

naročnik:

KOSTAK d.d.,  
Leskovška cesta 2a, 8270 Krško

izvajalec:

ARCO d.o.o.,  
Grčna 10, 5000 Nova Gorica

## STROKOVNE PODLAGE IN GRADIVO ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV ZA DEL EUP JA-391

projektna skupina:

mag. Polona Filipič u.d.i.a.  
MArch, Marko Pretnar u.d.i.a.,  
Lea Ograjšek abs. arh.  
Borut Dovšak, dipl. inž. grad.

november 2018

Kazalo vsebine

Opis ..... 3

    urbanistično arhitekturna zasnova

    zazidava L

    zazidava U

    zazidava K zasnova zelenih površin

    prometna ureditev

    komunalna in energetska ureditev

    omejitve v prostoru

Tabela z urbanističnimi kazalci ..... 7

Analitičen del obravnave lokacije ..... 8

Območje obdelave .....15

Tipologija .....16

Variantne rešitve.....22

    zazidava L

    zazidava U

    zazidava K

Katalog blokov .....39

Fasada .....45

Garaže .....46

## IZHODIŠČA

Rešitev za ureditev obravnavanega območja, ki obsega 20.800 m<sup>2</sup> površin (10.200 m<sup>2</sup> – OBMOČJE A je v lasti naročnika) in se nahaja na severnem delu Zelene jame, med Torkarjevo, Jelinčičevo, Pučnikovo in Rožičevo ter Kavčičevo ulico, prikazuje variantne rešitve razmestitev stavbnih volumnov in odprtih površin na način, da je upoštevano lastništvo naročnika Kostak d.d. ter MOL (etapa 1).

Etapnost zazidave je prikazana za izbrane rešitve. Etapa 1 je območje zidave na parcelah, ki so v lastništvu Koatek d.d., etapa 2 pa predstavlja območje zazidave na parcelah Kostak d.d. in MOL.

Rešitev upošteva željene spremembe investitorja glede spremembe namembnosti stanovanjsko poslovnih objektov v večstanovanjske objekte. Ukinejo se arkade kar posledično pomeni, da so v pritličju večstanovanjskih stavb pretežno stanovanja in prehodi. Namesto stanovanj, ki mejijo neposredno na ulico, se lahko umesti javni program.

Rešitev upošteva potek obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

## URBANISTIČNO ARHITEKTURNA ZASNOVA

Zasnova urbanistično arhitekturne rešitve obsega območje urejanja med Torkarjevo ulico na severu, Jelinčičevo ulico na zahodu ter Rožičevo ulico na vzhodu in jugu.

Celotno območje je opredeljeno kot območje splošne večstanovanjske površine, kjer so dopustni tipi objektov V in C. Pod stavbe tipa V stolpi in bloki.

Glede na slednje, obsega elaborat morfološko in strukturno analizo lokacije, ki izkazujeta smiselnost zazidave, ki nadaljuje obstoječi morfološki in strukturni vzorec z uporabo tipologije stolpiča, globokega dolgega in kratkega bloka (linijskega ali v obliki črke L) ter atrijskega bloka oz. zidavo po obodu (kare) do višine max. p+3+2T (z garažo).

Geometrija zazidave sledi obstoječi strukturni pravokotni mreži okolice in se nadaljuje na obravnavanem območju.

Velikosti stavb upoštevajo predvideno stopnjo izkoriščenosti parcele. Vsi zahtevani faktorji so predstavljeni v priloženih tabelah.

Na obravnavanem območju so z izbranimi stavbnimi tipi preverjene različne zazidave, in sicer:

- globoki bloki v vrstah (SZ – JV in JV - SV)
- globoki bloki v obliki L
- atrijski blok (po obodu) na mreži
- stolpiči na mreži

Glede na izsledke morfološke in strukturne analize ter pogoje prehodnosti, osvetljenosti, pogledov in ambientalne kakovosti so iz navedenih zazidav predlagane tri končne zazidave.

1. Zazidava L
2. Zazidava U – odprti kare
3. Zazidava K (kombinacija)

Vse tri zazidave so preverjene v situaciji, tlorisno in višinsko. Zazidava upošteva splošna določila Odloka OPN MOL ID, razen faktorjev, ki jih določa zazidalni načrt, že zgrajeno prometno infrastrukturo, upošteva regulacijske linije, predvidene odmike do sosednjih parcel in med stavbami. Upoštevana je tudi etapnost zazidave.

Stavbe so oblikovane usklajeno, glede na izbrano tipologijo. Usklajene so oblikovno in materialno, kot je nakazano v grafičnem delu elaborata.

V pritličjih stavb vzdolž Jelinčičeve ulice se lahko namesto stanovanj v tretjini pritličij uredi javni program oziroma poljavni program, kar vpliva na programsko pestrost stanovanjskega območja in večjo samooskrbnost zaradi mešane rabe. V kleti (2 etaže) so urejene garaže. V prvi etaži garaže so predvidene tudi shrambe posameznih stanovanj, tehnični prostori in kolesarnice.

ZAZIDAVA NA L (L)	<div>2.etapa</div> <div>OBMOČJE B: 12.500 m2</div> <div>ZP: 5.500 m2</div> <div>FZ: 44%</div> <div>FI: 1,90 (L: 2 x p+3+2t) (I: 2 x p+2)</div> <div>FBP: 0,56</div> <div>VIŠINA VENCA: 13,00 m</div> <div>VIŠINA STREHE: 19,00 m</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 89 (L) + 23 (.) = 112 ( -4 stanovanja za javni program)</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ trg: 53 (L) + 97 (L) + 23 (.) + 40 (I) + 13 (.) = 226 ( -12 stanovanj za javni program)</div>	Zazidava omogoča etapnost izvajanja, predvidena zazidava posega na območje parcel v lasti naročnika te naloge. Druga etapa, ki pomeni dodatno pozidavo pa se lahko v prihodnje zgodi na površinah, ki trenutno še niso v lasti naročnika. Stanovanja za sklad so predvidena v delu stavbe na JV obravnavanega območja.
	ZAZIDAVA NA U (U)	<div>2. etapa</div> <div>OBMOČJE B: 12.500 m2</div> <div>ZP: 4.900 m2</div> <div>FZ: 39%</div> <div>FI: 1,76 (U:p+3+2t) (U:p+2+t) (.:p+2+t)</div> <div>FBP: 0,61</div> <div>VIŠINA VENCA: 13,00 m</div> <div>VIŠINA STREHE: 19,00 m</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 94 (U) ( -4 stanovanja za javni program)</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ trg: 114 (U) + 12 (.) + 12 (.) + 24 (.) = 162 ( -9 stanovanja za javni program)</div>
TIPOLOGIJA: L	<div>1.etapa</div> <div>OBMOČJE A: 10.200 m2</div> <div>ZP: 4.600 m2</div> <div>FZ: 45%</div> <div>FI: 2,00 (L: 2 x p+3+2t) (L: 2 x p+2+t)</div> <div>FBP: 0,55</div> <div>VIŠINA VENCA:13,00 m</div> <div>VIŠINA STREHE: 19,00 m</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 89 (L) = ( -4 stanovanja za javni program)</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ trg: 53 (L) + 97 (L) + 40 (I) = 190 ( -12 stanovanj za javni program)</div>	Opomba: Število stanovanj v posameznem stavbnem tipu lahko varira, glede na bolj natančen izris načrtov stavbe.
	ZAZIDAVA NA U (U)	<div>2. etapa</div> <div>OBMOČJE B: 12.500 m2</div> <div>ZP: 4.900 m2</div> <div>FZ: 39%</div> <div>FI: 1,76 (U:p+3+2t) (U:p+2+t) (.:p+2+t)</div> <div>FBP: 0,61</div> <div>VIŠINA VENCA: 13,00 m</div> <div>VIŠINA STREHE: 19,00 m</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 94 (U) ( -4 stanovanja za javni program)</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ trg: 114 (U) + 12 (.) + 12 (.) + 24 (.) = 162 ( -9 stanovanja za javni program)</div>
TIPOLOGIJA: L	<div>1.etapa</div> <div>OBMOČJE A: 10.200 m2</div> <div>ZP: 4.600 m2</div> <div>FZ: 45%</div> <div>FI: 2,00 (L: 2 x p+3+2t) (L: 2 x p+2+t)</div> <div>FBP: 0,55</div> <div>VIŠINA VENCA:13,00 m</div> <div>VIŠINA STREHE: 19,00 m</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 89 (L) = ( -4 stanovanja za javni program)</div> <div>ŠTEVILO STANOVANJ trg: 53 (L) + 97 (L) + 40 (I) = 190 ( -12 stanovanj za javni program)</div>	Opomba: Število stanovanj v posameznem stavbnem tipu lahko varira, glede na bolj natančen izris načrtov stavbe.



ZAZIDAVA S KOMBINACIJO (K)

Predvidena zazidava obsega dve stavbi v obliki črke L, ki že s samo obliko stavbe ustvarjajo na območju urejanja jasno razmejitev med javnimi (ulica) in poljavnimi površinami, ki so namenjene za druženje stanovalcev. Globok blok določa nadaljevanje Jelinčičeve ulice proti JV ter trije stolpiči, ki so razmeščeni na SV delu območja, ki ga v okolici tudi določa zazidava s stolpiči.

Stavbe so zasnovane s centralnim jedrom in hodnikom ter obojestransko usmerjenimi stanovanji.

Stavbe so višine max. p+3+2T in nadaljujejo višine sosednjih obstoječih stavb.

Razmestitev stavb na območju poudarja značilno zazidavo po vzdolž ulice, ki gradi ulično fasado ter rahlo zazidavo s stolpiči, ki je tudi prisotna na SV območja. Zazidava nadaljuje urejanje Jelinčičeve ulice kot pomembne vzdolžne osi, ki se nadaljuje kot ulica (povozna in/ali peš) do Rožičeve ulice. Vzdolž Jelinčičeve, arkadni hodniki niso predvideni.

Stavbe so prehodne, s čimer se nadaljuje že vzpostavljen sistem peš poti, ki povezuje predlagano zazidavo z okolico.

Zazidava omogoča etapnost izvajanja, predvidena zazidava posega na območje parcel v lasti naročnika te naloge. Druga etapa, ki pomeni dodatno pozidavo, pa se lahko v prihodnje zgodi na površinah, ki trenutno še niso v lasti naročnika.

Stanovanja za sklad so predvidena v delu stavbe na JV obravnavanega območja.

TIPOLOGIJA: L+I+.											
1.etapa											
OBMOČJE A: 10.200 m2											
ZP: 4.200 m2											
FZ: 41%											
FI: 1,95 (L:p+3+2t), (I:p+2+t), (.:p+2+t)											
FBP: 0,59											
VIŠINA VENCA: 13,00 m											
VIŠINA STREHE: 19,00 m											
ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 89 (L) + 12 (.) = 101 ( -4 stanovanja za javni program)											
ŠTEVILO STANOVANJ trg: 40 (I) + 97 (L) + 12 (.) + 12 (.) = 161 ( -12 stanovanj za javni program)											
2. etapa											
OBMOČJE B: 12.500 m2											
ZP: 4.900 m2											
FZ: 39%											
FI: 1,88 (L:p+3+2t), (I:p+2+t), (.:p+2+t)											
FBP: 0,61											
VIŠINA VENCA: 13,00 m											
VIŠINA STREHE: 19,00 m											
ŠTEVILO STANOVANJ sklad: 89 (L) + 12 (.) + 14 (.) = 115 ( -4 stanovanja za javni program)											
ŠTEVILO STANOVANJ trg: 40 (I) + 97 (L) + 12 (.) + 12 (.) + 23 (.) = 184 ( -12 stanovanj za javni program)											

ZASNOVA ZELENIH POVRŠIN

Območje obdelave se nahaja znotraj zelenega klina.

Zasnova zelenih površin obsega zasaditve, zelene površine in utrjene površine. Na parceli namenjeni gradnji so zagotovljene zahtevane odprte bivalne površine, otroška igrišča ter površine za rekreacijo in druženje stanovalcev. Na območju je predvidenih vsaj 25 dreves/ha.

Zunanja ureditev je usklajena s tipologijo zazidave in prometno zasnovo, kjer je predvsem pomembna navezava na že vzpostavljene peš poti v okolici. Vzdolž prometnih površin je predvidena zasaditev drevoredov, kot je določeno v ZN. Na območju so razmejene površine v privatni in javni rabi.

Zasnova zelenih površin izhaja predvsem iz lokacije ureditvenega območja – soseska v naravi. V ta namen oblikovalski jezik črpa predvsem iz struktur, kot so prostorastoče mejice, vrste in gruče dreves, soliterji, mozaična raba tal. Z vzpostavitvijo prostorskih vzorcev so jasno nakazani prehodi iz bolj utrjenih površin v bolj odprto, parkovno krajino.

Zunanja ureditev okoli stanovanjskih stavb je razdeljena na tri med seboj povezane dele.

Servisni del – ozelenjena parkirišča, zasaditve vzdolž pločnikov in peš poti, dostopi, zbiranje odpadkov.

Osrednji del - območje med stanovanjskimi stavbami je oblikovano kot umirjena stanovanjska krajina – ob poteh, ki se na mestih razširijo v prostore za druženje, opremljene s klopmi, igrišči in tratami. Neposredno ob stavbah je pas zelenja, ki po eni strani jasno loči javno od zasebnega in prebivalcem ob uporabi balkonov/lož/morda atrijev zagotavlja intimo, po drugi strani pa stanovalcem preprečuje morebitno uzurpacijo javnih površin s širjenjem oz. dograjevanjem.

Izbor vrst, tako kot prostorska zasnova, sledi navezovanju na obstoječe okolje.

Vse pohodne ali povozne površine so primerno utrjene in urejene ustrezno z zahtevami uporabe.

Vzdolž njih so razvrščene večje klopi in svetila ter koši za odpadke.

## PROMETNA UREDITEV

Prometna rešitev upošteva že zgrajeno prometno infrastrukturo ter predlog po veljavnem Zazidalnem načrtu, razen ureditev na Rožičevi in Kavčičevi ulici. Rešitev zagotavlja, da imajo vse stavbe na obravnavanem območju zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto, z ustreznimi dovoznimi površinami.

Glavni dostopni cesti do obravnavanega območja sta Jelinčičeva in Torkarjeva ulica ter v prihodnje Pučnikova ulica. Dostop do Pokopališke ulice se uredi preko novega priključka iz Jelinčičeve ulice.

Na obravnavanem območju se variantno izpelje proti JZ tudi Jelinčičevo ulico in sicer kot prometnico do predvidenega novega priključka s Kavčičevo ulico ali (prikazano v varianti K), kot peš povezava (prikazano v varianti L in U). V smeri proti vzhodu je nesmiselno Jelinčičevo priključevati na Pučnikovo ulico. Jelinčičeva ulica se uredi kot območje skupnega prometnega prostora z rešitvami, ki umirjajo motorni promet.

Ustrezno se rekonstruira križišče Kavčičeve in Rožičeve ulice. Variantno se križišče uredi (prikazano v varianti K) kot križišče čimbolj pravokotnih cest, Rožičeva ulica se priključi na Kavčičevo ulico, Jelinčičeva pa se z zavijanjem desno priključi na Rožičevo ulico. Uvajanje krožišča na območju ni smotno zaradi premajhnega območja. Avtobusna postaja se premakne proti SZ na Kavčičevi ulici.

V drugih dveh variantah (prikazano v varianti L in U) je Jelinčičeva ulica urejena kot neprevozna v delu in se ne priključuje na Rožičevo ulico, saj je urejena kot utrjena povezava za peš in kolesarje ter intervencijo.

Pod območjem urejanja je predvidena garažna hiša, ki je razdeljena na dva dela. Le ta se lahko v fazi izgradnje med seboj povežeta. Uvozi v podzemno garažo (sever) so predvideni na SZ iz Torkarjeve ulice. Uvoz v garažno hišo (jug) je urejen iz Jelinčičeve ulice, na JZ delu območja iz novega priključka Jelinčičeve ulice na Pokopališko. Kapaciteta površin za mirujoči promet je usklajena z določili odloka OPN MOL (območje parkirne cone 2). Ustrezno je zagotovljena tudi kapaciteta parkirnih mest za vozila za osebe z invalidskimi vozički.

V grafičnem delu so prikazane varoantne rešitve garažne hiše za vse tri predloge zazidave L, U in K.

Kapaciteta garažne hiše je zagotovljena z dvema podzemnimi etažami garaže.

V garažni hiši sever je v obeh etažah zagotovljenih cca. 140 PM (L), 150 PM (U), 200 PM (K).

V garažni hiši jug je v obeh etažah zagotovljenih cca. 160 PM (L), 180 PM (U), 200 PM (K).

Poleg parkirnih mest so v prvi etaži garaže urejene vse shrambe za stanovanja, kolesarnica in ostali tehnični prostori.

Parkirna mesta za kolesa za obiskovalce so predvidena na površini pod nadstrešnico in ne ovirajo poti pešcev. Kolesarnice pa so predvidene tudi znotraj stavb in v prvi kleti podzemne garaže. Predvideni sta 2 PM za kolo na stanovanje ter 1PM dodatno na 5 stanovanj za obiskovalce. Obravnavano območje bo obsegalo do max. cca. 300 stanovanjskih enot, zatorej je na terenu zagotovljenih cca. 80 PM za kolesa pod nadstrešnicami, razpršenih na območju. Parkirišča za kolesa za stanovalce so urejena znotraj stavb.

Kolesarski promet je predviden po vozišču.

Peš promet je predviden po ustrejnih površinah znotraj soseske ter pločnikih in po prometno mešani površini.

Parkirne površine na nivoju terena so vzdolž ulic, ozelenjene z visoko vegetacijo. Parkirna mesta na nivoju terena so namenjena predvsem obiskovalcem. Za predvideno število stanovanj naj bi bilo na terenu zagotovljenih cca. 30 PM za obiskovalce. Vsa ostala PM za stanovalce so urejena v podzemni garaži. Za obiskovalce se predvidi 1 PM na stanovanje in 2 PM na stanovanje za stanovanja večja od 70 m<sup>2</sup>. 10% parkirnih mest v garaži je namenjenih vozilom za osebe z invalidskimi vozički. Predvideti je potrebno tudi 1PM z napravo za napajanje električnih avtomobilov na 100 PM.

Ureditev omogoča dostop in prevoznost intervencijskih ter servisnih vozil.

## KOMUNALNA IN ENERGETSKA UREDITEV

Okolica obravnavanega območja predstavlja dokaj urejeno stanovanjsko sosjesko z izgrajeno komunalno infrastrukturo. Le ta poteka po obodu obravnavanega območja v že izgrajenih ulicah, na katero se bodo priključevale tudi vse predvidene stavbe obravnavanega območja.

Za predvideno območje obravnave je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov, ki vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste. Območje obravnave je potrebno zatorej priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko infrastrukturo (javni vodovod, kanalizacijski javni sistem, javni sistem daljinskega ogrevanja ali na sistem zemeljskega plina ter na sistem električne energije).

Pri projektiranju obravnavanega območja je potrebno upoštevati predpisane širine varovalnih pasov objektov in omrežja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture. Urejen mora biti tudi sistem zbiranja komunalnih odpadkov, v sosesi in za posamezne stavbe. Ekološki otoki so ustrezno urejeni ob stavbah in peš poteh.

## OMEJITVE V PROSTORU

Pri urejanju in izgradnji obravnavanega območja se upošteva določila za ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin (zemlje, vode, zraka), varstva pred požarom in drugimi nesrečami (potres), varovanja zdravja (hrup, svetlobno onesnaženje, osončenje).

### Vodovarstvene omejitve

Območje obravnave se nahaja v podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom, kjer je dopustna izgradnja večstanovanjskih objektov, vendar je zanje potrebno pridobiti vodno soglasje.

Površina raščenege terena mora zadostovati površinam za ponikanje in zagotoviti ustrezno rastišče za rast visokoraslega drevja.

### Obremenitve s hrupom

Obravnavano območje se uvršča delno v potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom in delno v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Glede na dejanske obremenitve, so na območju presežene vrednosti za II. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometnic, ki obkrožajo območje. Zaradi slednjega je potrebno na območju zagotoviti ustrezne zazele-nitve, ki blažijo vpliv hrupa na stanovalce.

### Varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem

Pri osvetljevanju stavb in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

### Osončenje

Usmerjenost zazidave zagotavlja pričakovane zahteve po osončenju stanovanjskih enot, glede na kriterije količine naravne osončenosti v bivalnih prostorih preko dneva in čez vse leto.

TABELA Z URBANISTIČNIMI KAZALCI

	1.etapa	2.etapa
Tip L		
območje	10.200 m2	12.500 m2
zazidana površina	4.600 m2	5.500 m2
FZ	45%	44%
FI	2,00	1,90
FBP	0,55	0,56
št. stanovanj	S: 89, T: 190; skupaj: 279	S: 112, T: 226; skupaj: 338
Tip U		
območje	10.200 m2	12.500 m2
zazidana površina	4.300 m2	4.900 m2
FZ	42%	39%
FI	1,92	1,76
FBP	0,58	0,61
št. stanovanj	S: 94, T: 126; skupaj: 220	S: 94, T: 162; skupaj: 256
Tip K		
območje	10.200 m2	12.500 m2
zazidana površina	4.200 m2	4.900 m2
FZ	41%	39%
FI	1,95	1,88
FBP	0,59	0,61
št. stanovanj	S: 101, T: 161; skupaj: 262	S: 115, T: 184; skupaj: 299



## Lokacija

POLNO

Polno predstavlja grajeno tkivo na obravnavani lokaciji.

Značilne večje gmote in drobno zrnato tkivo enodružinskih hiš in garaž.



⌚ M 1:5000

## Lokacija

### PRAZNO

Prazno predstavlja prazne odprte površine.

Pojavljajo se prazne površine, ki so posledica obodnega tipa stavbe, vzdolžne praznine med linijskimi stavbami in vmesna praznina med točkovnim tkivom.



### LEGENDA:

 prazno

 M 1:5000

## Lokacija

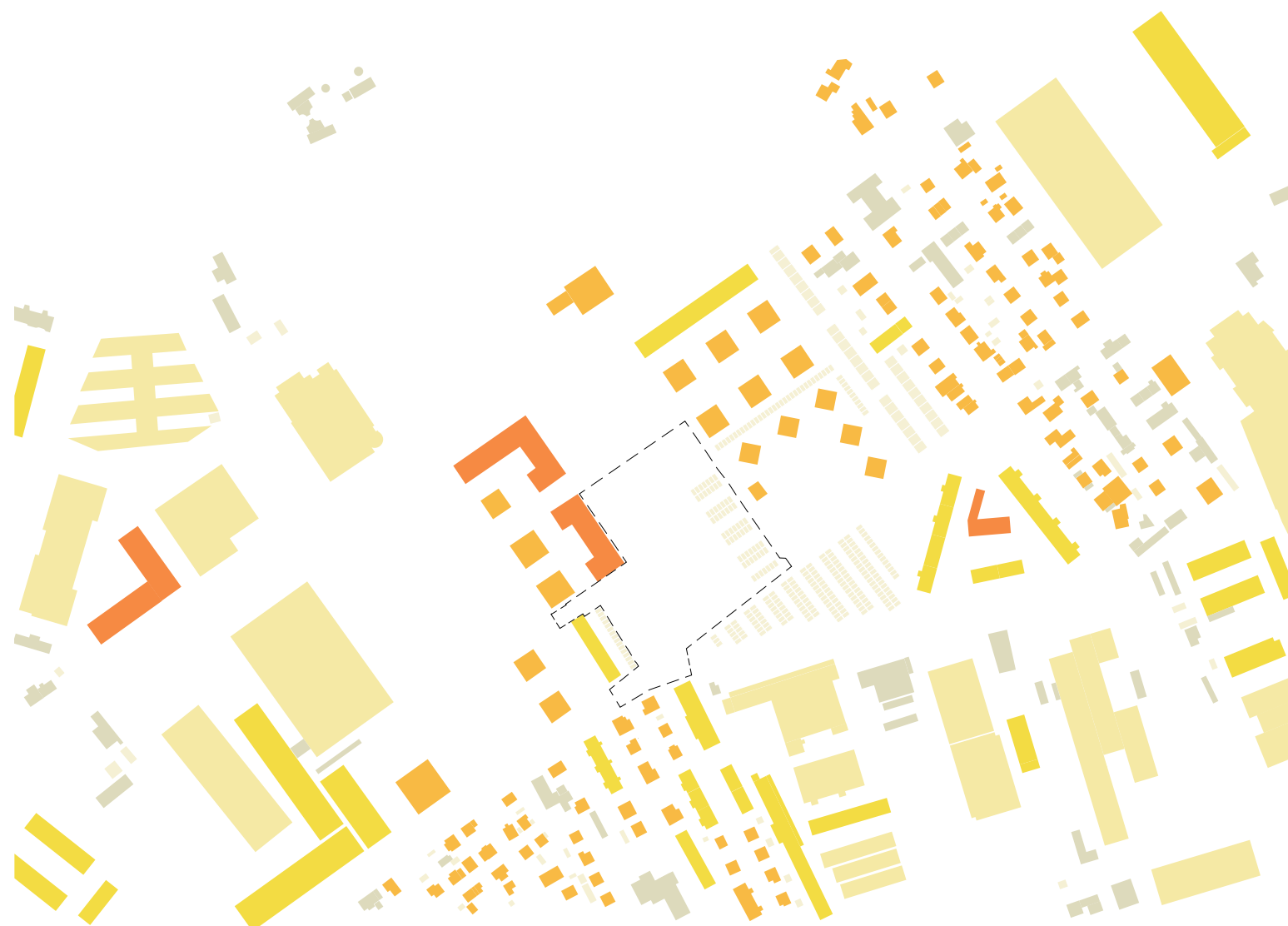
### TIPOLOGIJA ZAZIDAVE

V okolici se pojavlja **točkovno tkivo**, ki je mešano razporejeno v okolici obravnavanega območja. Točkovno tkivo predstavljajo pretežno eno ali dvo stanovanjske stavbe in garaže in vila bloke v neposredni bližini.

Druga tipologija je **linijsko grajeno tkivo**, ki se pojavi v neposredni bližini obravnavanega območja in sicer v večini naselje večstanovanjskih blokov.

Tretja tipologija je **zazidava po obodu**, ki je redek na obravnavanem območju in se pojavi v neposredni bližini zahodno od obravnavanega območja.

Ostala oblika grajenega tkiva so **večje stavbne gmote**, ki se nizajo po celotnem širšem območju. Predstavljajo industrijske in poslovne stavbe.



### LEGENDA:

- točkovno tkivo,
- linijsko grajeno tkivo,
- zazidava po obodu,
- večje stavbne gmote.

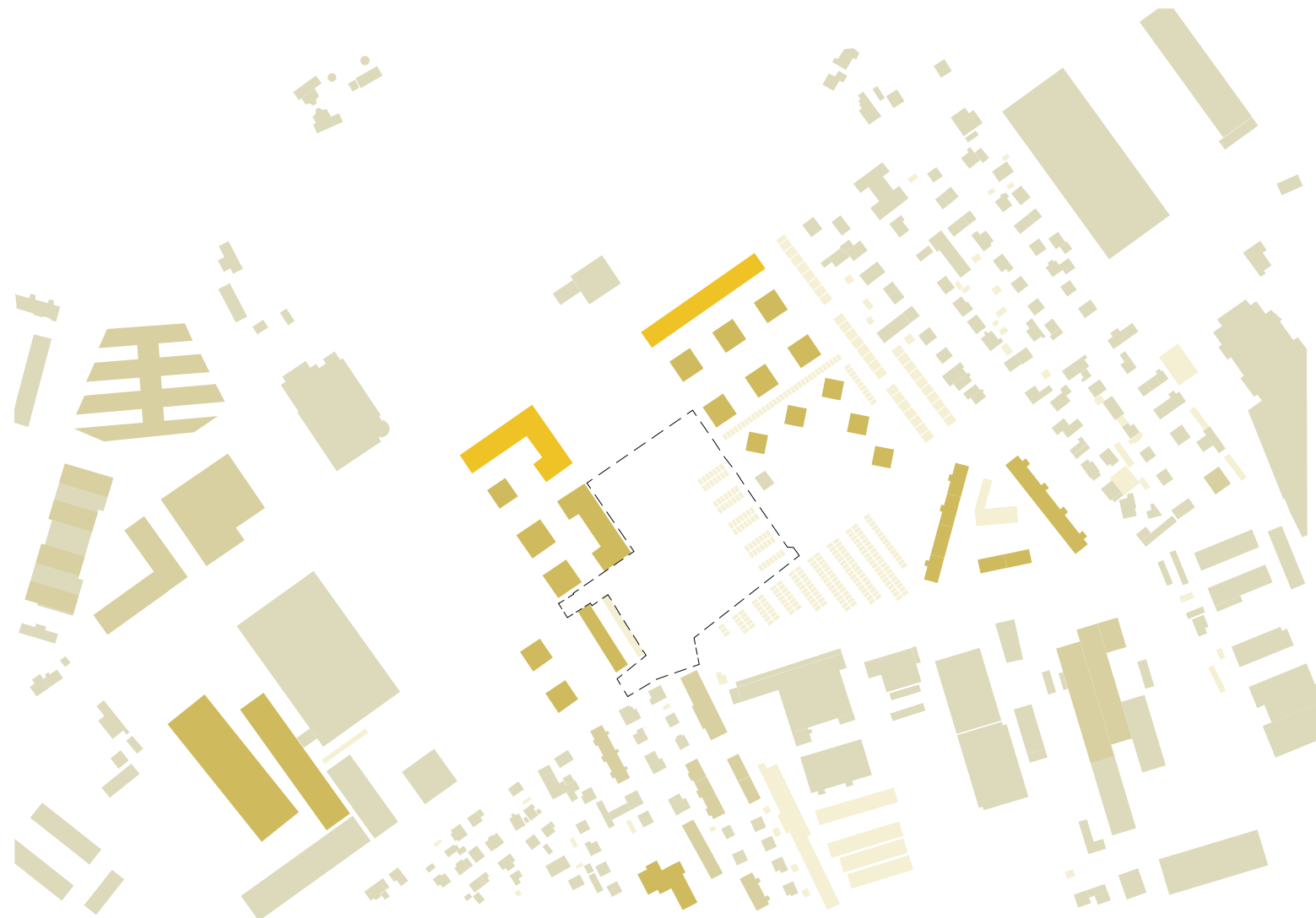
⌚ M 1:5000



## Lokacija

### VIŠINE STAVB

Na lokaciji je zazidava dokaj nizka, posamezne stavbe so v veliki večini eno in dvo etažne, industrijske in poslovne stavbe dosegajo enako višino. Večstanovanjske stavbe so nekoliko višje, do P+5. Na bližnjem območju se pojavljajo tudi malo višje stavbe (P+5+2T) ob Šmartinski cesti.



### LEGENDA:

- P (do 4m)
- P+1-2 (8-10m)
- P+3 (10-14m)
- P+5 (15-18m)
- P+7 (18-24m)

⌚ M 1:5000



## Lokacija

### ZELENE POVRŠINE

Zelene površine se pojavljajo v obliki večjih parkovnih površine kot npr. Šmartinski park pri Žalah, malo manjša parkovna ureditev ob Rožičevi ulici in kot manjše zelene površine v obliki zelenih ob vrtcu in večstanovanjskih stavbah.



### LEGENDA:

- javne zelene površine
- ● ● drevored

⌚ M 1:5000

## Lokacija

### OMREŽJE ULIC IN CEST

Lokacijo omejujeta dve vzporedni, večji prometnici - Šmartinska cesta na severu in Kavčičeva ulica na jugu. Ostale ceste v okolici so manj prometne. Mreža cest in ulic na ožjem območju je pravokotna.

Na območju obdelave in v ožji okolici so predvidene peš poti čez območje.



### LEGENDA:

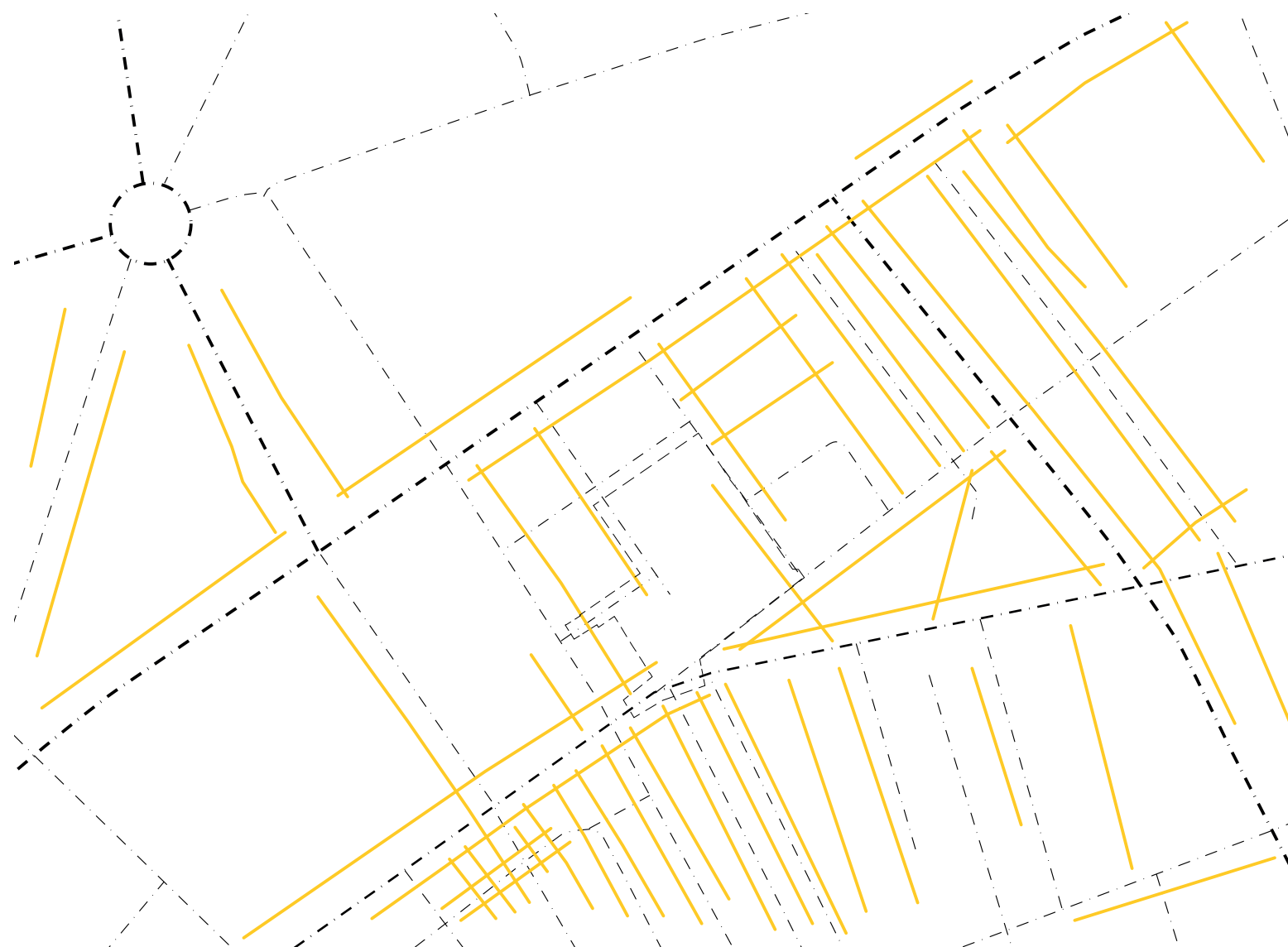
- mreža cest in ulic
- ... peš poti (obstoječe in predvidene)

⌚ M 1:5000

## Lokacija

### LINJE ZAZIDAVE

Značilne linije zazidave v večini potekajo v geometriji mreže cest in ulic.



### LEGENDA:

- osi cest in ulic
- linija zazidave

⌚ M 1:5000

## Območje obdelave

### LASTNIŠKO STANJE

Ožje območje obdelave se lastniško deli na tri tazlične sklope. Osrednji del je v lasti Kostak d.d., notranje ceste in območje okoli garaž je v lasti Mestne občine Ljubljana, nizi individualnih garaž in parcela južno ob Rožičevi ulici.

Ožje območje obdelave meri skupaj 20.800m<sup>2</sup>.



### LEGENDA:

- lastništvo KOSTAK d.d.
- Mestna občina Ljubljana
- druge pravne osebe
- fizične osebe

⌚ M 1:5000

## Tipologija

### GLOBOKI BLOK

Stanovanja so nanizana po obeh straneh vzdolž osrednjega hodnika. Večina stanovanj je obrnjena na eno stran, z izjemo tistih na čelih bloka. Notranji hodnik je osvetljen preko svetlobnika na sredi ali preko jeder s strani. Zaradi večje koncentracije stanovanj, ta zazidava zahteva tudi sorazmerno več skupnih zelenih površin okoli stavbe.

Globoki blok je najbolj razširjen tip gradnje socialnih stanovanj. Odlikujeta ga energetska varčnost in strnjena zidava, ki omogoča visoko gostoto stanovanj na parceli. Slabost globokega bloka so neenakovredna stanovanja v vzporednih nizih, ki so praviloma orientirana zgolj na vzhodno oziroma zahodno stran neba.

