



NALOGA: Variantna rešitev urbanistične zasnove za območje dela
EUP JA-391 Zelena jama

NAROČNIK: KOSTAK d.d.
Leskoškova cesta 2a
8270 Krško

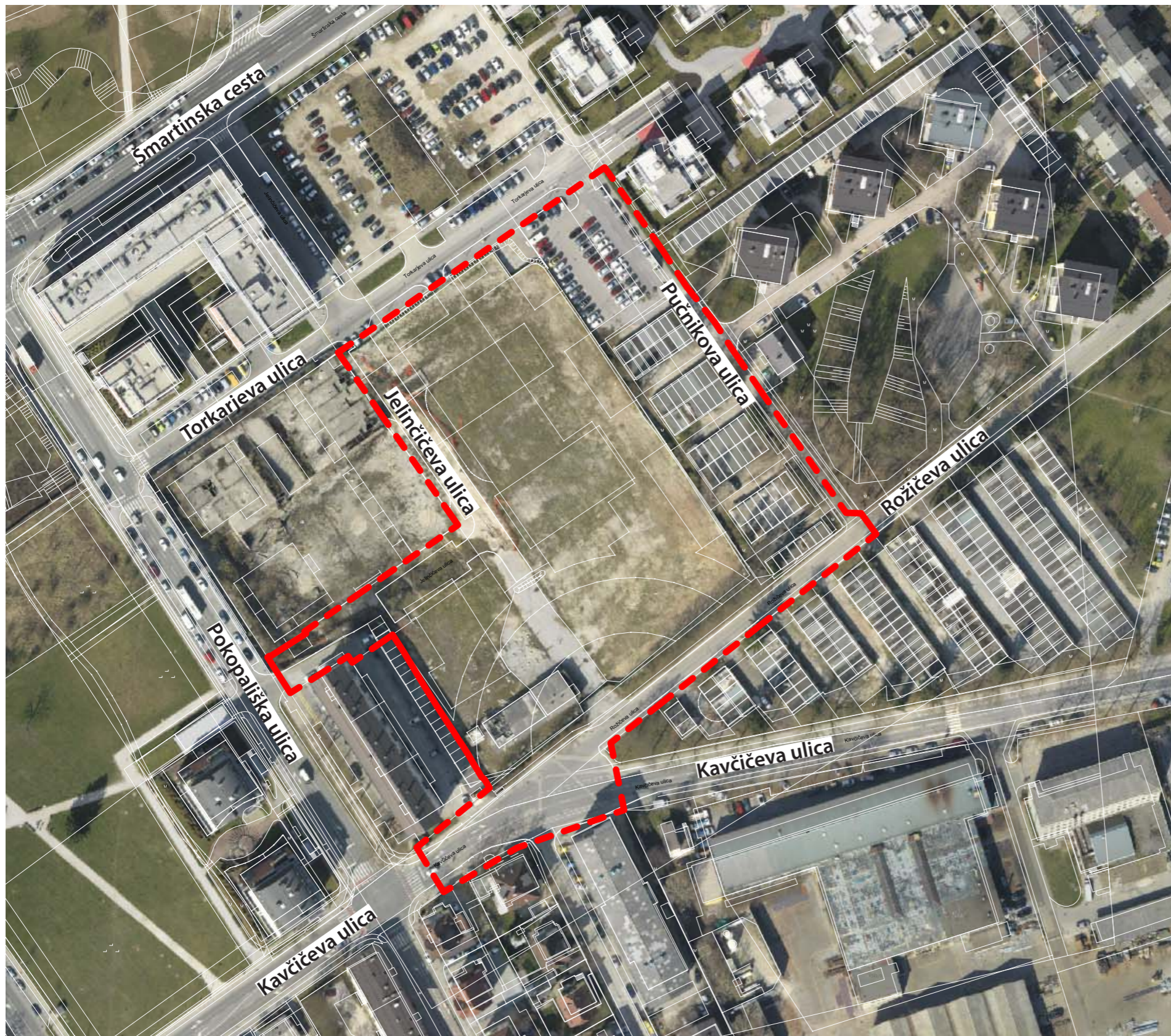
IZDELAL: LUZ, d.d.
Verovškova ulica 64,
1000 Ljubljana

AVTORJI ZASNOVE: Nejc Lebar, u.d.i.a.
Ferdo Jordan, u.d.i.a.
dr. Jure Zavrtanik, u.d.i.a.

DATUM: November 2018

KAZALO

- 4 območje obravnave
- 5 urbanistična zasnova s širšim območjem
- 6 tloris pritličja z zunanjo ureditvijo
- 7 tloris kleti
- 8 prereza predlagane zasnove
- 9 objekt A
- 10 objekt B
- 11 objekt C
- 12 tabelarni prikaz podatkov

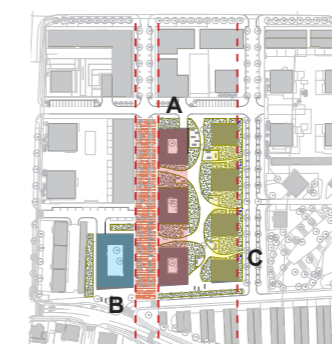


Območje obravnave leži v Jaršah, na severnem delu predela Zelene jame. Na severni strani območje omejuje Šmartinska cesta, na vzhodu Pučnikova, na jugu Rožičeva in Kavčičeva ulica ter na zahodu obstoječi večstanovanjski objekt ob Pokopališki ulici.



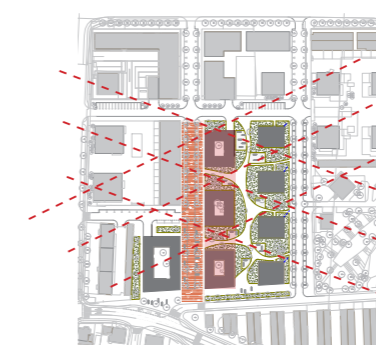
Urbanistična zasnova izhaja iz ideje oblikovanja Jelinčičeve ulice kot pomembne javne osi, ki bo povezovala prostor Šmartinske ceste z zalednim delom območja Zelene jame.

