

projekt DRAVSKI BREG

26.06.2019

projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 studio KALAMAR d.o.o. Slovenske 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\ATA\iver\PSBCE-a\dopji\imo-Real\19-mi\podlogi\posilani\19-06-2019\imo-Real-dravski-breg-19-06-20</small>

strokovne podlage
za izdelavo OPPN

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.

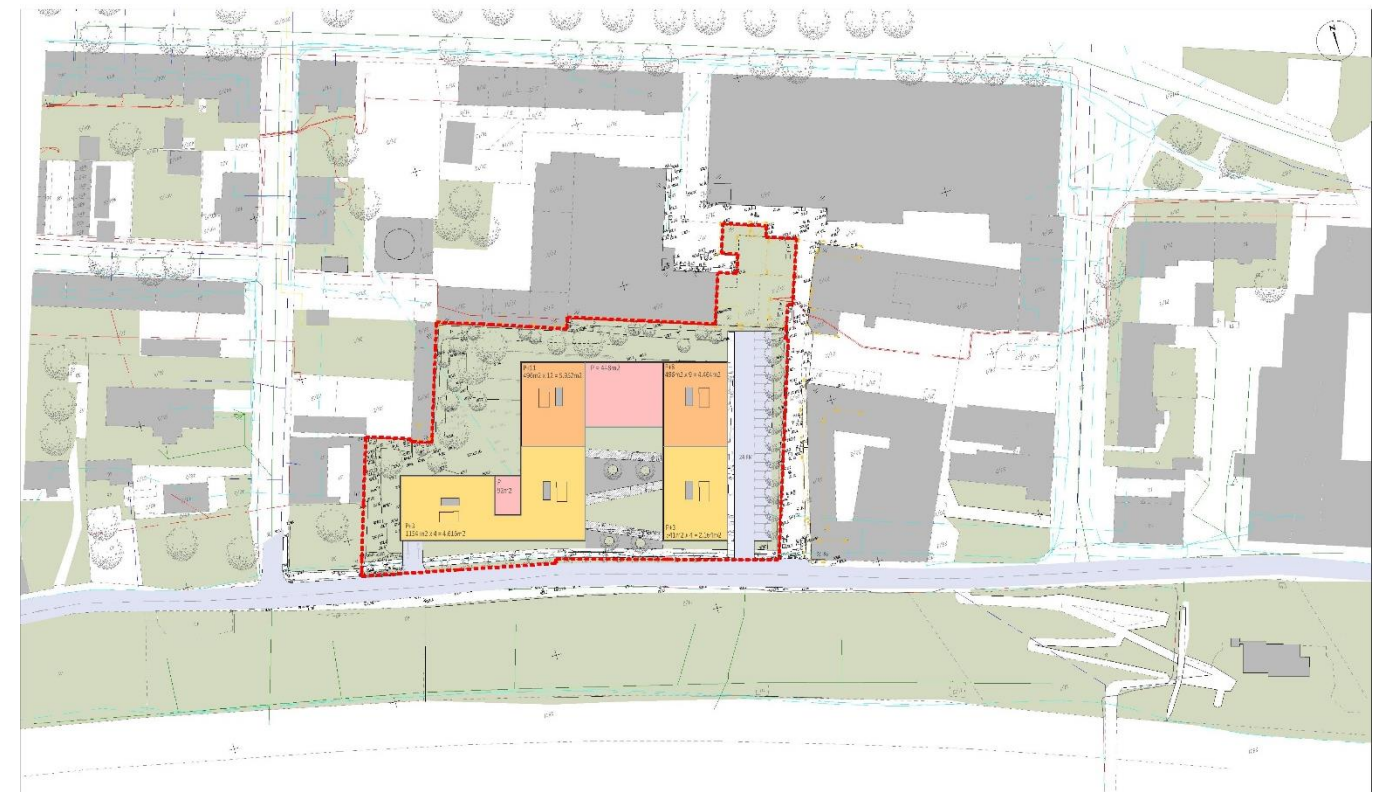


Prikaz lokacije na mestni karti



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 sta etažnosti P+8 (zahodni stolp) in P+11 (vzhodni stolp), z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom.

