



STANOVANJA V MARIBORU

OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Lokacijo določajo parametri iz različnih pozicij vrednostne lestvice. Po eni strani gre za centralno lokacijo z izjemno orientacijo na vodni ambient Drave ter vizure na staro mestno jedro ter vinorodne griče v ozadju. Obenem pa lokacijo določa zazidava neposredne okolice med Valvasorjevo ulico in Ruško cesto, ki izkazuje tudi preteklo rabo – poleg stanovanjskih programov so prisotni še ostanki proizvodnih in obrtnih dejavnosti. Najbolj atraktivne orientacije so na sever, kar pomeni, da bo potrebno vzpostaviti urbanistično kompozicijo, ki bo znala izkoristiti izjemne vizure, istočasno pa stanovanjskim programom zagotoviti dovolj svetlobe.

Vertikalni gabariti obstoječih objektov se gibljejo do višine P+4, prevladujoči tlorisni vzorec je linijski ob Valvasorjevi ulici in bolj točkovno razdrobljen v ozadju Valvasorjeve ulice proti nabrežju Drave. V osi Črtomirove ulice je ob Valvasorjevi ulici Lepo obnovljena železniška postaja Maribor Studenci.



Prikaz lokacije na mestni karti

OPIS URBANISTIČNE ZASNOVE

Heterogenost morfološkega vzorca okolice in zamejenost parcele predvidene za gradnjo z objekti, ki se praktično dotikajo oboda parcele napeljuje na avtonomno kompozicijo, ki ustvarja dovolj močno notranjo logiko razvoja, tako da razen na sever – torej na Ruško cesto in na Dravo, kompleks v drugih smereh ne išče programskih in formalnih stičnih točk. Velikost kompleksa je dovolj velika, da je tako kompozicijo možno suvereno izpeljati.



Kompozicija vzpostavlja glavno os na reko Dravo – v centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se odpira na Dravo, tako da povzema tudi že tržne karakteristike. Kompozicija sestoji iz dveh elementov, vsak ima pretežno etažnost P+3 in po eden višinski poudarek. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju – v globino zamaknjeno od severnega uličnega oz. rečnega ambienta. Stolpa imata enako višino – P+9 z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Držimo se nepisanega mariborskega pravila o višini poudarkov do P+9 – le-ti so po mestu kar pogosti, za višjo etažnost bi morali biti izkazani tudi drugi urbanistični parametri. Kompozicija ustvarja tri večje zunanje površine :

- prej omenjeni centralni ambient kot nosilec identifikacije ter programa
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja
- vzhodno parkovno površino

Omenjeni trije ambienti imajo večje razsežnosti, tako da lahko delujejo tudi kot cezura z možnostjo vizualne korekture proti obstoječim robnim zazidavam (volumske ozelenitve...).

