	1926.7

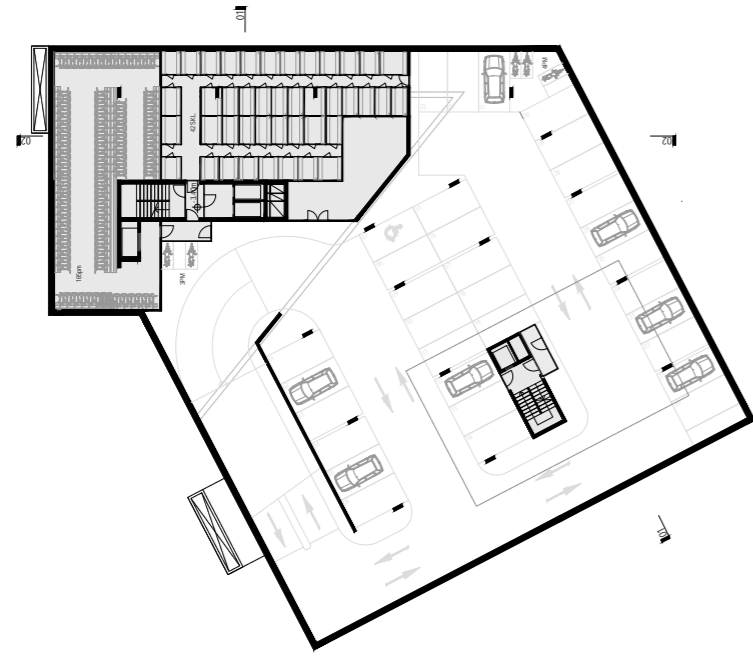
POVRŠINA GRADBENE PARCELE v m2 (ožje natečajno območje)	2,852.00									
BRUTO POVRŠINE	BTP nad terenom - stanovanjske površine v m2		BTP nad terenom - nestanovanjske površine v m2		BTP pod terenom v m2			BTP skupaj v m2		
	zaprte površine nad terenom SIST ISO a)	pokrite površine SIST ISO b)	zaprte površine nad terenom SIST ISO a)	pokrite površine SIST ISO b)	BTP pod terenom (pripadajoče površine stanovanj)	BTP pod terenom (pripadajoče površine nestanovanjskih prostorov)	BTP pod terenom (vozne in parkirne površine)	zaprte površine nad terenom SIST ISO a)	pokrite površine SIST ISO b)	skupaj BTP SIST ISO a) + b)
K3					153.00	37.80	1,719.20	1,910.00		1,910.00
K2					79.40	37.80	1,793.80	1,911.00		1,911.00
K1					483.00	37.80	1,390.20	1,911.00		1,911.00
P	76.30	11.50	1,186.00	212.60				1,262.30	224.10	1,486.40
1N	410.00	32.00	249.50	0.00				659.50	32.00	691.50
2N	410.00	32.00	249.50	0.00				659.50	32.00	691.50
3N	410.00	32.00	244.00	0.00				654.00	32.00	686.00
4N	410.00	32.00	244.00	0.00				654.00	32.00	686.00
5N	410.00	32.00	227.40	0.00				637.40	32.00	669.40
6N	410.00	32.00	227.40	0.00				637.40	32.00	669.40
7N	410.00	32.00						410.00	32.00	442.00
8N	410.00	32.00						410.00	32.00	442.00
9N	412.00	26.60						412.00	26.60	438.60
10N	412.00	26.60						412.00	26.60	438.60
11N	412.00	26.60						412.00	26.60	438.60
12N	412.00	26.60						412.00	26.60	438.60
13N	403.50	29.10						403.50	29.10	432.60
14N	403.50	29.10						403.50	29.10	432.60
15N	403.50	29.10						403.50	29.10	432.60
16N	403.50	29.10						403.50	29.10	432.60
BTP skupaj	6,618.30	490.30	2,627.80	212.60	715.40	113.40	4,903.20	14,978.10	702.90	15,681.00



