

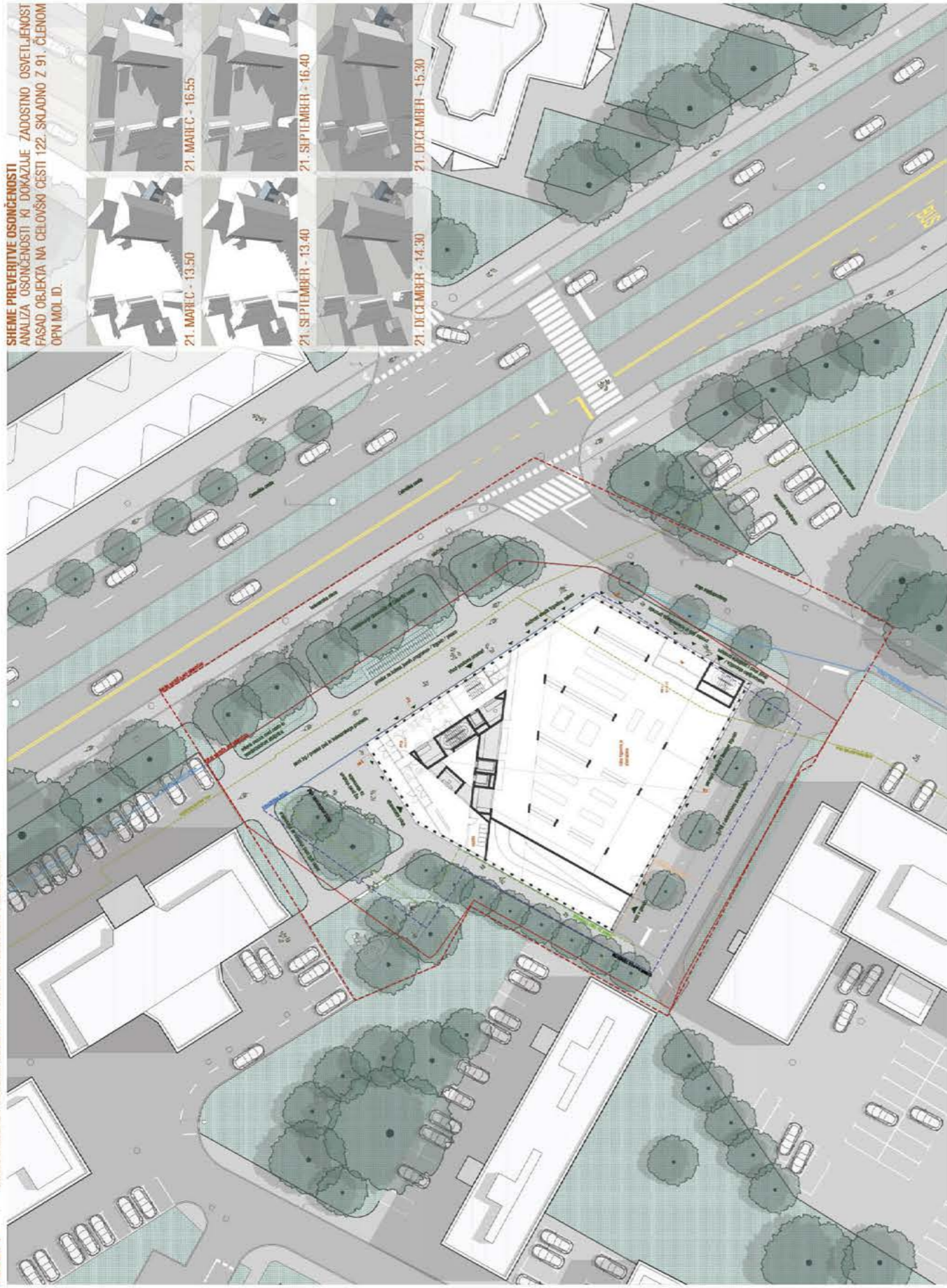
JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI, URBANISTIČNI IN ARHITEKTURNI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA:
C - TOWER (STANOVANJSKO POSLOVNA STAVBA NA KRIŽIŠČU CELOVŠKE CESTE IN GOSPODINJSKE ULICE V LJUBLJANI)



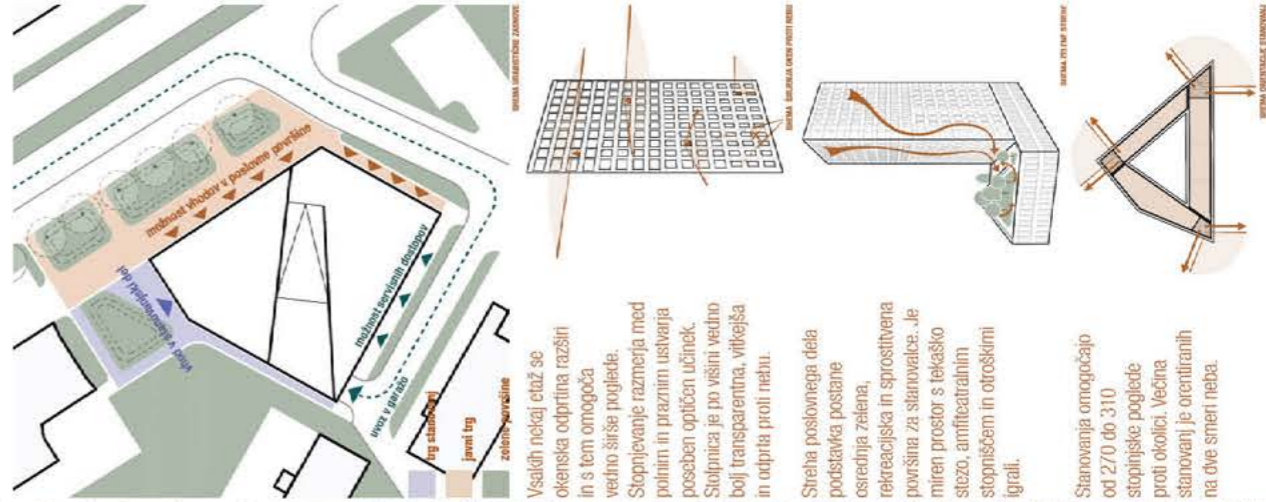
GRAFIČNI DEL

- POMANJŠANI PLAKATI NA FORMAT A3
- VSI POMANJŠANI GRAFIČNI PRIKAZI S PLAKATOV PRILAGOJENI NA FORMAT A3

PLAKAT 1 - STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKT C-TOWER NA CELOVŠKI V LJUBLJANI

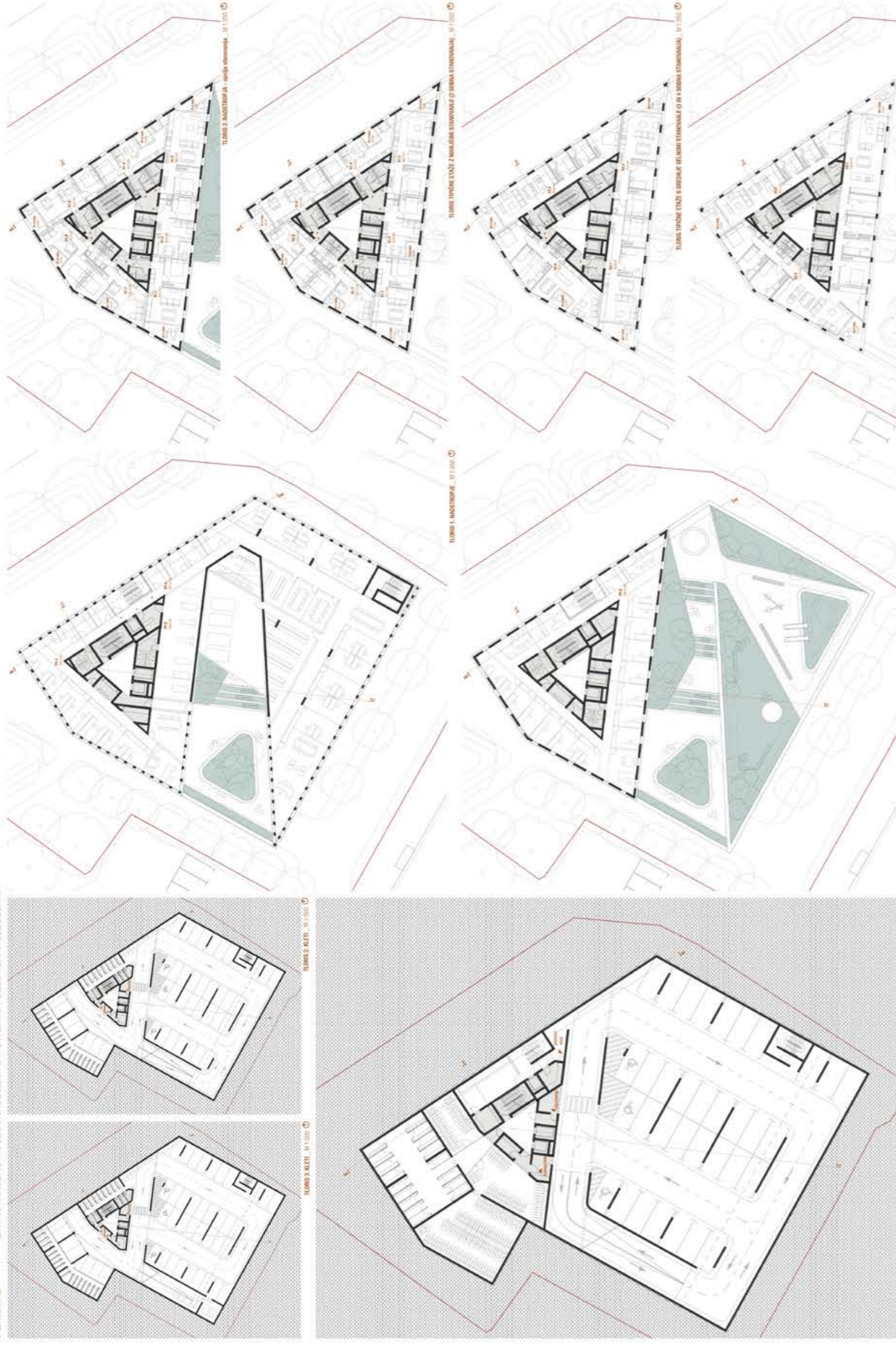


HIBRIDNA STAVBA S TRGOVSKO-POSLOVNIM PODSTAVKOM IN STANOVANJSKIM STOLPICEM, PROSTOR, KI JE DANES NAMENJEN PREDVSEM AVTOMOBILU, OPLEMENITI Z MESTOTVORNIM PROGRAMOM, KI V OSPREDJE POSTAVLJA PEŠČA IN KOLESARJA. PROSTORSKI POUČINEK OB PROMETNO MESTNO VPADNICO VNAŠA IZRAZITO URBANO NOTO. TRIKOTEN TLOORIS STOLPNICE TVORI VOLUMEN, KI MIMOIDOČEMU DAJE VTIS VITKE IN ELEGANTNE SODOBNE STAVBE.



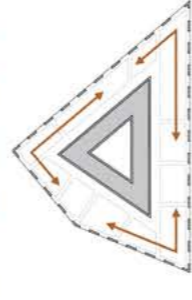
Stavba kljub eventualni cenejši zvedbi fasade ne izgubi arhitekturnih kvalitet.

PLAKAT 2 - STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKT C-TOWER NA CELOVŠKIV LJUBLJANI

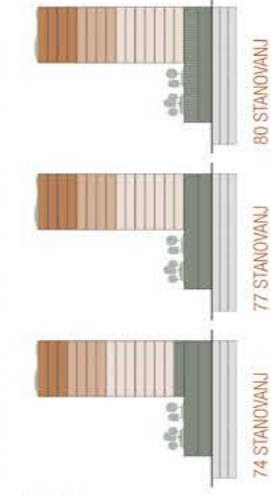


PREGLEDNICA POVRŠIN

POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
1. NADSTROPJE	2. NADSTROPJE	3. NADSTROPJE
4. NADSTROPJE	5. NADSTROPJE	6. NADSTROPJE
7. NADSTROPJE	8. NADSTROPJE	9. NADSTROPJE
10. NADSTROPJE	11. NADSTROPJE	12. NADSTROPJE
13. NADSTROPJE	14. NADSTROPJE	15. NADSTROPJE
16. NADSTROPJE	17. NADSTROPJE	18. NADSTROPJE
19. NADSTROPJE	20. NADSTROPJE	21. NADSTROPJE
22. NADSTROPJE	23. NADSTROPJE	24. NADSTROPJE
25. NADSTROPJE	26. NADSTROPJE	27. NADSTROPJE
28. NADSTROPJE	29. NADSTROPJE	30. NADSTROPJE
31. NADSTROPJE	32. NADSTROPJE	33. NADSTROPJE
34. NADSTROPJE	35. NADSTROPJE	36. NADSTROPJE
37. NADSTROPJE	38. NADSTROPJE	39. NADSTROPJE
40. NADSTROPJE	41. NADSTROPJE	42. NADSTROPJE
43. NADSTROPJE	44. NADSTROPJE	45. NADSTROPJE
46. NADSTROPJE	47. NADSTROPJE	48. NADSTROPJE
49. NADSTROPJE	50. NADSTROPJE	51. NADSTROPJE
52. NADSTROPJE	53. NADSTROPJE	54. NADSTROPJE
55. NADSTROPJE	56. NADSTROPJE	57. NADSTROPJE
58. NADSTROPJE	59. NADSTROPJE	60. NADSTROPJE
61. NADSTROPJE	62. NADSTROPJE	63. NADSTROPJE
64. NADSTROPJE	65. NADSTROPJE	66. NADSTROPJE
67. NADSTROPJE	68. NADSTROPJE	69. NADSTROPJE
70. NADSTROPJE	71. NADSTROPJE	72. NADSTROPJE
73. NADSTROPJE	74. NADSTROPJE	75. NADSTROPJE
76. NADSTROPJE	77. NADSTROPJE	78. NADSTROPJE
79. NADSTROPJE	80. NADSTROPJE	81. NADSTROPJE



DELEŽ STANOVANJSKIH POVRŠIN GLEDE NA ŠT. STANOVANJ



Nosilna konstrukcija na fasadi in v jedru brez vmesnih nosilnih sten omogoča poljubno prilagajanje velikosti in števila stanovanj ter sob.