OPIS PROGRAMSKE ZASNOVE

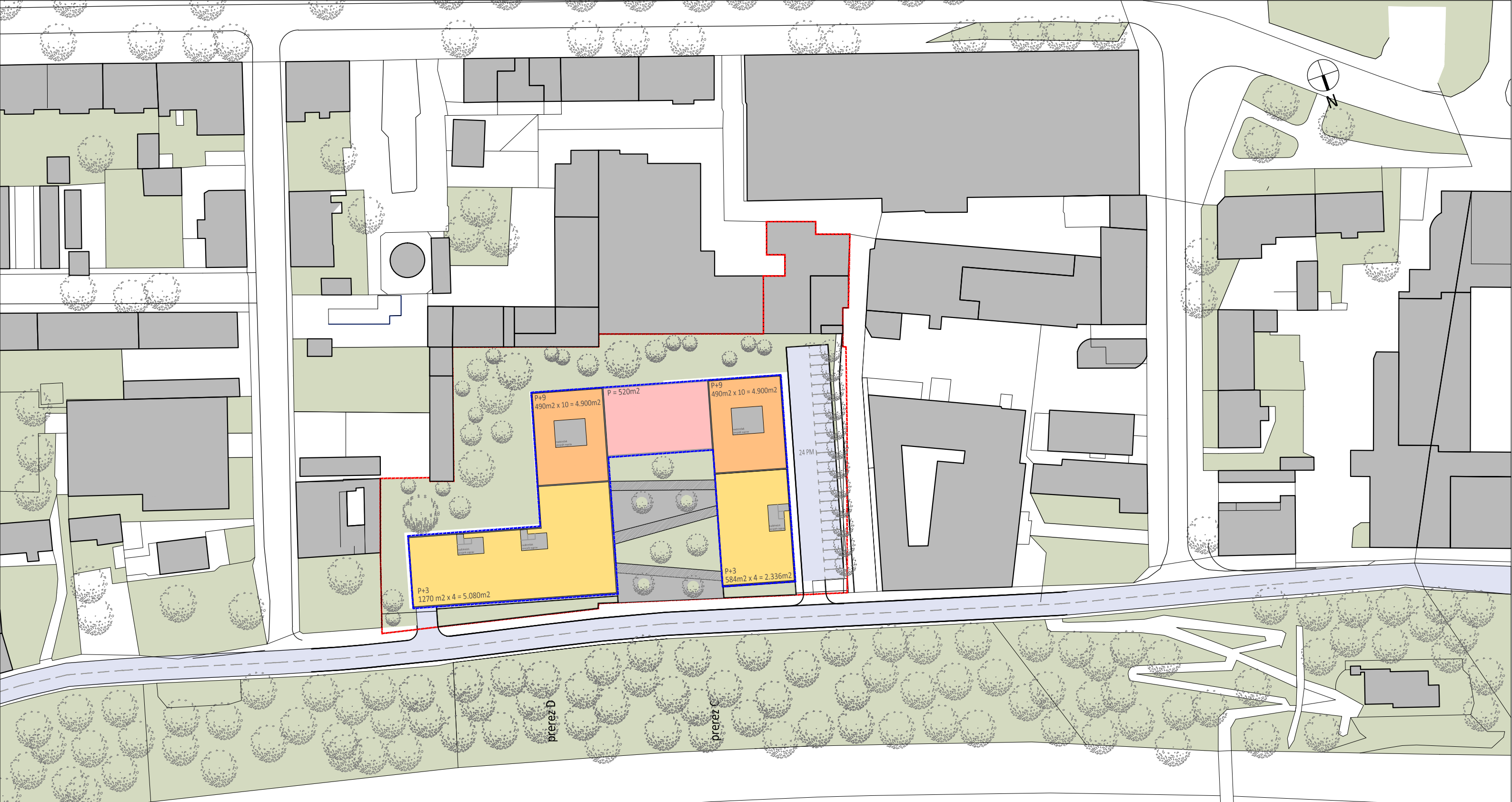
Generalno je kompleks namenjen stanovanjskim programom, zasnova kompleksa nakazuje izrabo pritličja za javne programe (bližina zdravstvenih programov...). Razen vhodnih ureditev v pritličju ni stanovanjskih programov. Za zagotovitev primerne deljivosti javnega in internega predlagamo ureditev obodnih arkad, ki uspešno omilijo obremenitve dinamike javnih programov ter tako za stanovanja zagotovijo kar najvišji nivo oddeljenosti od javnega programa. V nadstropjih je možno urediti do cca 150 stanovanj, v pritličju se lahko uredi do cca 1.800 m² javnih programov. Uvoz v kletne etaže se uredi na SV vogalu kompleksa, predvidi se dve kleti, v katerih se lahko ob shrambah in tehničnih prostorih zagotovi do 300 parkirnih mest. Na terenu na SZ tržni površini se lahko zagotovi dodatnih cca 24 parkirnih mest.



VPLIV ZASNOVE NA ŠIRŠE OKOLJE

Prostor predmetne ureditve lahko postane nov nukleus razvoja višje rabe prostora. Obsežnost kompleksa zagotavlja dovolj programa, da bo le-ta imel vpliv na dvig nivoja urbanosti neposredne okolice in tudi južno do Valvasorjeve ulice. Verjamemo, da se bo z izgradnjo tega kompleksa dvignila atraktivnost nepremičnin v okolici, to pa bo spet pomenilo nov zagon razvoja. Verjamemo, da se bo vzpostavila tudi močnejša dinamika komunikacije z mestnim jedrom, zato je tudi prav, da je vzpostavljena pridušena vizualna prisotnost novega kompleksa v vizurah iz mestnega središča .