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

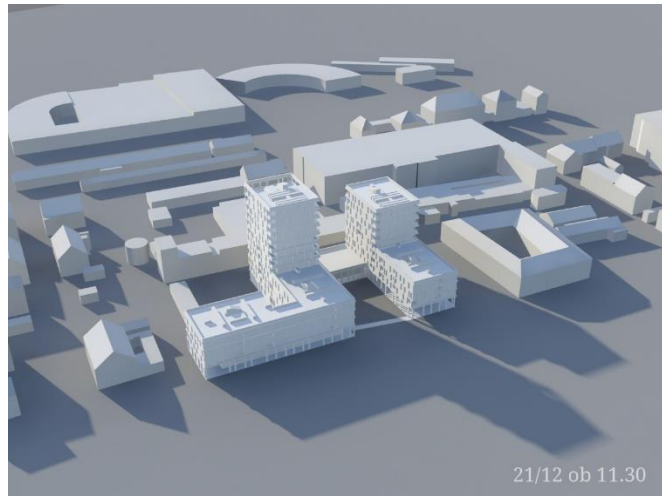
Omenjeni trije ambienti imajo večje razsežnosti, tako da lahko delujejo tudi kot cezura z možnostjo vizualne korekture proti obstoječim robnim zazidavam (volumske ozelenitve...).

OPIS PROGRAMSKE ZASNOVE

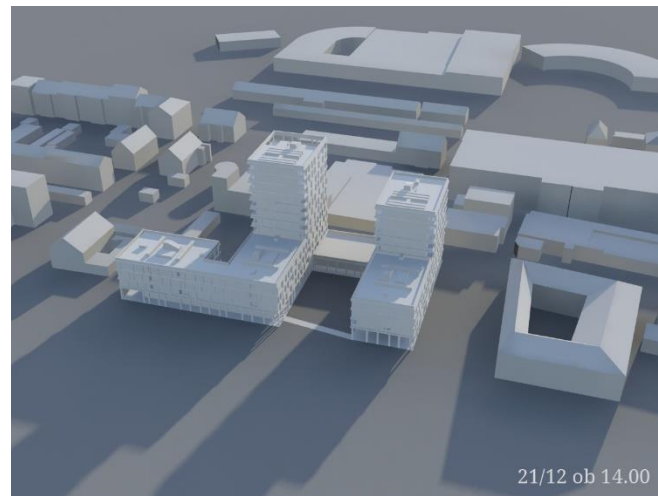
Generalno je kompleks namenjen stanovanjskim programom, zasnova kompleksa nakazuje izrabo pritličja za javne programe (bližina zdravstvenih programov...). Razen vhodnih ureditev v pritličju ni stanovanjskih programov. Za zagotovitev primerne deljivosti javnega in internega predlagamo ureditev obodnih 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.

PRIKAZ OSONČENJA

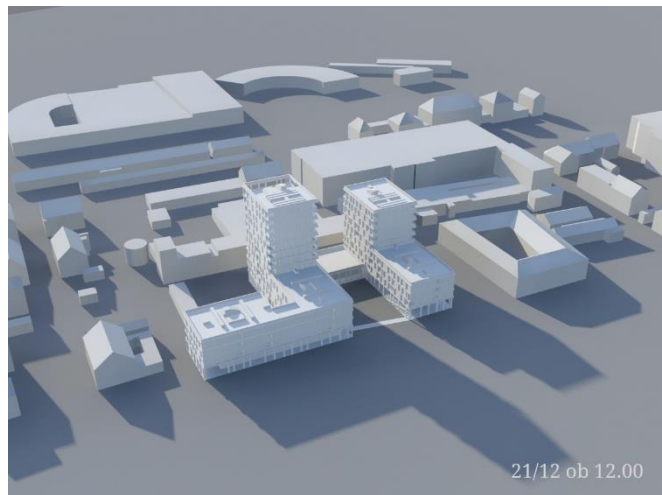
S kompozicijo se zagotovi kar najboljše svetlobne pogoje stanovanj. Prikazujemo osvetlitev stanovanj, ki so orientirana v centralni ambient, ki bi lahko bila potencialno problematična, vendar se izkaže, da imajo praktično vsa stanovanja na najkrajši dan v letu tudi nekaj naravne osvetljenosti.