(Azinović, et al., 2009)



🕒 M 1:2500



### URBANISTIČNA DOLOČILA

1. faza	
FZ= 35%	
ZP= 4.570m <sup>2</sup>	
BTP= 25.115m <sup>2</sup>	
2. faza	
FZ= 45%	
ZP= 5.850m <sup>2</sup>	
BTP= 34.200m <sup>2</sup>	

OFIS arhitekti, Soseska Mesarska, Ljubljana, Slovenija;

vir: [http://www.ofis-a.si/str\\_9%20-%20HOUSING/5\\_650\\_APARTMENTS/ofis\\_650\\_APARTMENTS.html](http://www.ofis-a.si/str_9%20-%20HOUSING/5_650_APARTMENTS/ofis_650_APARTMENTS.html)



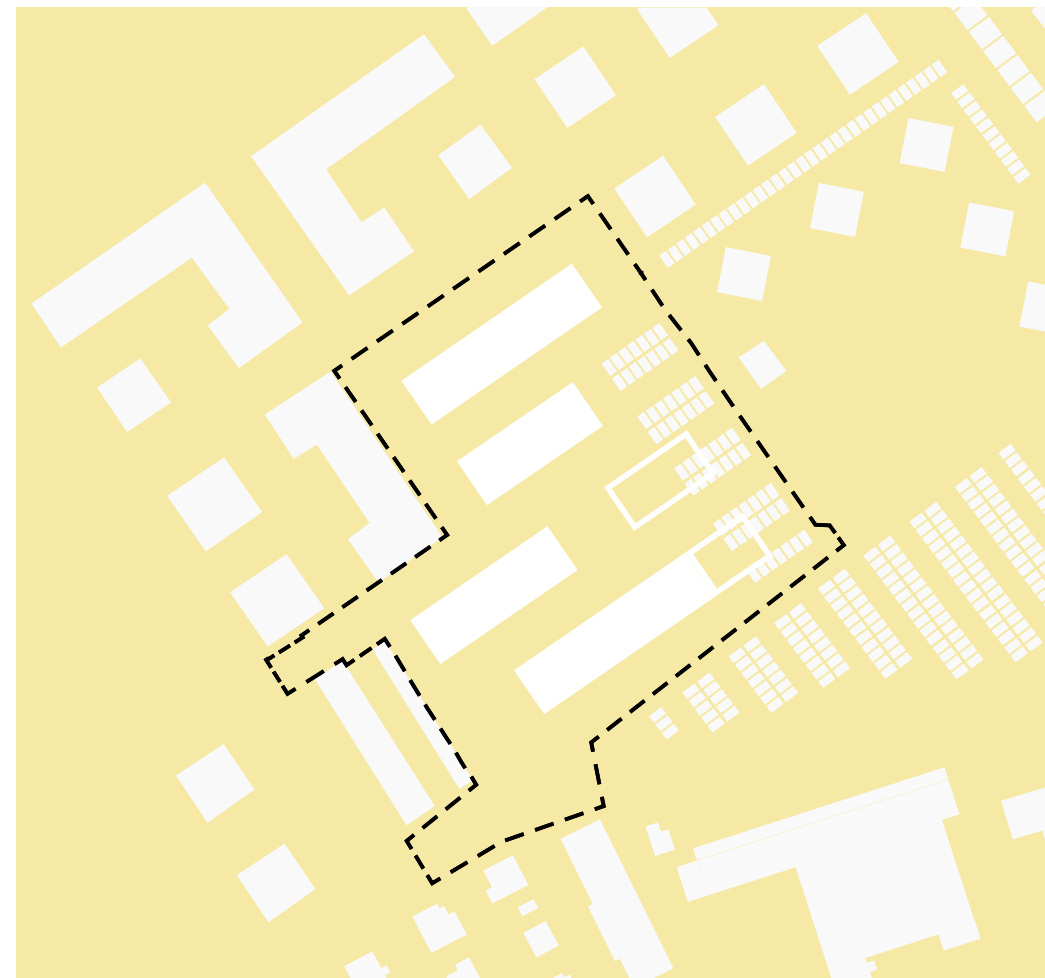
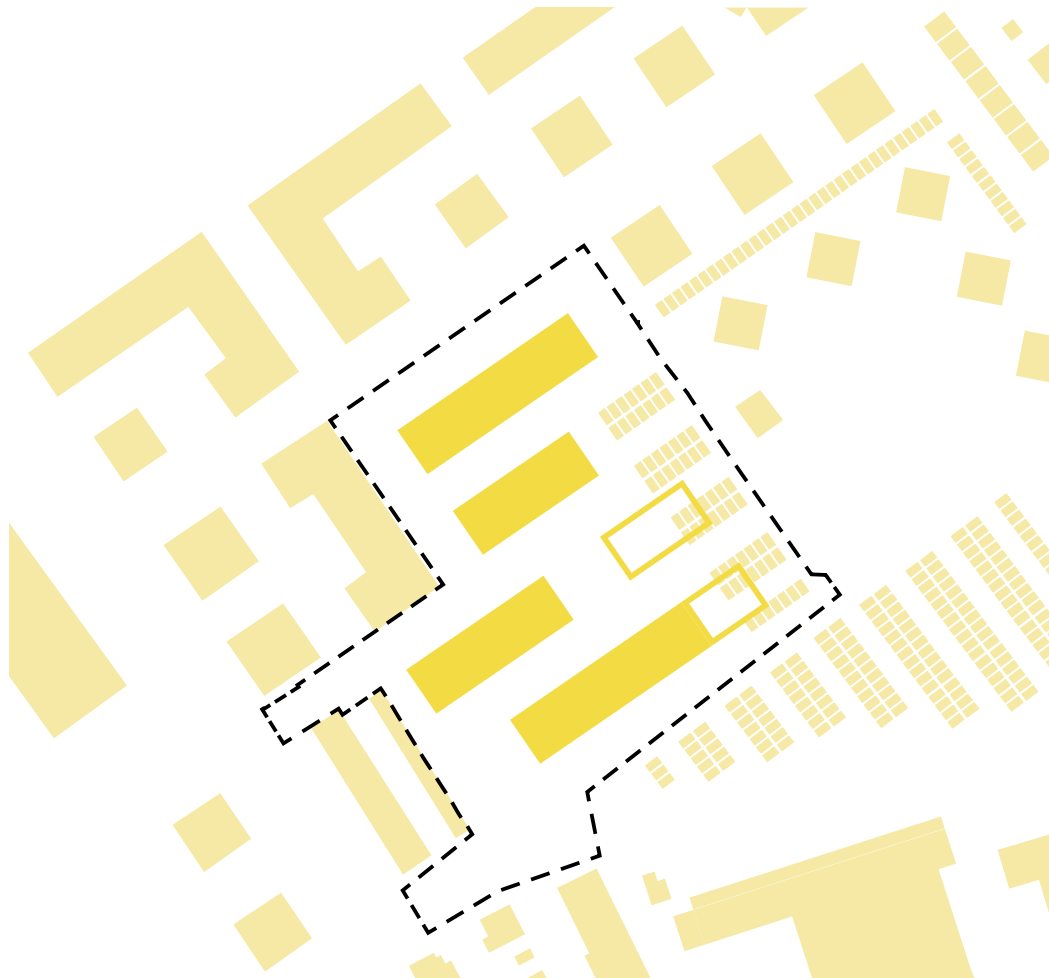
## Tipologija

### GLOBOKI BLOK

Stanovanja so nanizana po obeh straneh vzdolž osrednjega hodnika. Večina stanovanj je obrnjena na eno stran, z izjemo tistih na čelih bloka. Notranji hodnik je osvetljen preko svetlobnika na sredi ali preko jeder s strani. Zaradi večje koncentracije stanovanj, ta zazidava zahteva tudi sorazmerno več skupnih zelenih površin okoli stavbe.

Globoki blok je najbolj razširjen tip gradnje socialnih stanovanj. Odlikujeta ga energetska varčnost in strnjena zidava, ki omogoča visoko gostoto stanovanj na parceli. Slabost globokega bloka so neenakovredna stanovanja v vzporednih nizih, ki so praviloma orientirana zgolj na vzhodno oziroma zahodno stran neba.

(Azinović, et al., 2009)



🕒 M 1:2500



OFIS arhitekti, Soseska Mesarska, Ljubljana, Slovenija;

vir: [http://www.ofis-a.si/str\\_9%20-%20HOUSING/5\\_650\\_APARTMENTS/ofis\\_650\\_APARTMENTS.html](http://www.ofis-a.si/str_9%20-%20HOUSING/5_650_APARTMENTS/ofis_650_APARTMENTS.html)

### URBANISTIČNA DOLOČILA

1. faza	
FZ= 34%	
ZP= 4.400m <sup>2</sup>	
BTP= 23.750m <sup>2</sup>	
2. faza	
FZ= 42%	
ZP= 5.450m <sup>2</sup>	
BTP= 29.400m <sup>2</sup>	



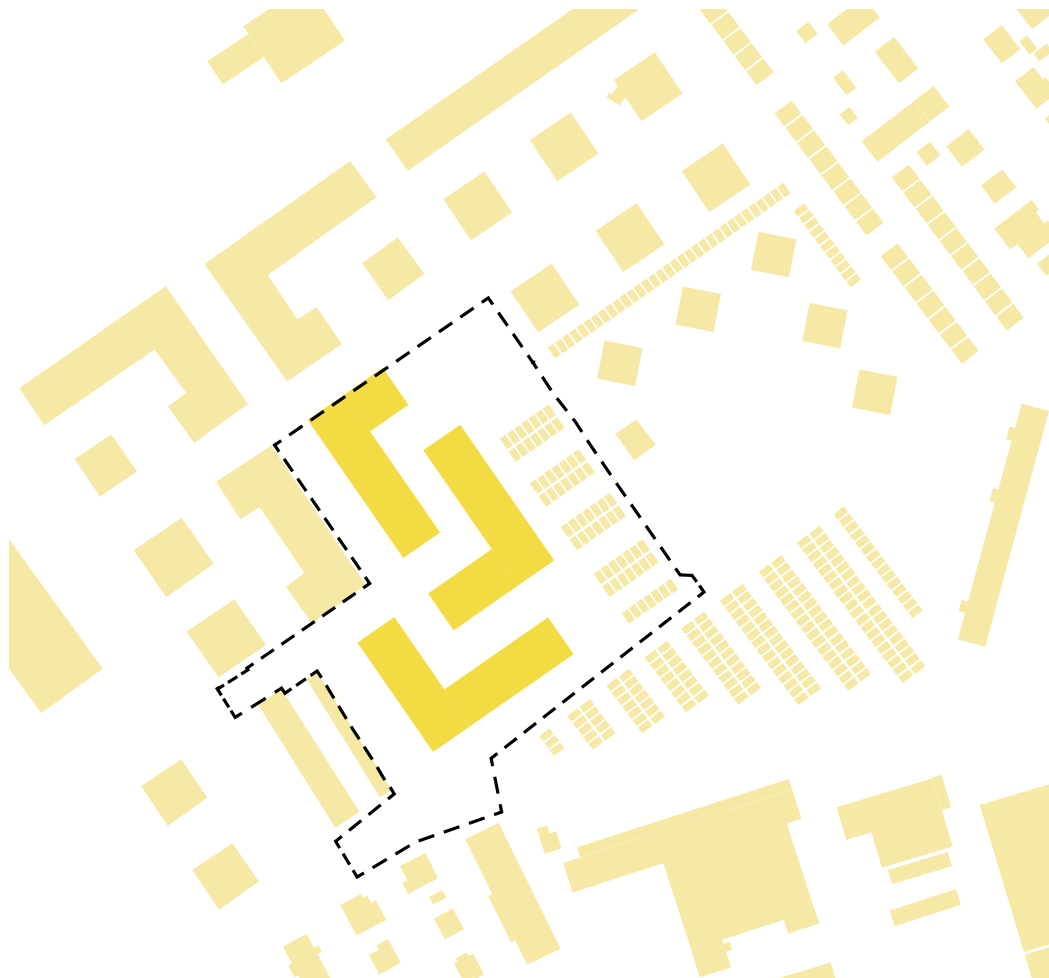
## Tipologija

GLOBOKI BLOK v obliki črke L

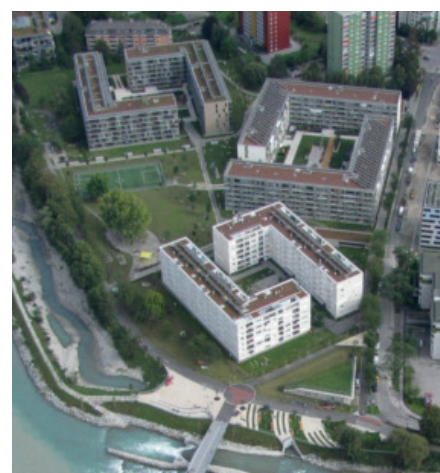
Stanovanja so nanizana po obeh straneh vzdolž osrednjega hodnika. Večina stanovanj je obrnjena na eno stran, z izjemo tistih na čelih bloka. Notranji hodnik je osvetljen preko svetlobnika na sredi ali preko jeder s strani. Zaradi večje koncentracije stanovanj, ta zazidava zahteva tudi sorazmerno več skupnih zelenih površin okoli stavbe.

Globoki blok je najbolj razširjen tip gradnje socialnih stanovanj. Odlikujeta ga energetska varčnost in strnjena zidava, ki omogoča visoko gostoto stanovanj na parceli. Slabost globokega bloka so neenakovredna stanovanja v vzporednih nizih, ki so praviloma orientirana zgolj na vzhodno oziroma zahodno stran neba.

(Azinović, et al., 2009)



🕒 M 1:2500



teamk2 architects, Residential Development Lodenareal, Innsbruck, Austria;  
vir: <https://www.teamk2.com/projekte/wohnbau/lodenareal/>

URBANISTIČNA DOLOČILA

FZ= 39%
ZP= 5.170m <sup>2</sup>
BTP= 28.020m <sup>2</sup>



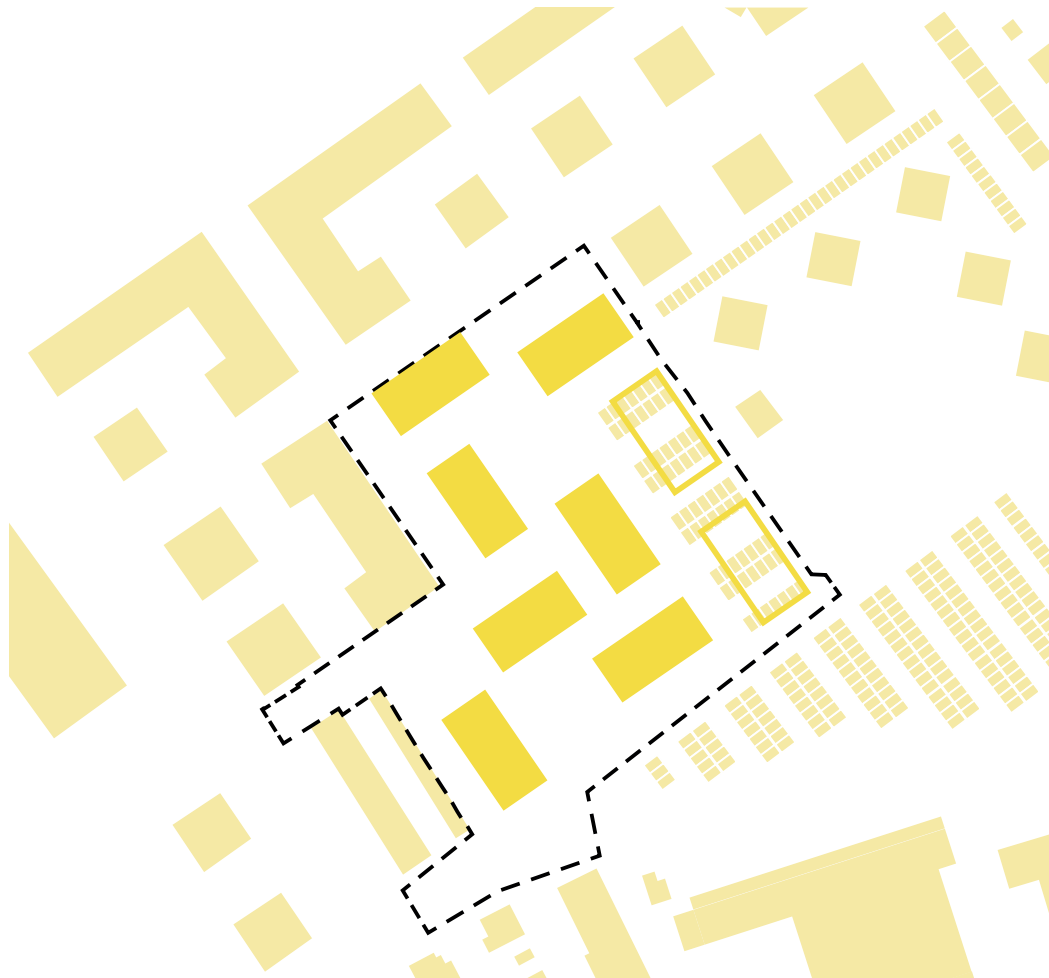
## Tipologija

### KRATKI BLOK

Stanovanja so nanizana okoli enega jedra. Praviloma so orientirana na dve strani neba, kar je tudi lastnost vila bloka, od katerega se kratki blok razlikuje zgolj po podolgovati obliki tlorisa.

Kratki bloki so primerni za grupiranje stavb na sorazmerno omejeni parceli, kjer lahko vsem stanovalcem zagotovimo primerno zasebnost in osvetljenost. S kratkim blokom lahko dosežemo gosto pozidavo in hkrati zagotavljamo izenačene bivalne pogoje.

(Azinović, et al., 2009)



🕒 M 1:2500



BEVK & PEROVIČ ARHITEKTI, Stanovanjska soseska Sotočje, Kranj, Slovenija;  
vir: <http://bevUPEROVIC.SI/?id=1,4,53>

### URBANISTIČNA DOLOČILA

1. faza	
FZ= 35%	
ZP= 4.500m <sup>2</sup>	
BTP= 25.340m <sup>2</sup>	
2. faza	
FZ= 45%	
ZP= 5.850m <sup>2</sup>	
BTP= 30.600m <sup>2</sup>	



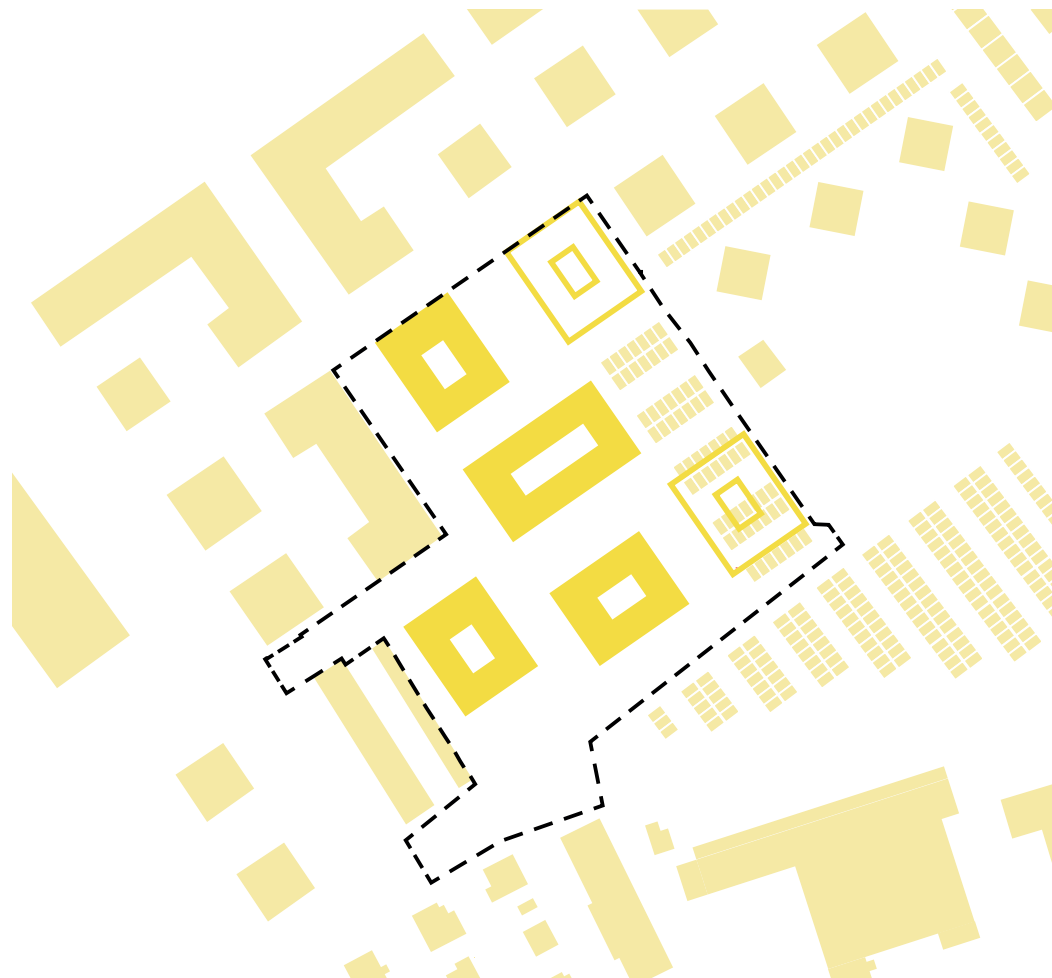
## Tipologija

### ATRIJSKI BLOKI

Stavba je zgoščena struktura obodnih stanovanj, ki oblikujejo zaprto notranje dvorišče - atrij. Višino stavbe narekuje velikost atrija, ki daje svetlobo stanovanjem znotraj oboda. Blok ima dva značaja: uličnega - javnega in dvoriščnega - domačega.

Prednosti atrijskega bloka so: varnost, zgoščenost, fleksibilnost, zasebnost, energetska učinkovitost. Ta tip bloka zasledimo v strnjem mestnem okolju. Atrij je lahko odprt ali zaprt kot pokrito dvorišče s funkcijo zimskega vrta. To omogoča kakovosten prostor za druženje in nižje stroške za ogrevanje stavbe.