P+9
490m² x 10 = 4.900m²

P = 520m²

P+9
490m² x 10 = 4.900m²

P+3
1270 m² x 4 = 5.080m²

P+3
584m² x 4 = 2.336m²

prerez D

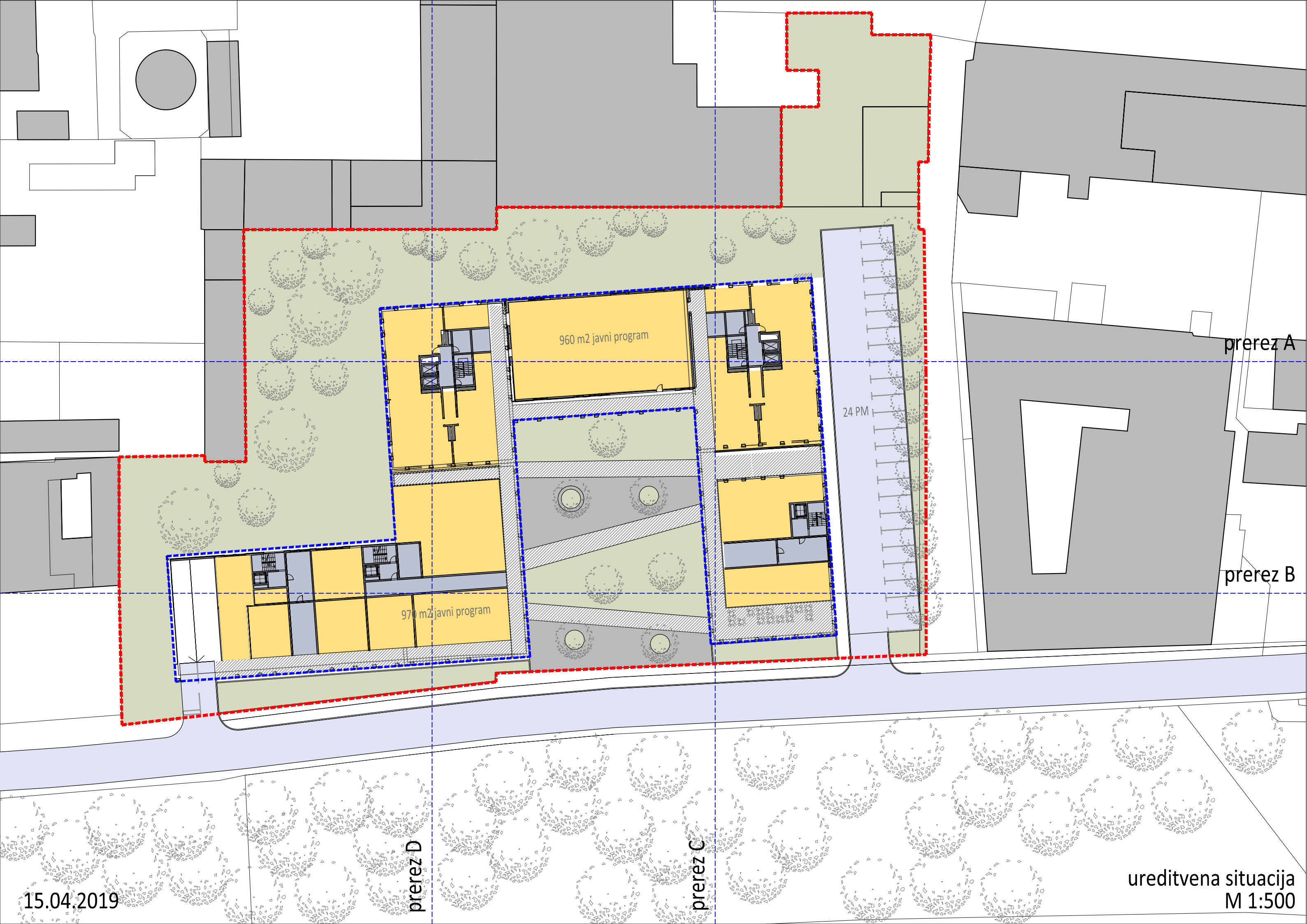
prerez C

24 PM

ureditvena situacija

M 1:1000

15.04.2019



960 m2 javni program

970 m2 javni program