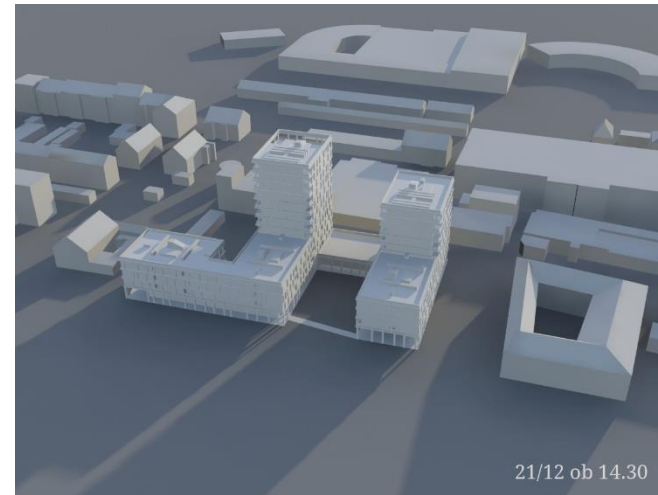
21/12 ob 11.30



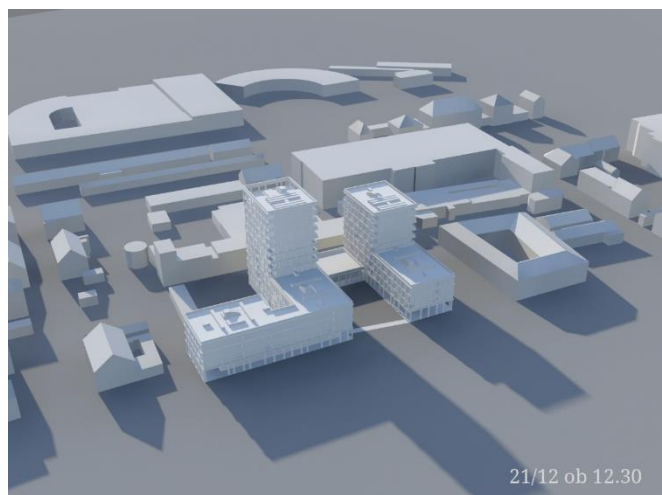
21/12 ob 14.00



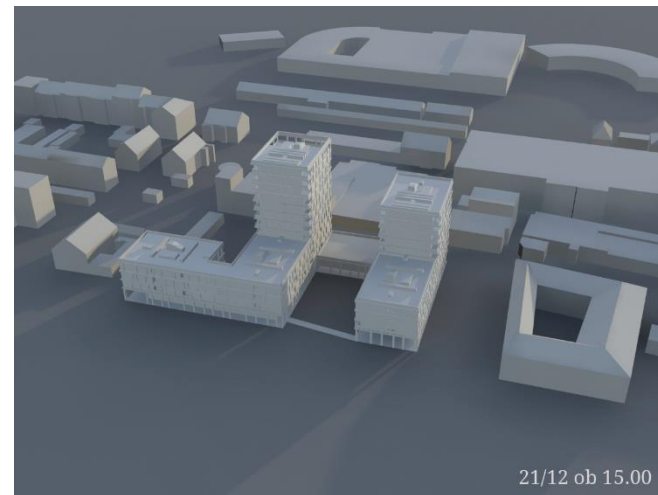
21/12 ob 12.00



21/12 ob 14.30



21/12 ob 12.30

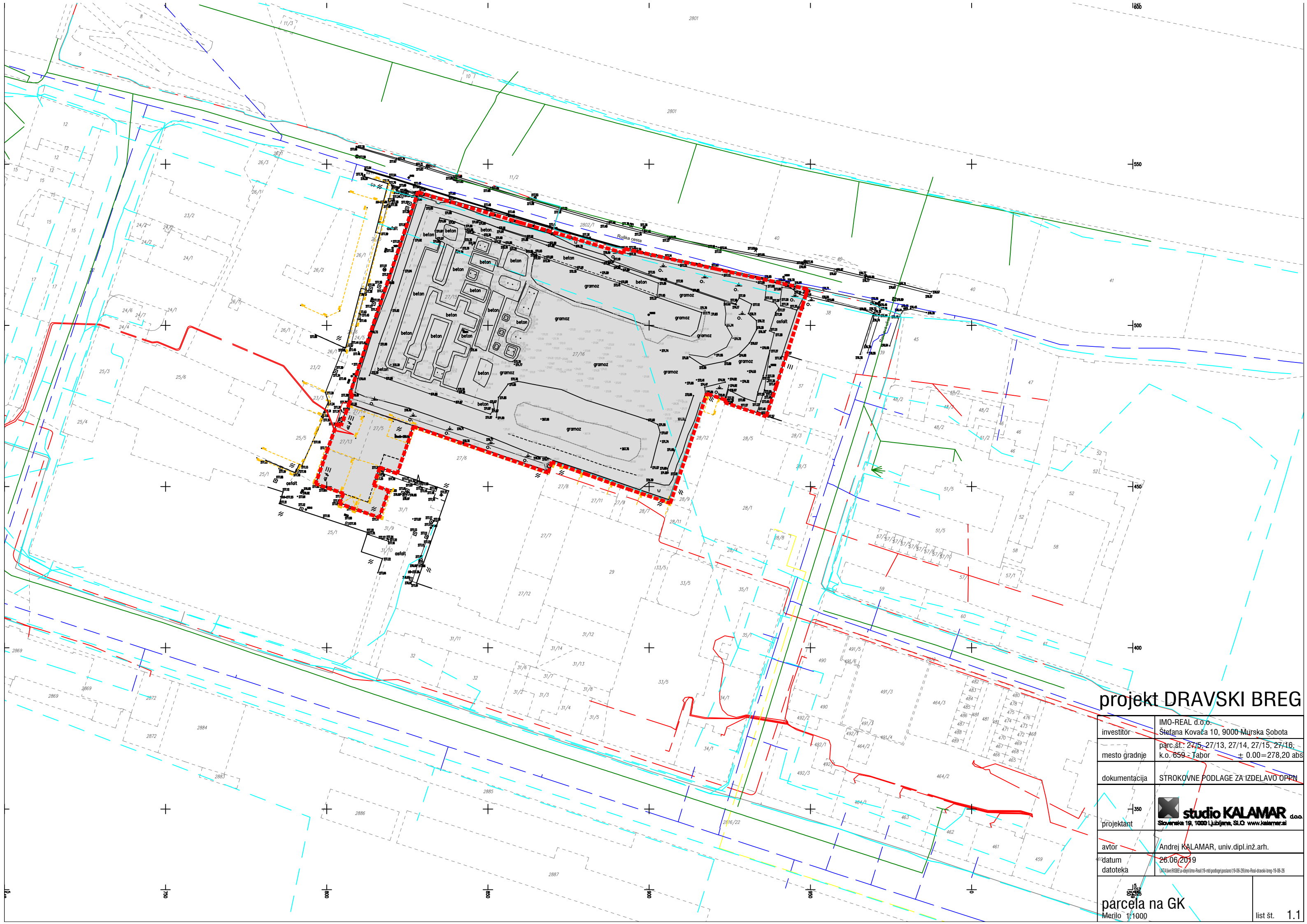


21/12 ob 15.00


VPLIV ZASNOVE NA ŠIRŠE OKOLJE

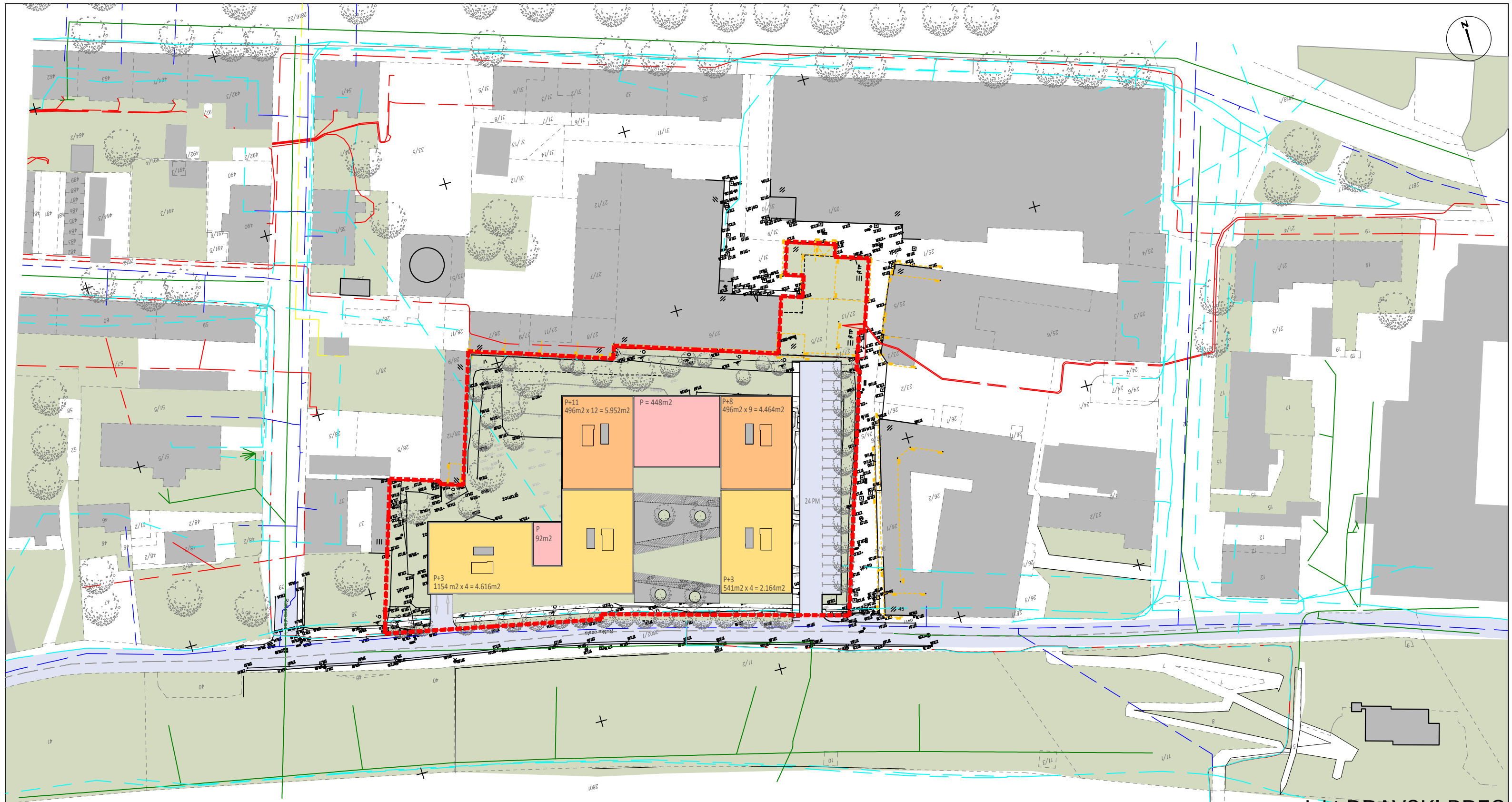
Prostor predmetne ureditve lahko postane nov nukleus razvoja višje rabe prostora. Obsežnost kompleksa zagotavlja dovolj programa, da bo le-ta imel vpliv na dvig nivoja urbanosti neposredne okolice in tudi južno do Valvasorjeve ulice. Verjamemo, da se bo z izgradnjo tega kompleksa dvignila atraktivnost 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.






projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Stefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 studio KALAMAR d.o.o. Slovenska 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>1:14 (vse PRISBE a-čepji/imo-real/19-mil/podlogi posilani/19-06-20/imo-real-dravski-breg-19-06-20)</small>