Zasnova je sestavljena iz treh osnovnih elementov, ki izhajajo iz geometrije obstoječe pozidave:



linije obstoječih ulic

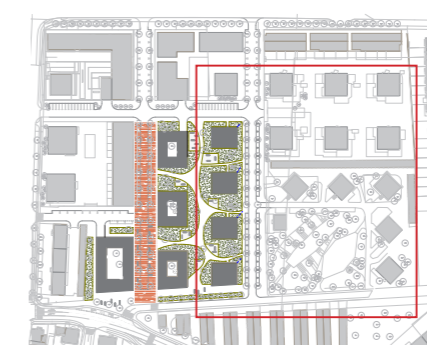
A) Niz objektov ob Jelinčičevi nadaljuje idejo vzpostavitve Jelinčičeve kot "avenije" z javnim programom. Njegov zunanji rob je poravnan z linijo pritličja objekta ob Šmartinski cesti. Namesto stroge zamejenosti Jelinčičeve predlagamo dva večja predaha, ki odpirata prehode proti parkovnim ureditvam v notranjosti in vzpostavljata diagonalne poglede mimo točkovne pozidave v zaledju. Terasne etaže z umikom od stavbne linije ustvarjajo vtis večje odprtosti ter zagotavljajo boljšo osončenost sosednjemu objektu.



diagonalno prehajanje

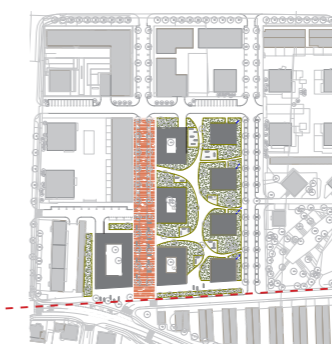
B) Objekt B dopolnjuje niz objektov v izteku Jelinčičeve in izpolnjuje tri naloge:

- 1) zapira dvoriščno stran podolgovatega objekta ob Pokopališki ulici,
- 2) zamejuje vogal notranjega dvorišča novozgrajene skupine objektov na severu.
- 3) s pomikom celotne stavbne mase na južno stran vzpostavlja vogal križišča Rožičeve in Kavčičeve



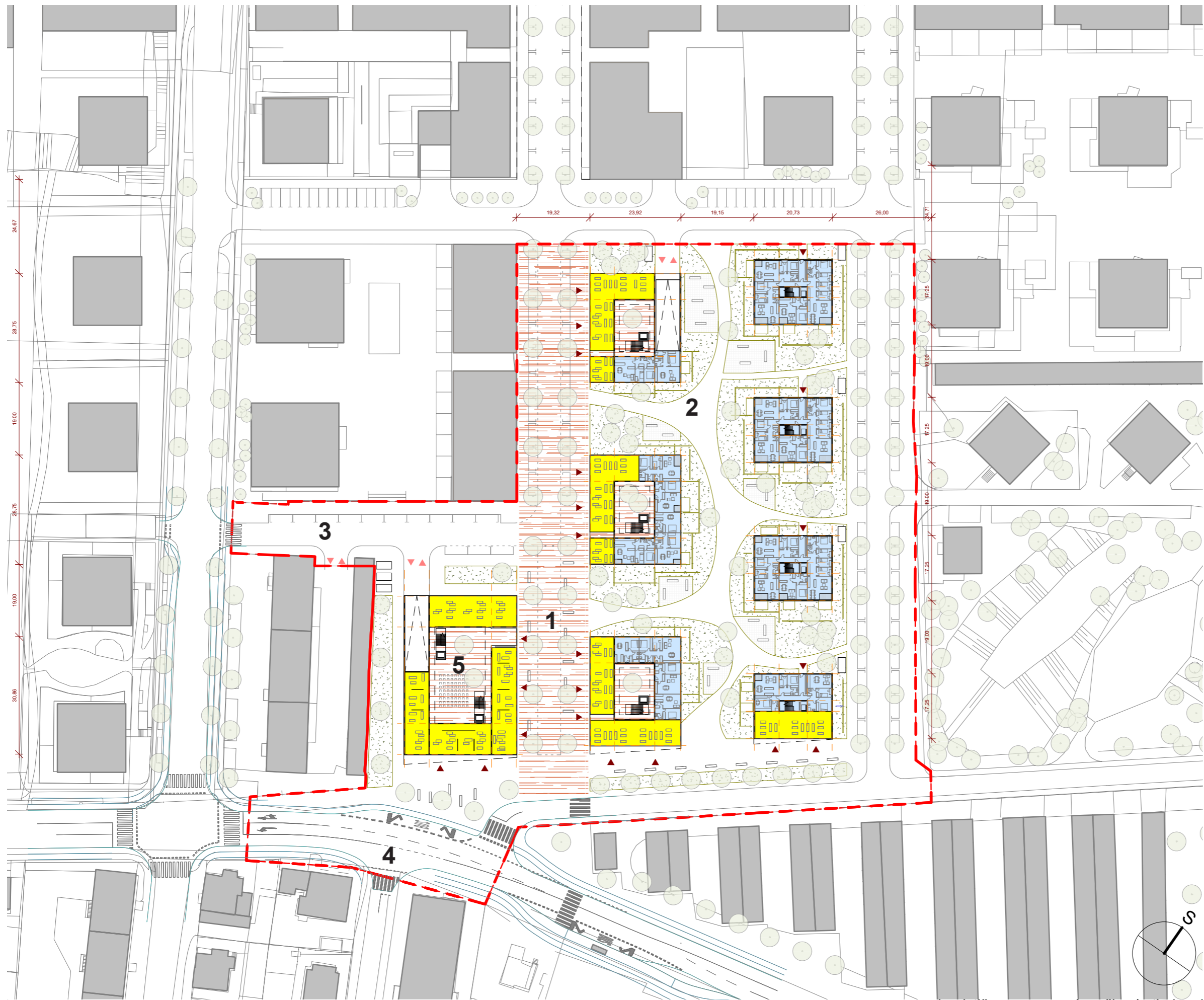
točkovni gabariti v zaledju

C) Niz objektov C se z manjšim gabaritom navezuje na sklop objektov ob Pučnikovi ulici ("točkovni" gabariti objektov kompleksa Atrium na severu in sklop blokov ob zelenemu hribu). Terasne etaže prepuščajo poglede v smeri vzhod-zahod.



geometrija Rožičeve

Na južnem robu območja se objekti s poševnim zalomom navezujejo na os Rožičeve in s tem vzpostavljajo novo ulično fronto.



Prometna ureditev:

Prometna ureditev območja sledi smernicam OPN. Jelinčičevo ulico se dogradi s še neizvedenim priključkom na Pokopališko, njen iztek pa nameni urbani površini, ki jo obdaja javni program.

Parterni del ureditve Jelinčičeve območja je zamišljen kot območje skupnega prometnega prostora, ki je primarno namenjen pešcu in kolesarju v navezavi na javni program ob ulici. Južni del Jelinčičeve je za promet zaprt oziroma namenjen zgolj intervenciji. S tem se v izteku ulice oblikuje manjši trg z javnim programom.

Ker obstoječe križišče Kavčičeve in Rožičeve pod ostrim kotom z vidika prometne varnosti ni optimalno, se ga preuredi na način, ki omogoča priključevanje Rožičeve pod pravim kotom in primernimi voznimi radiji (s tem se poudari tudi prednostna vloga Kavčičeve kot prometnice).

Ureditev križišča vključuje avtobusni postaji in iztek peš in kolesarskih poti v osi Jelinčičeve, ki bo še zlasti zanimiva v nadaljnjem razvoju območja južno. Urbanistični načrt projekta Partnerstvo Šmartinka (arh. Hosoya Schaefer), ki je začrtal temeljne smernice razvoja območja, na mestu proizvodnega obrata ob Kavčičevi recimo predvideva novo pozidavo in široko avenijo, ki bi se v podaljšku navezovala na Jelinčičevo in dalje proti Šmartinski cesti.

Uvoza v garaže sta urejena iz Torkarjeve za niz objektov A in C ter Jelinčičeve za objekt B. V obeh primerih sta vkomponirana v pritlični del objektov, s čimer ne obremenjujeta ali prekinjata zunanjih ureditev.