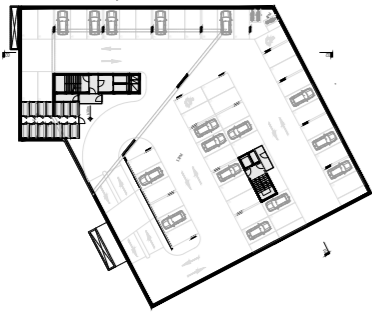
UREĐITVENA SITUACIJA CELOTNEGA OBMOČJA S PRITILČIEM M 1:250



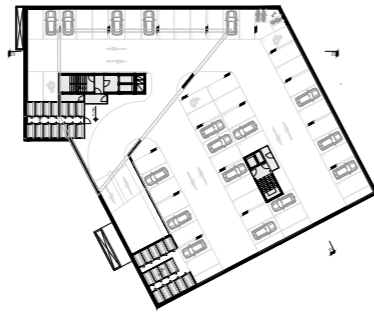
FOTOMONTAŽA



KLET 1
 parkirišna mesta
 32PM
 7PM
 183,00m²
 klesarica
 42 enot
 stramba (3m²)
 1807,00m²
 površinska garaba
 47,10m²
 komunikacije - jedro
 49,00m²
NETO
 1831,70m²



KLET 2
 parkirišna mesta
 52PM
 7PM
 14enot
 1807,00m²
 površinska garaba
 23,80m²
NETO
 1831,00m²



KLET 3
 parkirišna mesta
 52PM
 4PM
 28enot
 1703,00m²
 površinska garaba
 23,80m²
NETO
 1831,70m²

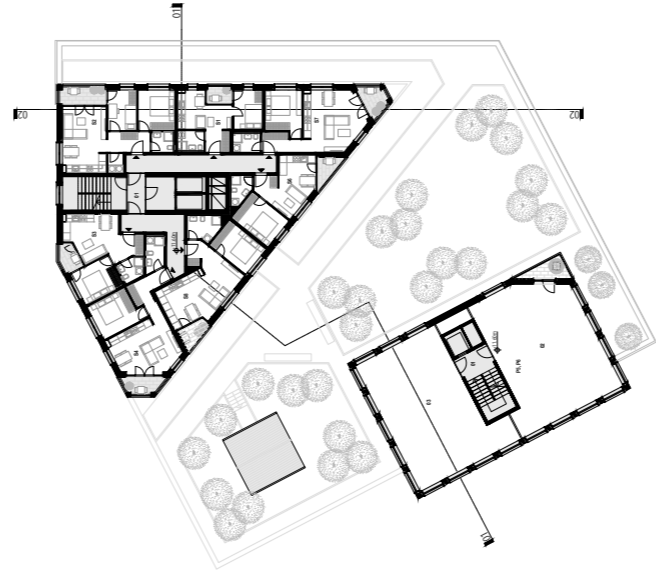
TLORISI KLETI



1. MAUSTROPJE
STANOVANJA
 01 komunikacije - jedro
 S1 (dvoobno)
 S2 (dvoobno)
 S3 (dvoobno)
 S4 (dvoobno)
 S5 (dvoobno)
 75,95m²
 27,00m²
 49,50m²
 33,40m²
 44,40m²
 33,30m²

S6 (dvoobno)
 S7 (dvoobno)
 32,30m²
 43,60m²

POSLOVNI PROSTORI
 01 komunikacije - jedro
 02 poslovni prostor 1
 03 poslovni prostor 2
 23,20m²
 109,20m²
 86,70m²

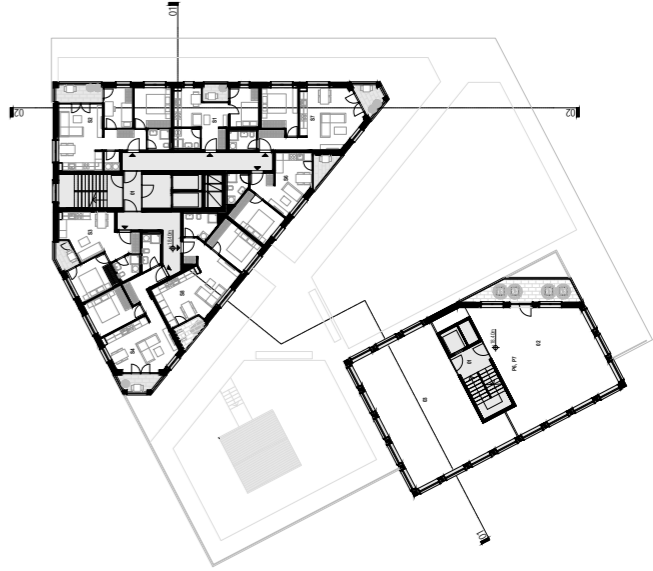


2. MAUSTROPJE
STANOVANJA
 01 komunikacije - jedro
 S1 (dvoobno)
 S2 (dvoobno)
 S4 (dvoobno)
 S5 (dvoobno)
 65,90m²
 27,00m²
 49,50m²
 33,40m²
 43,50m²