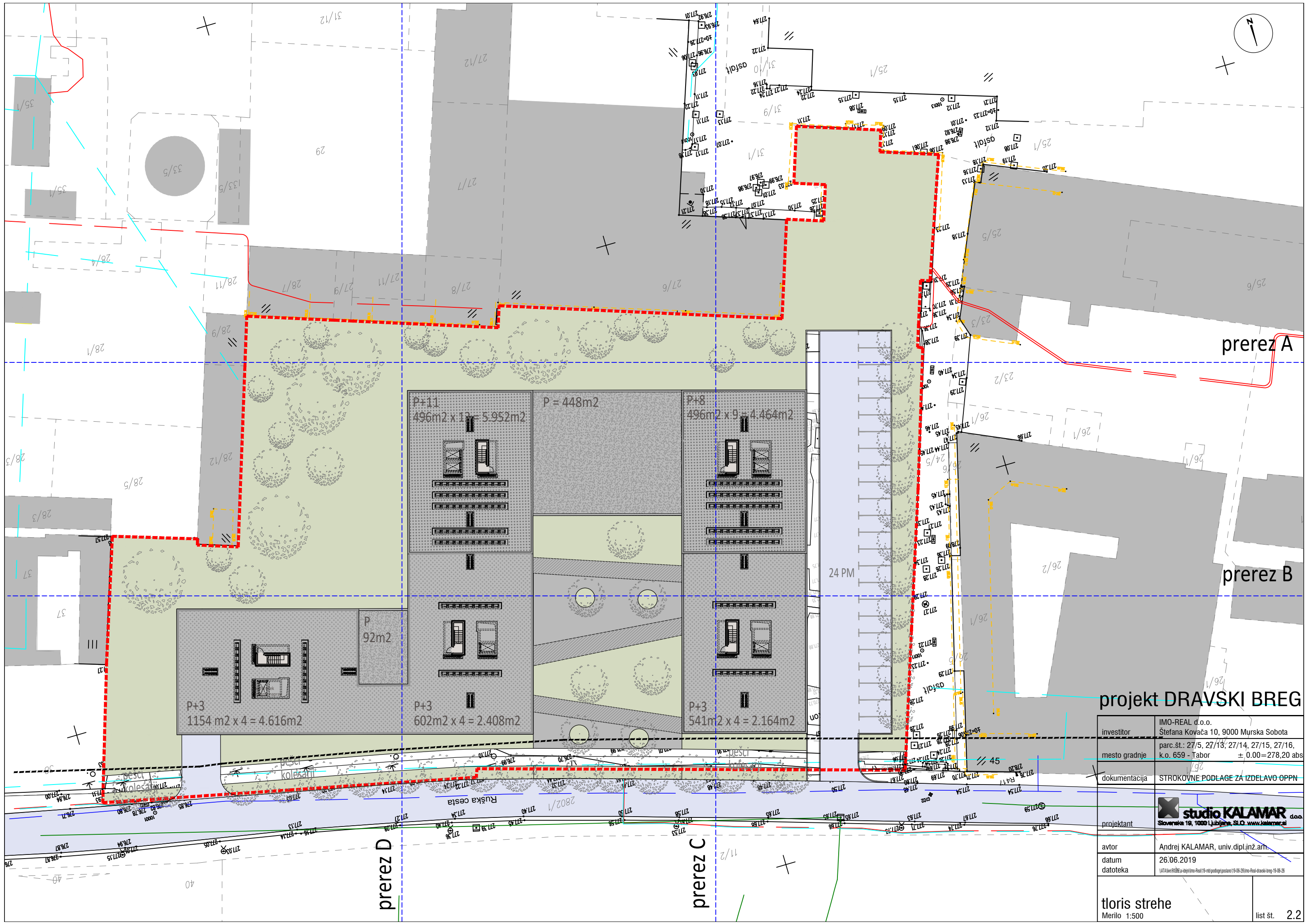
projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 studio KALAMAR d.o.o. Slovenake 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\ATA\iver\PSBEC-a-dopij\imo-real\19-mil\podlogi\posilani\19-06-20\imo-real-dravski-breg-19-06-20</small>