PREGLEDNICA POVRŠIN



MAX. 70% STANOVANJSKIH POVRŠIN:
74 stanovanj = 70,0% BTP
JAVNI PROGRAM V PRITLIČJU IN 1. NADSTROPJU:
77 stanovanj = 74,6% BTP
ŠTEVILO STANOVANJ SKLADNO Z NATEČAJNO NALOGO:
80 stanovanj = 76,7% BTP



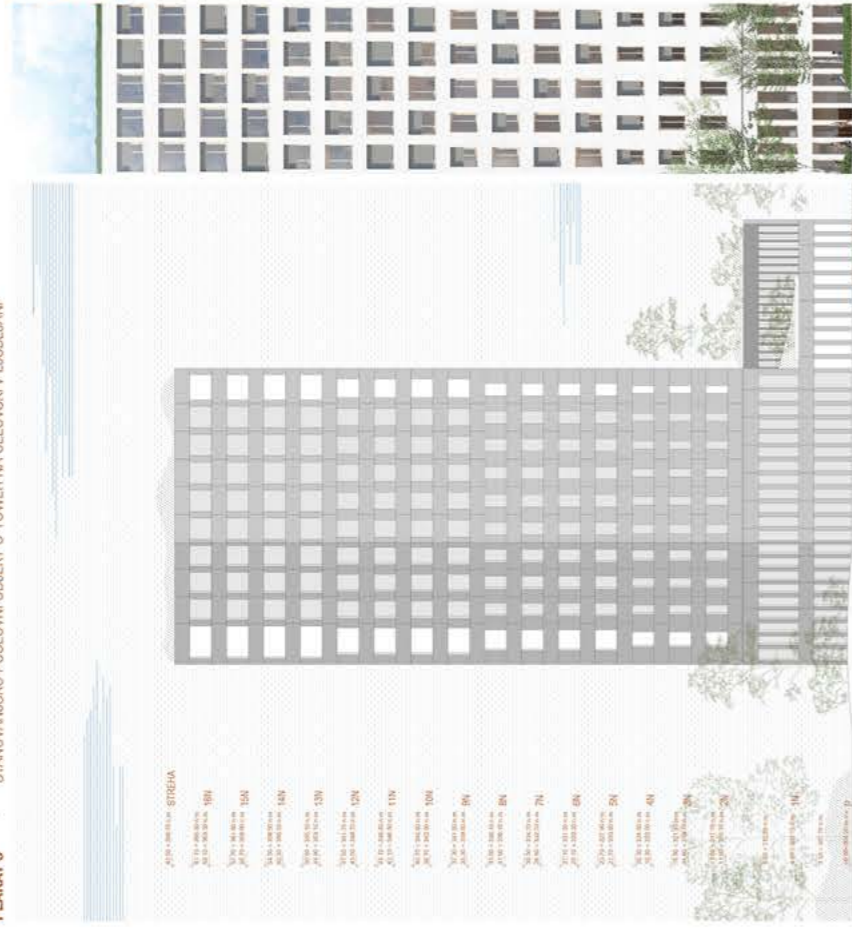
Francoska okna potrebujejo ograjo, ne zagotavljajo zasebnosti, zadosti osvetljenosti ter usmerjajo pogled na prometno cesto. Visoka okna do stropa s parapetom omogočajo prosto razporeditev opreme, zagotavljajo višji nivo zasebnosti pred pogledi iz ulice, predvsem pa odpirajo pogled proti nebu. Stanovanje je svetlejša in bolj zračna.



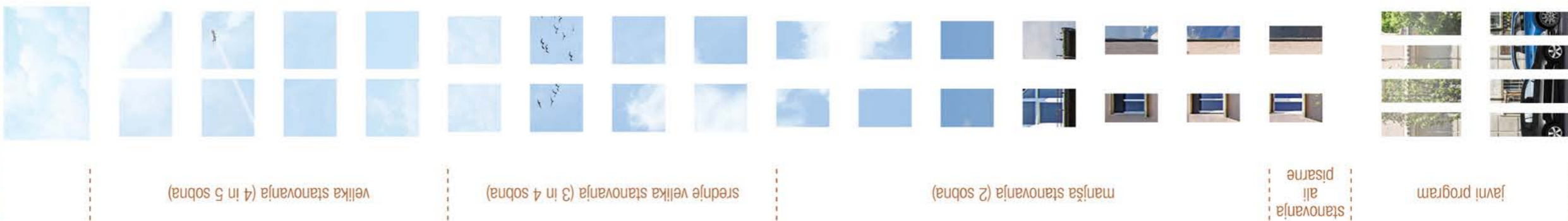
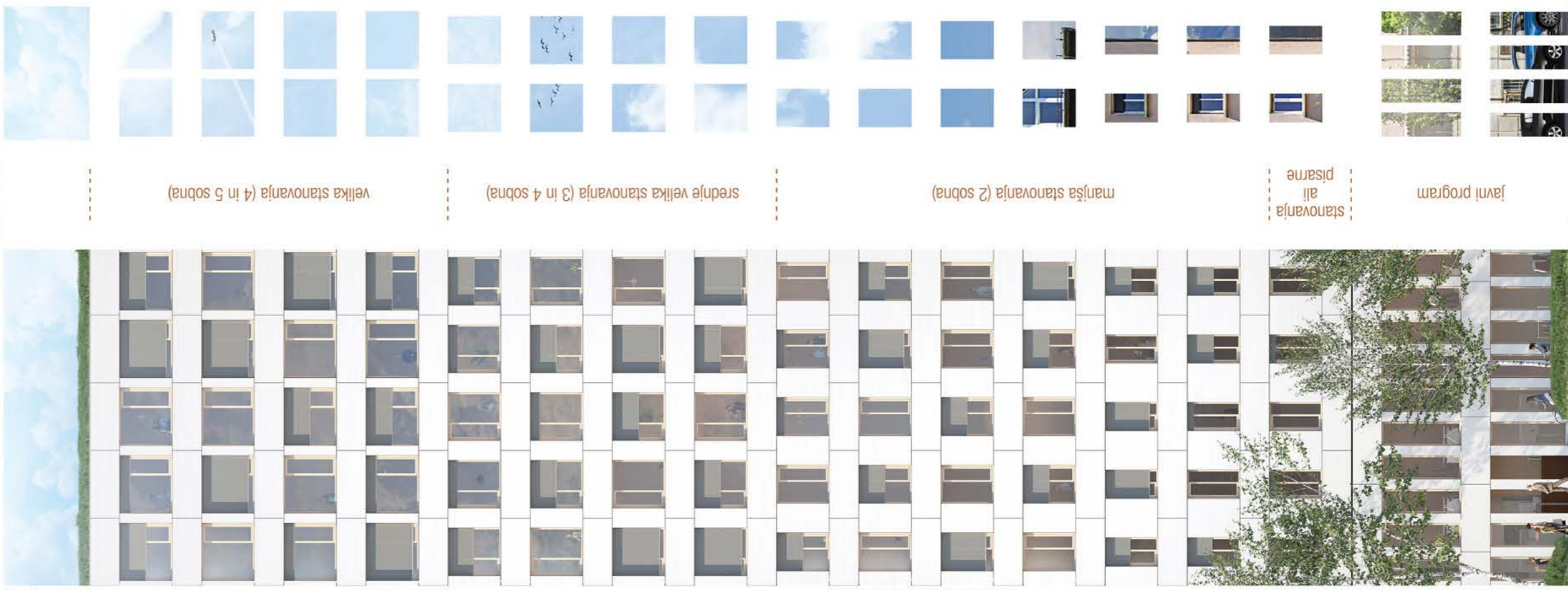
PROJEKTOVALNA PLOŠČ: POKRIVANOST POVRŠIN GLEDE NA ŠTEVILO STANOVANJ, NA 42. PRISTOPNI ETAZI

BRUNA POKRIVANOST STANOVANJ

PLAKAT 3 - STANOVANJSKO POSLOVNI OBJEKT C-TOWER NA CELOVŠKI V LJUBLJANI



ZARADI BLIŽINE CELOVŠKE CESTE IN SOSEDNIH OBJEKTOV IMAJO STANOVANJA V NIŽJIH NADSTROPJIH OŽJA OKNA. OKNA SE Z VIŠINO ŠIRIJO, S TEM SE ŠIRIJO TUDI POGLEDI PROTI OKOLICI. STOLPNICA JE PO VIŠINI VEDNO BOLJ ODPRTA PROTI NEBU. ZASNOVA FASADE USTVARJA PREPOZNAVEN POUDEK V PROSTORU.



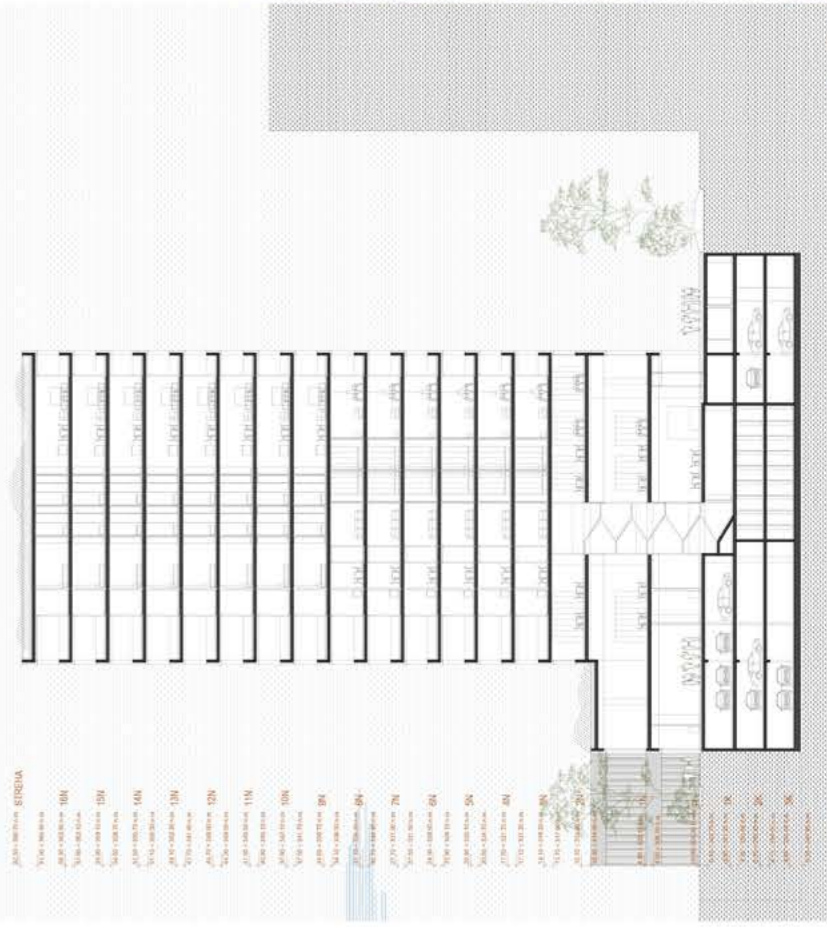
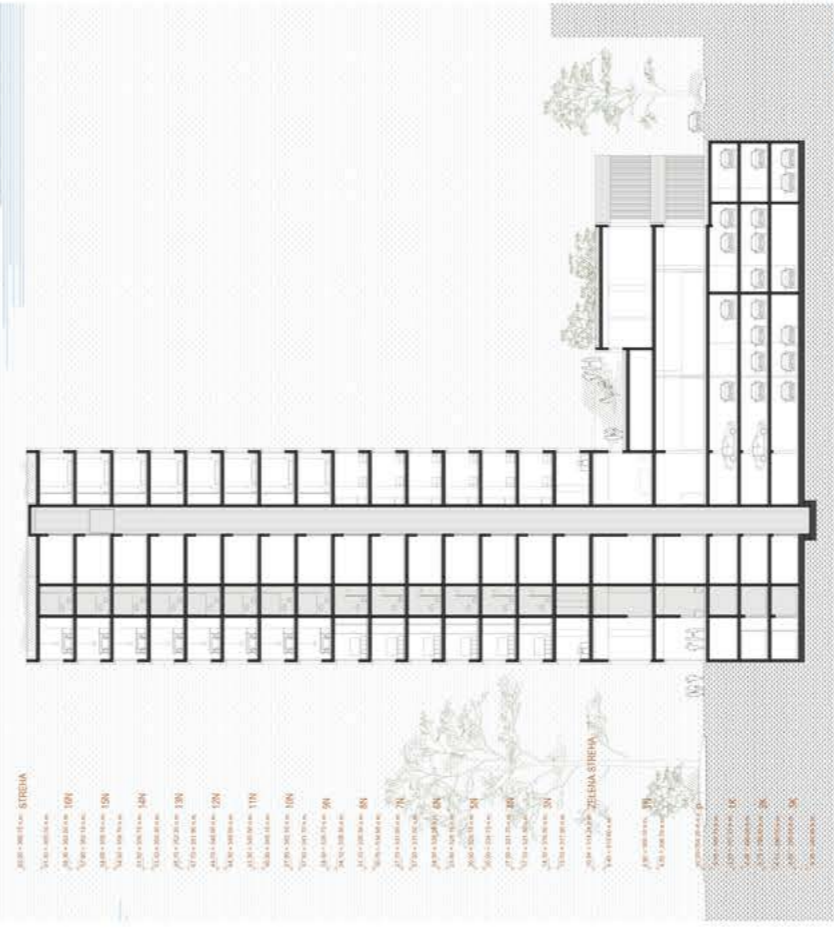
velika stanovanja (4 in 5 sobna)

srednje velika stanovanja (3 in 4 sobna)