Zasnova podzemnega dela omogoča dovolj prostih površin za visoko zazelenitev na prehodih v notranji del območja ter po sredini parkovne ureditve med bloki. Stanovanja v pritličju se odpirajo na vrtove, a so s primerno distanco in nizkoraslo zazelenitvijo obenem dovolj umaknjeni od glavnih poti, da ne motijo zasebnosti stanovalcev.

1 Jelinčičeva ulica kot prostor skupnega prometnega prostora z javnim programom

2 Parkovna ureditev z igrišči in tematskimi kottiči v notranjosti kareja

3 Priključek Jelinčičeve na Pokopališko z dostopom do dvorišča objekta Pokopališka 36-40 in uvozom v garažo objekta B

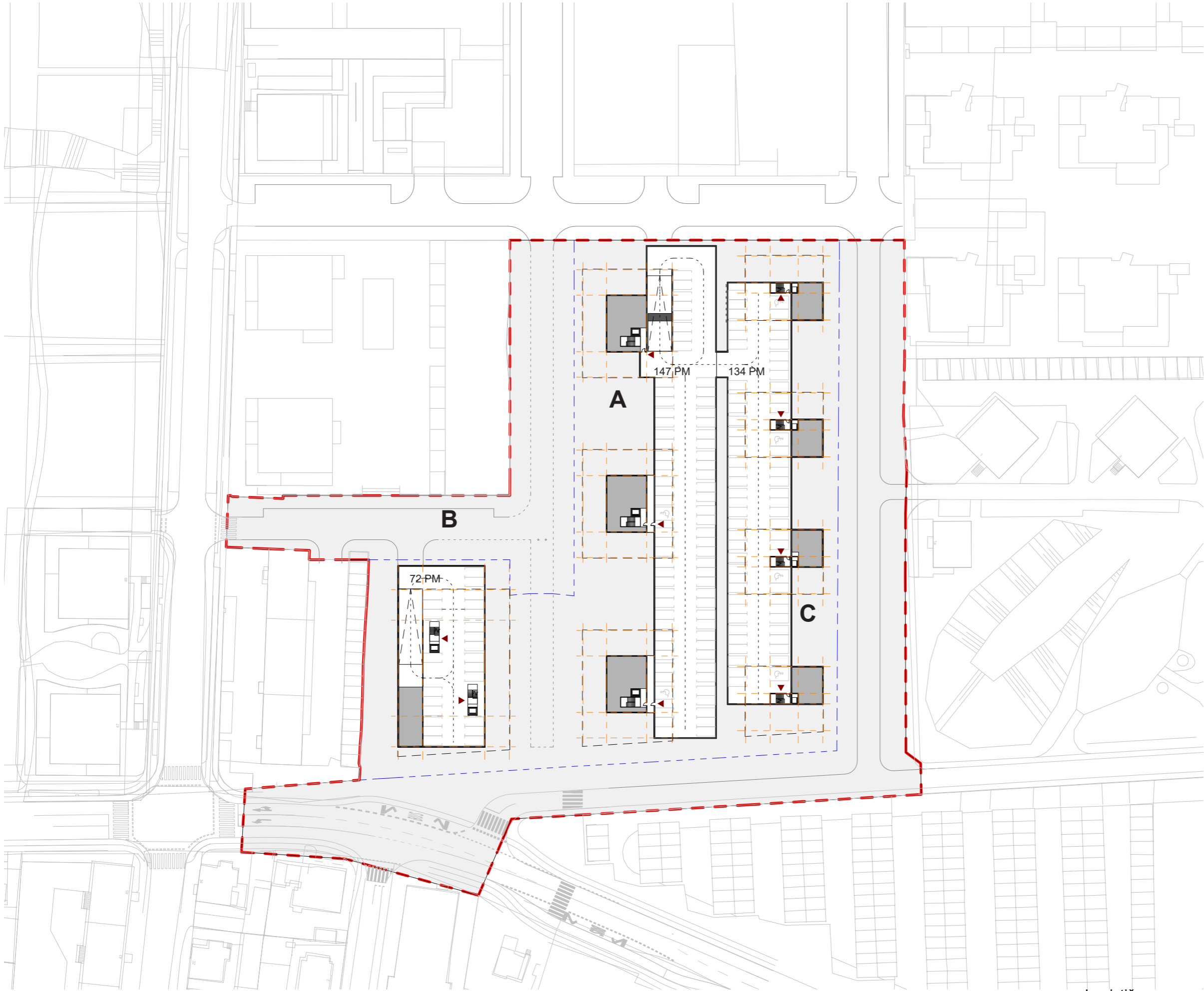
4 Ureditev priključka Rožičeve na Kavčičevo z avtobusnimi postajališči in prehodi za pešce

5 Poljavno dvorišče za občasne prireditve na prostem

javni program
stanovanja

urbanistična zasnova območja | tloris pritličja z zunanjo ureditvijo | M1:1000





Klet

Garaža objektov A in C ima dve kletni etaži in je zasnovana kot vzdolžni koridor, ki povezuje posamezne objekte nad terenom. Ob jedrih so prostori za shrambe, kolesarnice in ostale pomožne prostore.

Niz objektov C je obravnavan kot ločena faza, ki jo je mogoče izvesti naknadno v skladu s pridobivanjem preostalih zemljišč. Napaja se preko uvozne klančine, ki je speljana preko severnega objekta niza A (proti Torkarjevi).

Objekt B ima tri kletne etaže in je zasnovan kot samostojna enota s svojo uvozno klančino.

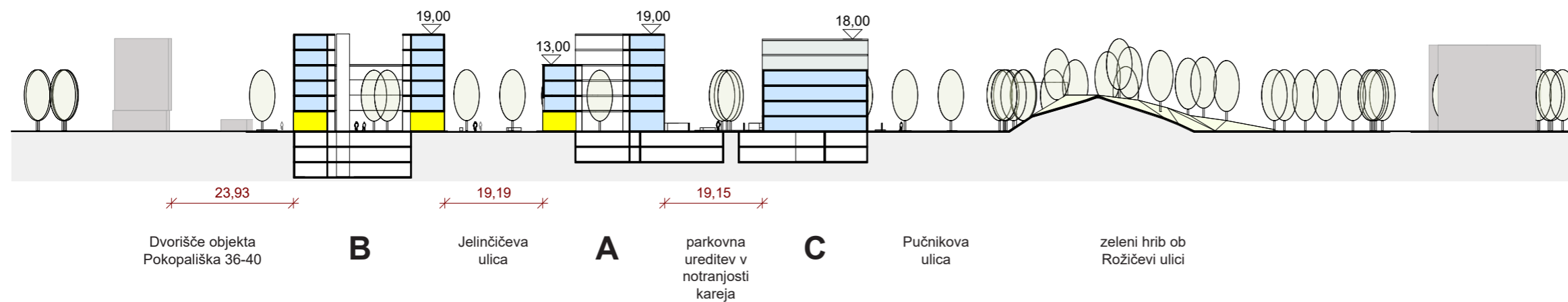
BTP površine

| Objekt | m2 | št. PM |
|--------|--------|--------|
| A | 5.540 | 147 |
| B | 3.321 | 72 |
| C | 4.406 | 134 |
| Skupaj | 13.267 | 364 |