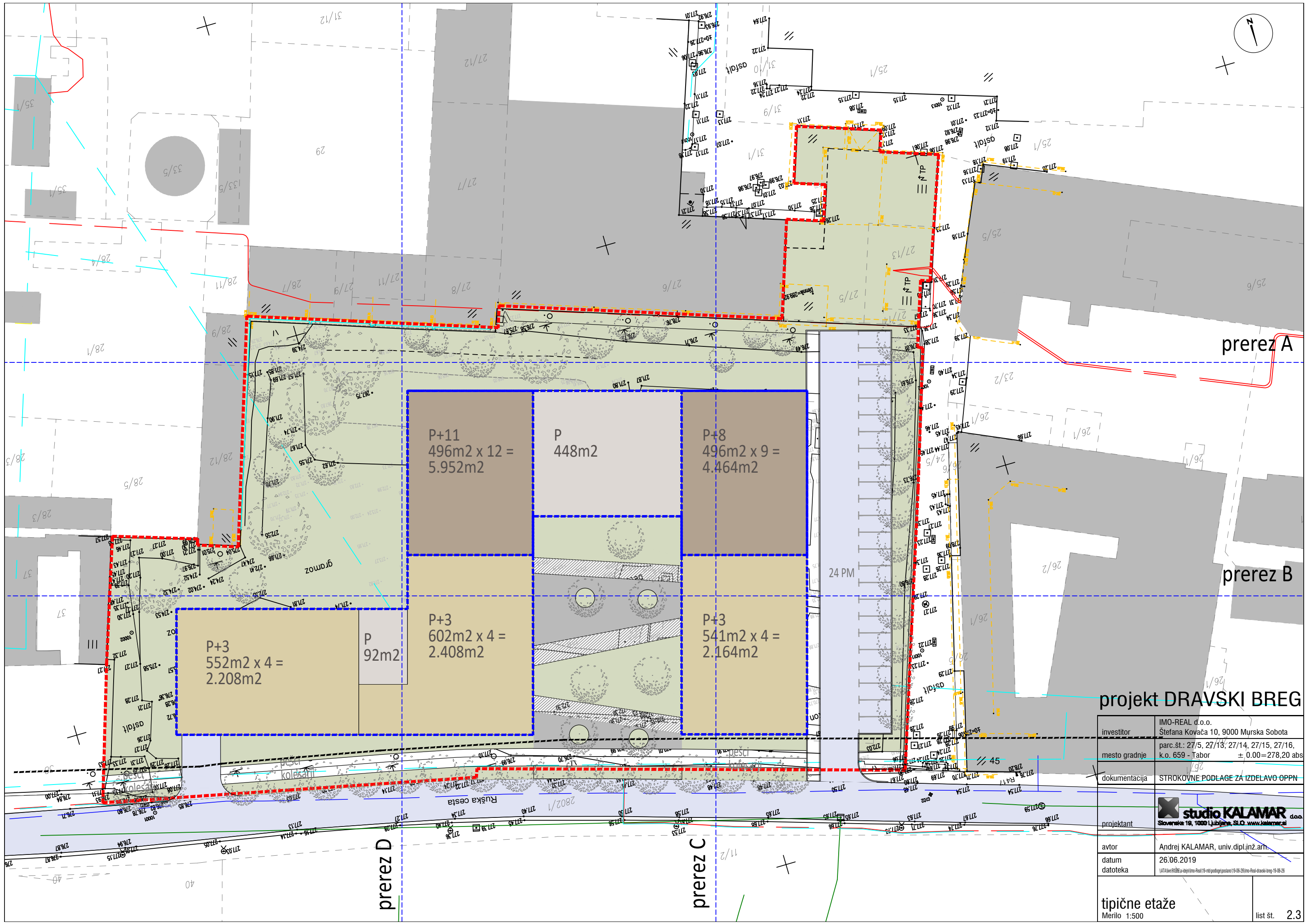
projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Stefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 Sloveneka 19, 1000 Ljubljana, SLO. www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\AT\live\p328c-a-dopji\imo-Real\19-mil\podlogi\posilani\19-06-20\imo-Real-dravske-breg-19-06-20</small>