24 PM

prerez A

prerez B

prerez D

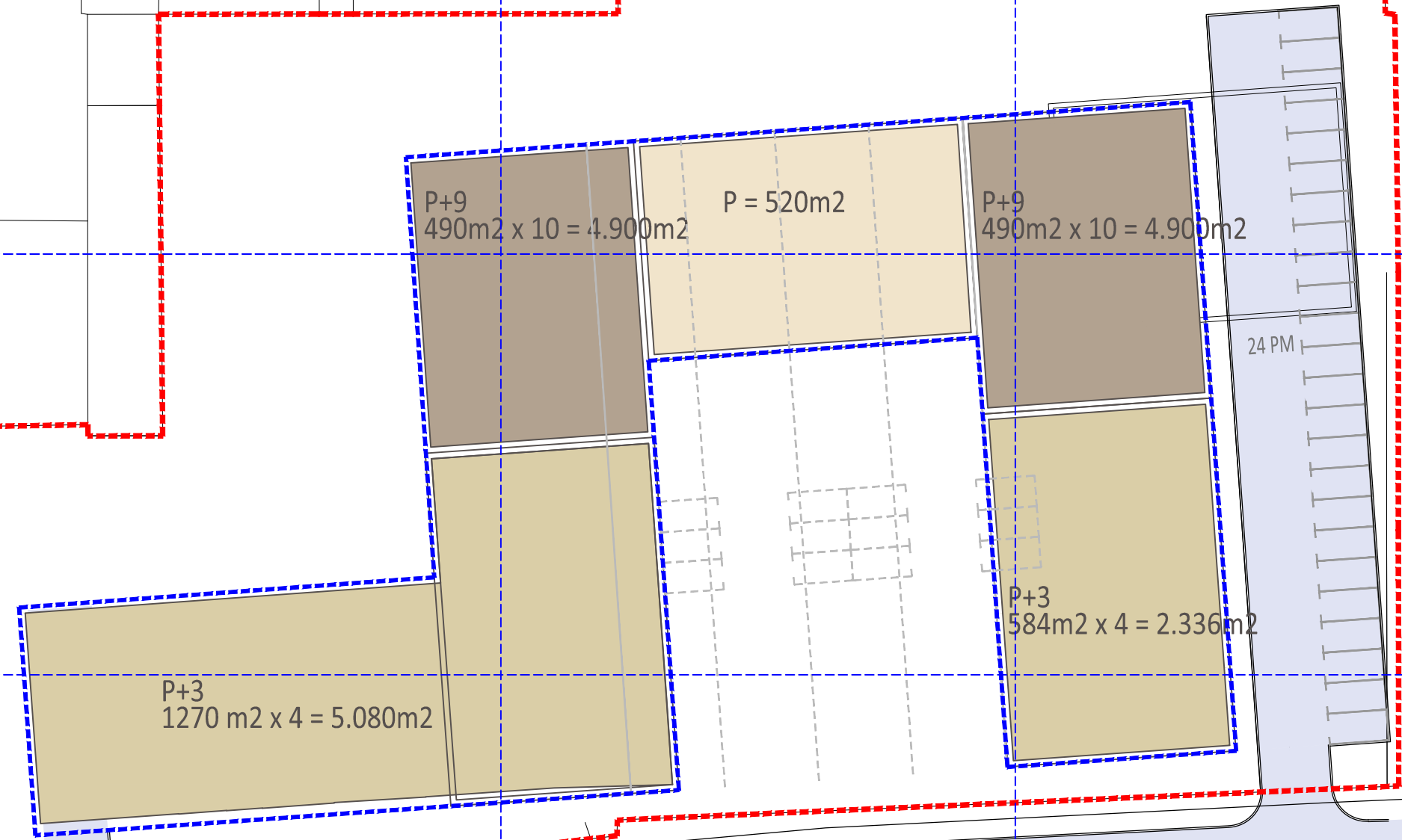
prerez C

15.04.2019

ureditvena situacija
M 1:500

P = 520 m²
 P+3 = 5.080 m²
 P+9 = 4.900 m²
 P+9 = 4.900 m²
 P+3 = 2.336 m²

 skupaj = 17.736 m²



prerez A

prerez B

prerez D

prerez C