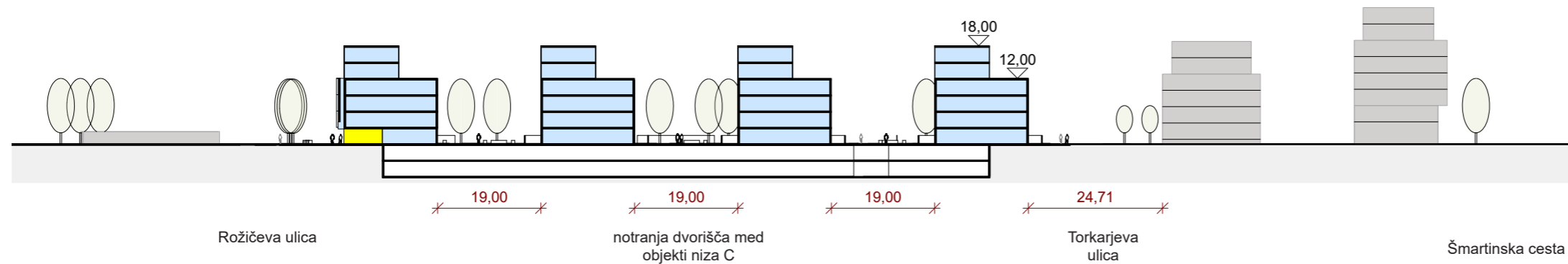
Komunalna ureditev:

Kleti objektov A in B (ob Jelinčičevi) sta obravnavani kot dve enoti z ločenima uvozoma, s čimer se ne posega v obstoječo infrastrukturo, ki že poteka po Jelinčičevi. Objekti se priključujejo na že izvedene komunalne vode, ki potekajo po Jelinčičevi, Pučnikovi in Torkarjevi ulici.





Prečni prerez čez niz objektov ob Rožičevi ulici



Prečni prerez čez niz objektov ob Pučnikovi ulici

javni program
 stanovanja

Objekt A

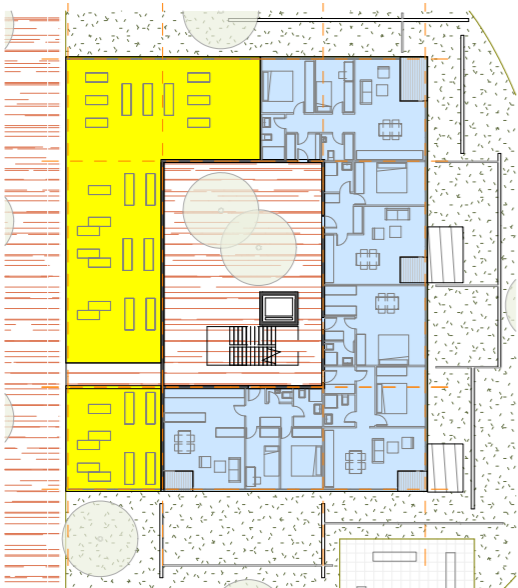
Objekt A je blok z notranjim atrijem. V stanovanja se dostopa preko odprtega stopnišča z dvigalom ter zunanje ganka. Notranjost atrija je zazelenjena in služi kot večnamenski skupni prostor stanovalcev. Stanovanja izkoriščajo optimalno globino etaže 6,5m, konstrukcijska zasnova pa omogoča njihovo prosto razporeditev po obodu. V dele pritličja, ki se navezujejo navzven na ulico, je umeščen javni program.

etažnost: P+3N+2T
dimenzije: 23,92 m x 28,75 m
višina: 13m (venec), 19m (streha)

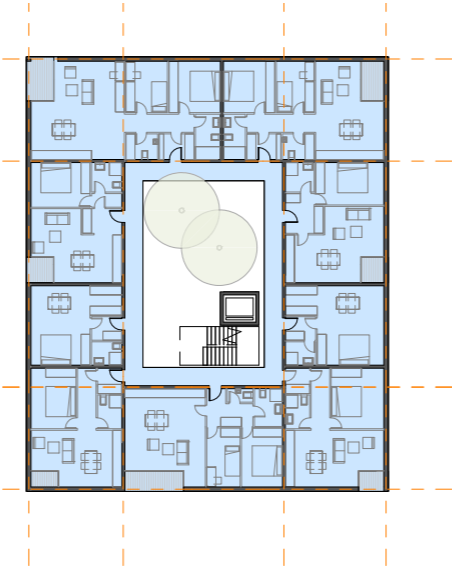
Okvirno število stanovanj: 44 na objekt (3 enote skupno 132).

BTP površine

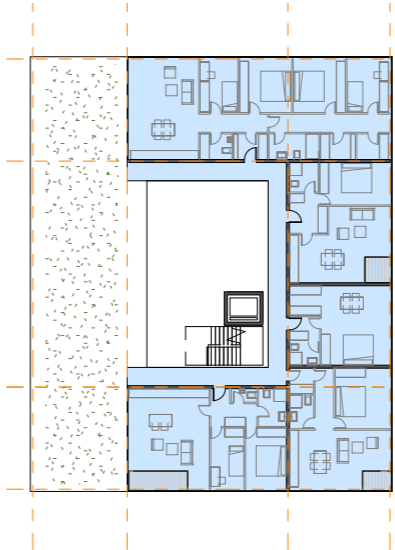
| Etaža | m2 |
|-----------|-------|
| Pritličje | 607 |
| 1N | 607 |
| 2N | 607 |
| 3N | 607 |
| 1T | 388 |
| 2T | 388 |
| Skupaj | 3.204 |