S6 (dvoobno)
 S7 (dvoobno)
 32,30m²
 43,60m²

POSLOVNI PROSTORI
 01 komunikacije - jedro
 02 poslovni prostor 1
 03 poslovni prostor 2
 23,20m²
 104,40m²
 86,70m²

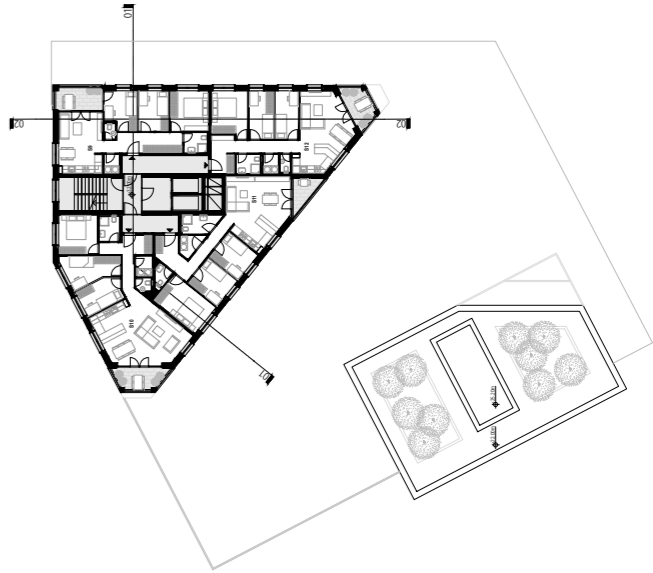
TLORISI M 1:250



2. - 8. MAUSTROPJE
STANOVANJA
 01 komunikacije - jedro
 S1 (dvoobno)
 S2 (dvoobno)
 S3 (dvoobno)
 S4 (dvoobno)
 S6 (dvoobno)
 65,90m²
 27,00m²
 49,50m²
 33,40m²
 44,40m²
 43,50m²

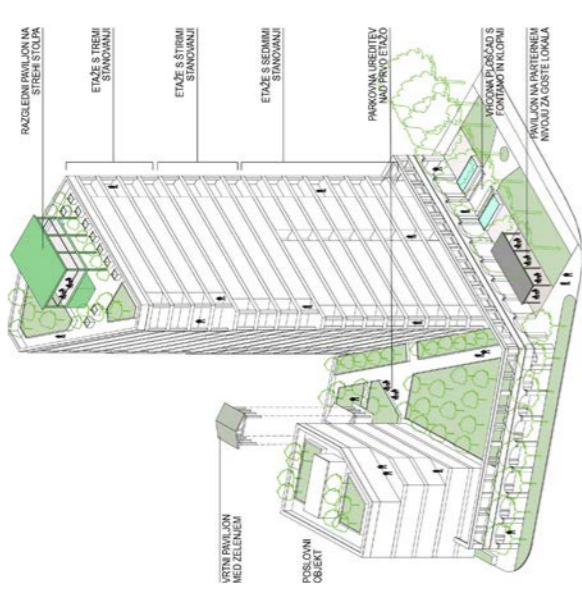
S7 (dvoobno)
 32,30m²
 43,60m²

POSLOVNI PROSTORI
 01 komunikacije - jedro
 02 poslovni prostor 1
 03 poslovni prostor 2
 23,20m²
 65,70m²
 86,70m²



9. - 12. MAUSTROPJE
 01 komunikacije - jedro
 S6 (štirioobno)
 S11 (štirioobno)
 S12 (štirioobno)
 50,90m²
 63,15m²
 79,20m²
 71,30m²