(Azinović, et al., 2009)



⌚ M 1:2500



DIENER & DIENER ARCHITEKTEN, Residential Buildings KNSM- and Java-Island, Amsterdam, Netherlands;  
vir: <http://www.dienerdiener.ch/en/project/residential-buildings-knsm-and-java-island>

### URBANISTIČNA DOLOČILA

1. faza	
FZ= 32%	
ZP= 4.270m <sup>2</sup>	
BTP= 23.100m <sup>2</sup>	
2. faza	
FZ= 48%	
ZP= 6.240m <sup>2</sup>	
BTP= 33.750m <sup>2</sup>	



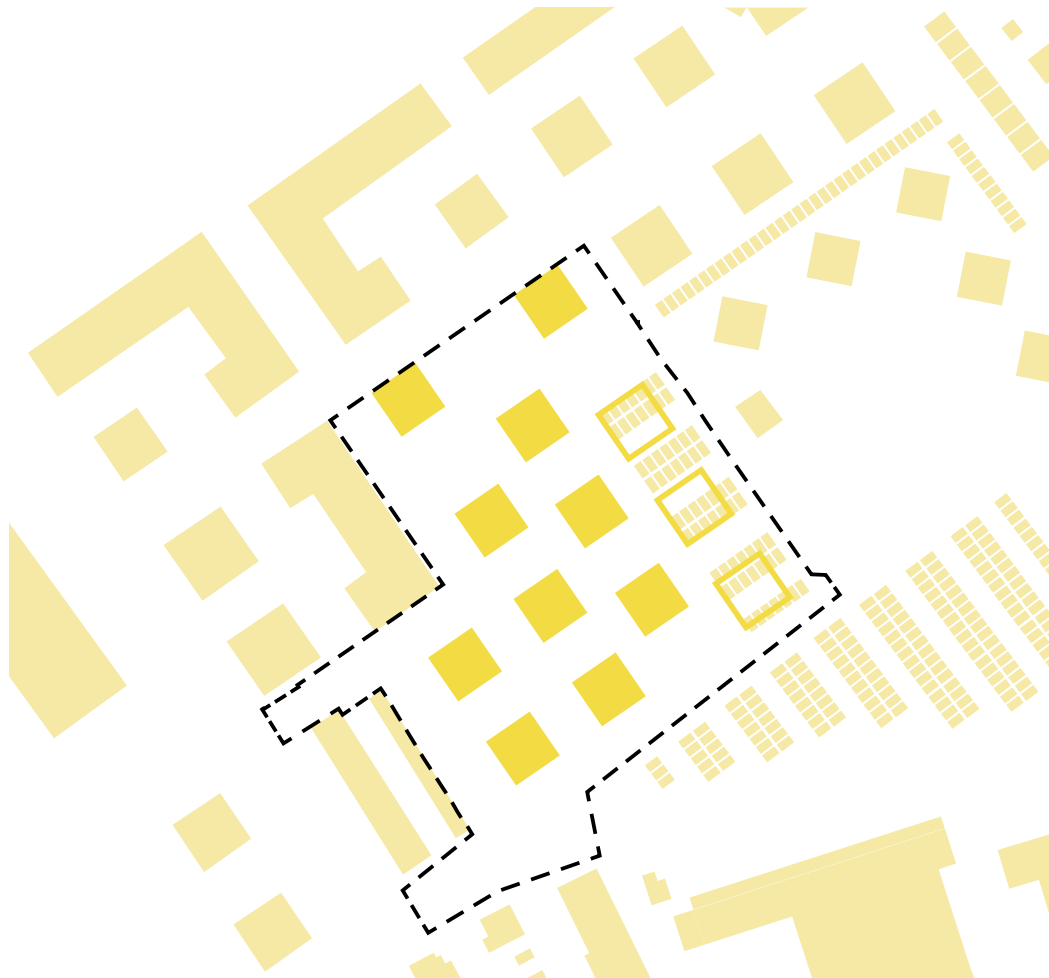
## Tipologija

### NIZEK STOLPIČ / VILA BLOK

Vila blok združuje kakovost bivanja v lastni hiši z vrtom in prednost bivanja v večstanovanjski hiši s skupnimi prostori in vzdrževanjem. Stavba ima ponavadi kvadratni tloris s centralnim stopniščem, kar omogoča dva do štiri stanovanja na etažo. Vsako stanovanje je obrnjeno na vsaj dve strani neba.

Vila blok je odgovor na vedno večje povpraševanje po prostornih stanovanjih v mirnih soseskah z zelenjem znotraj strnjene mestne zidave.

(Azinović, et al., 2009)



⌚ M 1:2500



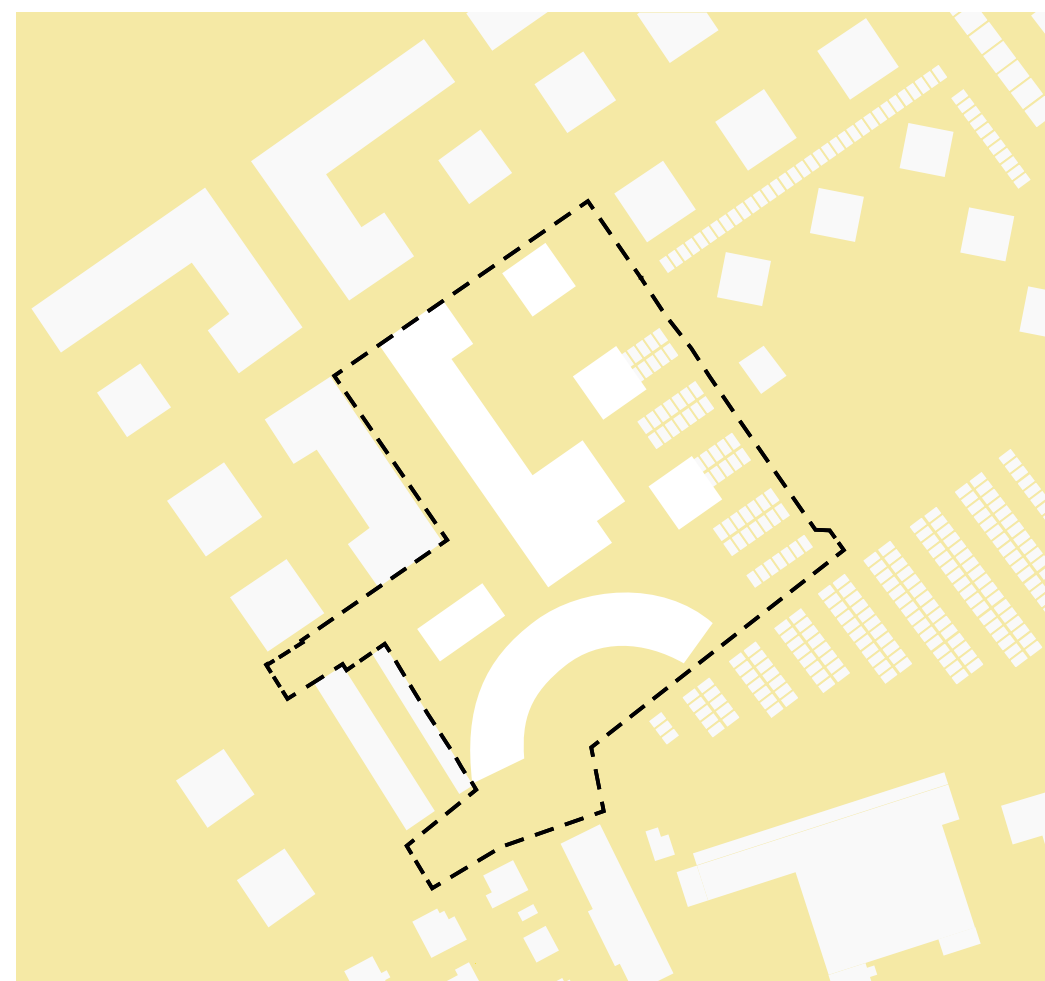
### URBANISTIČNA DOLOČILA

1. faza	
FZ= 25%	
ZP= 3.240m <sup>2</sup>	
BTP= 17.500m <sup>2</sup>	
2. faza	
FZ= 32%	
ZP= 4.220m <sup>2</sup>	
BTP= 22.750m <sup>2</sup>	

reitter\_architekten, Eck & Reiter, DIN A4 Architektur, Olympic Village 3, Innsbruck, Austria;  
vir: [https://aut.cc/bauen-in-tirol/architektour-tirol?atour\\_id=27&atour\\_inc=function&atour\\_lang\\_id=en](https://aut.cc/bauen-in-tirol/architektour-tirol?atour_id=27&atour_inc=function&atour_lang_id=en)

## Variantne rešitve

ZAČRTNI NAČRT



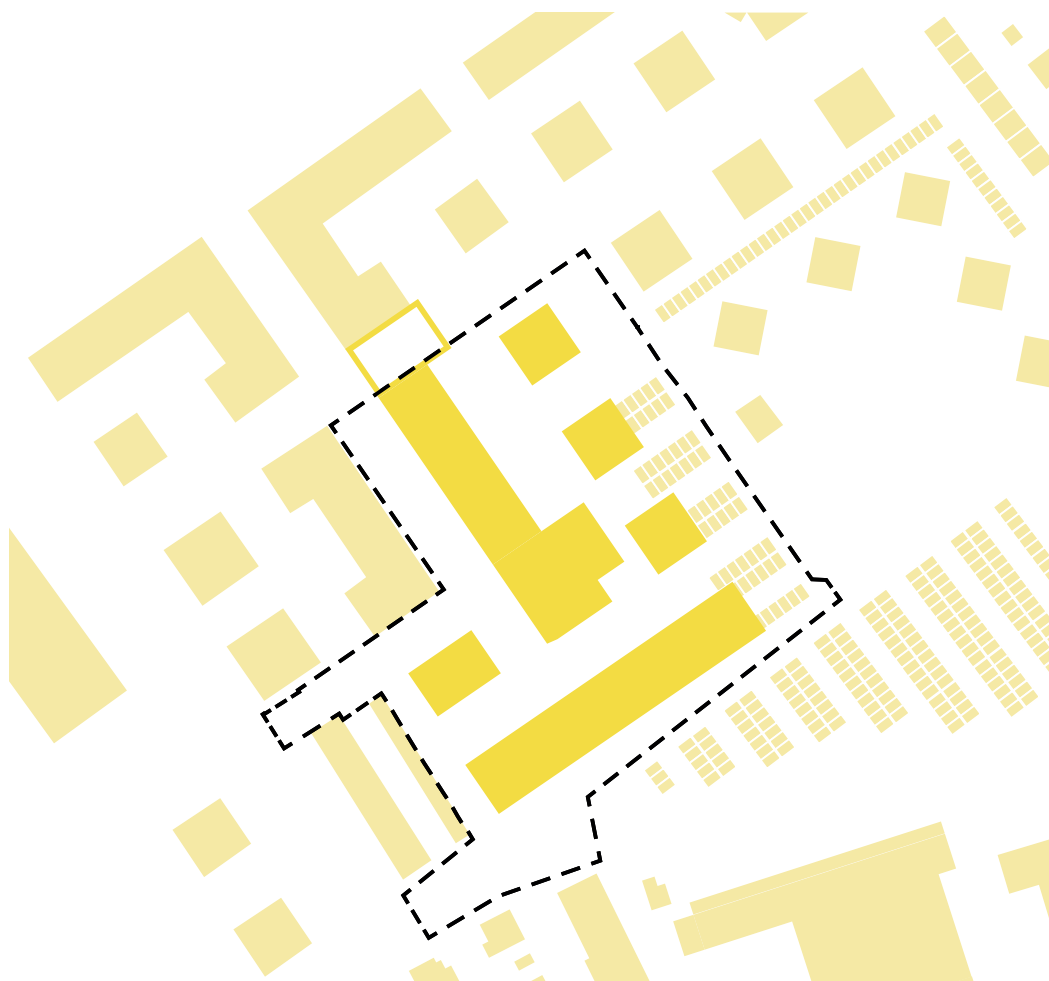
⌚ M 1:2500

URBANISTIČNA DOLOČILA

— — — — —
FZ= 42%
ZP= 5.570m <sup>2</sup>
BTP= 22.930m <sup>2</sup>
— — — — —

## Variantne rešitve

KOSTAK d.o.o.



⌚ M 1:2500

### URBANISTIČNA DOLOČILA

FZ= 48%
ZP= 6.950m <sup>2</sup>
BTP= 37.600m <sup>2</sup>

## Variantne rešitve

### ZAVIDAVA L

Predvidena zazidava obsega štiri stavbe v obliki črke L, ki že s samo obliko stavbe ustvarjajo na območju urejanja številne mikroambiente, zanimive za stanovalce za druženje na zunanjih pripadajočih površinah. Stavbe v obliki črke L so zasnovane s centralnim jedrom in hodnikom ter obojestransko usmerjenimi stanovanji. Stavbe so višine p+3+2T in nadaljujejo višine sosednjih obstoječih stavb. Razmestitev stavb na območju poudarja značilno zazidavo, ki ustvarja obod proti ulicam. Nadaljuje urejanje Jelinčičeve ulice kot pomembne vzdolžne osi, ki se nadaljuje kot ulica (povozna in/ali peš) do Rožičeve ulice. Vzdolž Jelinčičeve, arkadni hodniki niso predvideni. Zazidava nadaljuje že prisoten vzorec grajenega po obodu, s fasado, ki gradi ulico ter območja znotraj zazidave, z urejenimi zelenimi površinami. Stavbe so prehodne, s čimer se nadaljuje že vzpostavljen sistem peš poti, ki povezuje predlagano zazidavo z okolico. Zazidava omogoča etapnost izvajanja, predvidena zazidava posega na območje parcel v lasti naročnika te naloge. Druga etapa, ki pomeni dodatno pozidavo pa se lahko v prihodnje zgodi na površinah, ki trenutno še niso v lasti naročnika. Stanovanja za sklad so predvidena na JV obravnavanega območja.



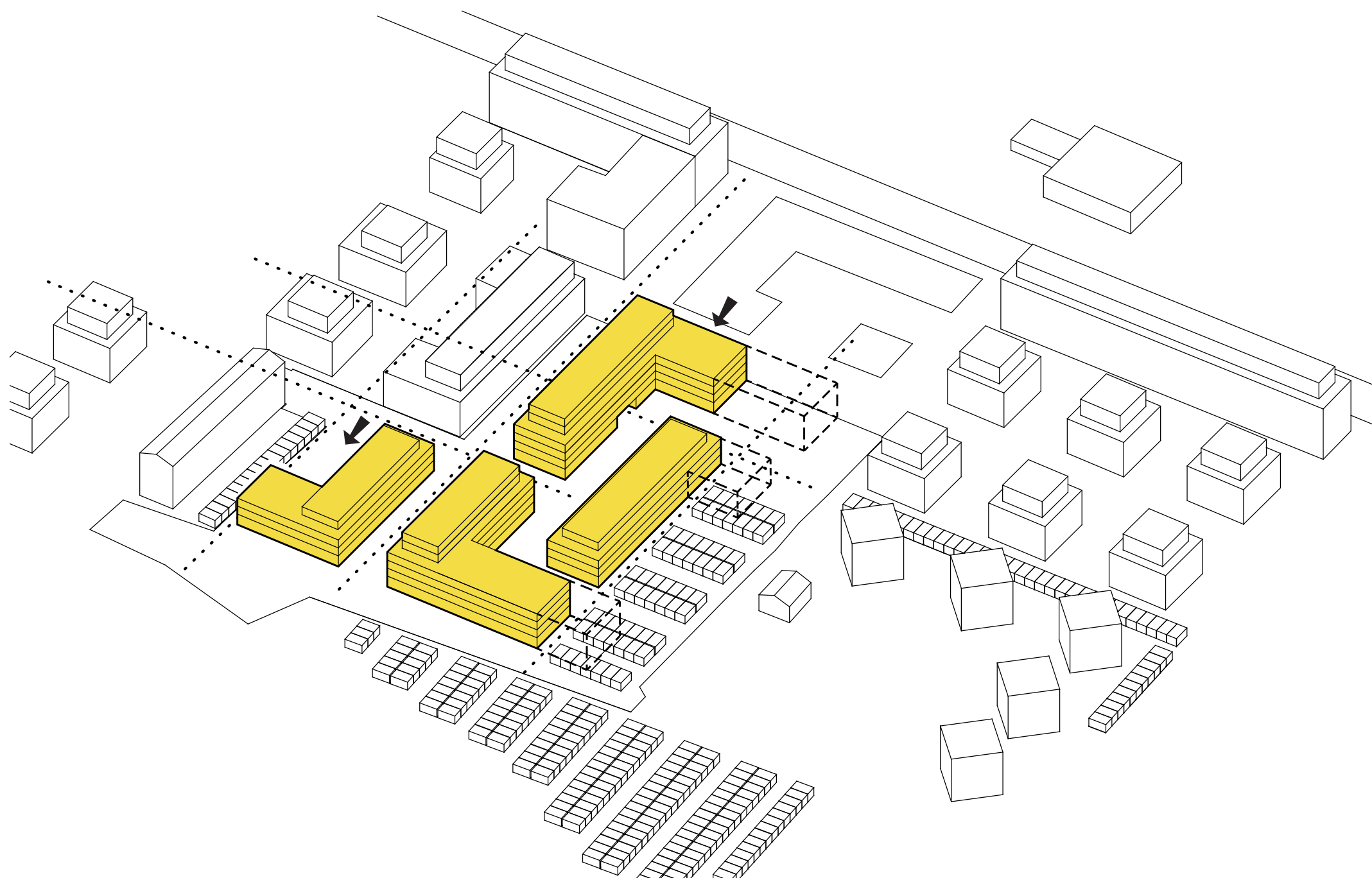
⌚ M 1:2500

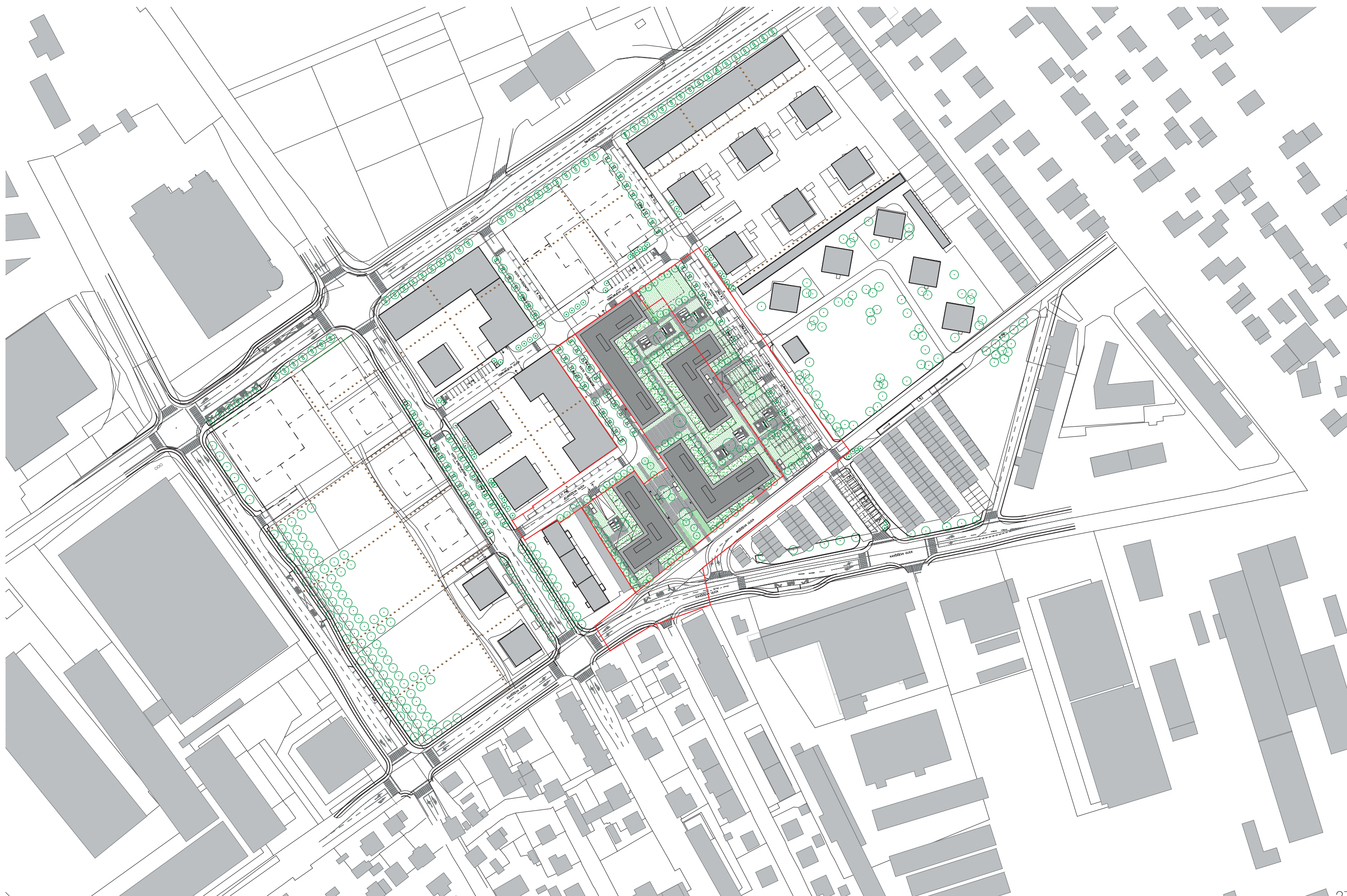
1. faza
OBMOČJE A: 10.200 m <sup>2</sup>
ZP: 4.600 m <sup>2</sup>
FZ: 45%
FI: 2,00 (L: 2 x p+3+2t) (L: 2 x p+2+t)
FBP: 0,55