manjša stanovanja (2 sobna)

stanovanja ali pisarne

javni program



SEVERO-ZAPADNA FASADA

SEVERO-ZAPADNA FASADA

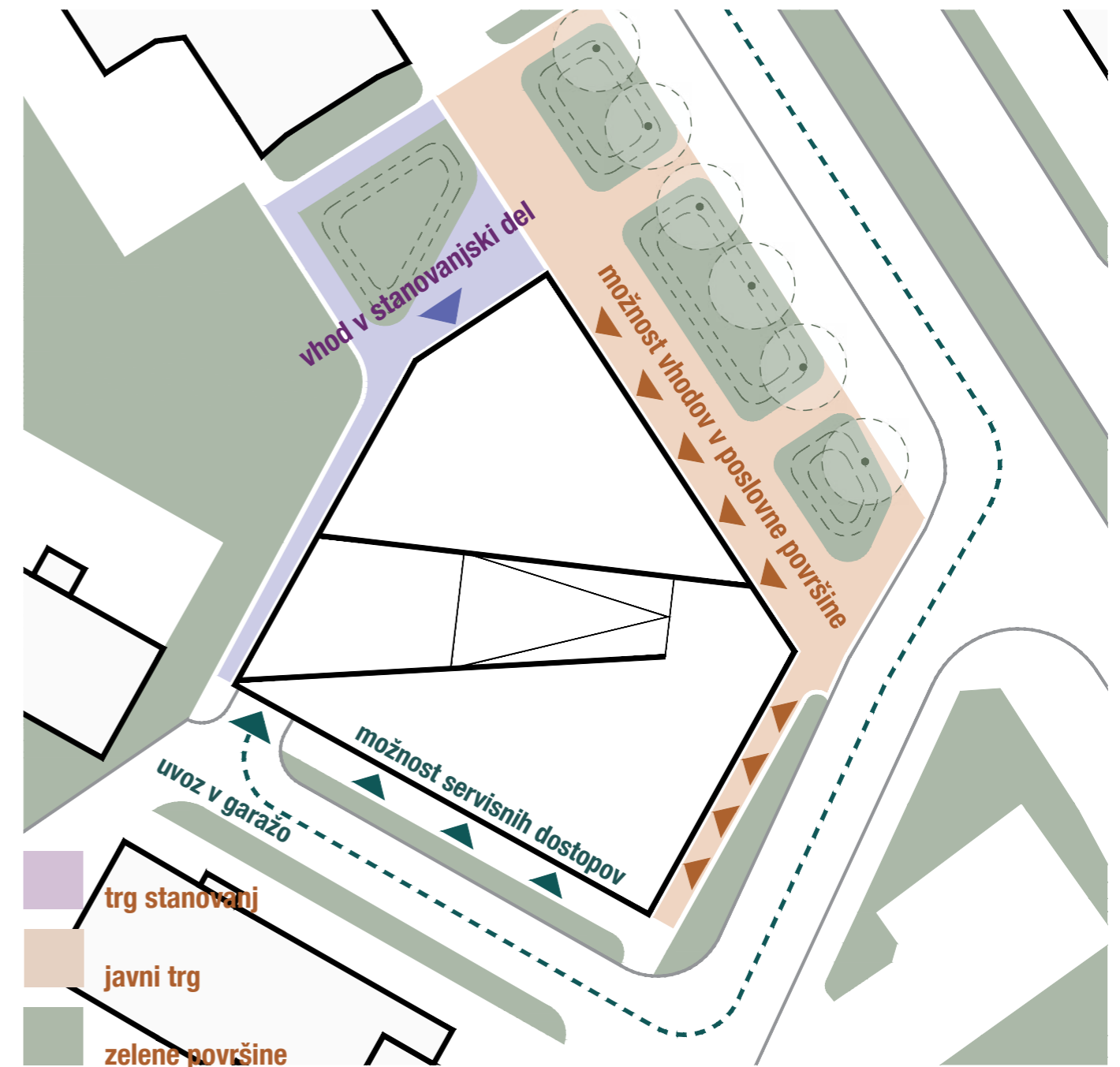
“

**HIBRIDNA STAVBA S TRGOVSKO-POSLOVNIM
PODSTAVKOM IN STANOVANJSKIM STOLPIČEM,
PROSTOR, KI JE DANES NAMENJEN PREDVSEM
AVTOMOBILU, OPLEMENITI Z MESTOTVORNIM
PROGRAMOM, KI V OSPREDJE POSTAVLJA PEŠCA
IN KOLESARJA. PROSTORSKI POUKAREK OB
PROMETNO MESTNO VPADNICO VNAŠA IZRAZITO
URBANO NOTO.**

URBANISTIČNA ZASNOVA

Stanovanjsko-poslovni objekt C-TOWER je umeščen na križišču Celovške ceste in Gospodinjske ulice na danes prazno parcelo in tam deluje kot vertikalni prostorski poudarek vzdolž Celovške ceste.

Stolpnica je v prostor umeščena tako, da dosledno upošteva vse dane urbanistične pogoje. Nasloni se na gradbeno mejo vzdolž Celovške ceste, upošteva odmike od sosednjih objektov in parcel, volumen pa je oblikovan tako, da zagotavlja zadostno osončenost sosednjih objektov oziroma pogojev njihove osončenosti ne poslabša.





TRIKOTEN TLORIS STOLPIČA TVORI VOLUMEN, KI MIMOIDOČEMU DAJE VTIS VITKE IN ELEGANTNE SODOBNE STAVBE.

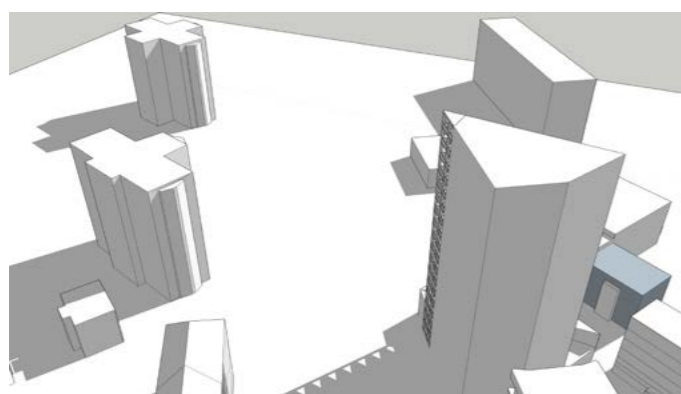


OSONČENOST

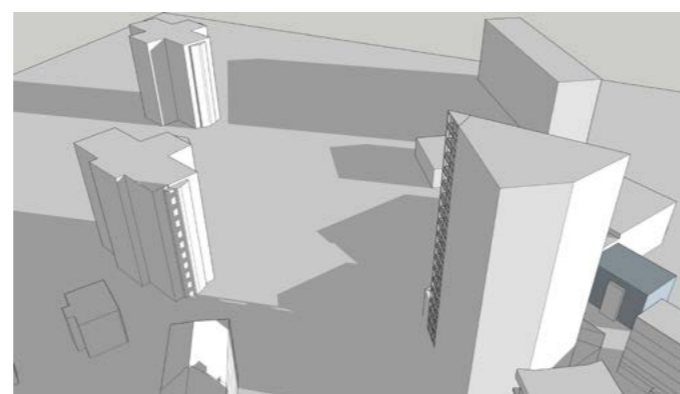
Z upoštevanjem maksimalnih gabaritov volumna, ki ga določa natečajna naloga zagotavljamo, da pogojev osončenosti sosednjih objektov ne poslabšamo. Skladno z odgovori na vprašanja glede spremembe prirezanega vogala na južnem oglišču objekta dokazujemo, da kljub zaključku vogala "v špico", v celoti upoštevamo določila 91. člena OPN MOL ID. Zlasti to velja za objekt Celovška 122, ki je v odgovorih na vprašanja izpostavljen kot problematičen.

Na mestu prirezanega vogala umestimo balkonske lože, ki jih zaključimo "v špico". Same lože so globlje od predvidene dimenzije prirezanega vogala. Ker so lože pretežno transparentne, dobi objekt na Celovški 122 celo več dnevne svetlobe kot pri predvidenem volumnu v natečajni nalogi. To dokazuje tudi priložen 3D model.

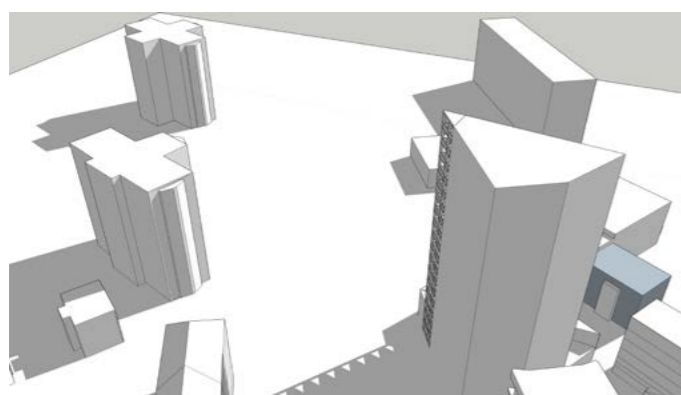
ANALIZA OSONČENOSTI KI DOKAZUJE ZADOSTNO OSVETLJENOST FASAD OBJEKTA NA CELOVŠKI CESTI 122. SKLADNO Z 91. ČLENOM OPN MOL ID.