02 poslovni prostor 1
 03 poslovni prostor 2
 104,40m²
 86,70m²



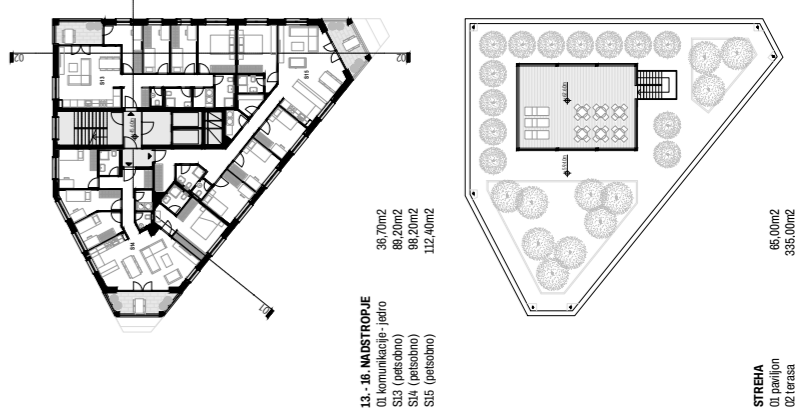
AKSONOMETRIJA - ZUNANJE POVRŠINE IN URBANI ELEMENTI



FOTOMONTAŽA - ZUNANJA UREDITEV Z GLAVNIM VHODOM V OBJEKT



FOTOMONTAŽA - AMBIENT POD ARKADAMI



13. - 16. MAUSTROPJE
 01 komunikacije - jedro
 S13 (petioobno)
 S15 (petioobno)
 S16 (petioobno)
 86,70m²
 88,20m²
 64,70m²
 112,40m²

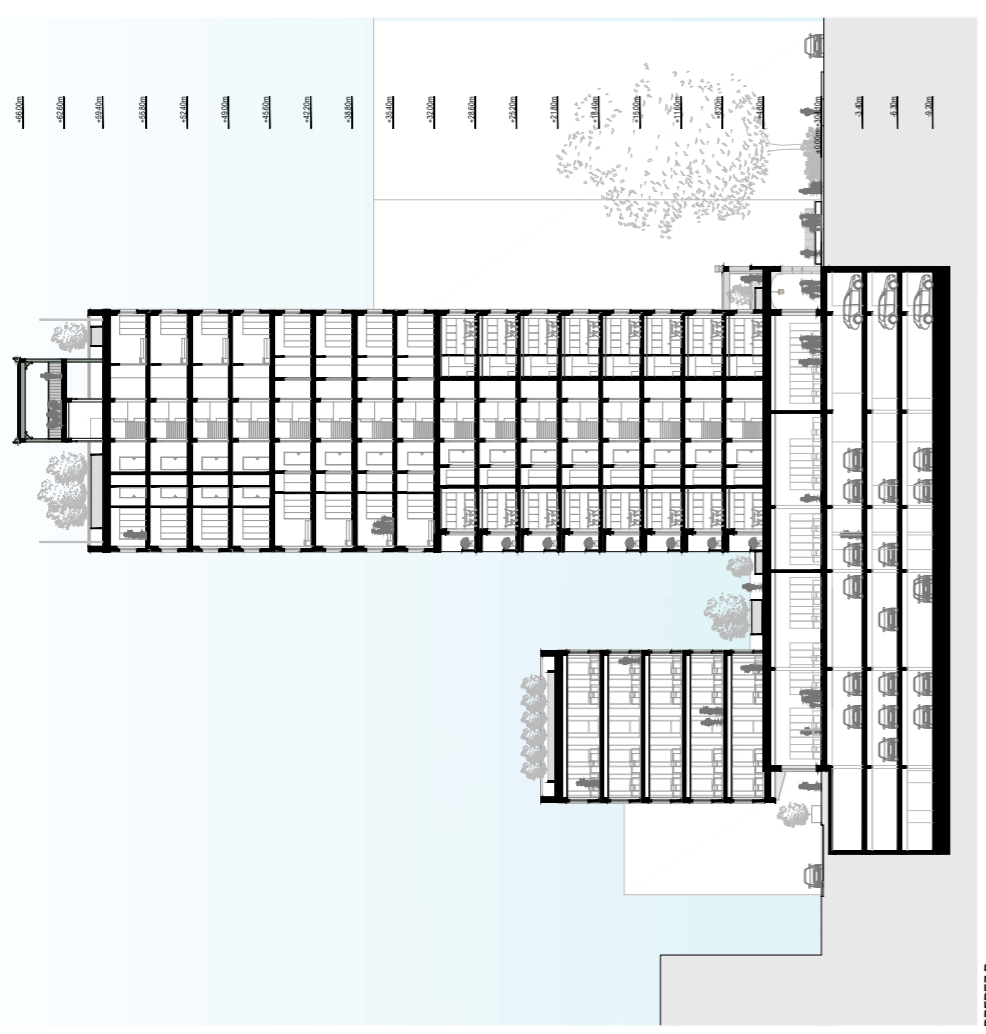
02 poslovni prostor 1
 03 poslovni prostor 2
 104,40m²
 86,70m²