### URBANISTIČNA DOLOČILA

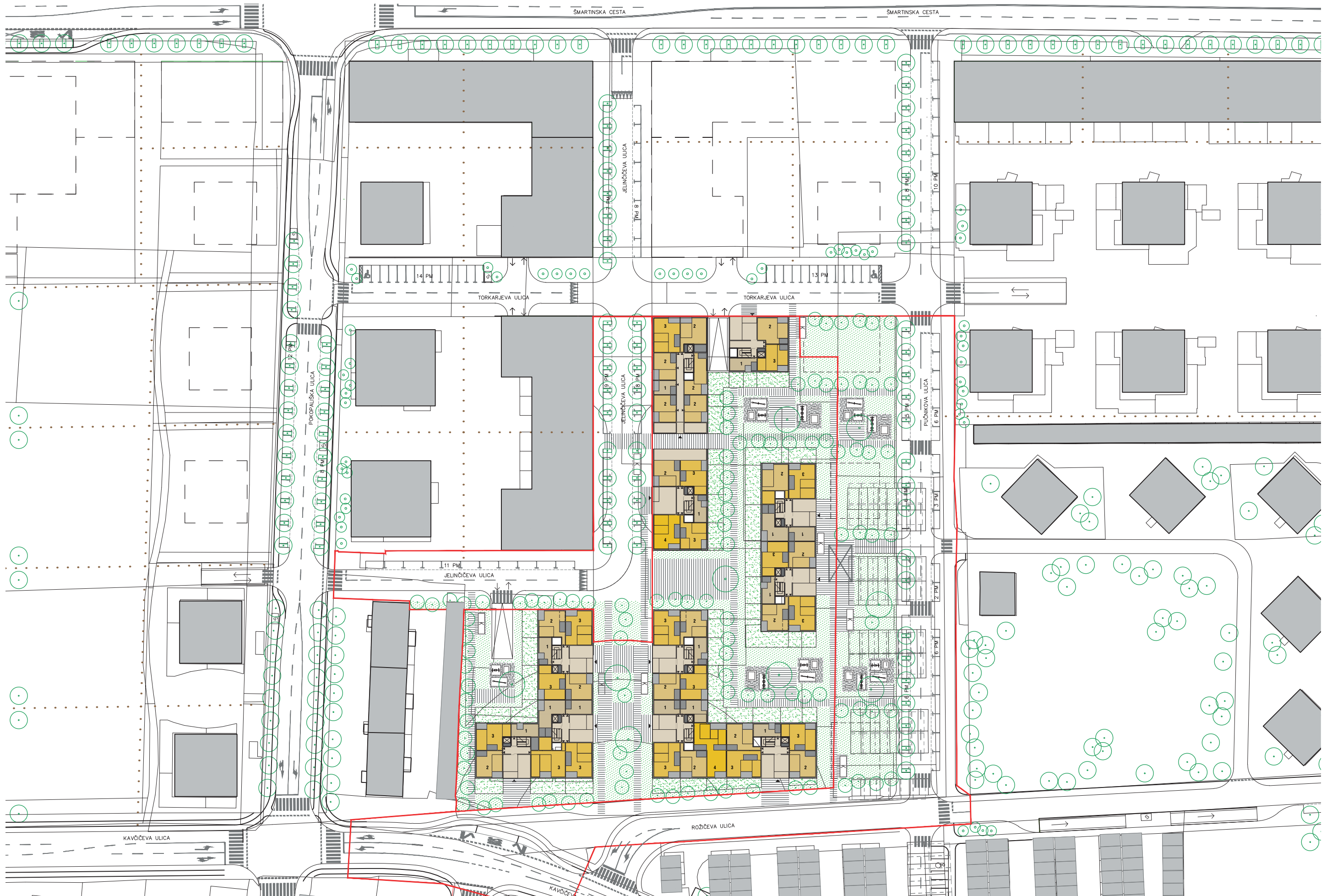
2. faza
OBMOČJE A: 10.200 m <sup>2</sup>
ZP: 4.600 m <sup>2</sup>
FZ: 45%
FI: 2,00 (L: 2 x p+3+2t) (L: 2 x p+2+t)
FBP: 0,55



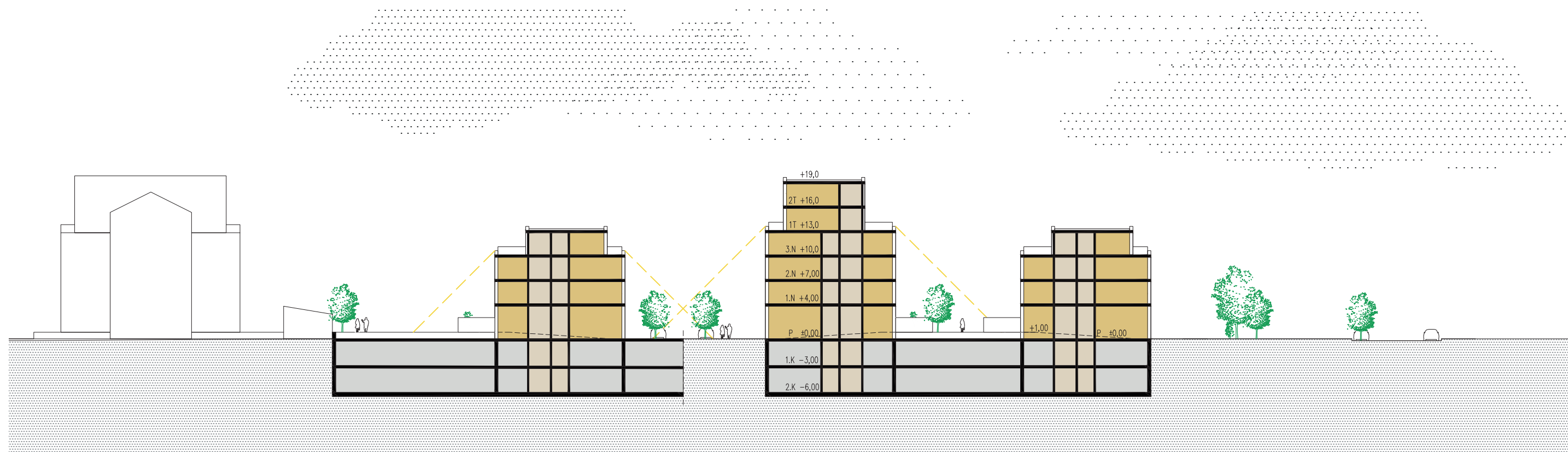












M 1:500 Prečni prerez



M 1:500 Vzdolžni prerez

## Variantne rešitve

### ZAVIDAVA U

Predvidena zazidava obsega dve stavbi v obliki črke U, ki že s samo obliko stavbe ustvarjajo na območju urejanja jasno razmejitev med javnimi (ulica) in poljavnimi površinami (atrij), ki so namenjene za druženje stanovalcev.

Stavbe v obliki črke U so zasnovane s centralnim jedrom in hodnikom ter obojestransko usmerjenimi stanovanji, od katerih je polovica usmerjena v atrij, ostala pa na ulice ali poti.

Stavbe so višine p+3+2T in nadaljujejo višine sosednjih obstoječih stavb.

Razmestitev stavb na območju poudarja značilno zazidavo po obodu, ki določa obod ulice in prostor notranjega atrija. Zazidava nadaljuje urejanje Jelinčičeve ulice kot pomembne vzdolžne osi, ki se nadaljuje kot ulica (povozna in/ali peš) do Rožičeve ulice. Vzdolž Jelinčičeve, arkadni hodniki niso predvideni.

Zazidava nadaljuje že prisoten vzorec grajenega po obodu, ki je delno odprt.

Stavbe so prehodne, s čimer se nadaljuje že vzpostavljen sistem peš poti, ki povezuje predlagano zazidavo z okolico.

Zazidava omogoča etapnost izvajanja, predvidena zazidava posega na območje parcel v lasti naročnika te naloge. Druga etapa, ki pomeni dodatno pozidavo pa se lahko v prihodnje zgodi na površinah, ki trenutno še niso v lasti naročnika.

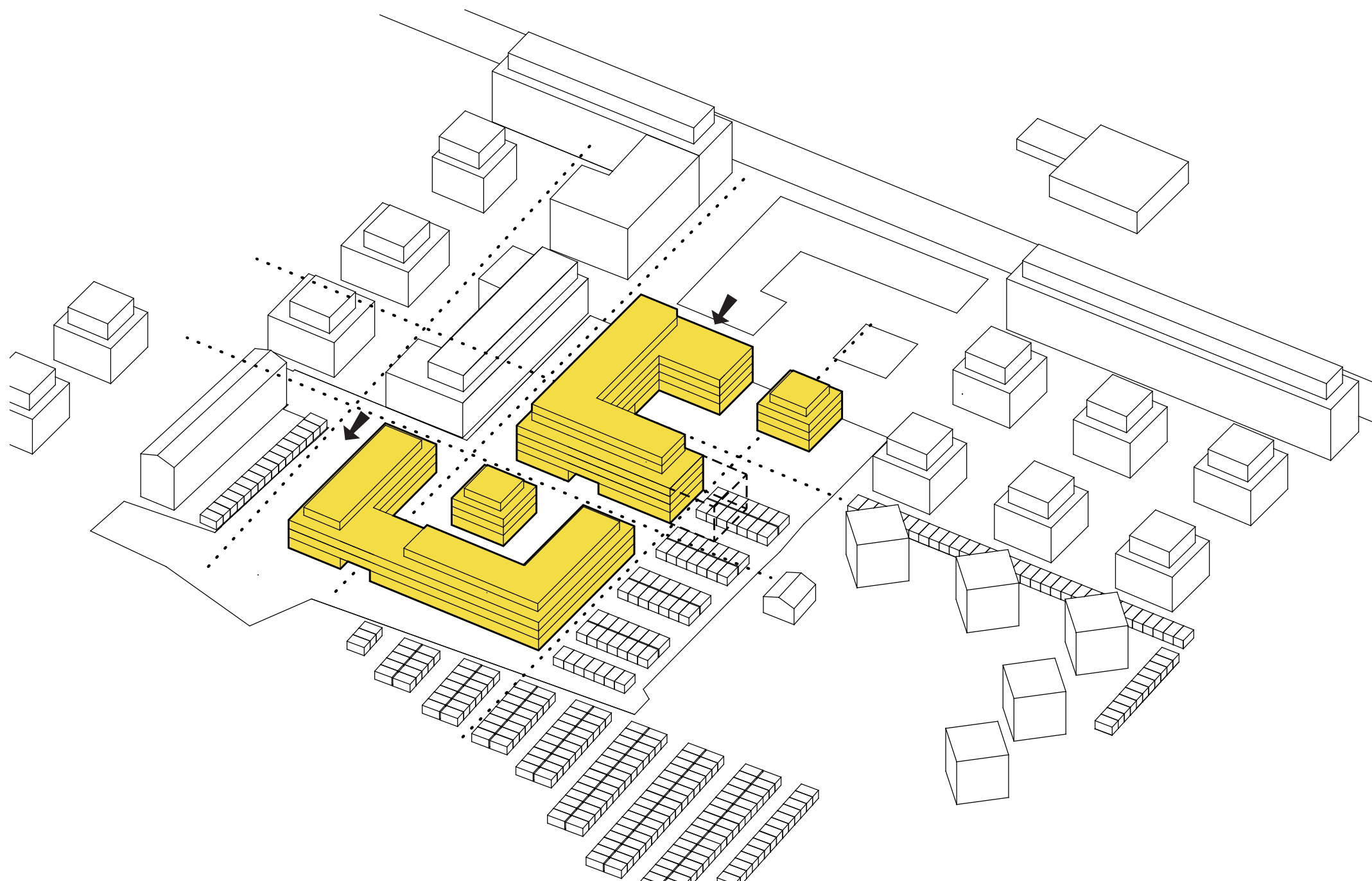
Stanovanja za sklad so predvidena v delu stavbe na JV obravnavanega območja.

### URBANISTIČNA DOLOČILA

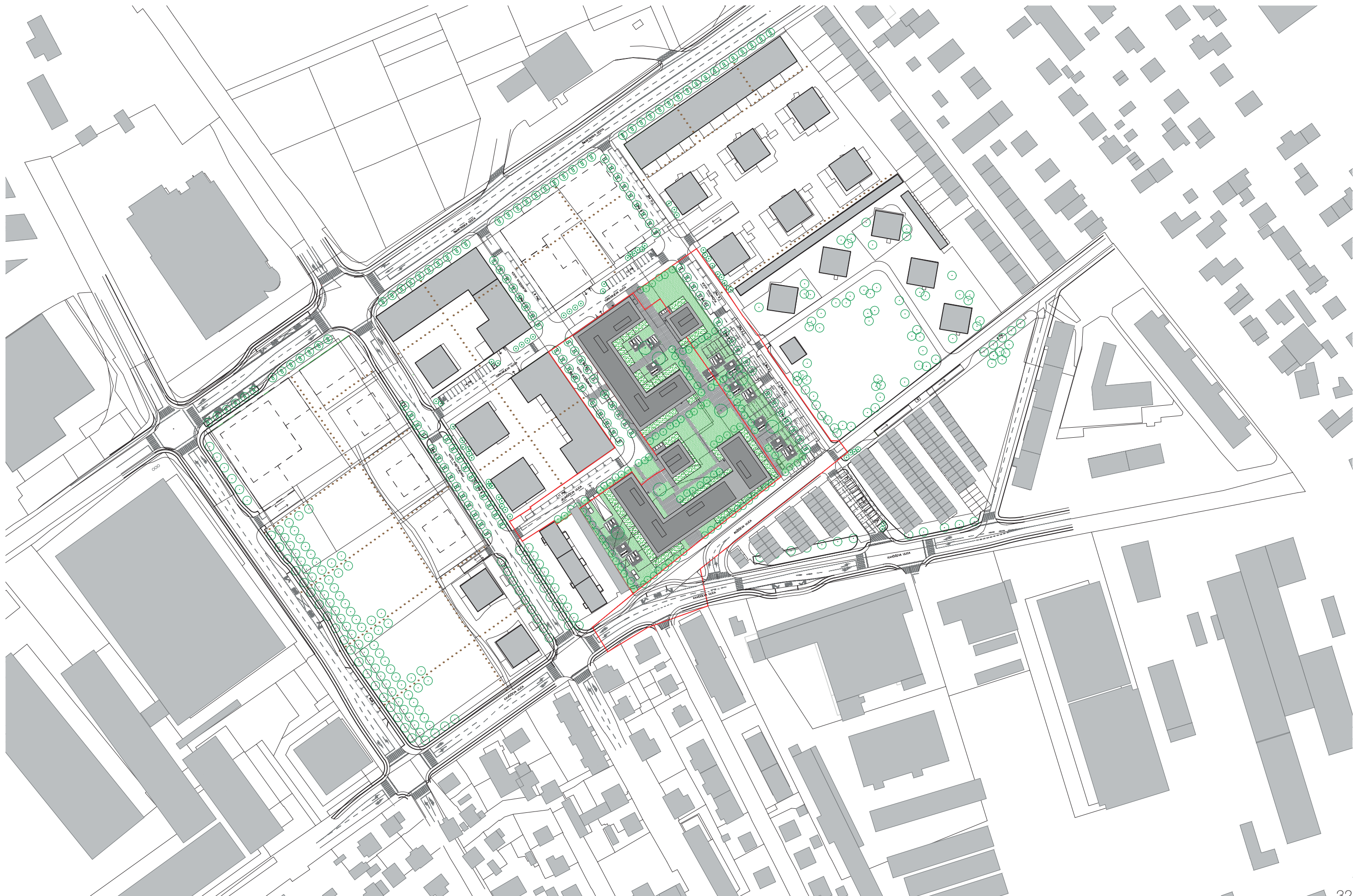
1. faza
OBMOČJE A: 10.200 m <sup>2</sup>
ZP: 4.300 m <sup>2</sup>
FZ: 42%
FI: 1,92 (U:p+3+2t) (U:p+2+t) (.:p+2+t)
FBP: 0,58

2. faza
OBMOČJE B: 12.500 m <sup>2</sup>
ZP: 4.900 m <sup>2</sup>
FZ: 39%
FI: 1,76 (U:p+3+2t) (U:p+2+t) (.:p+2+t)
FBP: 0,61