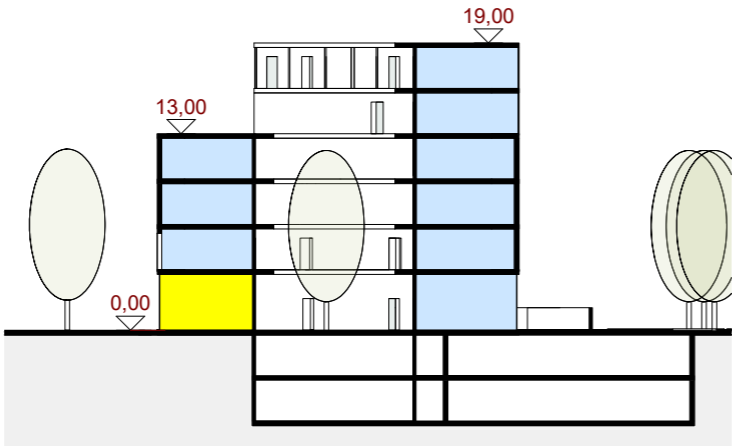
Tloris pritličja



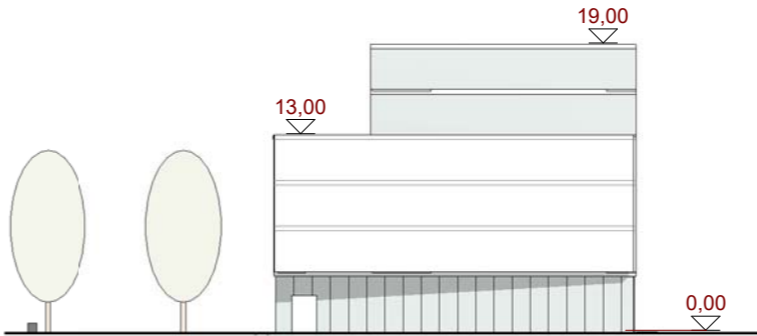
Tloris tipične nadstropne etaže



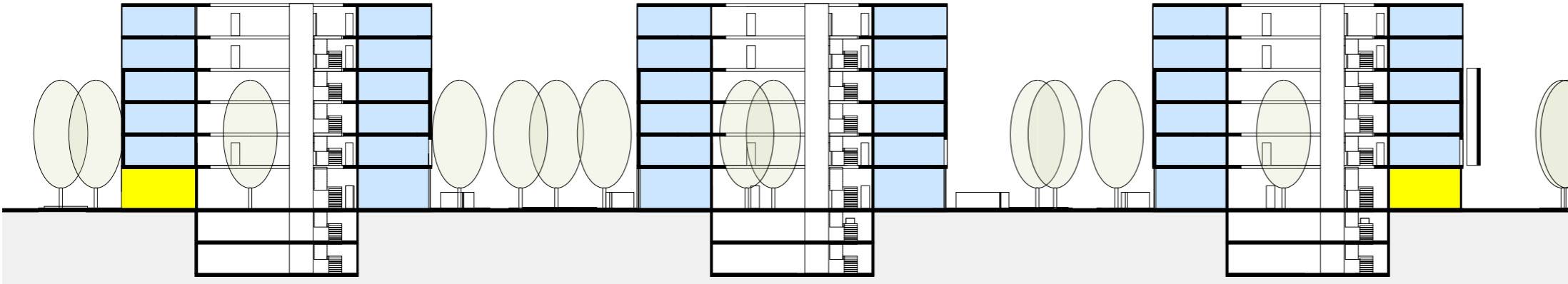
Tloris tipične terasne etaže



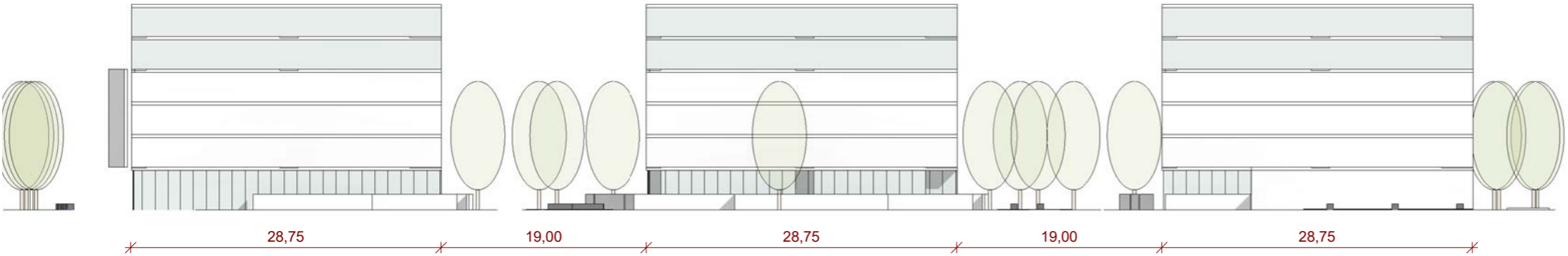
Prečni prerez



Fasada proti Rožičevi ulici

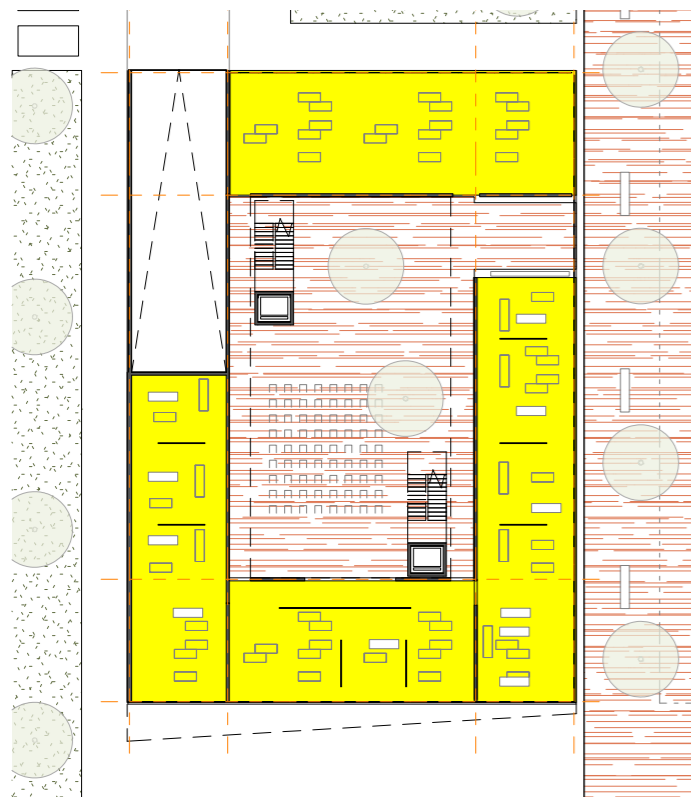


Vzdolžni prerez

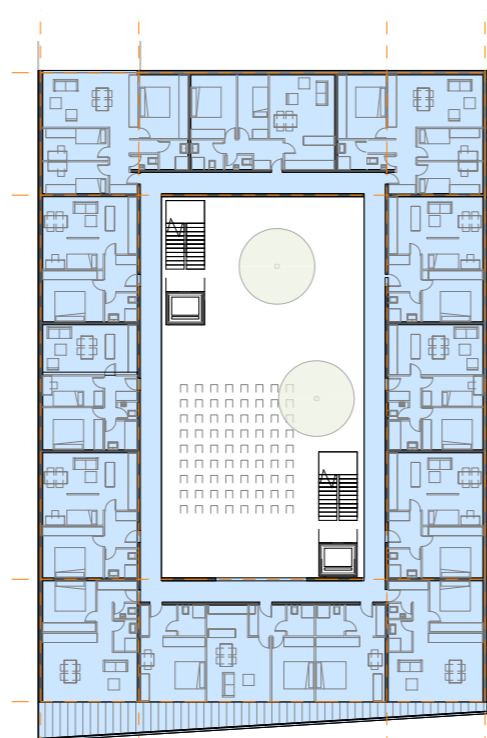


Fasada proti Rožičevi ulici



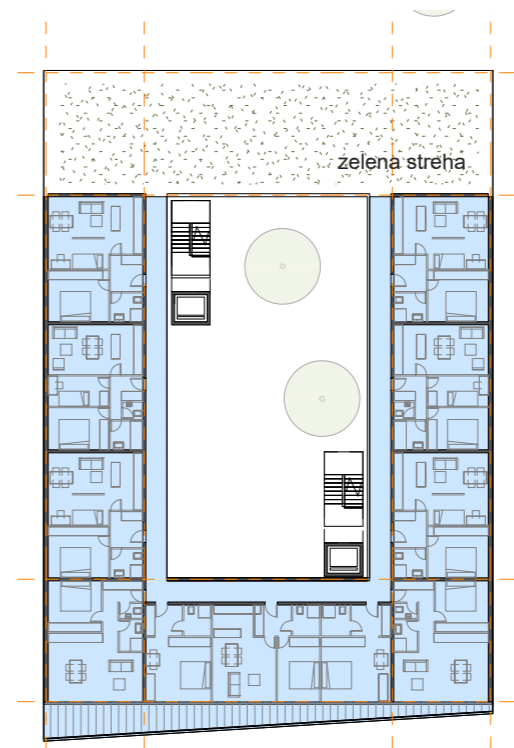


Tloris pritličja



zimski vrtovi v zalomu ulične fronte kot protihrupna bariera

Tloris tipične nadstropne etaže



Tloris tipične terasne etaže

Objekt B