STRIBA
 01 paviljon
 02 terasa
 65,00m²
 355,00m²

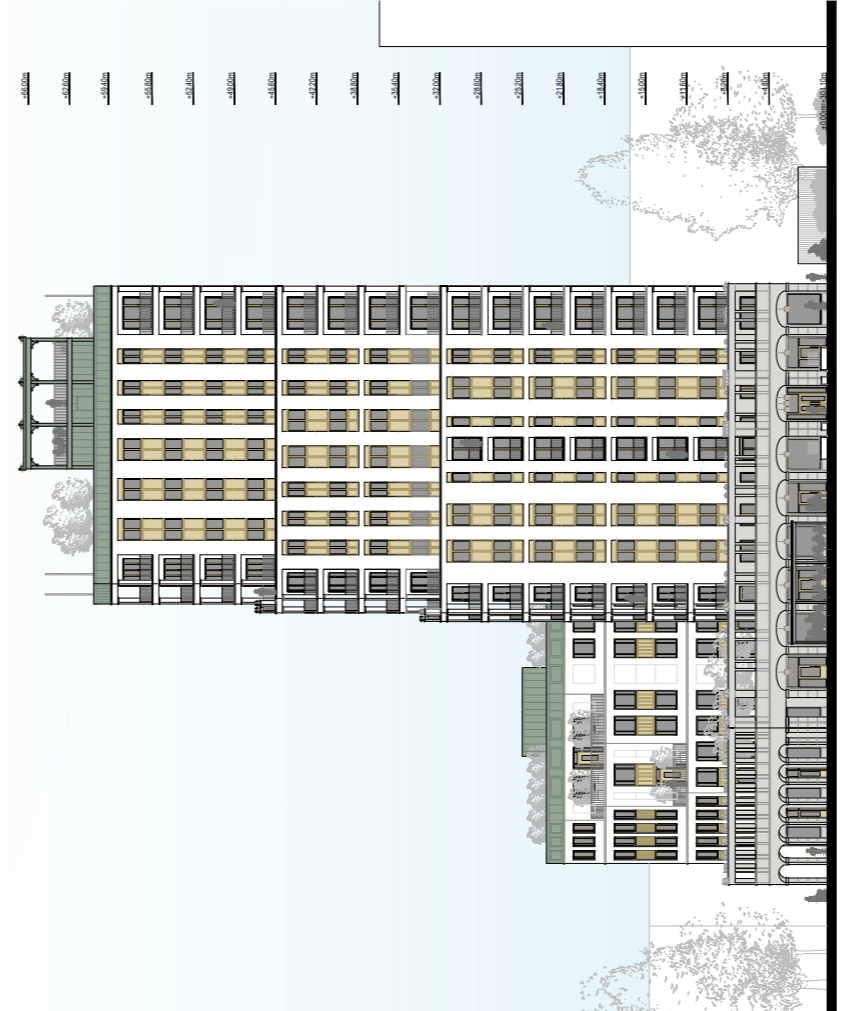
TLORISI M 1:250