15.04.2019

tipične etaže
M 1:500



prerez A

prerez B

24 PM

P+9
490m² x 10 = 4.900m²

P = 520m²

P+9
490m² x 10 = 4.900m²

P+3
1270 m² x 4 = 5.080m²

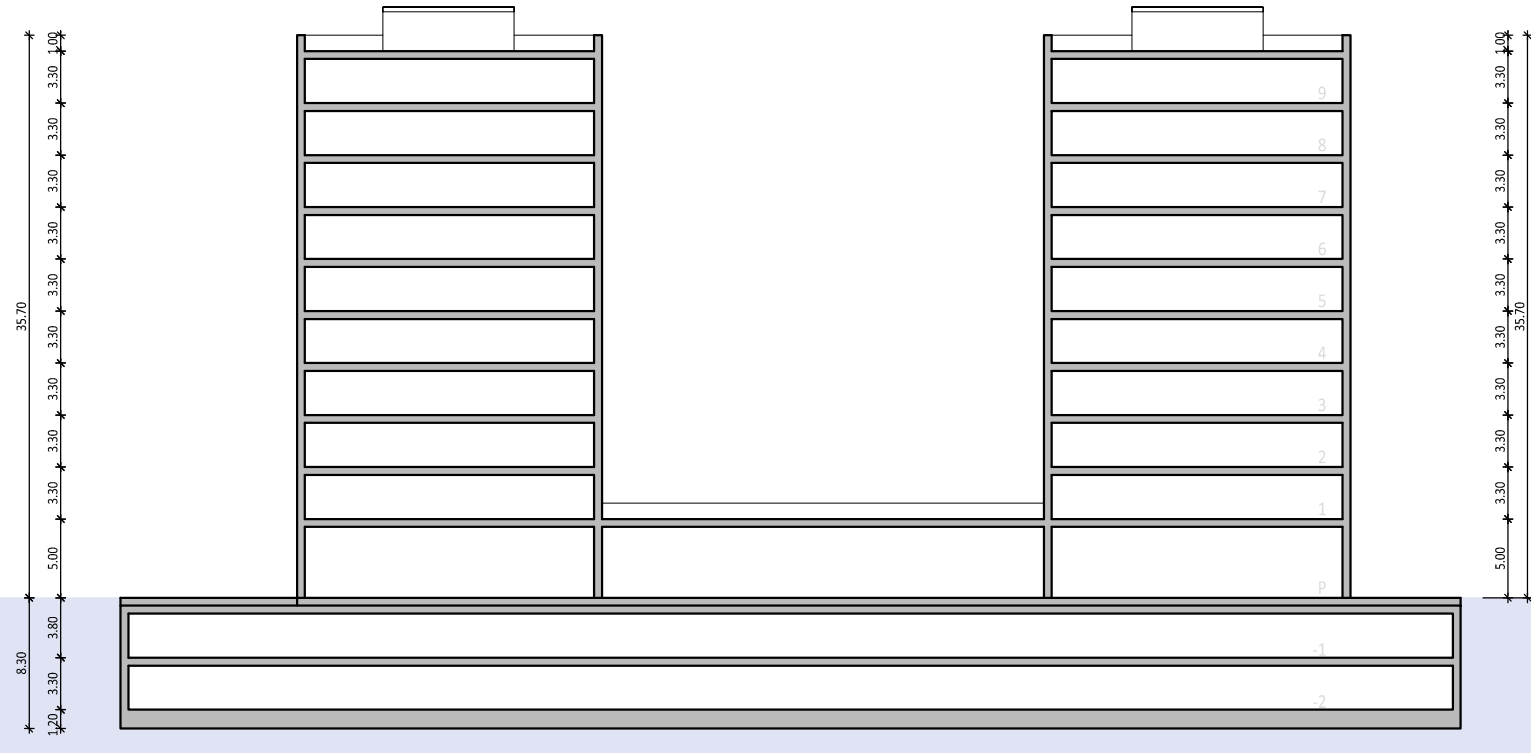
P+3
584m² x 4 = 2.336m²

prerez D

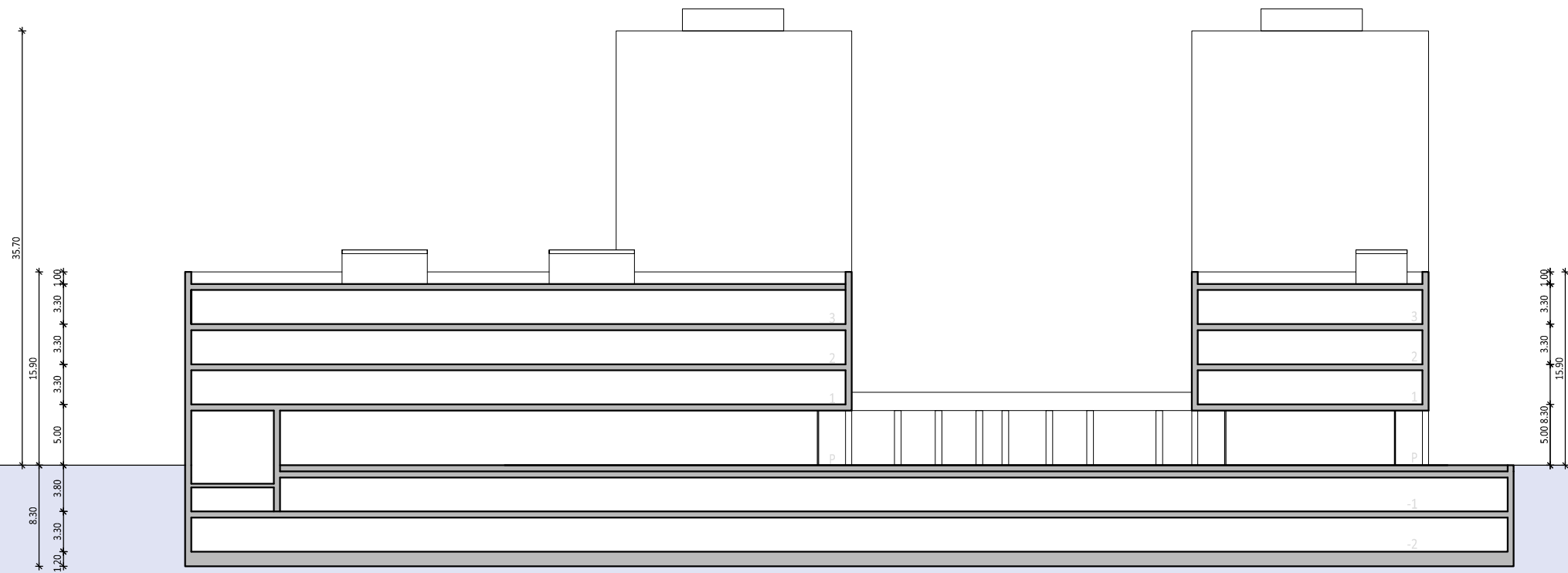