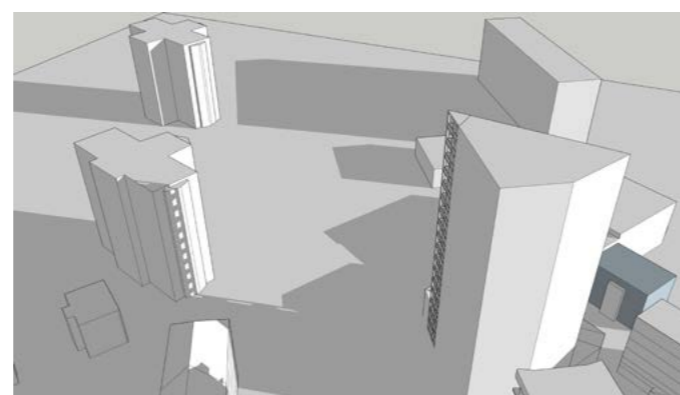
21. MAREC - 13.50



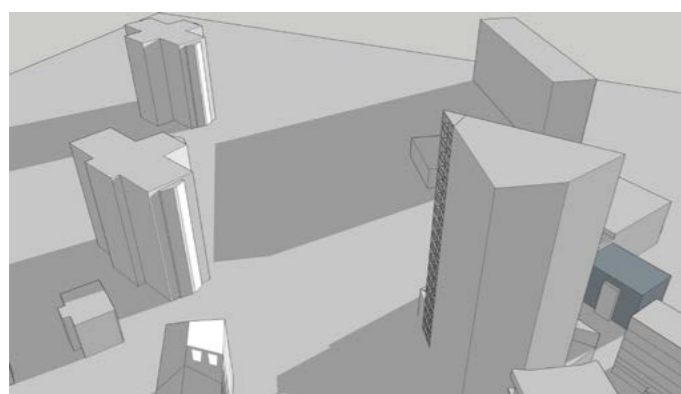
21. MAREC - 16.55



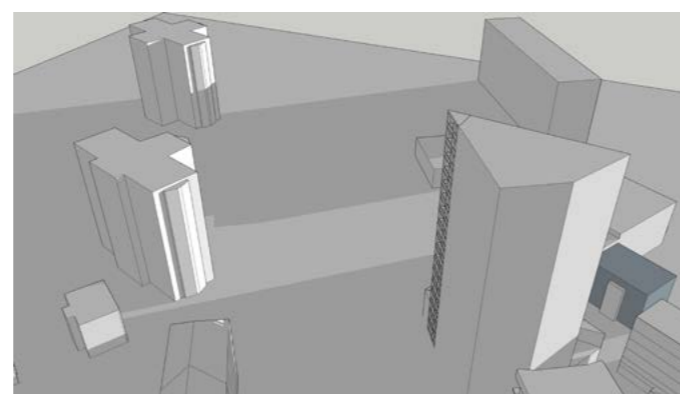
21. SEPTEMBER - 13.40



21. SEPTEMBER - 16.40



21. DECEMBER - 14.30



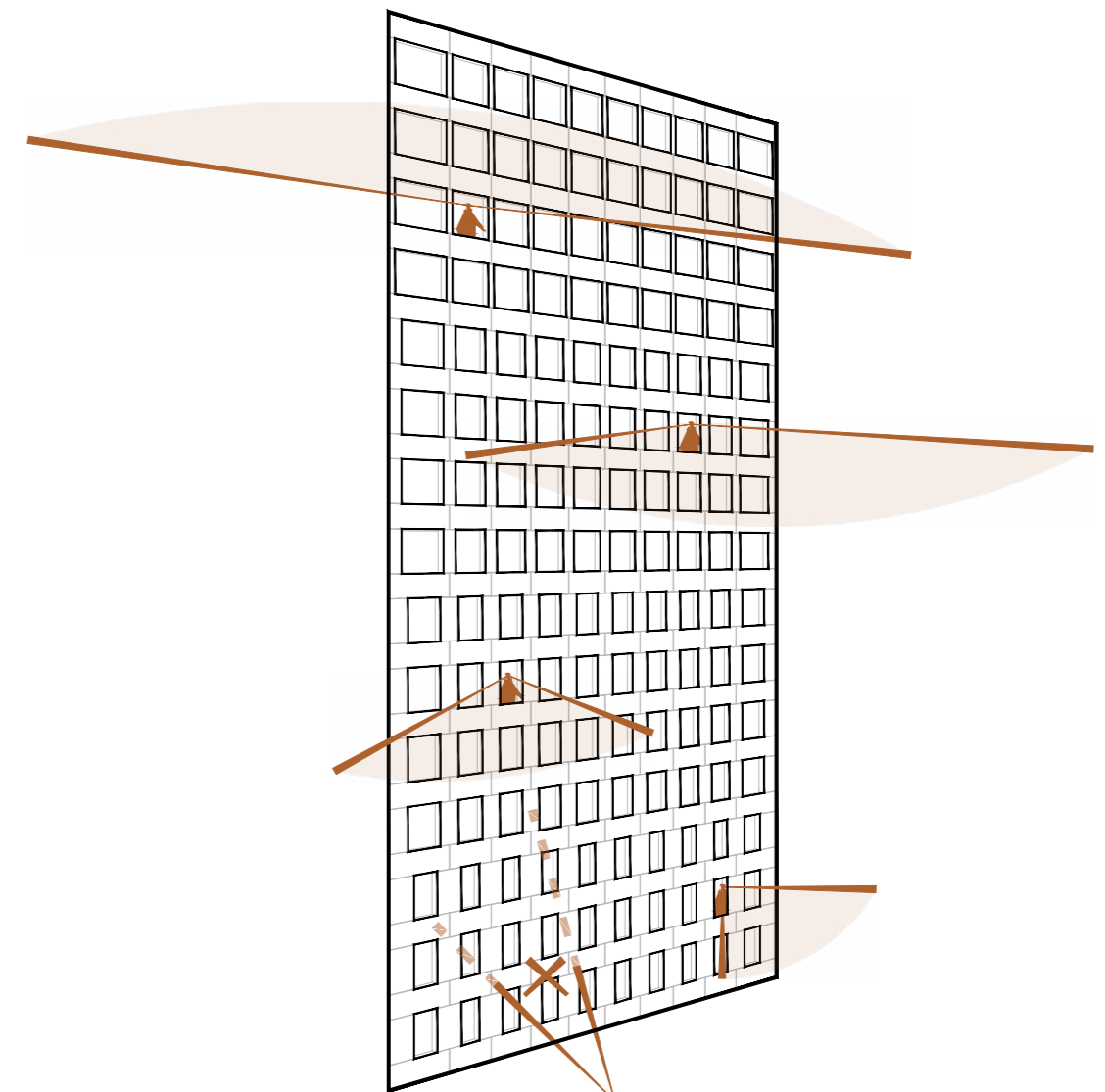
21. DECEMBER - 15.30

ARHITEKTURNA ZASNOVA

Vitek stanovanjski stolpič s trikotno tlorisno zasnovo stoji na podstavku z rastrom stebrov, ki omogočajo vhode z vseh strani. Fasada spodnjih dveh etaž deluje kot izložba z gostim rastrom okenskih odprtin, ki segajo do tal. Nad okenskimi odprtini se pojavi preklada za katero je umeščen obešen strop in razvod instalacij. Logika okna in preklade se v stanovanjskem stolpiču (od 2. etaže dalje) zrcali tako, da tvori parapet in okno do stropa. Širina okenske odprtine se stopnjuje proti vrhu objekta.

Spodnje etaže imajo ožje okenske odprtine, ki zagotavljajo zasebnost pred pogledi z ulice in zmanjšujejo vpliv hrupa prometne ceste. Velika stanovanja proti vrhu imajo široke poglede proti Kamniško Savinjskim alpam, Rožniku ter Grajskem griču.

“ ZARADI BLIŽINE CELOVŠKE CESTE IN SOSEDNIH OBJEKTOV IMAJO MANJŠA STANOVANJA V NIŽJIH NADSTROPJIH OŽJA OKNA. OKNA SE Z VIŠINO ŠIRIJO. S TEM SE ŠIRIJO TUDI POGLEDI PROTI OKOLICI.



ARHITEKTURNA ZASNOVA

Fasada objekta je prezračevana fasada iz aluminijastih panelov. Zadostna količina toplotne izolacije v kombinaciji s prezračevano fasado zagotavlja udobje v hladnih in toplih mesecih leta. Raster panelov na fasadi sledi logiki stopnjevanja širine okenskih odprtin. Okna so umaknjena v notranjost. Na ta način je vidna globina fasade tako, da ta ni več ravna, dvodimenzionalna površina temveč pridobi globino in s tem težo in vtis kvalitete.

Stanovalcem je omogočena namestitev zelenja pred vsako okensko odprtino. Notranjost objekta, okna ter lože so v kar se da veliki meri lesena. Navzen elegantna, svetla stolpnica iz notranjosti izžareva toplino in domačnost.

“

VSAKIH NEKAJ ETAŽ SE OKENSKA ODPRTINA RAZŠIRI IN S TEM OMOGOČA VEDNO ŠIRŠE POGLEDE. STOPNJEVANJE RAZMERJA MED POLNIM IN PRAZNIUM USTVARJA POSEBEN OPTIČEN UČINEK. STOLPNICA JE PO VIŠINI VEDNO BOLJ TRANSPARENTNA, VITKEJŠA IN ODPRTA PROTI NEBU. EDINSTVENA ZASNOVA FASADE USTVARJA ZNAČILEN IN PREPOZNAVEN Poudarek V MESTNEM PROSTORU, KI ODPIRA POGLEDE NA STOLPNICO OD ZUNAJ IN NA OKOLICO IZ NOTRANJOSTI.



FASADO JE MOŽNO IZVESTI TUDI IZ OMETA. REŠITEV KLJUB CENEJŠI IZVEDBI FASADE NE IZGUBI SVOJIH KVALITET.

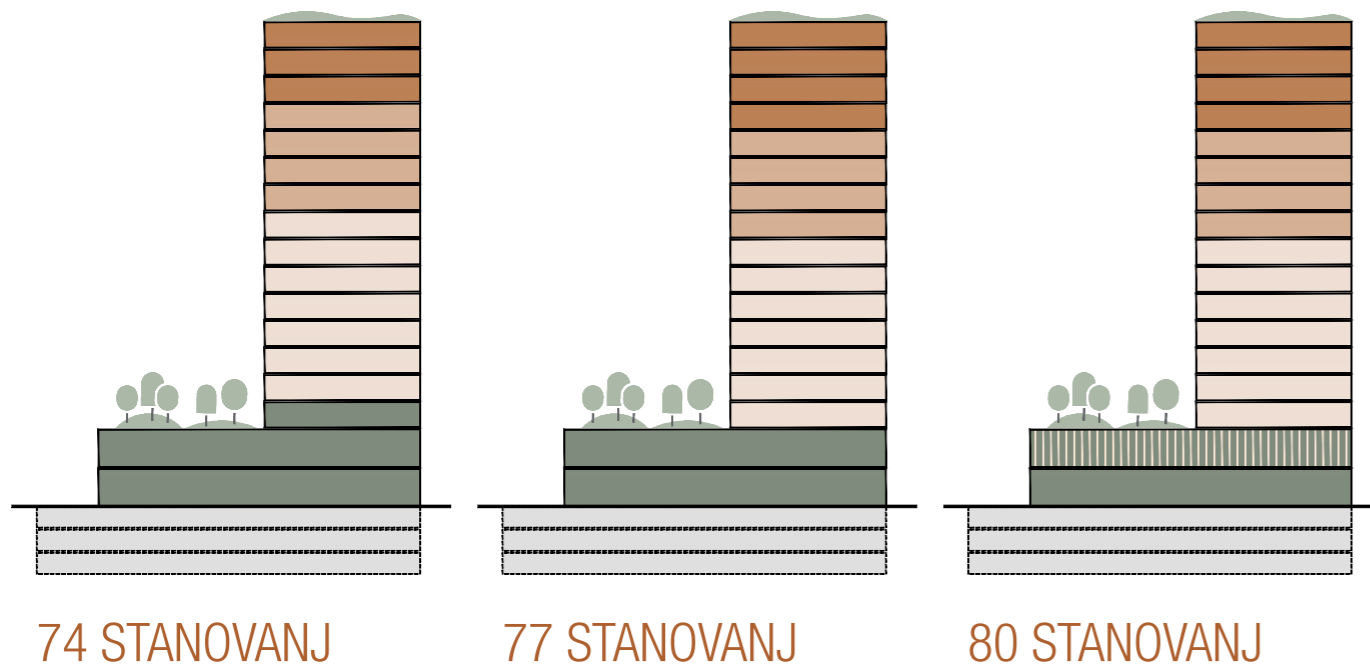


PROGRAMSKA ZASNOVA

Stanovanjsko-poslovni hibrid tvori jasno programsko shemo, ki se razvija po prerezu objekta. Pritlična in prva etaža skupaj tvorita podstavek namenjen centralnim dejavnostim. V prvi etaži so predvidene predvsem pisarne s spremljevalnim programom sejnih sob in servisnih prostorov. Do poslovnih dejavnosti se dostopa preko dveh stopnišč na severovzhodnem ter jugovzhodnem delu stavbe oziroma z ločenim dvigalom. Glavni vhod je iz predprostora ob Celovški cesti. Pritličje je praviloma namenjeno storitvenih dejavnostim in trgovinam, do katerih je omogočen dostop iz celotne jugovzhodne in severovzhodne fasade, skladno z končno razmestitvijo programov, ki se določi kasneje. Na severozahodni strani objekta je ločen vhod za stanovalce z vratarnico, poštnimi nabiralniki ter prostorom za vozičke. Stolpič je namenjen stanovanjskemu programu do katerega se dostopa preko varovanega stopnišča oziroma dveh dvigal. Velikost stanovanj se stopnjuje po prerezu:

- **Od 3. do 9. nadstropja je razvrščenih 49 dvosobnih stanovanj s površinami do 40 m²**
- **Od 10. do 13. nadstropja je 16 tri oz. štirisobnih stanovanj s površinami do 70 m²**
- **Od 14. do 16. nadstropja je 9 štiri oz. petsobnih stanovanj velikosti do 120 m²**

Ob upoštevanju 97. Člena OPN, je možno zagotoviti 74 stanovanj, katerih skupna površina znaša 70% BTP stavbe. Ob upoštevanju zahteve natečajne naloge po 80 stanovanjih, je le te možno zagotoviti tudi v 1. nadstropju stavbe, vendar njihova skupna površina znaša 76,7% BTP. Vmesna rešitev, kjer so poslovni prostori in trgovini omejeni na podstavek, stanovanja pa na stolpič omogoča 77 stanovanj oziroma 74,6%. V nadaljevanju je potrebno poiskati optimalno ravnotežje med zahtevami projektne naloge in zahtevami OPN.



MAX. 70% STANOVANJSKIH POVRŠIN:

74 stanovanj = 70,0% BTP

JAVNI PROGRAM V PRITLIČJU IN 1. NADSTROPJU:

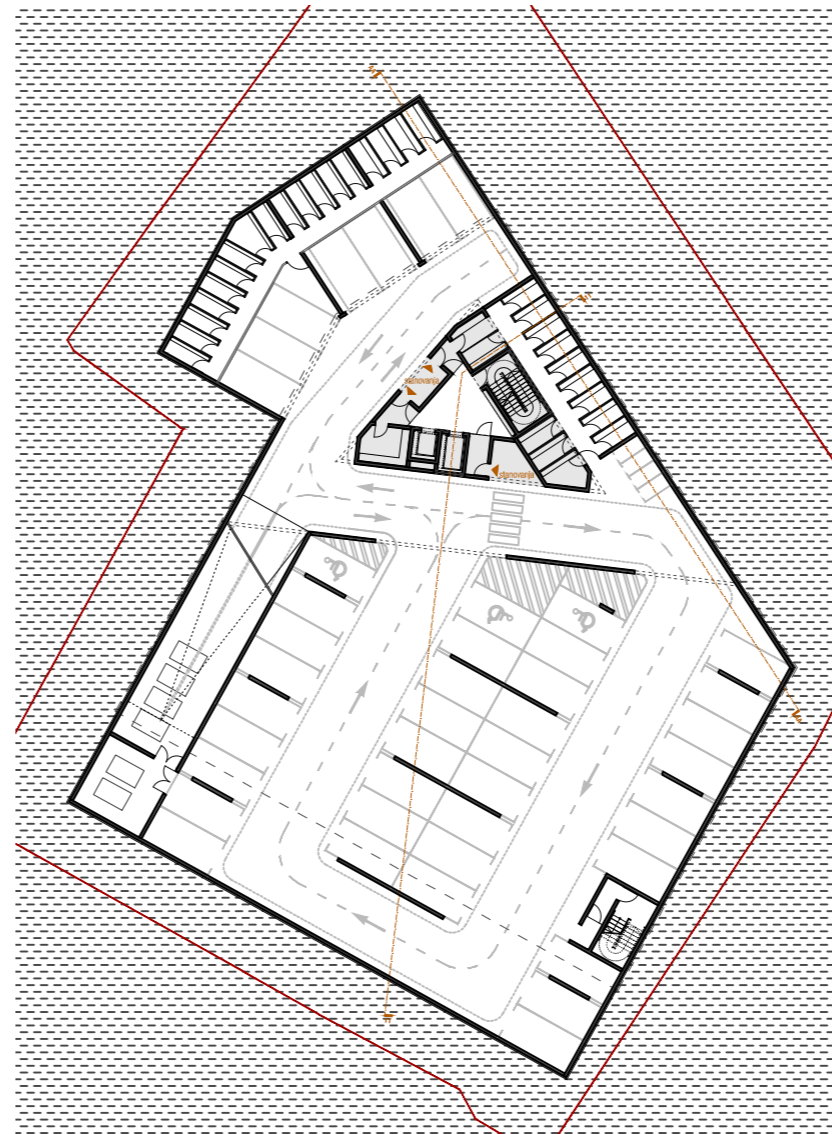
77 stanovanj = 74,6% BTP

ŠTEVILO STANOVANJ SKLADNO Z NATEČAJNO NALOGO:

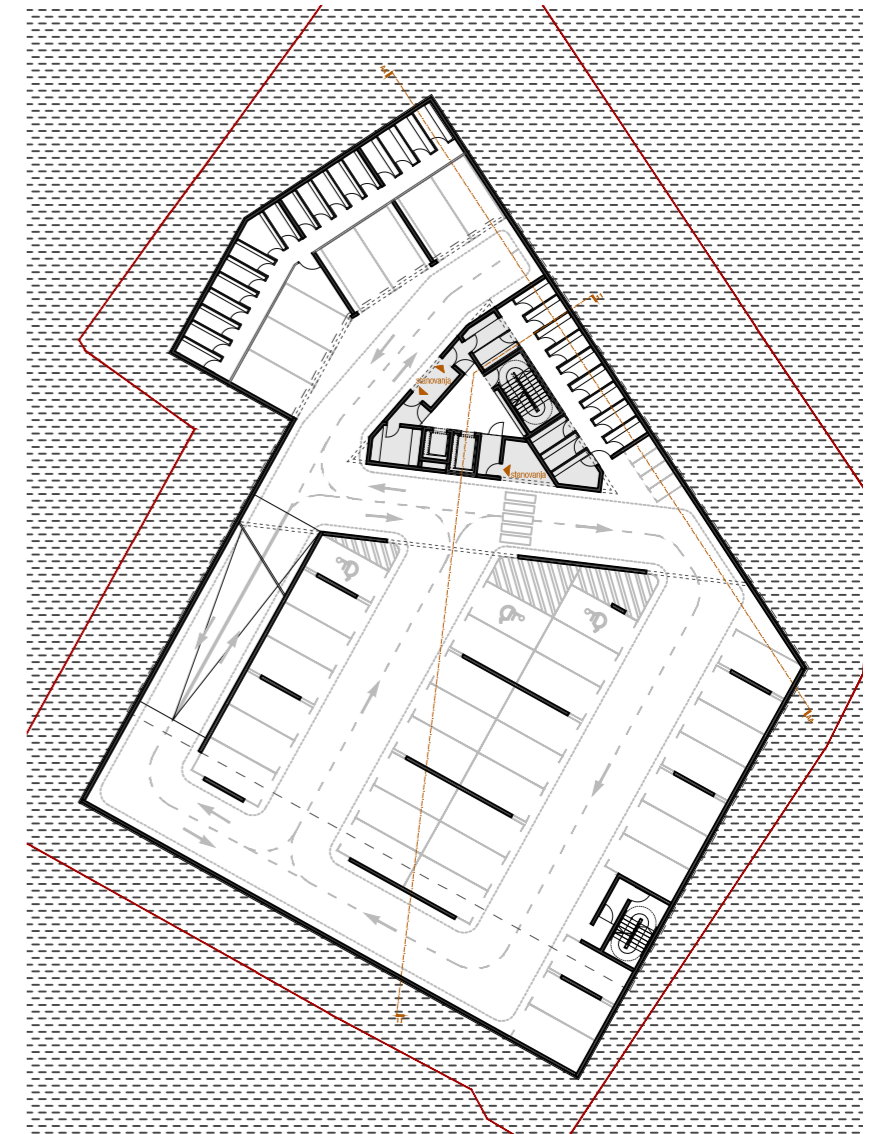
80 stanovanj = 76,7% BTP



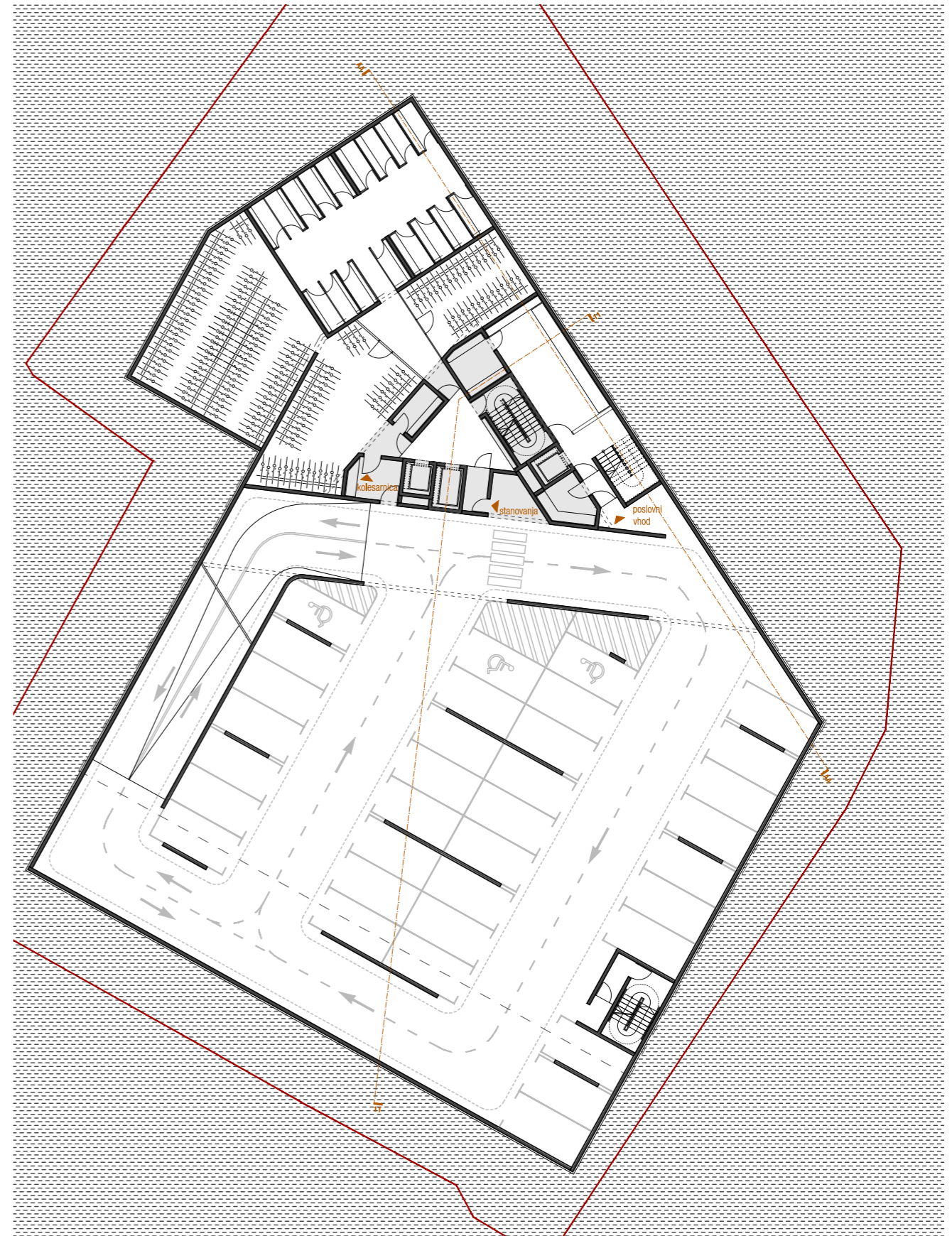




TLORIS 3. KLETI _ M 1:500



TLORIS 2. KLETI _ M 1:500





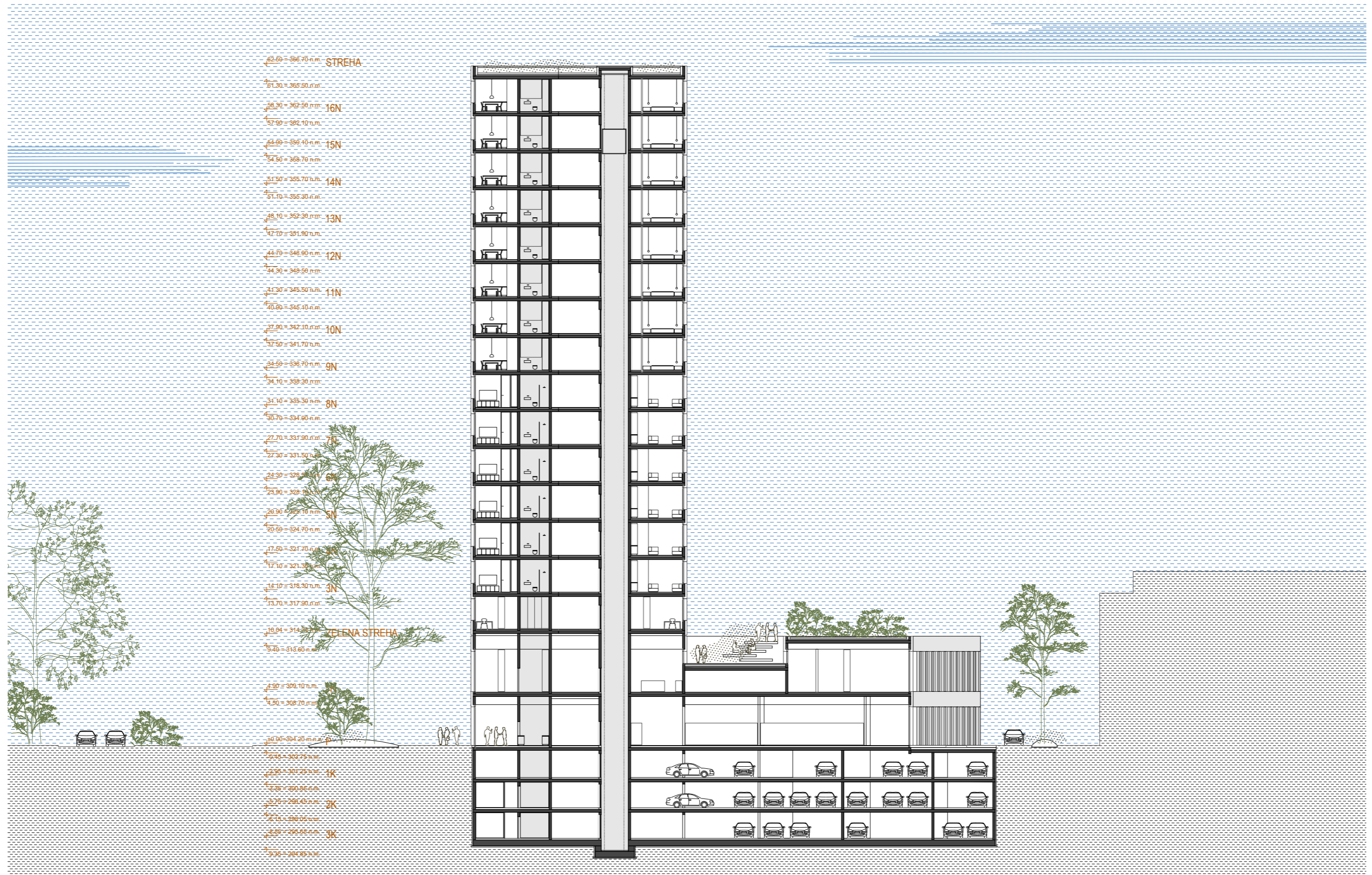


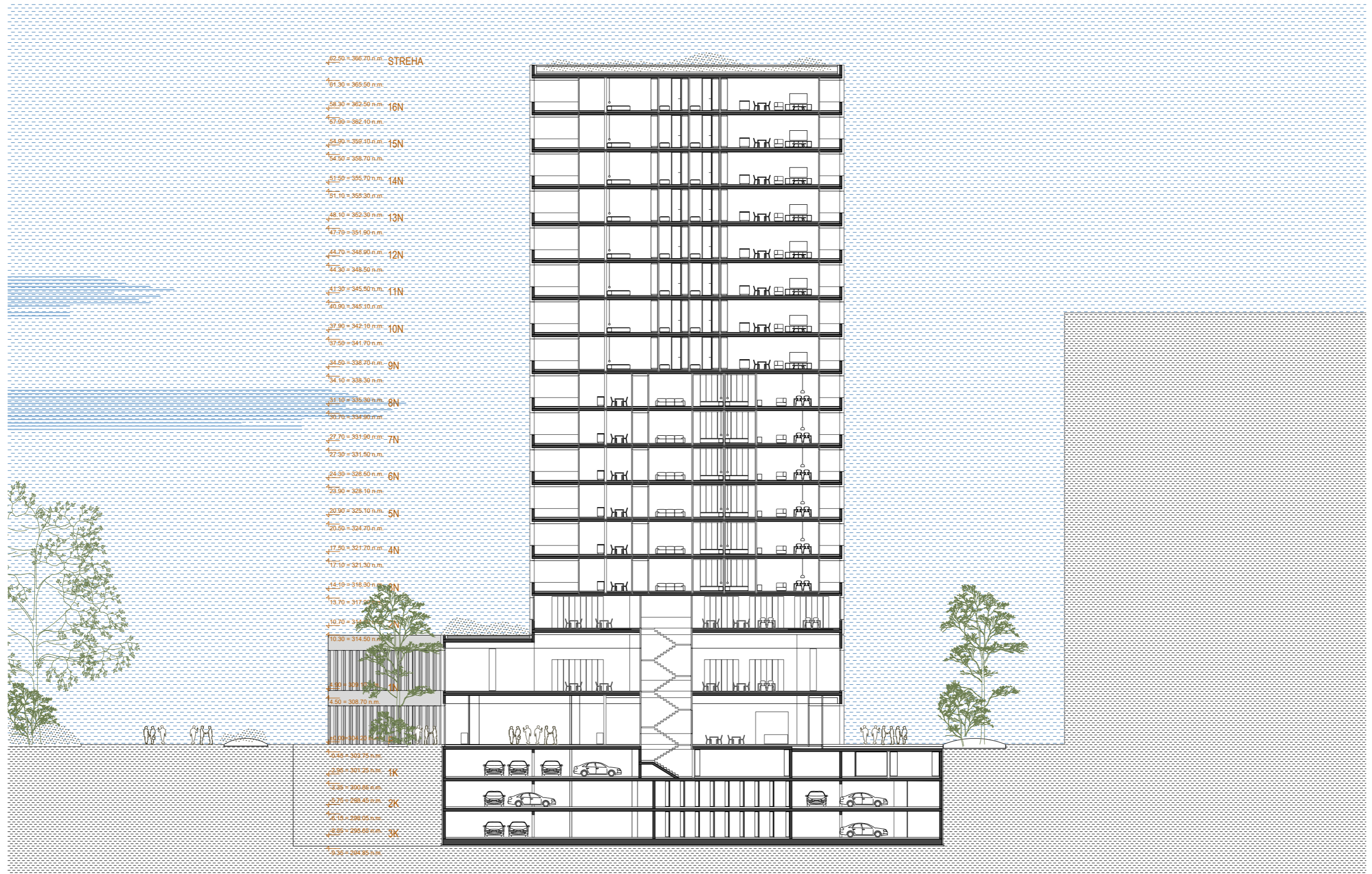












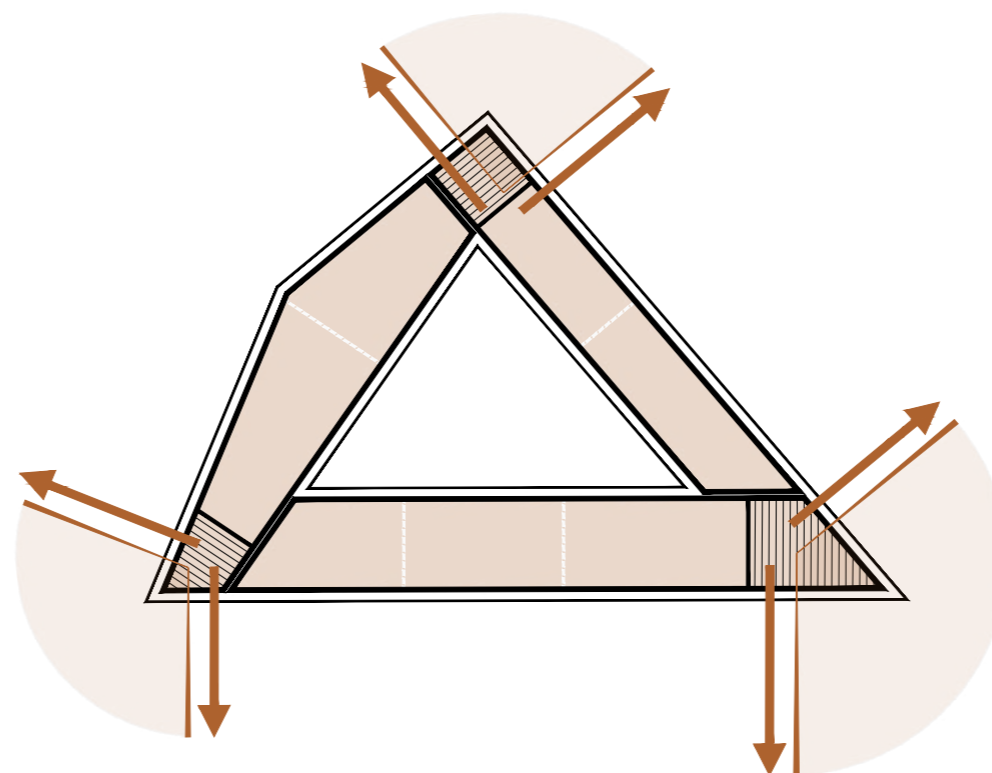
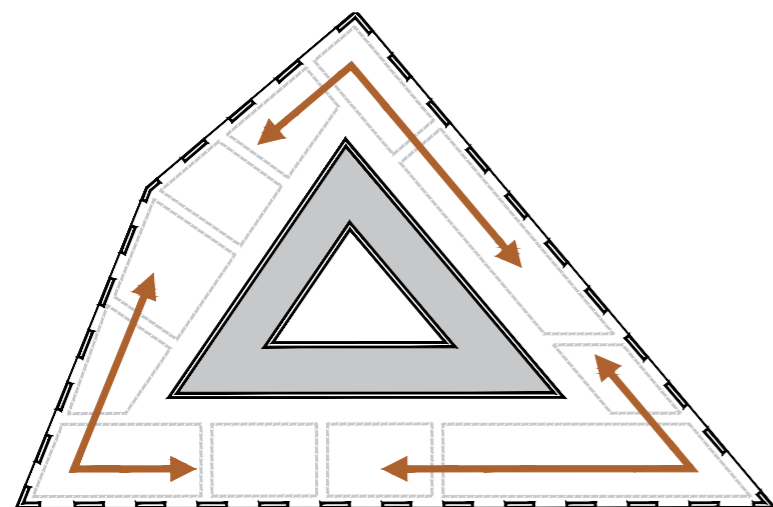


ZASNOVA STANOVANJ

Razmestitev stanovanj se stopnjuje po prerezu. Spodaj so predvidena manjša stanovanja, ki se v višjih etažah združujejo in tvorijo sprva dvo, potem pa trosobna stanovanja. Predvideno razmestitev stanovanj je možno še dodatno prilagajati potrebam na trgu. To omogoča konstrukcijska zasnova z nosilnim trikotno oblikovanim jedrom z vertikalnimi komunikacijami, dostopi ter sanitarnimi vozli, ki so poravnani po vertikali. Tu se nahajajo tudi vsi vertikalni jaški objekta, kar zagotavlja logičen in preprost razvod strojnih inštalacij. Nosilna je še fasada objekta. Pas med Jedrom in fasado je očiščen konstrukcije in omogoča prosto postavitev sten med stanovanji ter svobodno razmestitev ali združevanje stanovanj.

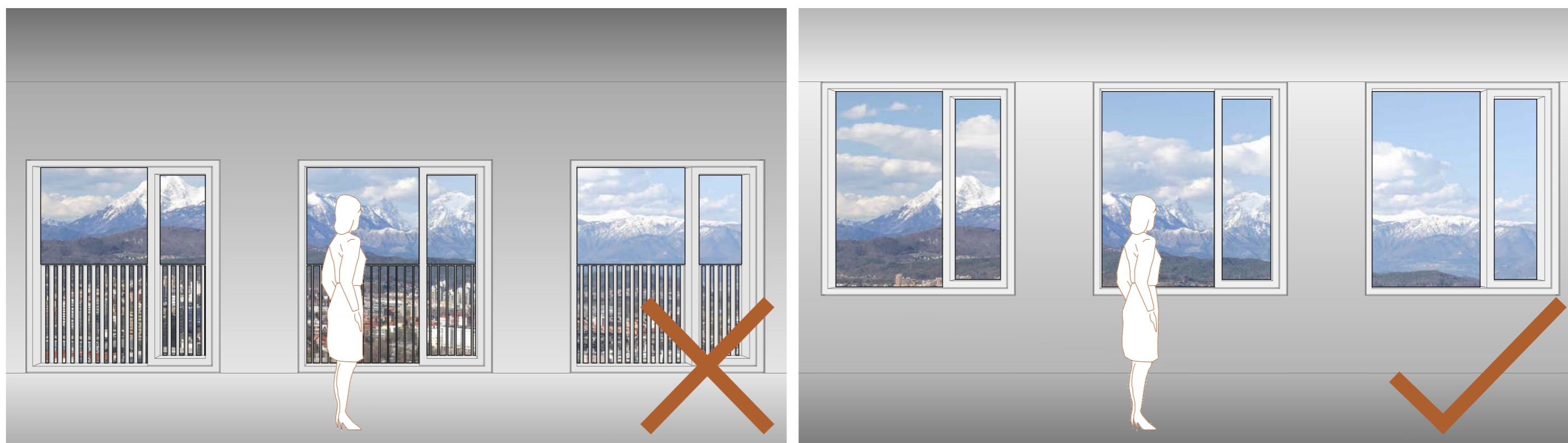
Servisni prostori stanovanj so umaknjeni v nosilno jedro. Tako so bivalni in spalni deli stanovanja vedno svetli, prostorni in zračni. To zagotavlja tudi posebna zasnova okenskih odprtin, kjer gre za interpretacijo francoskega okna.