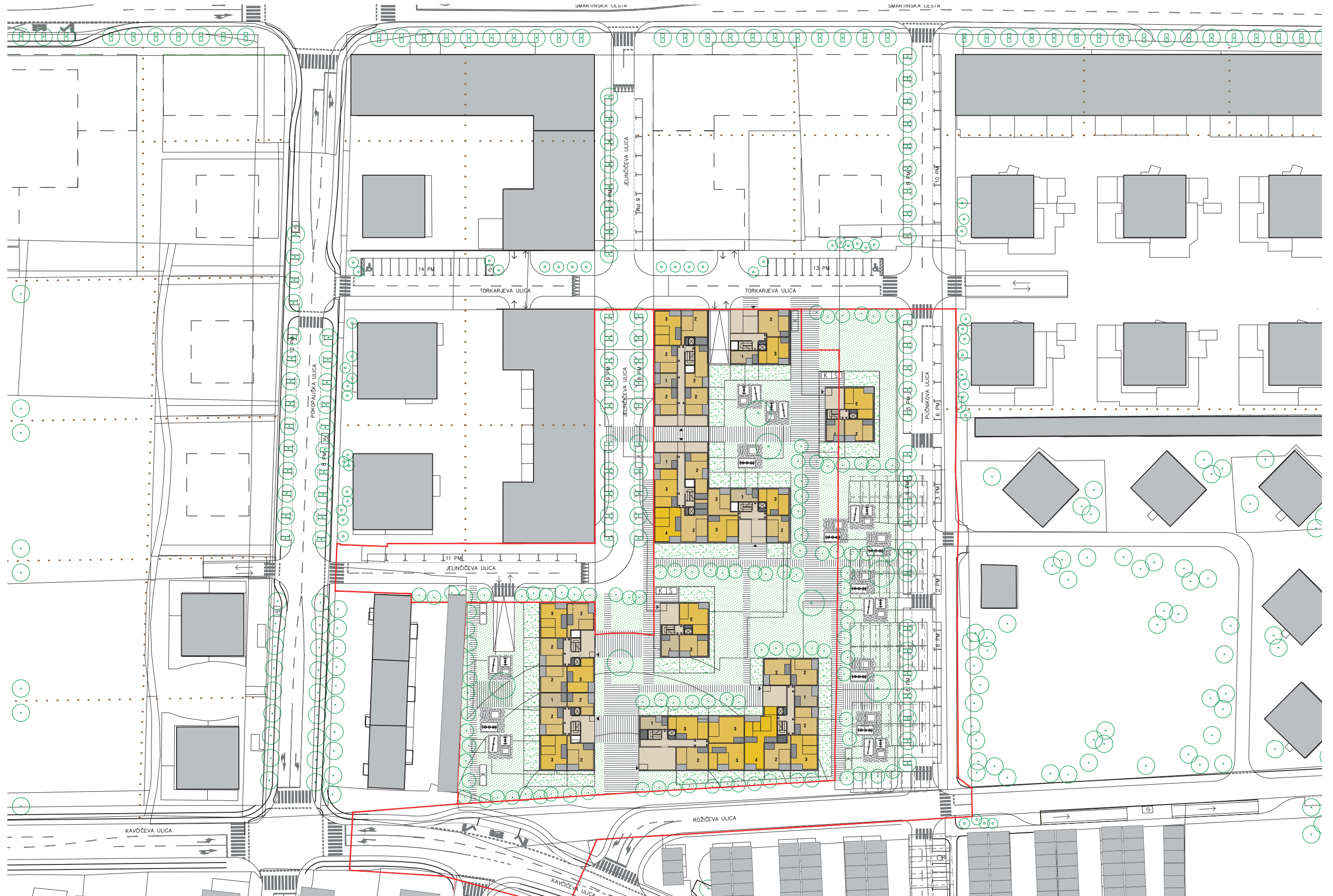
⌚ M 1:2500

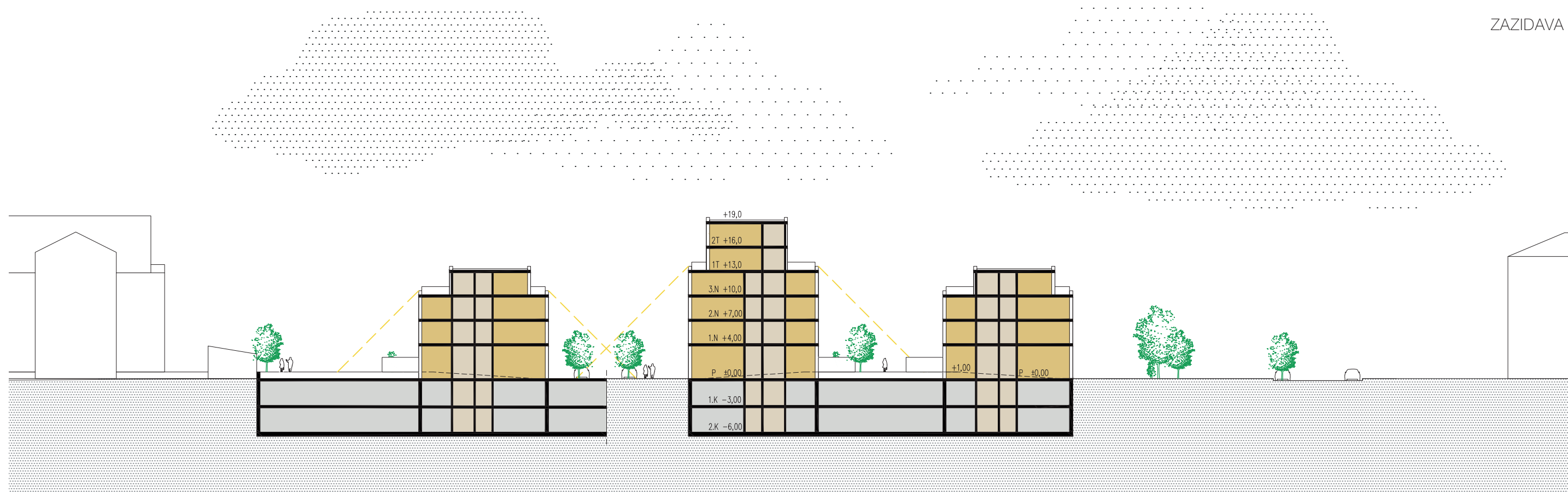




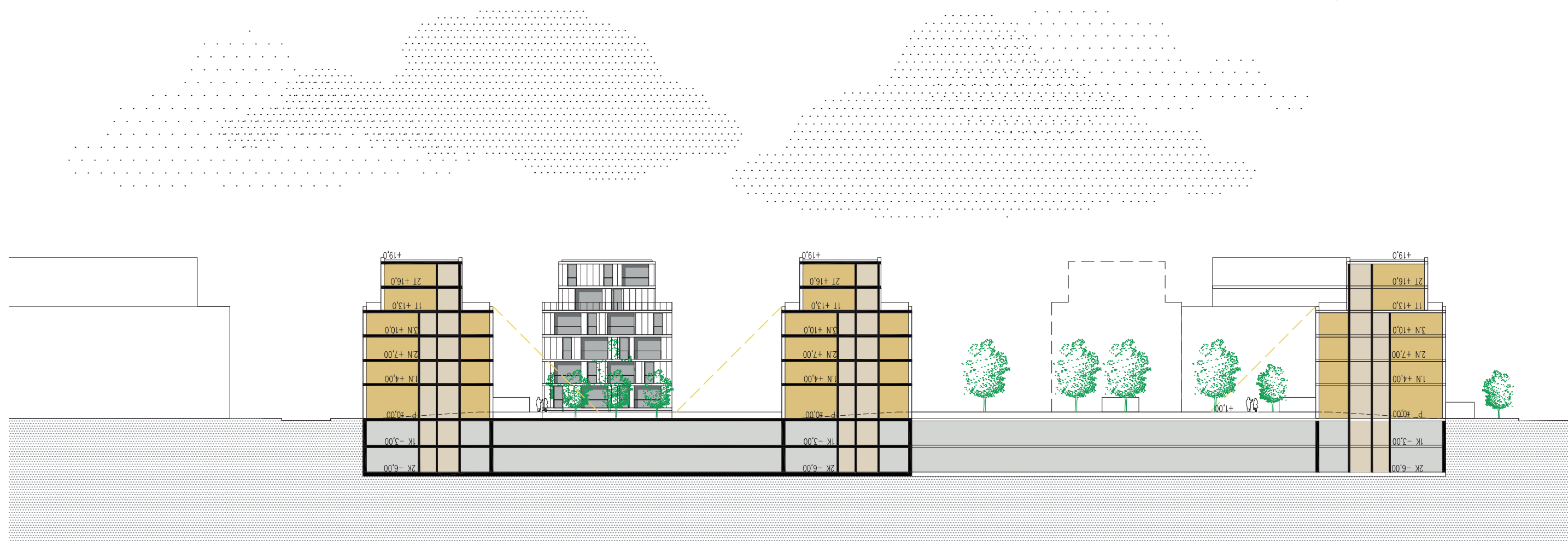








M 1:500 Prečni prerez



M 1:500 Vzdolžni prerez

## Variantne rešitve

### ZAVIDAVA K

Predvidena zazidava obsega dve stavbi v obliki črke L, ki že s samo obliko stavbe ustvarjajo na območju urejanja jasno razmejitev med javnimi (ulica) in poljavnimi površinami, ki so namenjene za druženje stanovalcev. Globok blok določa nadaljevanje Jelinčičeve ulice proti JV ter trije stolpiči, ki so razmeščeni na SV delu območja, ki ga v okolici tudi določa zazidava s stolpiči.

Stavbe so zasnovane s centralnim jedrom in hodnikom ter obojestransko usmerjenimi stanovanji.

Stavbe so višine max. p+3+2T in nadaljujejo višine sosednjih obstoječih stavb.

Razmestitev stavb na območju poudarja značilno zazidavo po vzdolž ulice, ki gradi ulično fasado ter rahlo zazidavo s stolpiči, ki je tudi prisotna na SV območja. Zazidava nadaljuje urejanje Jelinčičeve ulice kot pomembne vzdolžne osi, ki se nadaljuje kot ulica (povozna in/ali peš) do Rožičeve ulice. Vzdolž Jelinčičeve, arkadni hodniki niso predvideni.

Stavbe so prehodne, s čimer se nadaljuje že vzpostavljen sistem peš poti, ki povezuje predlagano zazidavo z okolico.

Zazidava omogoča etapnost izvajanja, predvidena zazidava posega na območje parcel v lasti naročnika te naloge. Druga etapa, ki pomeni dodatno pozidavo, pa se lahko v prihodnje zgodi na površinah, ki trenutno še niso v lasti naročnika.

Stanovanja za sklad so predvidena v delu stavbe na JV obravnavanega območja.

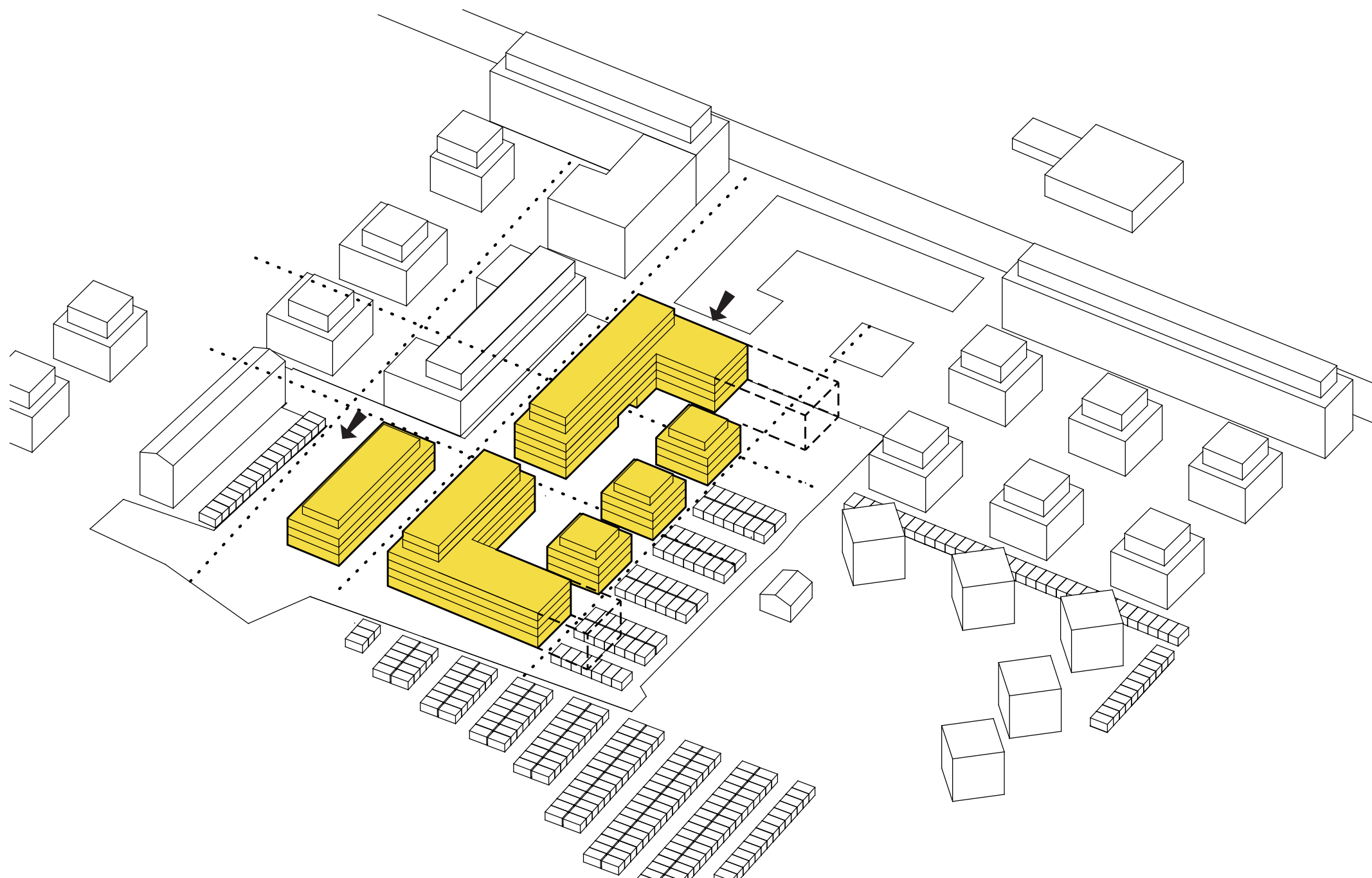
⌚ M 1:2500

1. faza
OBMOČJE A: 10.200 m <sup>2</sup>
ZP: 4.200 m <sup>2</sup>
FZ: 41%
FI: 1,95 (L:p+3+2t), (l:p+2+t), (.:p+2+t)
FBP: 0,59

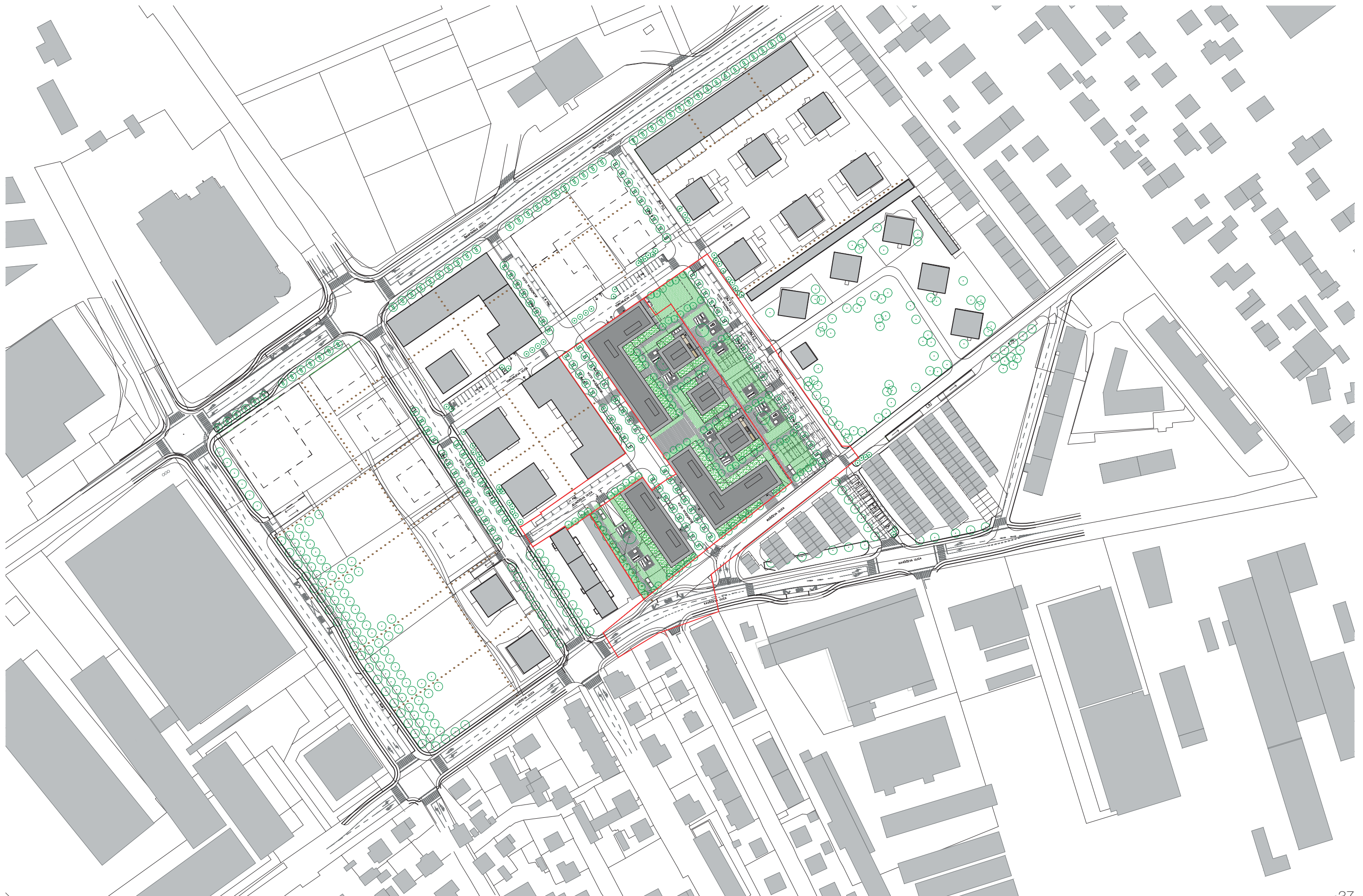
### URBANISTIČNA DOLOČILA

2. faza
OBMOČJE B: 12.500 m <sup>2</sup>
ZP: 4.900 m <sup>2</sup>
FZ: 39%
FI: 1,88 (L:p+3+2t), (l:p+2+t), (.:p+2+t)
FBP: 0,61