prerez C

15.04.2019

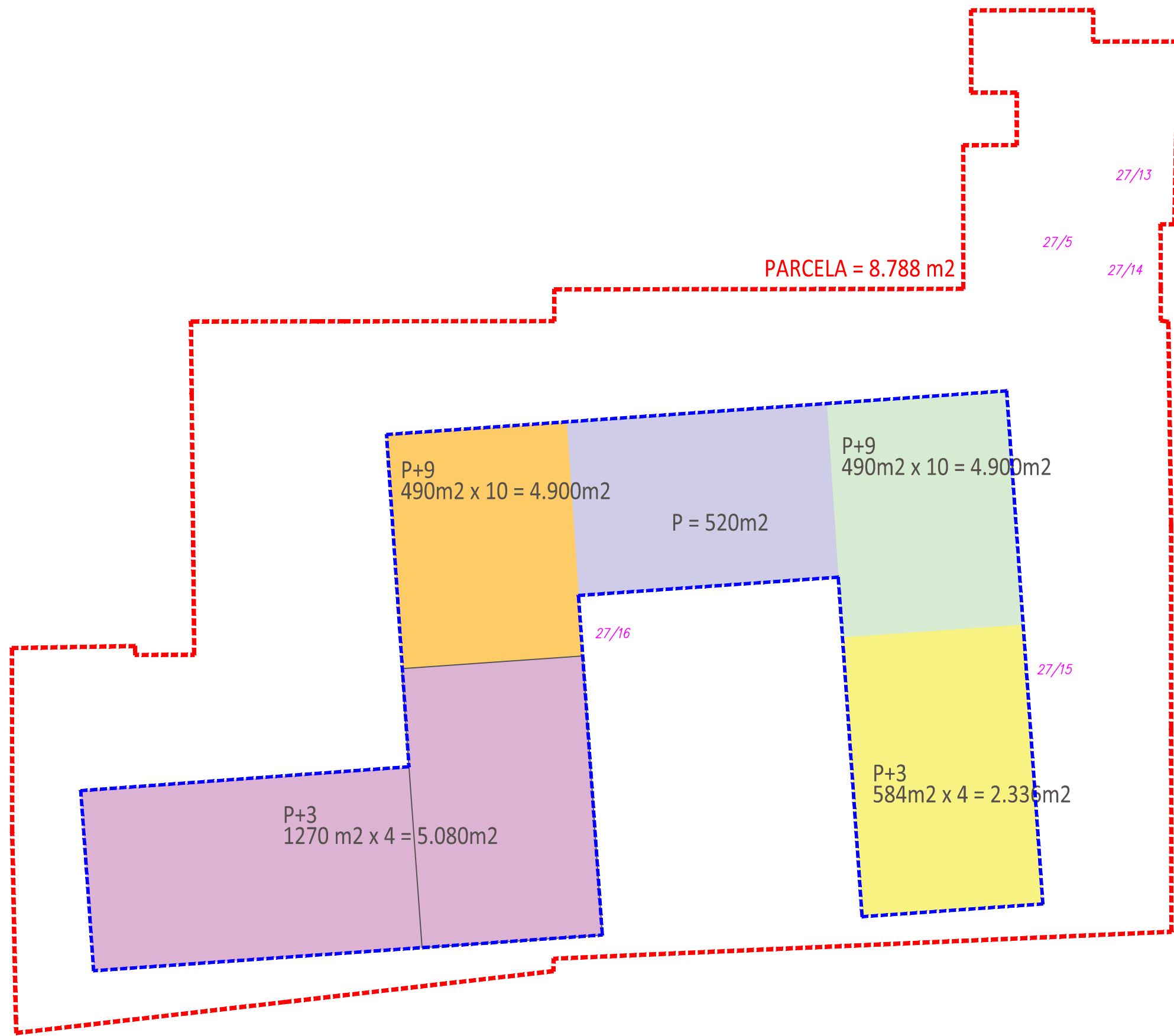
tloris strehe
M 1:500



prerez A



prerez B



PARCELA = 8.788 m²

P = 520 m²
 P+3 = 5.080 m²
 P+9 = 4.900 m²
 P+9 = 4.900 m²
 P+3 = 2.336 m²

skupaj = 17.736 m²

FIZ* = 2,0 - dogovor

FIZ = 17.736 m² / 8.788 m² = 2,018 je OK

*faktor izrabe zemljišča (FIZ) je razmerje med vsoto brutoetažne površine objektov nad nivojem terena in površino zemljišča za gradnjo

GRADBENE PARCELE

27/13	133 m ²
27/14	13 m ²
27/15	1.736 m ²
27/16	6.447 m ²
27/5	459 m ²

skupaj = 8.788 m²