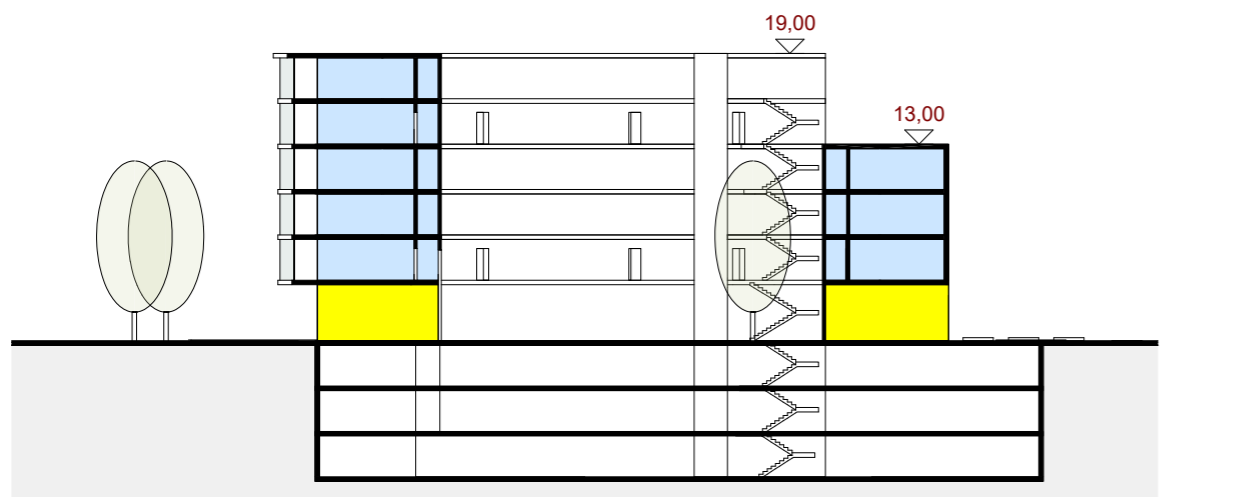
Objekt B je variacija atrijskega bloka A v večjem merilu. Pritličje je v celoti namenjeno javnemu programu. Notranje dvorišče služi kot večnamenski prostor stanovalcev oziroma poljavni prostor prireditev na prostem (npr. letni kino).

etažnost: P+3N+2T
dimenzije: 29,70 m x 41,90 m
višina: 13m (venec), 19m (streha)

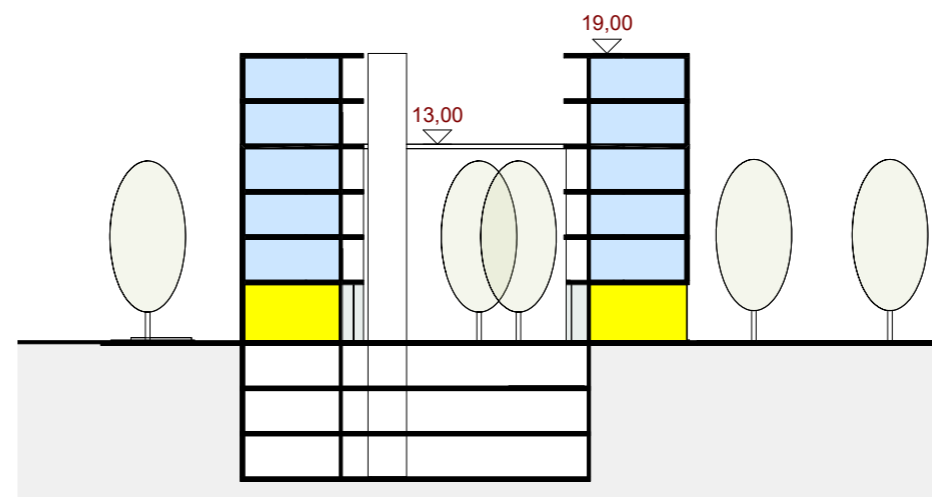
Okvirno število stanovanj: 64

BTP površine

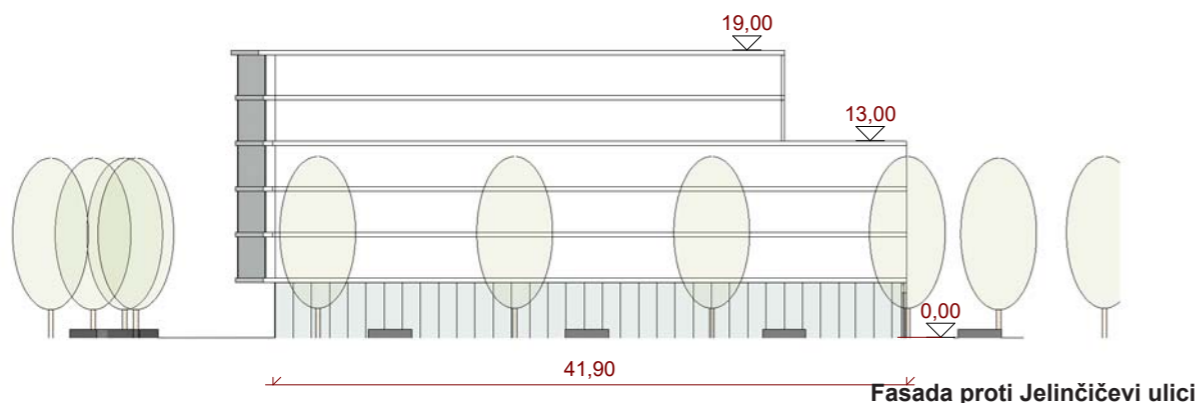
| Etaža | m2 |
|---------------|-------------|
| Pritličje | 990 |
| 1N | 990 |
| 2N | 990 |
| 3N | 990 |
| 1T | 645 |
| 2T | 645 |
| Skupaj | 5250 |