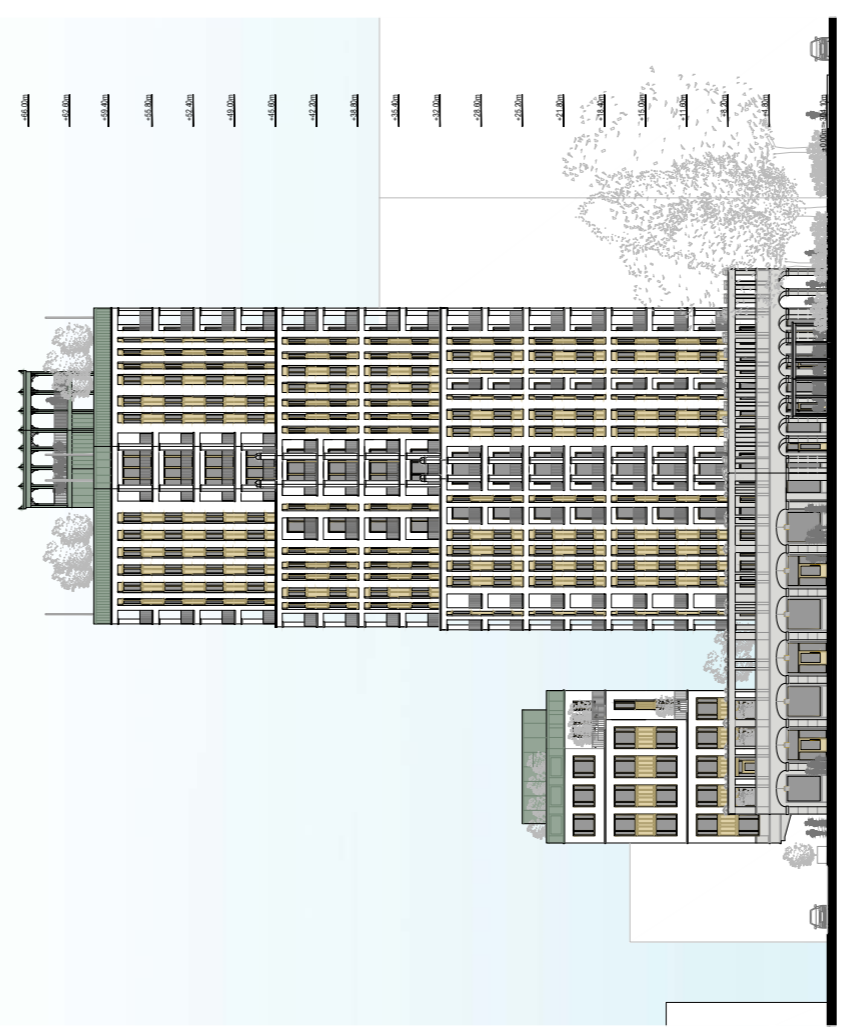
PREREZA



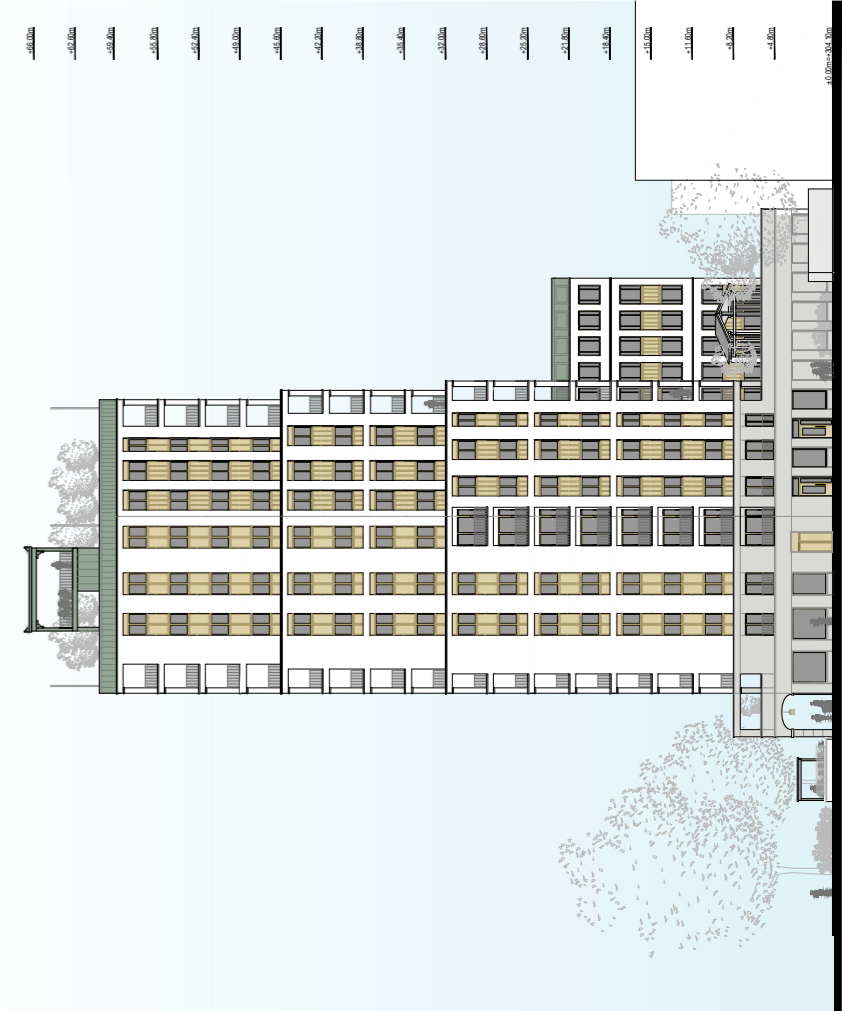
PREREZ B