Bivalni del stanovanja je enovit odprt prostor, ki združuje kuhinjo, jedilnico in dnevni prostor. Stanovanja so plitka in široka, zato so izjemno dobro osvetljena in zagotavljajo čudovite poglede. Vsako stanovanje ima ložo globoko vsaj 160 cm in veliko od 4 do 10 m².

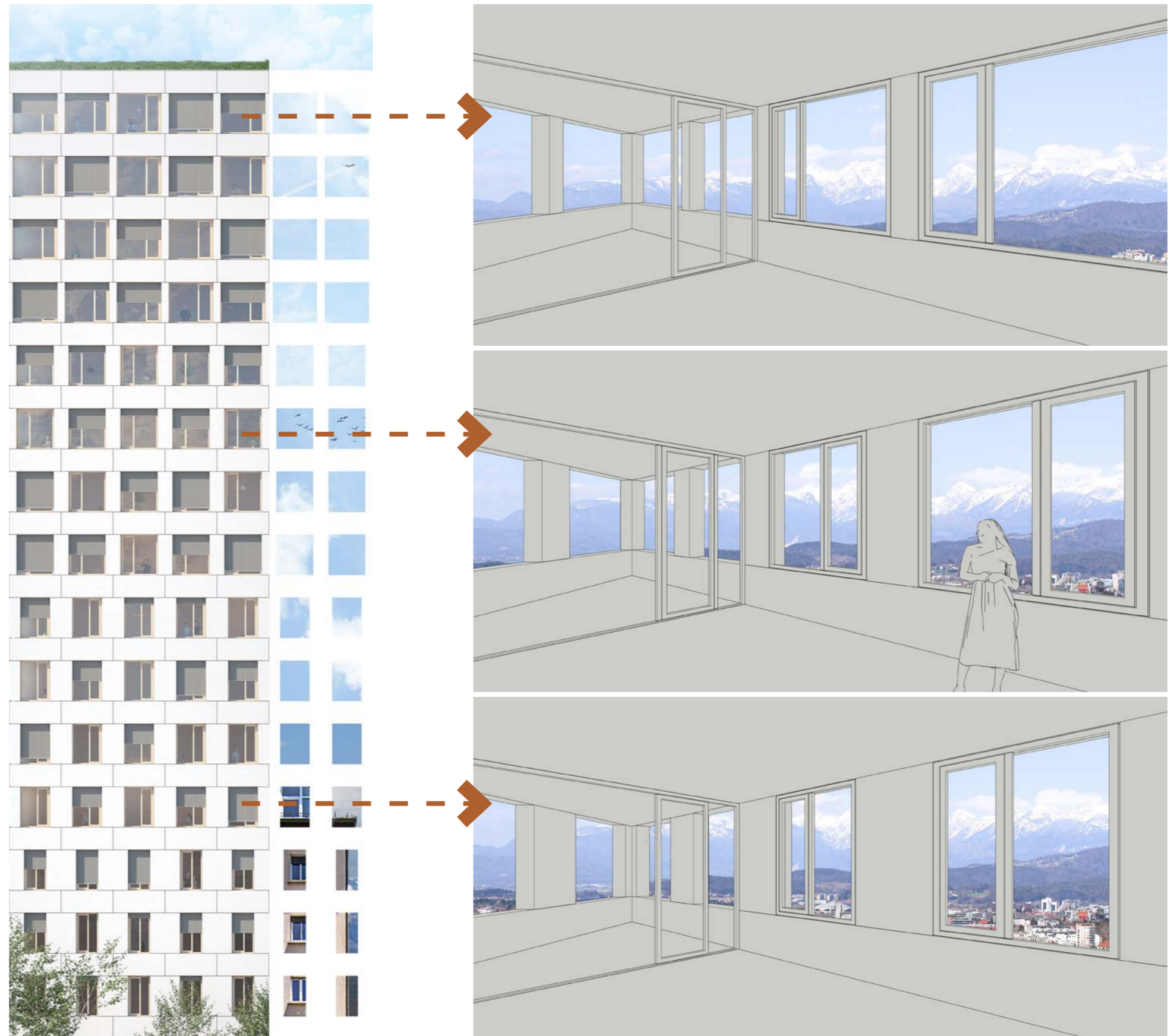


“ Nosilna konstrukcija na fasadi in v jedru brez vmesnih nosilnih sten omogoča **poljubno prilagajanje velikosti in števila stanovanj ter sob.**

“ Zasnova stanovanj omogoča od 270 do 310 stopinjske poglede proti okolici. **Večina stanovanj ima orientacijo na dve smeri neba.**



Francoska okna potrebujejo ograjo, ne zagotavljajo zasebnosti, zadosti osvetljenosti ter usmerjajo pogled na prometno cesto. Visoka okna do stropa s parapetom omogočajo prosto razporeditev opreme, zagotavljajo višji nivo zasebnosti pred pogledi iz ulice, predvsem pa **odpirajo pogled proti nebu. Stanovanje je svetlejše in bolj zračno.**



PROMETNA UREDITEV

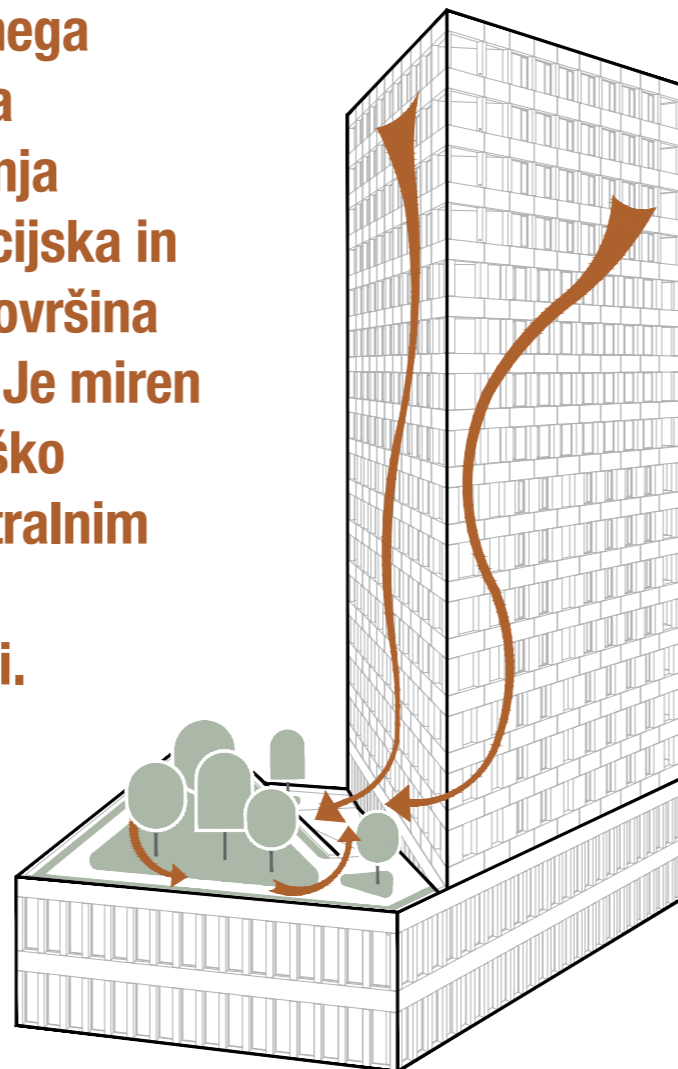
Z novo stavbo se uredi in izboljša pogoje za vse udeležence v prometu. Bližina postajališča LPP in možnost namestitve koles za izposajo omogoča hitre in učinkovite povezave brez uporabe osebnega avtomobila. Znotraj širšega natečajnega območja se ob Celovški cesti zagotovi koridor za pešce in kolesarje.