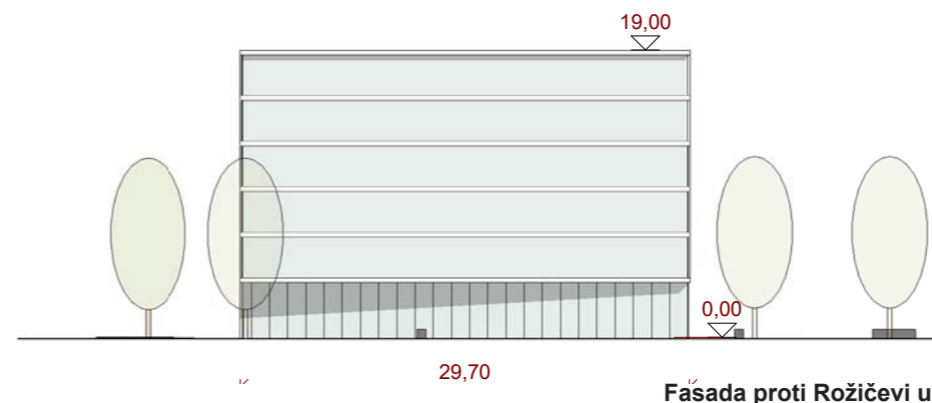
Vzdolžni prerez



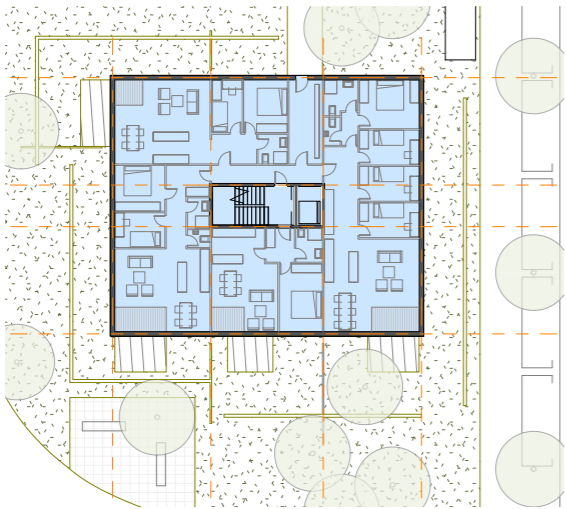
Prečni prerez



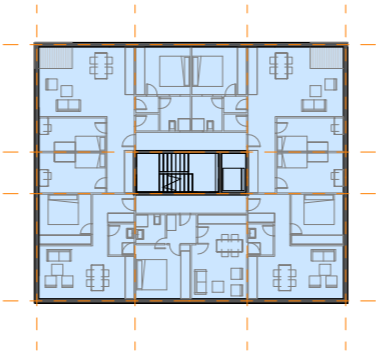
Fašada proti Jelinčičevi ulici



Fašada proti Rožičevi ulici



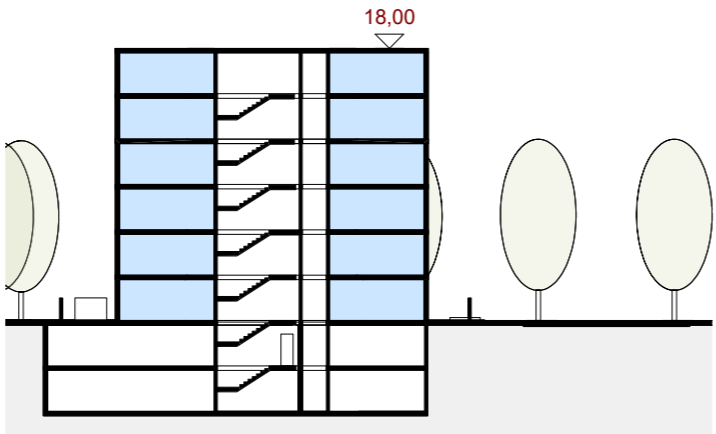
Tloris pritličja



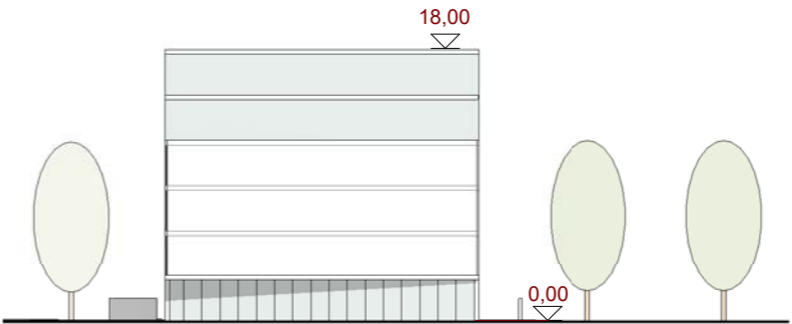
Tloris tipične nadstropne etaže



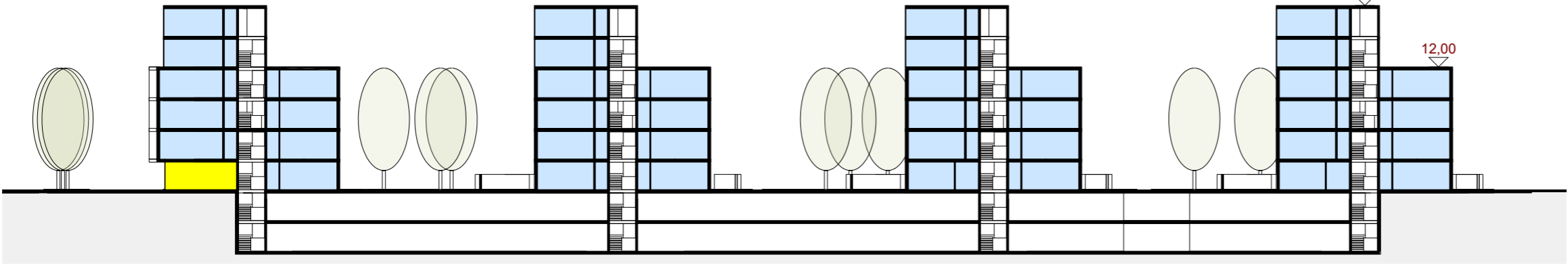
Tloris tipične terasne etaže



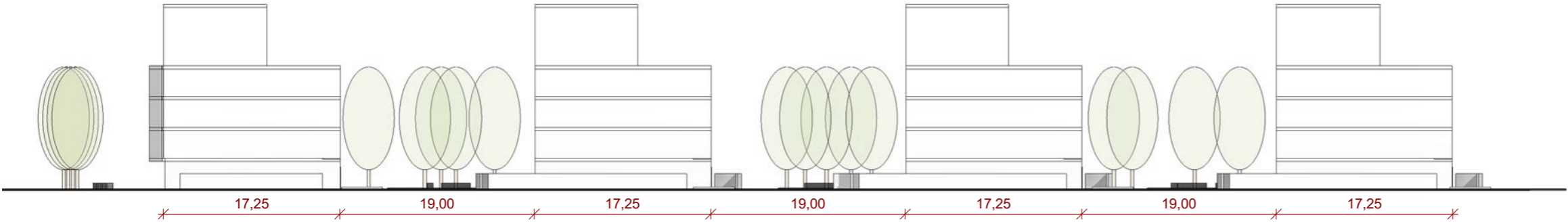
Prečni prerez



Fasada proti Rožičevi ulici



Vzdolžni prerez



Fasada proti Pučnikovi ulici

Objekt C

Objekt C je vila blok s centralnim stopniščem. Javni program je umeščen v pritličje objekta, ki stoji ob Rožičevi, ostala pritličja so namenjena stanovanjem z vrtovi.