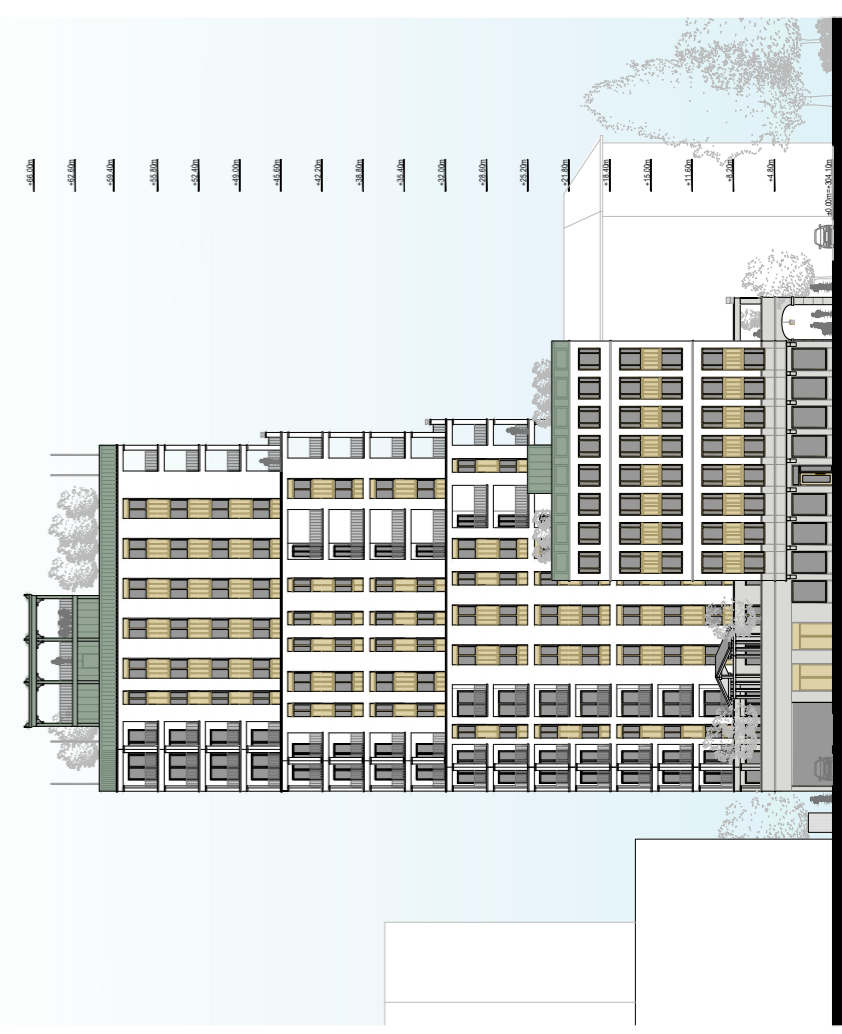
SV FASADE M 1:250



JV FASADE M 1:250



SZ FASADA M 1:250



JZ FASADA M 1:250