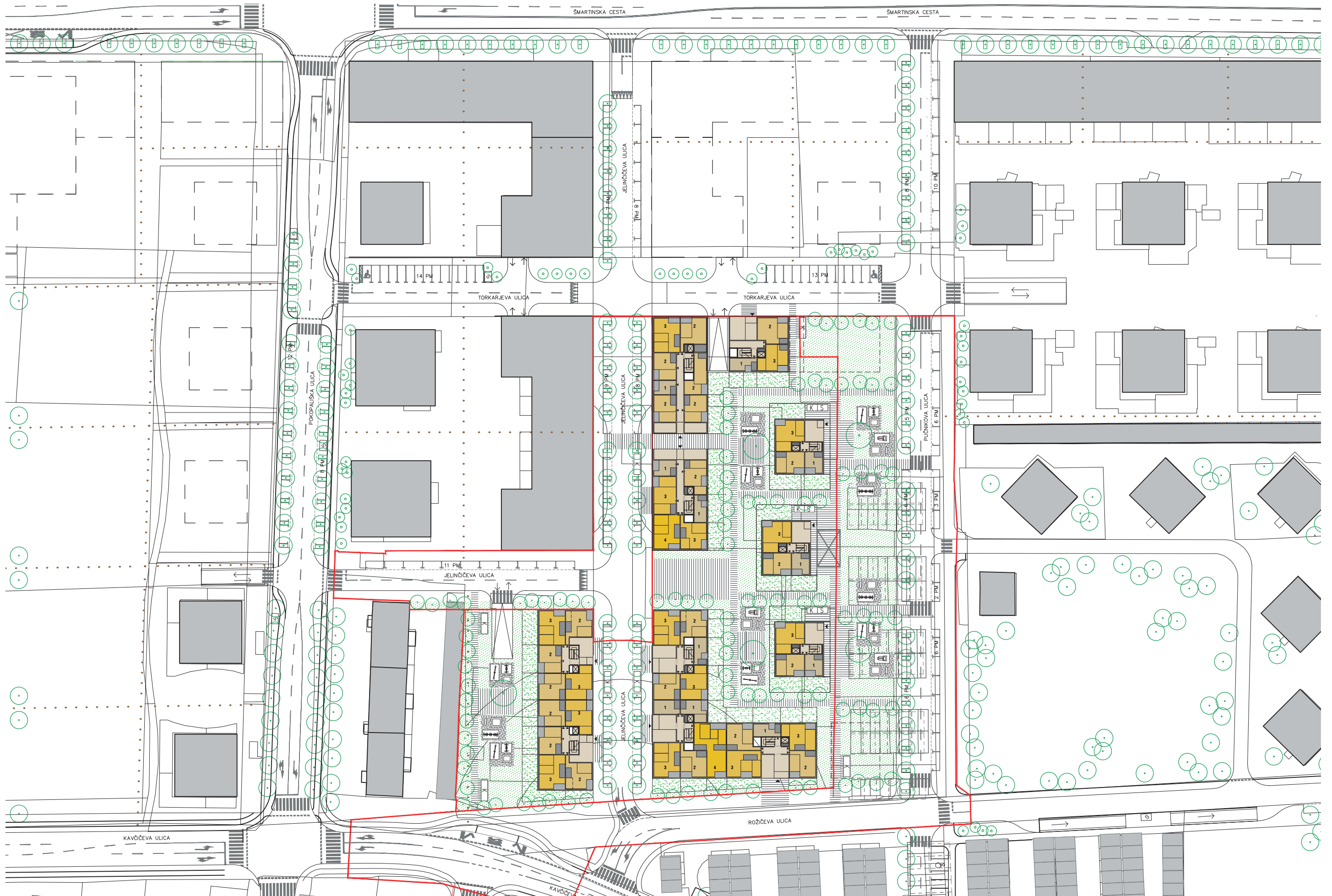


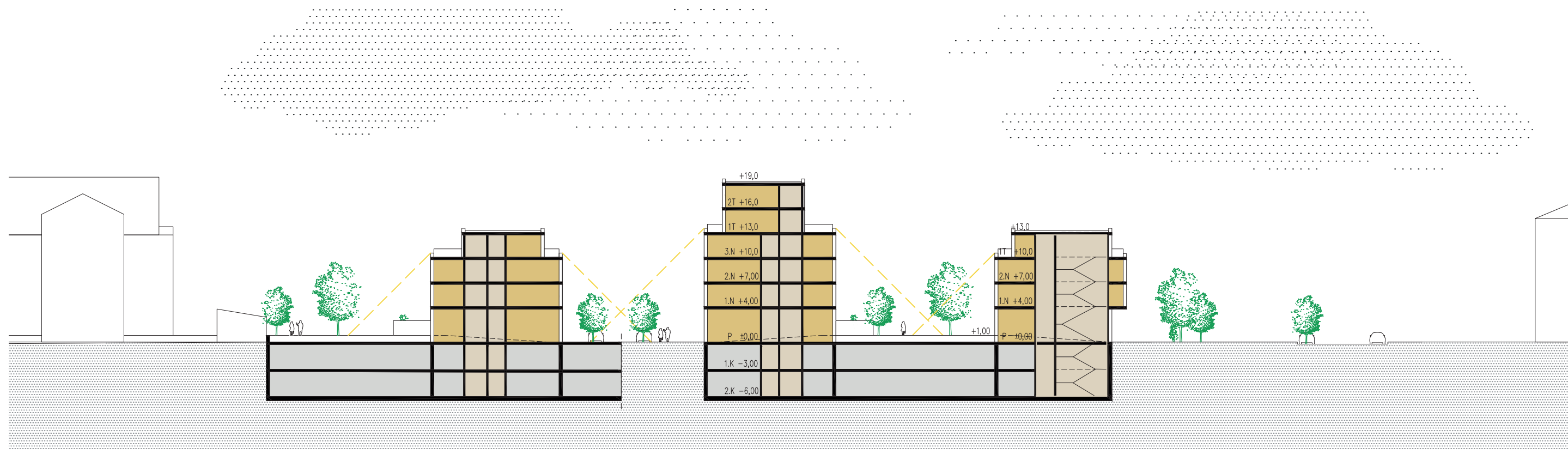




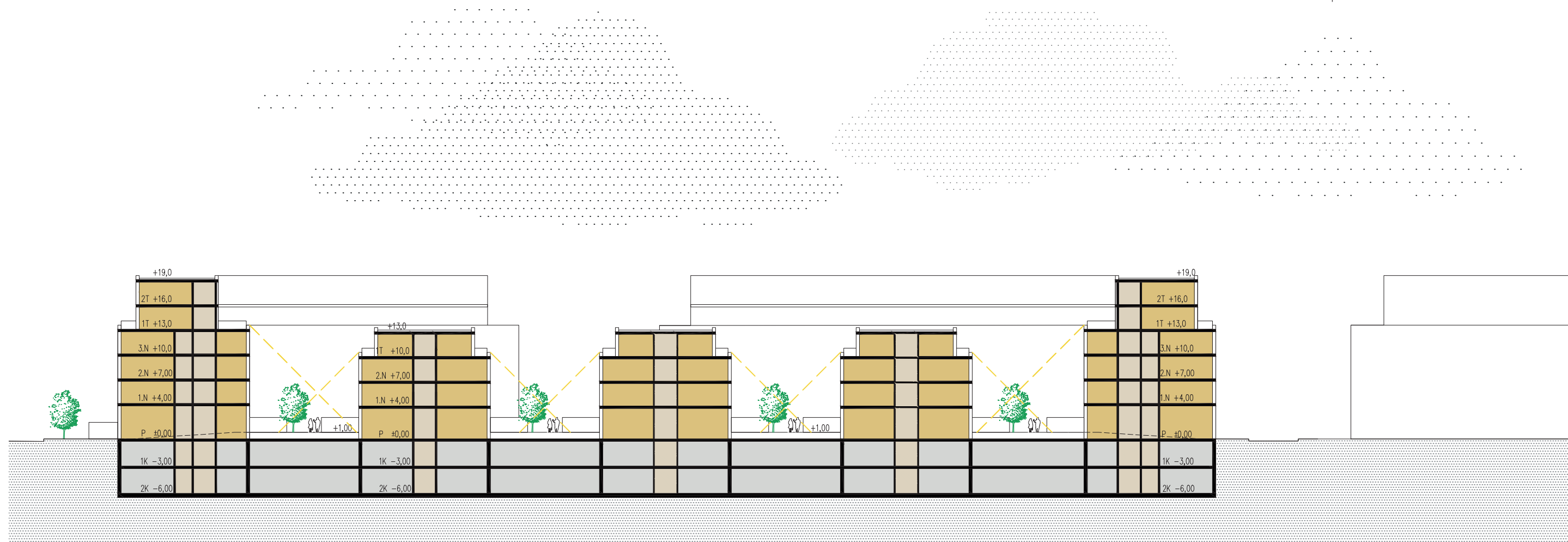








M 1:500 Prečni prerez



M 1:500 Vzdolžni prerez

Katalog blokov

GLOBOKI BLOK L

- Zazidava K, Zazidava L

etažnost: 2K + P + 3 + 2T

št. stanovanj: 89 neprofitnih stanovanjskih enot

V bloku so umeščene neprofitne stanovanjske enote za Stanovanjski sklad RS.

Struktura neprofitnih stanovanj:

- tip 1

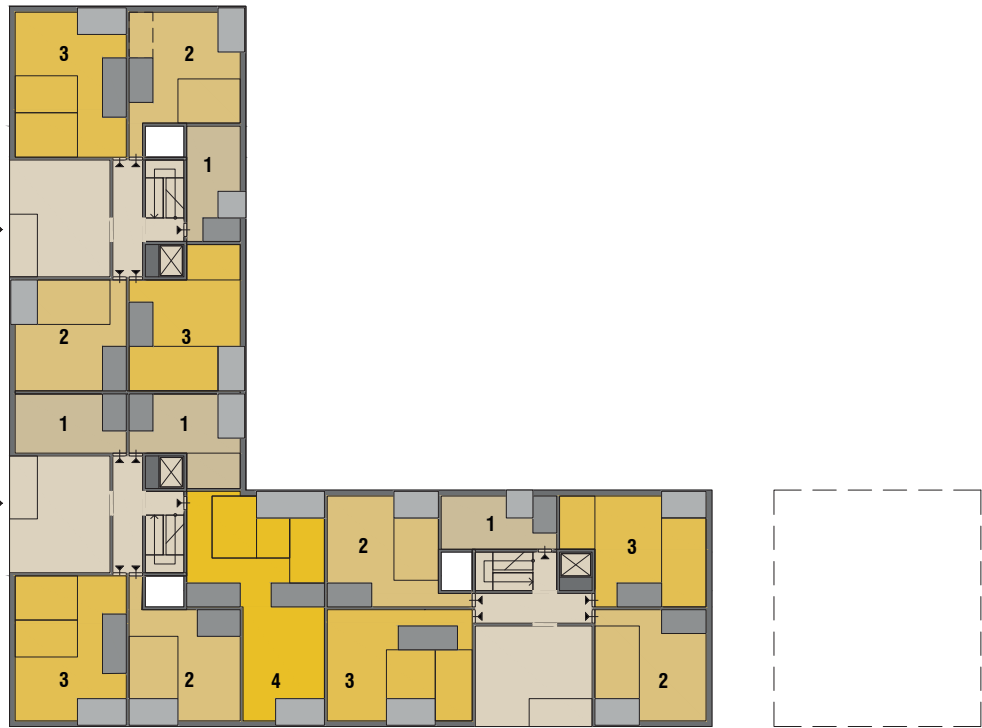
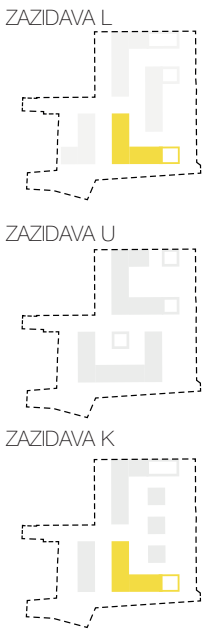
10 % enot do 26 m2 (enosobno)
- tip 2

45 % enot do 51 m2 (dvosobno)
- tip 3

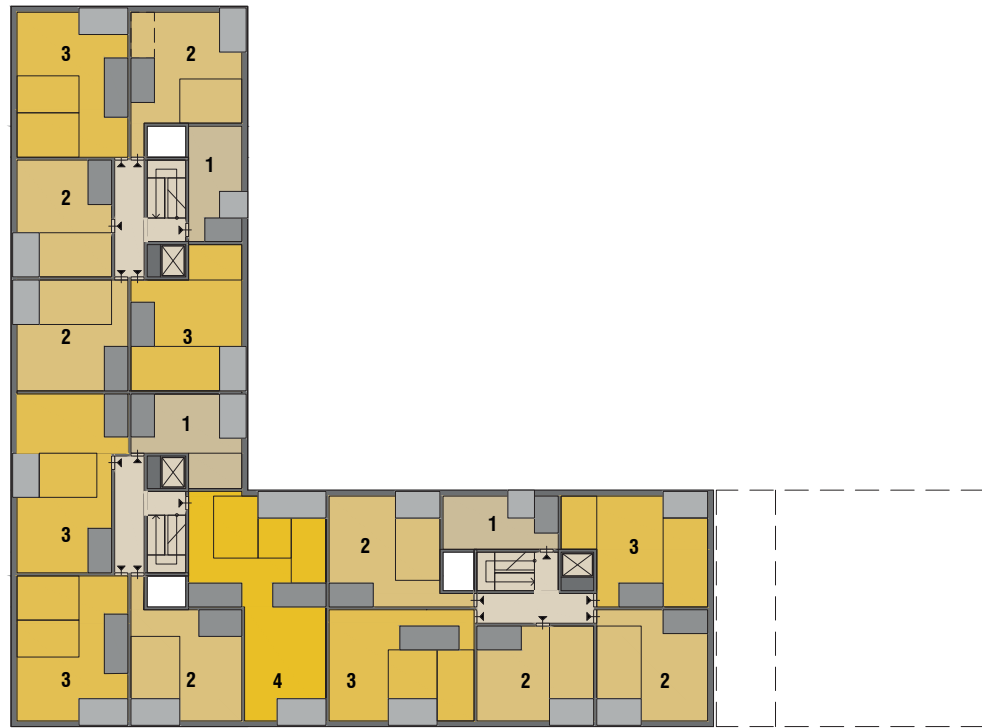
30 % enot do 61 m2 (trisosbno)
- tip 4

15 % enot do 71 m2 (tri ali več sobno).

Navedene so neto stanovanjske površine, brez balkona in shrambe. Neprofitna stanovanja so združena v eno zaključeno fazo izgradnje.



tloris pritličja M 1:500



tloris tipične etaže nadstropja M 1:500

1., 2. in 3. nadstropje



tloris terasne etaže nadstropja M 1:500

4. in 5. nadstropje

TIPI SATNOVANJ				
	tip 1	tip 2	tip 3	tip 4
P	4	5	5	1
1N	3	8	6	1
2N	3	8	6	1
3N	3	8	6	1
4N	-	5	-	5
5N	-	5	-	5

skupaj po tipih (delež)	13	39	23	14
skupno število stanovanj	89			



Katalog blokov

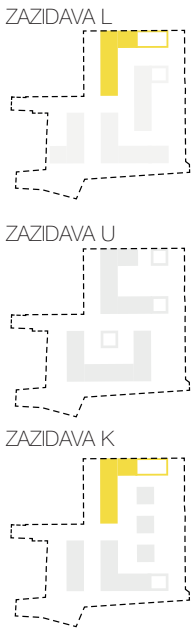
GLOBOKI BLOK L

Zazidava K, Zazidava L  
etažnost: 2K + P + 3 + 2T  
št. stanovanj: 97 stanovanjskih enot

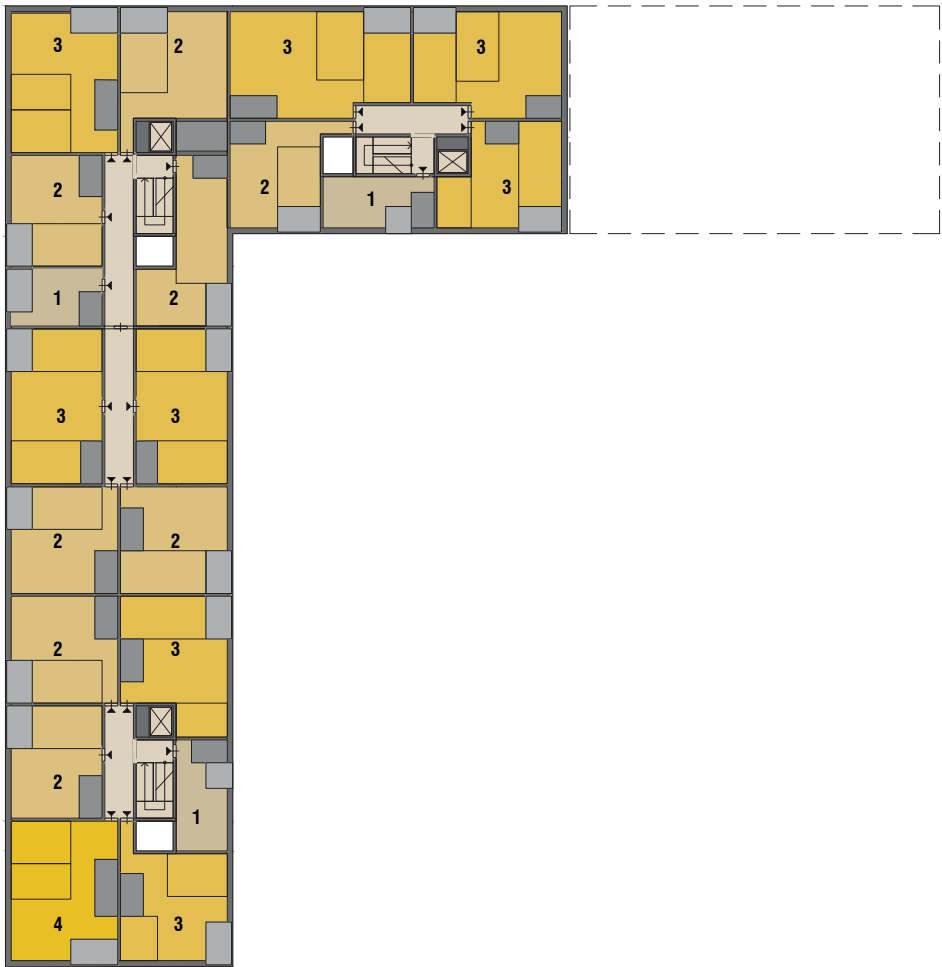
V bloku so umeščene navadne stanovanjske enote.  
V pritličju se lahko umesti javni program ob Jelinčičevi in Torkarjevi ulici.

Struktura stanovanj:

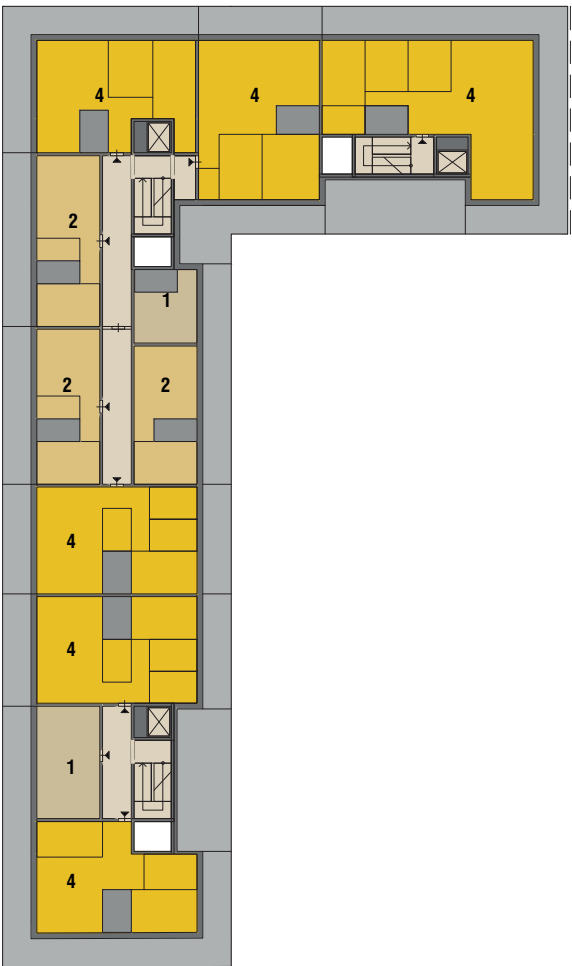
- tip 1 15% od 25 do 40 m2 (enosobna)
- tip 2 40% od 40 do 60 m2 (dvosobna)
- tip 3 30% od 55 do 75 m2 (trisobna)
- tip 4 15% nad 75 m2 (tri in več sobna).



tloris pritličja M 1:500



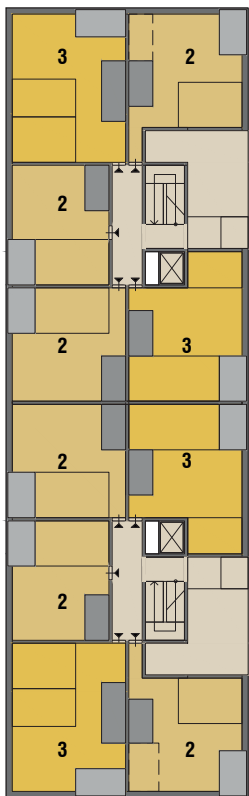
tloris tipične etaže nadstropja M 1:500  
1., 2. in 3. nadstropje



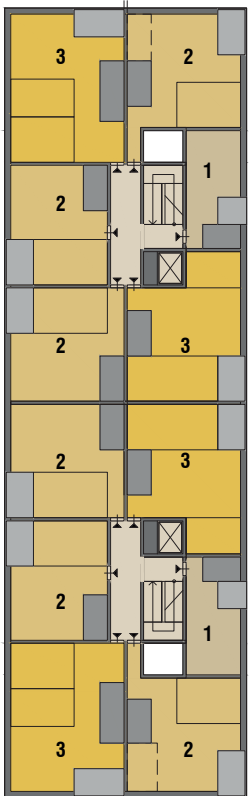
tloris terasne etaže nadstropja M 1:500  
4. in 5. nadstropje

TIPI SATNOVANJ				
	tip 1	tip 2	tip 3	tip 4
P	3	7	4	1
1N	3	8	8	1
2N	3	8	8	1
3N	3	8	8	1
4N	2	3	-	6
5N	2	3	-	6

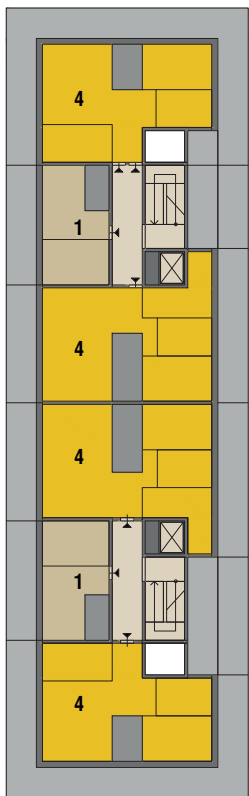
skupaj po tipih (delež)	16	37	28	16
skupno število stanovanj	97			



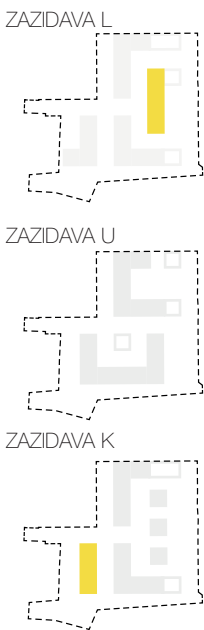
tloris pritličja M 1:500



tloris tipične etaže nadstropja  
M 1:500  
1., 2. in 3. nadstropje



tloris terasne etaže nadstropja  
M 1:500  
4. in 5. nadstropje



# Katalog blokov

## GLOBOKI BLOK

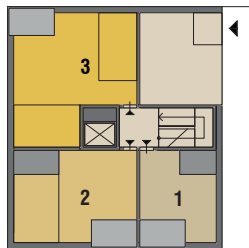
Zazidava K, Zazidava L  
etažnost: 2K + P + 2 + T  
št. stanovanj: 40 stanovanjskih enot

V bloku so umeščene navadne stanovanjske enote.

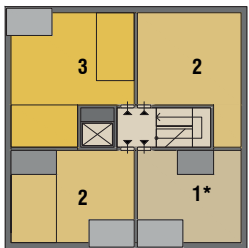
Struktura stanovanj:

- tip 1 15% od 25 do 40 m2 (enosobna)
- tip 2 40% od 40 do 60 m2 (dvosobna)
- tip 3 30% od 55 do 75 m2 (trisosobna)
- tip 4 15% nad 75 m2 (tri in več sobna).