Ob fasadi objekta se ustvari hibriden prostor peš in kolesarskega prometa, ki je od Celovške in Gospodinjske ulice ločen z »zelenimi blazinami«, ki tvorijo vizualno in zvočno cezuro med prostorom avtomobilskega prometa in urbanim prostorom pred objektom.

Koridor za pešce in kolesarje se uredi tudi ob Gospodinjski ulici. Z jasno prometno signalizacijo se izboljša varnost v prometu. Servisni dostopi in uvoz v parkirno garažo se uredi po trasi, ki jo predvidi natečajna naloga znotraj ožjega natečajnega območja na jugozahodni strani parcele. Prostor za servisne dostope oziroma dostave je urejen vzdolž celotne jugozahodne pritlične fasade objekta in je logistično popolnoma ločen od izložb javnega programa ob jugovzhodni in severovzhodni stranici objekta. Uvoz v garažo je organiziran s skrajno jugozahodnega vogala. Za centralne dejavnosti je v prvi kletni etaži zagotovljenih 30 parkirnih mest, dodatno pa še tri parkirna mesta, opremljena z električnimi polnilnicami, na terenu. 91 parkirnih mest za stanovalce je zagotovljenih praviloma v drugi in tretji kletni etaži. Skupno je zagotovljenih 121 parkirnih mest, od tega 9 PM za invalide. Zagotovljenih je 8 PM za motorje. Za kolesa stanovalcev je v prvi kleti zagotovljenih 186 PM. Na terenu je predvidenih 30 PM za kolesa uporabnikov centralnih dejavnosti.



Streha poslovnega dela podstavka postane osrednja zelena, rekreacijska in sprostitvena površina za stanovalce. Je miren prostor s tekaško stezo, amfiteatralnim stopniščem in otroškimi igrali.



HEMA ZELENE STREHE

ZUNANJA UREDITEV

Zasnovo zunanje ureditve narekuje umestitev ob mestno vpadnico, ki povzroča veliko hrupa in onesnaženja.

Med predprostorom stolpnice in Celovško cesto so tako umeščeni trije zeleni griči, ki prekinajo optično navezavo na cesto in pred stolpnico ustvarjajo miren, zelen prostor za ljudi.

Drevored vzdolž Celovške ceste se nadaljuje na širšem natečajnem območju. Dostop do stanovanj je organiziran prečno na predprostor stolpnice in ima zagotovljen lasten, bolj zaseben predprostor oziroma trg. Pred njim je postavljen še en zelen grič s klopmi, ki je trikotno prirezan tako, da pešca popelje proti vhodu. Na zelenici na zahodnem delu parcele je predvidenih nekaj otroških igral. Pešpot okoli celotnega volumna stolpnice je od cest vedno ločena s pasom zelenja in tako stanovalcem zagotavlja varno, zeleno okolje z odličnimi peš povezavami. Zunanje površine namenjene rekreaciji, otroškim igriščem in zelenju so stanovalcem zagotovljene pretežno na zeleni strehi prve etaže podstavka. Do njih se dostopa iz komunikacijskega jedra v stolpiču.

Na ožjem natečajnem območju je zagotovljenih 16 novih dreves, na širšem pa še 10 dodatnih kot nadaljevanje drevoredov. Travnate površine okoli objekta niso zgolj pokošene zelenice, temveč so gosto zasajene s trajnicami, ki ne potrebujejo veliko vzdrževanja.

V sklopu zunanje ureditve je znotraj zelene cezure ob celovški cesti zagotovljeno parkiranje koles za uporabnike storitvenih, trgovinskih in poslovnih prostorov. Možna je tudi umestitev postaje BicikeLJ oz. mesta za električne skiroje. Na jugozahodni strani so zagotovljena tri parkirna mesta z električnimi polnilnicami.





TEKSTUALNI DEL

- KRATKO TEHNIČNO POROČILO Z OPISOM BISTVENIH ELEMENTOV REŠITVE
- OPIS STATIČNE ZASNOVE IN VAROVANJA GRADBENE JAME
- OPIS POŽARNE VARNOSTI
- PRIKAZ POVRŠIN PO PRILOŽENI RAZPREDELNICI
- OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE BREZ DDV
- NAVEDBA ZNESKA SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO DOKUMENTACIJO BREZ DDV

KRATKO, JASNO IN JEDRNATO TEHNIČNO POROČILO Z OPISOM BISTVENIH ELEMENTOV REŠITVE

URBANISTIČNA ZASNOVA

Stanovanjsko-poslovni objekt C-TOWER je umeščen na križiče Celovške ceste in Gospodinjske ulice na danes prazno parcelo in tam deluje kot vertikalni prostorski poudarek vzdolž Celovške ceste.

Hibridna stavba s trgovsko-poslovnim podstavkom in stanovanjskim stolpičem v prostor, ki je danes namenjen predvsem avtomobilu, oplemeniti z mestotvornim parterjem, ki v ospredje postavlja pešca in kolesarja. Prostorski poudarek ob prometno mestno vpadnico vnaša izrazito urbano noto.

Stolpnica je v prostor umeščena tako, da dosledno upošteva vse dane urbanistične pogoje. Nasloni se na gradbeno mejo vzdolž Celovške ceste, upošteva odmike od sosednjih objektov in parcel, volumen pa je oblikovan tako, da zagotavlja zadostno osončenost sosednjih objektov oziroma pogojev njihove osončenosti ne poslabša.

Trikoten tloris stolpiča tvori volumen, ki mimoidočemu daje vtis vitke in elegantne sodobne stavbe.

-

OSONČENOST

Z upoštevanjem maksimalnih gabaritov volumna, ki ga določa natečajna naloga zagotavljamo, da pogojev osončenosti sosednjih objektov ne poslabšamo. Skladno z odgovori na vprašanja glede spremembe prirezanega vogala na južnem oglišču objekta dokazujemo, da kljub zaključku vogala "v špico", v celoti upošteevamo določila 91. člena OPN MOL ID. Zlasti to velja za objekt Celovška 122, ki je v odgovorih na vprašanja izpostavljen kot problematičen.

Na mestu prirezanega vogala umestimo balkonske lože, ki jih zaključimo "v špico". Same lože so globlje od predvidene dimenzije prirezanega vogala. Ker so lože pretežno transparentne, dobi objekt na Celovški 122 celo več dnevne svetlobe kot pri predvidenem volumnu v natečajni nalogi. To dokazuje tudi priložen 3D model.

-

ARHITEKTURNA ZASNOVA

Vitek stanovanjski stolpič s trikotno tlorisno zasnovo stoji na podstavku z rastrom stebrov, ki omogočajo vhode z vseh strani. Fasada spodnjih dveh etaž deluje kot izložba z gostim rastrom okenskih odprtín, ki segajo do tal. Nad okenskimi

odprtínami se pojavi preklada za katero je umeščen obešen strop in razvod instalacij. Logika okna in preklade se v stanovanjskem stolpiču (od 2. etaže dalje) zrcali tako, da tvori parapet in okno do stropa. Širina okenske odprtine se stopnjuje proti vrhu objekta.

Zaradi bližine Celovške ceste in sosednjih objektov imajo manjša stanovanja v nižjih nadstropjih ožja okna. Okna se z višino širijo. S tem se širijo tudi pogledi proti okolici.

Spodnje etaže imajo ožje okenske odprtine, ki zagotavljajo zasebnost pred pogledi z ulice in zmanjšujejo vpliv hrupa prometne ceste. Velika stanovanja proti vrhu imajo široke poglede proti Kamniško Savinjskim alpam, Rožniku ter Grajskem griču.

Vsakah nekaj etaž se okenska odprtina razširi in s tem omogoča vedno širše poglede. Stopnjevanje razmerja med polnim in praznim ustvarja poseben optičen učinek. Stolpnica je po višini vedno bolj transparentna, vitkejša in odprta proti nebu. Edinstvena zasnova fasade ustvarja značilen in prepoznaven poudarek v mestnem prostoru, ki odpira poglede na stolpnico od zunaj in na okolico iz notranjosti.

Fasada objekta je prezračevana fasada iz aluminijastih panelov. Zadostna količina toplotne izolacije v kombinaciji s prezračevano fasado zagotavlja udobje v hladnih in toplih mesecih leta. Raster panelov na fasadi sledi logiki stopnjevanja širine okenskih odprtín. Okna so umaknjena v notranjost. Na ta način je vidna globina fasade tako, da ta ni več ravna, dvodimenzionalna površina temveč pridobi globino in s tem težo in vtis kvalitete.

Fasado je možno izvesti tudi iz ometa. Arhitekturna rešitev, kljub cenejši izvedbi fasade, ne izgubi svojih arhitekturnih kvalitet.

Stanovalcem je omogočena namestitev zelenja pred vsako okensko odprtno. Notranjost objekta, okna ter lože so v kar se da veliki meri lesena. Navzen elegantna, svetla stolpnica iz notranjosti izžareva toplino in domačnost.

-

PROGRAMSKA ZASNOVA

Stanovanjsko-poslovni hibrid tvori jasno programsko shemo, ki se razvija po prerezu objekta. Pritlična in prva

etaža skupaj tvorita podstavek namenjen centralnim dejavnostim. V prvi etaži so predvidene predvsem pisarne s spremljevalnim programom sejnih sob in servisnih prostorov. Do poslovnih dejavnosti se dostopa preko dveh stopnišč na severovzhodnem ter jugovzhodnem delu stavbe oziroma z ločenim dvigalom. Glavni vhod je iz predprostora ob Celovški cesti. Pritličje je praviloma namenjeno storitvenih dejavnostim in trgovinam, do katerih je omogočen dostop iz celotne jugovzhodne in severovzhodne fasade, skladno z končno razmestitvijo programov, ki se določi kasneje. Na severozahodni strani objekta je ločen vhod za stanovalce z vratarnico, poštnimi nabiralniki ter prostorom za vozičke. Stolpič je namenjen stanovanjskemu programu do katerega se dostopa preko varovanega stopnišča oziroma dveh dvigal. Velikost stanovanj se stopnjuje po prerezu:

-3-9. nadstropja: 49 dvosobnih stanovanj do 40 m²
-10-13. nadstropja: 16 tri-štirisobnih stanovanj do 70 m²
-14-16. nadstropja: 9 štiri-petsobnih stanovanj do 120 m²

Ob upoštevanju 97. Člena OPN, je možno zagotoviti 74 stanovanj, katerih skupna površina znaša 70% BTP stavbe. Ob upoštevanju zahteve natečajne naloge po 80 stanovanjih, je le te možno zagotoviti tudi v 1. nadstropju stavbe, vendar njihova skupna površina znaša 76,7% BTP. Vmesna rešitev, kjer so poslovni prostori in trgovini omejeni na podstavek, stanovanja pa na stolpič omogoča 77 stanovanj oziroma 74,6%. V nadaljevanju je potrebno poiskati optimalno ravnotežje med zahtevami projektne naloge in zahtevami OPN.

-

ZASNOVA STANOVANJ

Razmestitev stanovanj se stopnjuje po prerezu. Spodaj so predvidena manjša stanovanja, ki se v višjih etažah združujejo in tvorijo sprva dvo, potem pa trosobna stanovanja. Predvideno razmestitev stanovanj je možno še dodatno prilagajati potrebam na trgu. To omogoča konstrukcijska zasnova z nosilnim trikotno oblikovanim jedrom z vertikalnimi komunikacijami, dostopi ter sanitarnimi vozli, ki so poravnani po vertikali. Tu se nahajajo tudi vsi vertikalni jaški objekta, kar zagotavlja logičen in preprost razvod strojnih inštalacij. Nosilna je še fasada objekta. Pas med Jedrom in fasado je očiščen konstrukcije in omogoča prosto postavitvev sten med stanovanji ter svobodno razmestitev ali združevanje stanovanj.

Servisni prostori stanovanj so umaknjeni v nosilno jedro. Tako so bivalni in spalni deli stanovanja vedno svetli, prostorni in zračni. To zagotavlja tudi posebna zasnova okenskih odprtín, kjer gre za interpretacijo francoskega okna.

Francoska okna potrebujejo ograjo, ne zagotavljajo zasebnosti pred pogledi iz ulice ali zadostne osvetljenosti v globino stanovanja. Namesto tega so zagotovljena visoka okna do stropa s parapetom, ki omogočajo prosto razporeditev opreme, zagotavljajo zasebnost pred pogledi, predvsem pa odpirajo pogled iz stanovanja proti nebu. Stanovanje je svetlješe in bolj zračno.

Bivalni del stanovanja je enovit odprt prostor, ki združuje kuhinjo, jedilnico in dnevni prostor. Stanovanja so plitka in široka, zato so izjemno dobro osvetljena in zagotavljajo čudovite poglede. Vsako stanovanje ima ložo globoko vsaj 160 cm in veliko od 4 do 10 m².