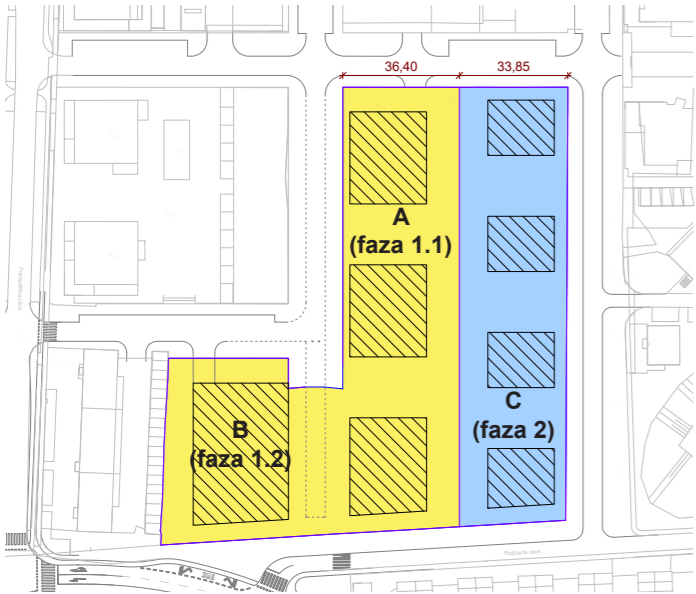
etažnost: P+3N+2T
dimenzije: 20,73 m x 17,25 m
višina: 12m (venec), 18m (streha)

Okvirno število stanovanj: 25 na objekt (4 enote skupno 100).

BTP površine

| Etaža | m2 |
|-----------|------|
| Pritličje | 357 |
| 1N | 357 |
| 2N | 357 |
| 3N | 357 |
| 1T | 209 |
| 2T | 209 |
| Skupaj | 1846 |





| | površina (m2) | opombe | določilo OPN MOL ID |
|--|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Osnovni podatki | | | |
| Območje EUP | 12.974 | | |
| Tlorisna projekcija stavb | 4.722 | | |
| Gradbena parcela (celota - vključno z 2. fazo) | 12.592 | | |
| Odpрте bivalne površine | 8.161 | 7.718 brez dvorišča objekta B | |
| Skupna BTP površina pozidave nad terenom | 22.246 | | |
| višine objektov | venec 13m, streha 19m | | venec 13m, streha 19m |
| terasna etaža | max. 70 % nadstropne etaže | | |
| medsebojni odmiki objektov | 19 m (višina objekta) | | |

| | | | |
|----------------------------|-------|--|--|
| Parcele / faznost | | | |
| Parcela 1 (objekti A in B) | 8.027 | | |
| Parcela 2 (objekti C) | 4.565 | | |

| | | | |
|---------------------------------------|--------|-----------|------------------------------|
| Urbanistični kazalci | | | |
| Faktor izrabe (FI) | 1,76 | max. 1,78 | |
| Faktor zazidanosti (FZ) | 37,50% | max. 42% | |
| Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) | 0,64 | min. 0,56 | 0,61 brez dvorišča objekta B |

| | | | |
|----------------------------|-------|--|---------------------|
| Program v pritličju | | | |
| Javni program | 1.566 | | |
| Stanovanja | 3.135 | | vključno z dvorišči |

| Število stanovanj | Objekt A | Objekt B | Objekt C | Skupaj |
|-----------------------------|----------|----------|----------|--------|
| Število stanovanj na objekt | 43 | 64 | 25 | |
| Število objektov | 3 | 1 | 4 | |
| Skupaj | 129 | 64 | 100 | 293 |

| BTP nad terenom | Objekt A (m2) | Objekt B (m2) | Objekt C (m2) | Skupaj (m2) |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Pritličje | 607 | 990 | 357 | |
| 1. nadstropje | 607 | 990 | 357 | etaža vključno z zunanjim gankom, stopniščem in dvigalom |
| 2. nadstropje | 607 | 990 | 357 | |
| 3. nadstropje | 607 | 990 | 357 | |
| 4. nadstropje | 388 | 645 | 209 | |
| 5. nadstropje | 388 | 645 | 209 | |
| Posamezni objekt | 3.204 | 5.250 | 1.846 | |
| Število objektov | 3 | 1 | 4 | |
| Skupaj | 9.612 | 5.250 | 7.384 | 22.246 |

| BTP pod terenom (garaža) | Objekt A (m2) | Objekt B (m2) | Objekt C (m2) | Skupaj |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| | 5.540 | 3.321 | 4.406 | 13.267 A (2K), B (3K), C (2K) |

| Parkiranje | Objekt A | Objekt B | Objekt C | Skupaj |
|--|----------|----------|----------|--------|
| Število PM za motorni promet pod terenom | 147 | 72 | 134 | 353 |
| Število PM za motorni promet nad terenom | | | | 47 |
| Skupaj | | | | 400 |
| Število PM za kolesarski promet | | | | 651 |



Število stanovanj

| Objekt A | 1S | 2S | 3S | 4S | 5S | | skupaj |
|-----------|----|----|----|----|----|---|--------|
| P | | 1 | 2 | 3 | 0 | 0 | |
| 1N | | 2 | 4 | 3 | 0 | 0 | |
| 2N | | 2 | 4 | 3 | 0 | 0 | |
| 3N | | 2 | 4 | 3 | 0 | 0 | |
| 1T | | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | |
| 2T | | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | |
| skupaj | | 9 | 18 | 14 | 0 | 2 | 43 |
| 3X OBJEKT | | 27 | 54 | 42 | 0 | 6 | 129 |

| Objekt B | 1S | 2S | 3S | 4S | 5S | | |
|-----------|----|----|----|----|----|---|----|
| P | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 1N | | 2 | 3 | 7 | 2 | 0 | |
| 2N | | 2 | 3 | 7 | 2 | 0 | |
| 3N | | 2 | 3 | 7 | 2 | 0 | |
| 1T | | 2 | 3 | 6 | 0 | 0 | |
| 2T | | 2 | 3 | 6 | 0 | 0 | |
| 1X OBJEKT | | 10 | 15 | 33 | 6 | 0 | 64 |

| Objekt C | 1S | 2S | 3S | 4S | 5S | | |
|-----------|----|----|----|----|----|---|-----|
| P | | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | |
| 1N | | 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | |
| 2N | | 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | |
| 3N | | 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | |
| 1T | | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | |
| 2T | | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | |
| skupaj | | 0 | 12 | 6 | 6 | 1 | 25 |
| 4X OBJEKT | | 0 | 48 | 24 | 24 | 4 | 100 |

| | 1S | 2S | 3S | 4S | 5S | | |
|-------------------------|----|----|-----|----|----|----|-----|
| skupno število ST | | 37 | 117 | 99 | 30 | 10 | |
| Skupaj stanovanj celota | | | | | | | 293 |