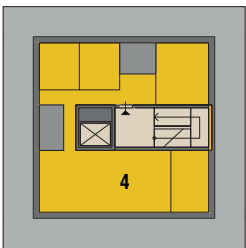
TIPI STANOVANJ				
	tip 1	tip 2	tip 3	tip 4
P	-	6	4	-
1N	2	6	4	-
2N	2	6	4	-
3N	2	-	-	4
skupaj po tipih (delež)	6	18	12	4
skupno število stanovanj	40			



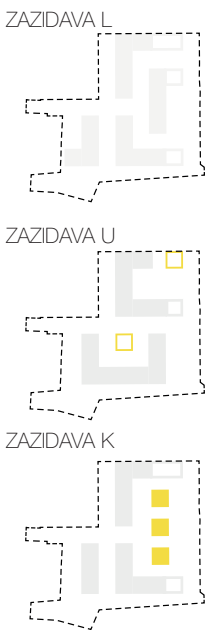
tloris pritličja M 1:500



tloris tipične etaže nadstropja  
M 1:500  
1., 2. in 3. nadstropje



tloris terasne etaže nadstropja  
M 1:500  
4. in 5. nadstropje



## Katalog blokov

### STOLPIČ

Zazidava K, Zazidava U  
etažnost: 2K + P + 2 + T  
št. stanovanj: 12 stanovanjskih enot

V bloku so umeščene navadne stanovanjske enote.

Struktura stanovanj:

- tip 1 15% od 25 do 40 m<sup>2</sup> (enosobna)
- tip 2 40% od 40 do 60 m<sup>2</sup> (dvosobna)
- tip 3 30% od 55 do 75 m<sup>2</sup> (trisosobna)
- tip 4 15% nad 75 m<sup>2</sup> (tri in več sobna).

TIPI SATNOVANJ				
	tip 1	tip 2	tip 3	tip 4
P	1	1	1	-
1N	1	2	1	-
2N	1	2	1	-
3N	-	-	-	1
skupaj po tipih (delež)	3	5	3	1
skupno število stanovanj	12			

Katalog blokov

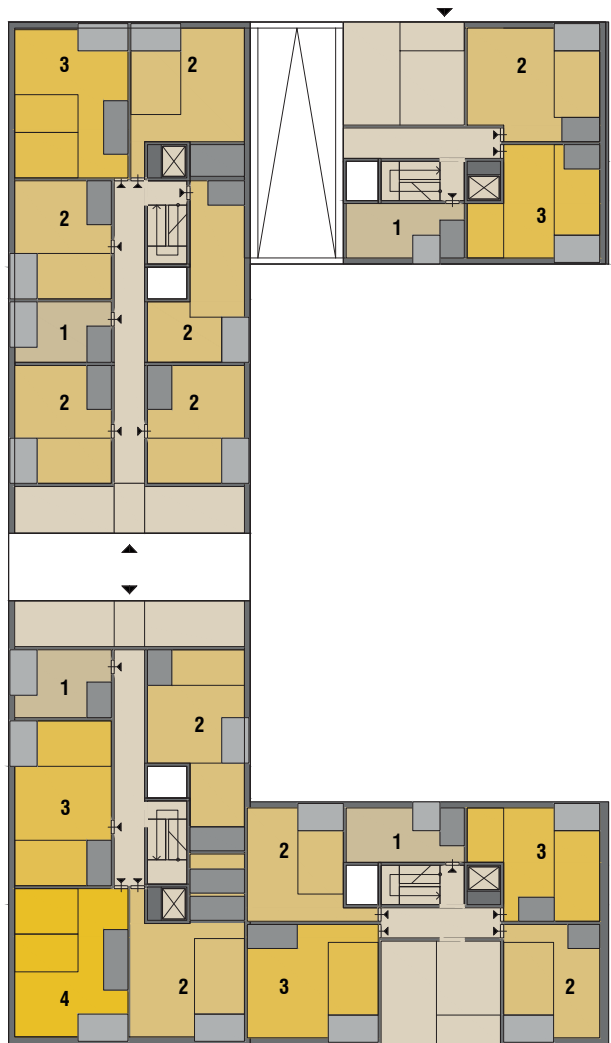
GLOBOKI BLOK L

Zazidava U
etažnost: 2K + P + 3 + 2T
št. stanovanj: 114 stanovanjskih enot

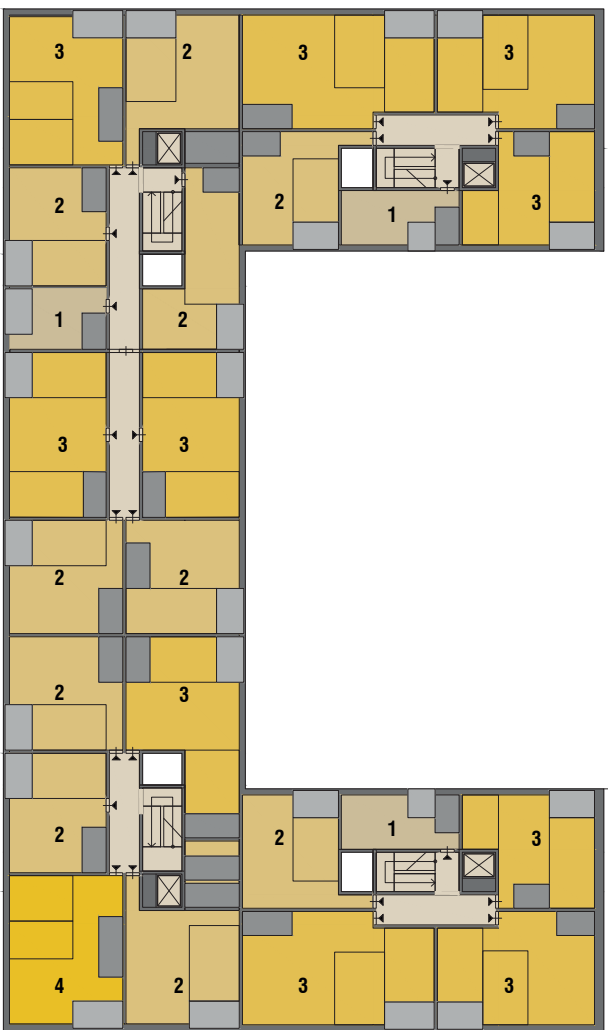
V bloku so umeščene navadne stanovanjske enote.

Struktura stanovanj:

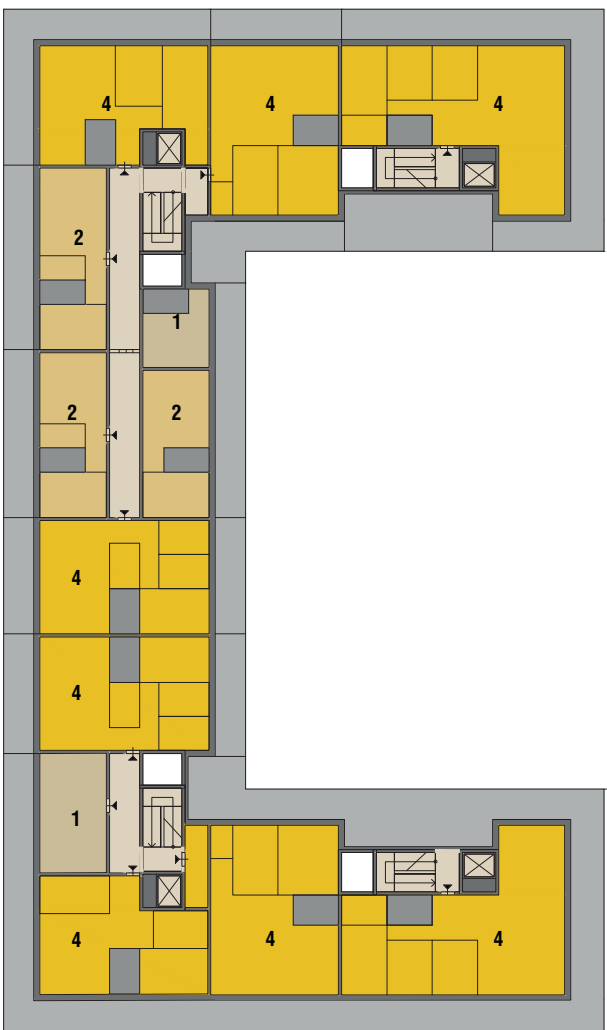
- tip 1 15% od 25 do 40 m2 (enosobna)
- tip 2 40% od 40 do 60 m2 (dvosobna)
- tip 3 30% od 55 do 75 m2 (trisobna)
- tip 4 15% nad 75 m2 (tri in več sobna).



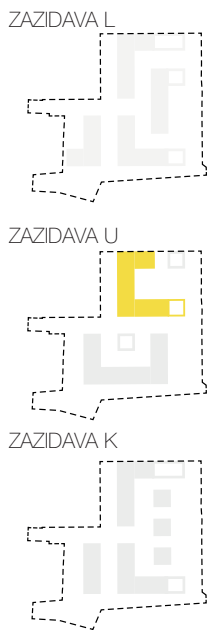
tloris pritličja M 1:500



tloris tipične etaže nadstropja M 1:500  
1., 2. in 3. nadstropje

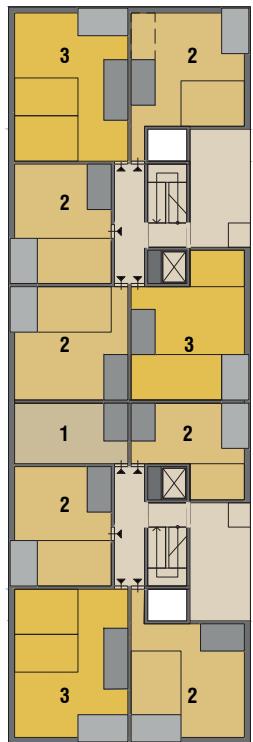


tloris terasne etaže nadstropja M 1:500  
4. in 5. nadstropje

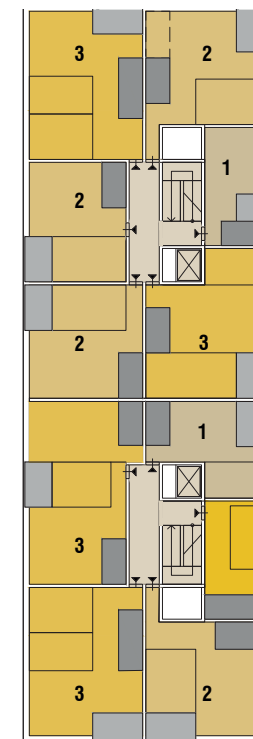
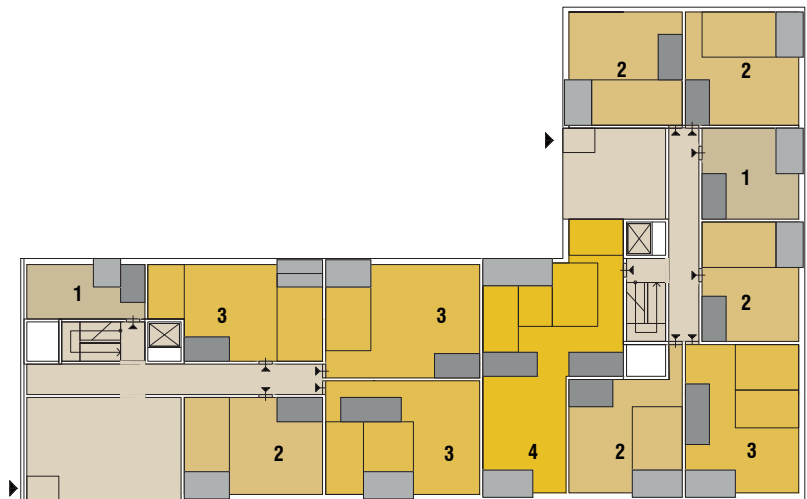


	tip 1	tip 2	tip 3	tip 4
P	4	10	5	-
1N	3	10	10	-
2N	3	10	10	-
3N	3	10	10	-
4N	2	3	-	8
5N	2	3	-	8
skupaj po tipih (delež)	17	46	35	16
skupno število stanovanj	114			

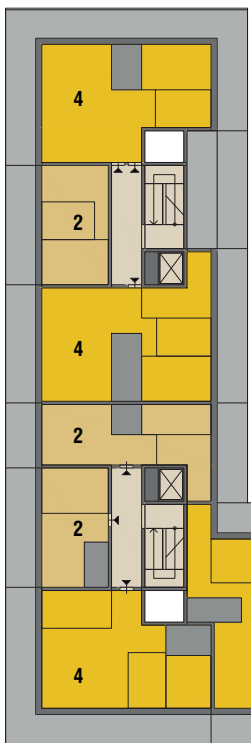
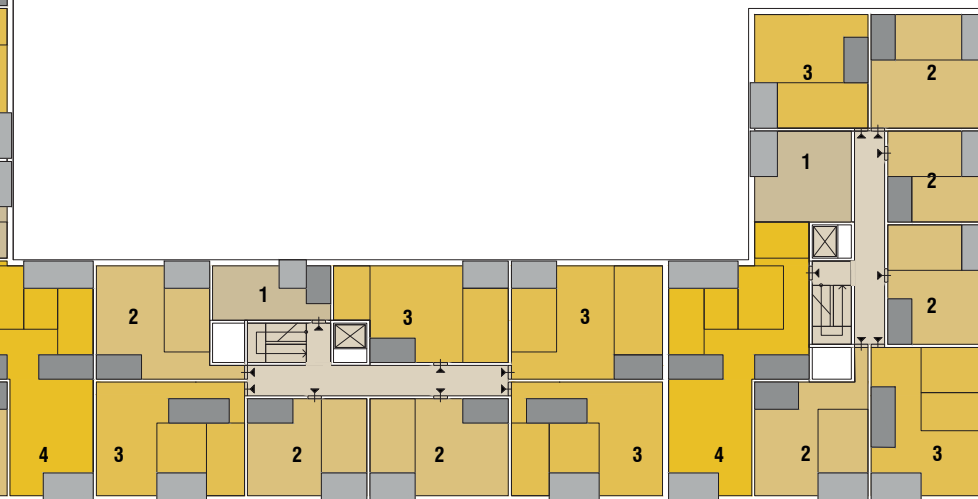




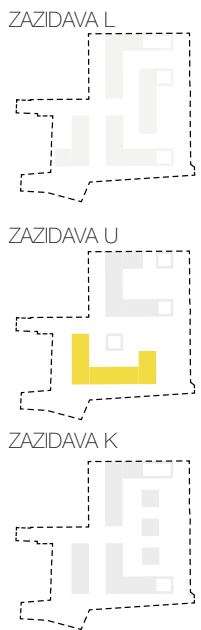
tloris pritličja M 1:500



tloris tipične etaže nadstropja M 1:500  
1., 2. in 3. nadstropje



tloris terasne etaže nadstropja M 1:500  
4. in 5. nadstropje



## Katalog blokov

### GLOBOKI BLOK L

Zazidava U

etažnost: 2K + P + 2 + T

št. stanovanj: 94 neprofitnih

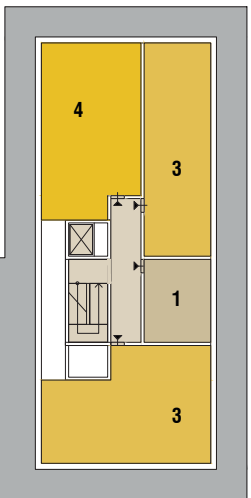
stanovanjskih enot

V bloku so umeščene neprofitne stanovanjske enote za Stanovanjski sklad RS.

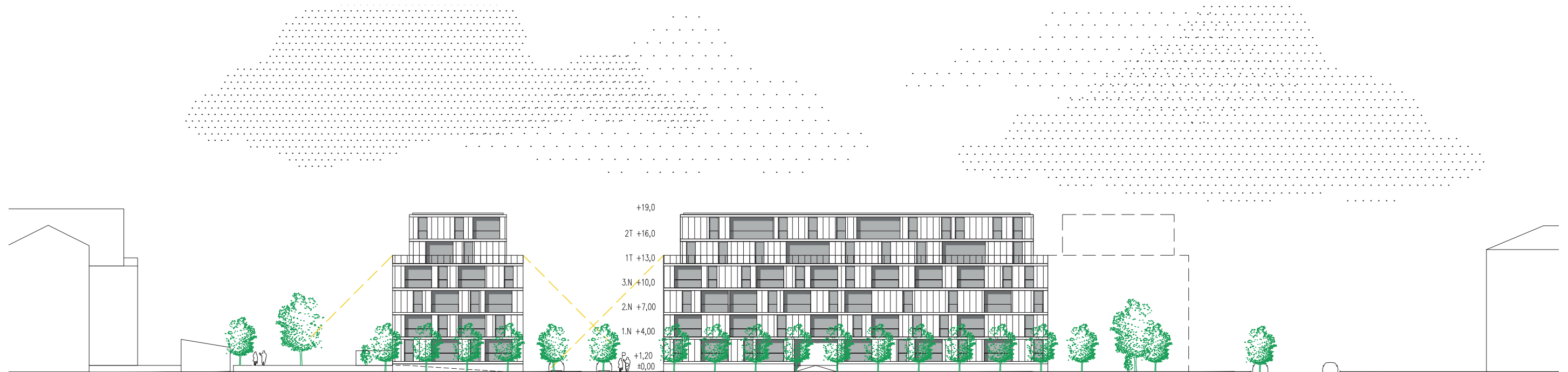
Struktura neprofitnih stanovanj:

- tip 1 10 % enot do 26 m<sup>2</sup> (enosobno)
- tip 2 45 % enot do 51 m<sup>2</sup> (dvosobno)
- tip 3 30 % enot do 61 m<sup>2</sup> (trisosobno)
- tip 4 15 % enot do 71 m<sup>2</sup> (tri ali več sobno).

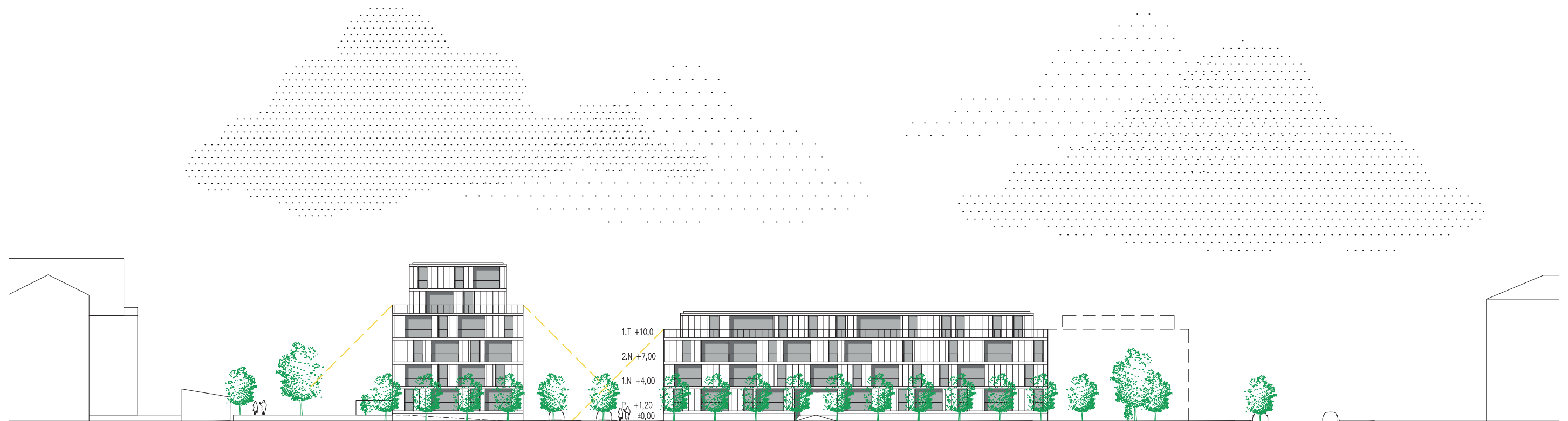
TIPI SATNOVANJ- neprofitna stan.				
	tip 1	tip 2	tip 3	
P	3	11	7	
1N	4	11	10	
2N	4	11	10	
3N	1	8	2	
skupaj po tipih (delež)	12	41	29	
skupno število stanovanj	94			



## Fasada



M 1:500 Shema fasade, stolpič in dolgi visoki blok



M 1:500 Shema fasade, stolpič in dolgi nizek blok