Zasnova stanovanj omogoča od 270 do 310 stopinjske poglede proti okolici. Vsa večja stanovanja in večina manjših stanovanj ima orientacijo na dve smeri neba.

-

PROMETNA UREDITEV

Z novo stavbo se uredi in izboljša pogoje za vse udeležence v prometu. Bližina postajališča LPP in možnost namestitev koles za izposajo omogoča hitre in učinkovite povezave brez uporabe osebnega avtomobila. Znotraj širšega natečajnega območja se ob Celovški cesti zagotovi koridor za pešce in kolesarje.

Ob fasadi objekta se ustvari hibriden prostor peš in kolesarskega prometa, ki je od Celovške in Gospodinjske ulice ločen z »zelenimi blazinami«, ki tvorijo vizualno in zvočno cezuro med prostorom avtomobilskega prometa in urbanim prostorom pred objektom.

Koridor za pešce in kolesarje se uredi tudi ob Gospodinjski ulici. Z jasno prometno signalizacijo se izboljša varnost v prometu. Servisni dostopi in uvoz v parkirno garažo se uredi po trasi, ki jo predvidi natečajna naloga znotraj ožjega natečajnega območja na jugozahodni strani parcele. Prostor za servisne dostope oziroma dostave je urejen vzdolž celotne jugozahodne pritlične fasade objekta in je logistično popolnoma ločen od izložb javnega programa ob jugovzhodni in severovzhodni stranici objekta. Uvoz v garažo je organiziran s skrajno jugozahodnega vogala. Za centralne dejavnosti je v prvi kletni etaži zagotovljenih 30 parkirnih mest, dodatno pa še tri parkirna mesta, opremljena z električnimi polnilnicami, na terenu. 91 parkirnih mest za stanovalce je zagotovljenih praviloma v drugi in tretji kletni

etaži. Skupno je zagotovljenih 121 parkirnih mest, od tega 9 PM za invalide. Zagotovljenih je 8 PM za motorje. Za kolesa stanovalcev je v prvi kleti zagotovljenih 186 PM. Na terenu je predvidenih 30 PM za kolesa uporabnikov centralnih dejavnosti.

-

ZUNANJA UREDITEV

Zasnovo zunanje ureditve narekuje umestitev ob mestno vpadnico, ki povzroča veliko hrupa in onesaženja.

Med predprostorom stolpnice in Celovško cesto so tako umeščeni trije zeleni griči, ki prekinejo optično navezavo na cesto in pred stolpnico ustvarjajo miren, zelen prostor za ljudi.

Drevored vzdolž Celovške ceste se nadaljuje na širšem natečajnem območju. Dostop do stanovanj je organiziran prečno na predprostor stolpnice in ima zagotovljen lasten, bolj zaseben predprostor oziroma trg. Pred njim je postavljen še en zelen grič s klopmi, ki je trikotno prirezan tako, da pešca popelje proti vходу. Na zelenici na zahodnem delu parcele je predvidenih nekaj otroških igral. Pešpot okoli celotnega volumna stolpnice je od cest vedno ločena s pasom zelenja in tako stanovalcem zagotavlja varno, zeleno okolje z odličnimi peš povezavami. Zunanje površine namenjene rekreaciji, otroškimi igriščem in zelenju so stanovalcem zagotovljene pretežno na zeleni strehi prve etaže podstavka. Do njih se dostopa iz komunikacijskega jedra v stolpiču.

Streha poslovnega dela podstavka postane osrednja zelena, rekreacijska in sprostivna površina za stanovalce. Je miren prostor s tekaško stezo, amfiteatralnim stopniščem in otroškimi igrali.

Na ožjem natečajnem območju je zagotovljenih 16 novih dreves, na širšem pa še 10 dodatnih kot nadaljevanje drevoredov. Travnate površine okoli objekta niso zgolj pokošene zelenice, temveč so gosto zasajene s trajnicami, ki ne potrebujejo veliko vzdrževanja.

V sklopu zunanje ureditve je znotraj zelene cezure ob celovški cesti zagotovljeno parkiranje koles za uporabnike storitvenih, trgovinskih in poslovnih prostorov. Možna je tudi umestitev postaje BicikeLJ oz. mesta za električne skiroje. Na jugozahodni strani so zagotovljena tri parkirna mesta z električnimi polnilnicami.

KONCEPT POŽARNE VARNOSTI

Objekt je visoka stavba (pohodna plošča zadnje etaže je nad 22m), zato so zahteve za take objekte strožje. Višina poda zadnje etaže objekta, v kateri se lahko zadržujejo uporabniki, nad nivojem terena, kjer je predvidena delovna ali postavitvena površina za gasilska vozila bo manj kot 60m, zato smo predvideli koncept požarne varnosti brez aktivne požarne zaščite gašenja s sprinklerjem.

Koncept požarne varnosti temelji na ustrezni izbiri gradbenih materialov (negorljivi), ustrezni požarni odpornosti (90 minut), ustreznih požarnih ločitvah (vsako stanovanje je ločeni požarni sektor, prav tako vsaka etaža garaže, shrambe, trgovine ipd), odvod dima in toplote v garaži, avtomatsko javljanje požara, varnostna razsvetljava, nadtlak v zaščitениh stopniščih visoke stavbe.

Evakuacije je načrtovana tako, da umik v eni smeri do predprostora zaščitenege stopnišča ne presega 35m. Dostop za gasilsko intervencijo bo omogočen z javnih cest in preko več dostopov in vhodov v objekt. Ob objektu je potrebno načrtovati priključke za gasilce in zadostno količino vode za gašenje. V objektu je treba za učinkovito gasilsko intervencijo načrtovati tudi mokri dvizni vod ter notranje hidrantno omrežje.

STATIČNA ZASNOVA IN VAROVANJE GRADBENE JAME

Konstrukcija objekta je Armiranobetonska stenska (trikotno jedro) oz. po sistemu slop – preklada / parapet – slop na fasadi. Raster konstrukcije podstavka sledi logiki razmestitve parkirnih mest v kletih in je tako izjemno racionalna.

Statična zasnova sledi tektonski logiki zlaganja, saj se z manjšanjem obtežbe proti vrhu objekta tudi manjša obseg konstrukcije na fasadi. Fasadni slopi so proti vrhu stolpnice manjši, kar omogoča večje okenske odprtine.

Uporaba armiranega betona zagotavlja hitro in preprosto gradnjo z malo konstrukcijskimi stenami. Konstrukcijska zasnova omogoča prosto raporeditev predelnih sten po tlorisu. Zagotovljena je najvišja stopnja varnosti pred potresom.

Nosilna konstrukcija na fasadi in v jedru brez vmesnih nosilnih sten omogoča poljubno prilagajanje velikosti in števila stanovanj ter prilagajanje sob znotraj stanovanj.

Za potrebe izgradnje podzemnega dela objekta je predviden poseg v tla do globine cca. -9,4 m. Glede na gradnjo v urbanem okolju in omejitev lokacije bo potrebno izkop gradbene jame za čas gradnje varovati z začasno varovalno konstrukcijo. Varovanje oboda gradbene jame bo izvedeno iz vertikalnih jet grouting pilotov dolžine do 12m, pričakovanega povprečnega premera 70 cm v rastru 0,8m. Glede na globino izkopa ter razpoložljivi prostor do parcelne meje je varovalna konstrukcija po višini podprta s tremi nivoji začasnih geotehničnih vrvnih sider dolžine do 12m ali z dvema nivojema začasnih jeklenih razpor. Točno tehnologijo varovanja gradbene jame mora preveriti geomehanik, čemur se prilagodi faznost in tehnologija izvedbe samega objekta.

PRIKAZ POVRŠIN PO PRILOŽENI RAZPREDELNICI

NATEČAJ C TOWER
NETO POVRŠINE

oznake oznaka stavbe in tipa stanovanja	posamezno stanovanje:			vsa stanovanja:			poslovni prostori:					
	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...)	skupaj površina poslovnega dela
stavba 1												
S1.1	2,00	47,40	9,10	3,50	7,00	331,80	63,70	24,50	395,50			
S1.2	2,00	35,90	3,00	3,50	7,00	251,30	21,00	24,50	272,30			
S1.3	2,00	56,30	7,40	3,50	7,00	394,10	51,80	24,50	445,90			
S1.4	2,00	43,30	3,00	3,50	7,00	303,10	21,00	24,50	324,10			
S1.5	2,00	42,50	6,20	3,50	7,00	297,50	43,40	24,50	340,90			
S1.6	2,00	34,30	2,90	3,50	7,00	240,10	20,30	24,50	260,40			
S1.7	2,00	41,40	3,30	3,50	7,00	289,80	23,10	24,50	312,90			
S2.1	3,00	76,80	9,10	3,50	4,00	307,20	36,40	14,00	343,60			
S2.2	3,00	72,20	7,40	3,50	4,00	288,80	29,60	14,00	318,40			
S2.3	4,00	84,80	7,30	3,50	4,00	339,20	29,20	14,00	368,40			
S2.4	3,00	78,90	4,50	3,50	4,00	315,60	18,00	14,00	333,60			
S3.1	5,00	120,00	9,20	3,50	3,00	360,00	27,60	10,50	387,60			
S3.2	4,00	94,10	7,30	3,50	3,00	282,30	21,90	10,50	304,20			
S3.3	4,00	112,20	7,70	3,50	3,00	336,60	23,10	10,50	359,70			
PP.1										821,60	106,30	927,90
PP.2										59,90	58,00	117,90
PP.3										195,40	0,00	195,40
PP.4										627,20	0,00	627,20
PP.5										89,90	0,00	89,90
PP.6										355,60	0,00	355,60
SKUPAJ					74	4337,4	430,1	259	4767,5			2313,9

C - TOWER (STANOVANJSKO POSLOVNA STAVBA NA KRIŽIŠČU CELOVŠKE CESTE IN GOSPODINJSKE ULICE V LJUBLJANI)

NATEČAJ C TOWER
URBANISTIČNI KAZALCI

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					188,40	121,90	1.411,70	1.722,00		1.722,00
K2					188,40	0,00	1.523,60	1.712,00		1.712,00
K1					361,50	82,20	1.268,30	1.712,00		1.712,00
P	52,30	0,00	1.175,70	40,20				1.228,00	40,20	1.268,20
1N	0,00	0,00	1.105,60	0,00				1.105,60	0,00	1.105,60
2N	0,00	0,00	455,30	0,00				455,30	0,00	455,30
3N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
4N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
5N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
6N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
7N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
8N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
9N	388,60	47,30	0,00	0,00				388,60	47,30	435,90
10N	397,20	38,10	0,00	0,00				397,20	38,10	435,30
11N	397,20	38,10	0,00	0,00				397,20	38,10	435,30
12N	397,20	38,10	0,00	0,00				397,20	38,10	435,30
13N	397,20	38,10	0,00	0,00				397,20	38,10	435,30
14N	402,80	32,80	0,00	0,00				402,80	32,80	435,60
15N	402,80	32,80	0,00	0,00				402,80	32,80	435,60
16N	385,20	32,80	0,00	0,00				385,20	32,80	418,00
BTP skupaj	5.552,10	581,90	2.736,60	40,20	738,30	204,10	4.203,60	13.434,70	622,10	14.056,80

C - TOWER (STANOVANJSKO POSLOVNA STAVBA NA KRIŽIŠČU CELOVŠKE CESTE IN GOSPODINJSKE ULICE V LJUBLJANI)

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	1.253,96		
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	43,97%	max.	50%
BTP			
stanovanjske površine v m2	6.872,30		
nestanovanjske površine v m2	2.980,90		
BTP skupaj (brez voznih in parkirnih površin pod terenom) v m2	9.853,20		
FAKTOR IZRABE (FI)	3,45	ni določen	
Delež stanovanjskih površin	69,75%	max.	70%
Delež nestanovanjskih površin	30,25%	min.	30%
računsko določena stanovanjska površina območja v m2	1.989		
računsko določena nestanovanjska površina območja v m2	863		
ŠTEVILO STANOVANJ	74		
ŠTEVILO PM			
PM za osebna vozila			
v objektih	118		
na terenu	3		
skupaj	121		
od tega za invalide	9		
delež PM za invalide	7%		
ODPRTE BIVALNE POVRŠINE (za stanovanja)			
vse odprte bivalne površine v m2	941	minimalno (m2)	597
od tega:			
zelene površine na raščene, terenu v m2	245	minimalno (m2)	194
na strehi stavbe v m2	225	maksimalno (m2)	209
dosežen delež odprtih bivalni površin (FBP)	47,32%	min.	30%
odprte bivalne površine na stanovanje v m2	13	minimalno (m2)	15
površina otroških igrišč v m2	578	minimalno (m2)	555
ZELENE POVRŠINE NARAŠČENEM TERENU (za nestanovanjski del)			
vse zelene površine za nestanovanjski del	180	minimalno (m2)	173
od tega:			
zelene površine na raščinem terenu v m2	153	minimalno (m2)	112
zelene površine na strehi stavbe v m2	0	maksimalno (m2)	60
dosežen delež zelenih površin (FZP)	20,89%	min. 20%	
DREVESA			
število dreves	16	minimalno (število)	6

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	6.795,00	1.500,00	10.192.500,00			
nestanovanjski del (brez notranjih predelnih sten, zaključnih tlakov in stropov ter notranjih instalacij v lokalih)	2.355,00	1.200,00	2.826.000,00			
klet (vključno z oceno stroška zaščite gradbene jame)	5.170,00	880,00	4.549.600,00			
zunanja ureditev vključno s hortikulturo in priključki na javno infrastrukturo	1.600,00	180,00	288.000,00			
skupaj brez DDV			17.856.100,00		16.000.000,00	1.856.100,00
DDV 22%			3.928.342,00		3.520.000,00	408.342,00
skupaj z DDV			21.784.442,00		19.520.000,00	2.264.442,00

OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE BREZ DDV:

17.856.100,00 EUR

SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO DOKUMENTACIJO BREZ DDV:

1.310.000,00 EUR