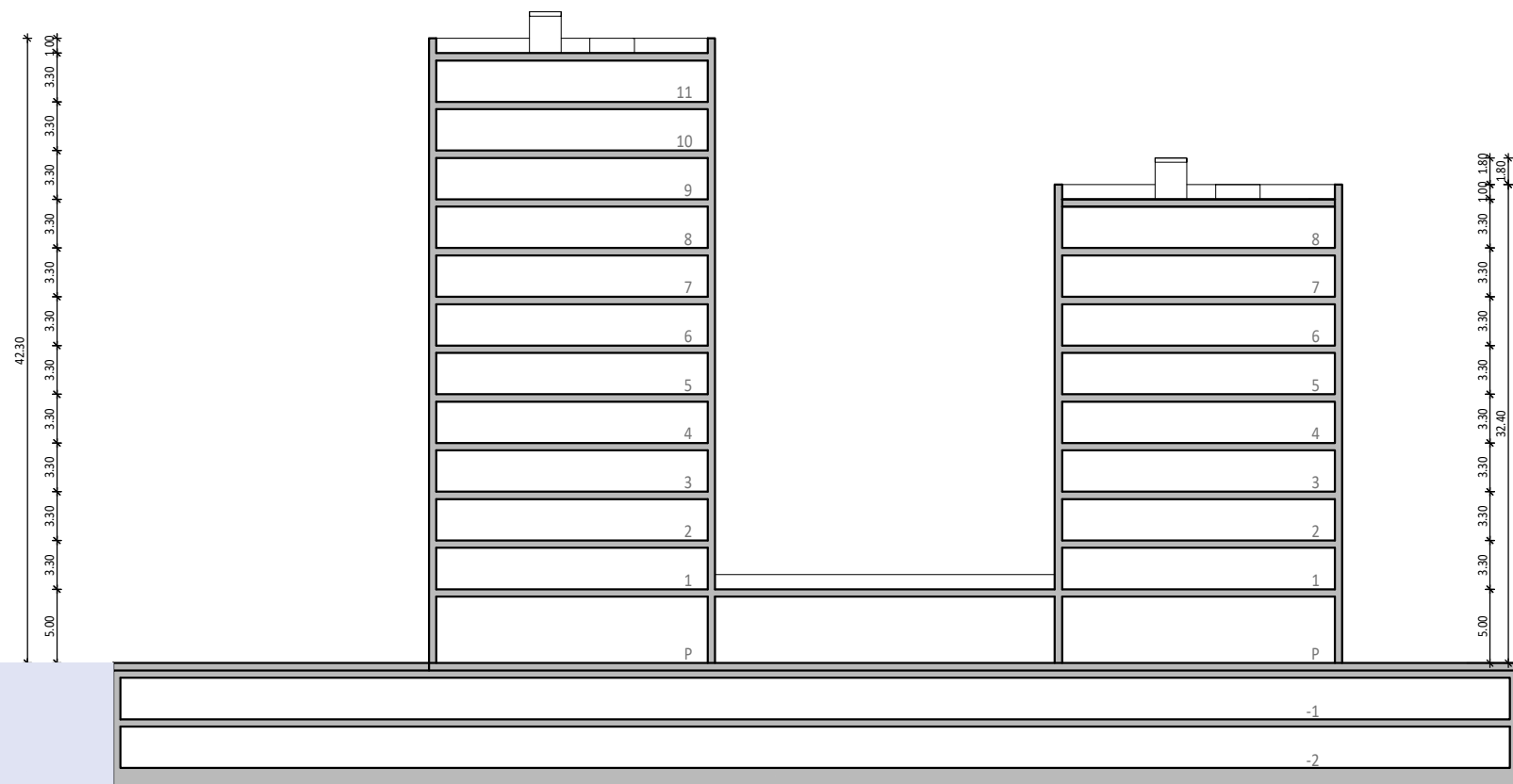
projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Stefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	studio KALAMAR Sloveneka 19, 1000 Ljubljana, SLO. www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\AT\live\PS32C-a-dopij\imo-Real\19-mil\podlage\posilano\19-06-20\imo-Real-draVski-breg-19-06-20</small>

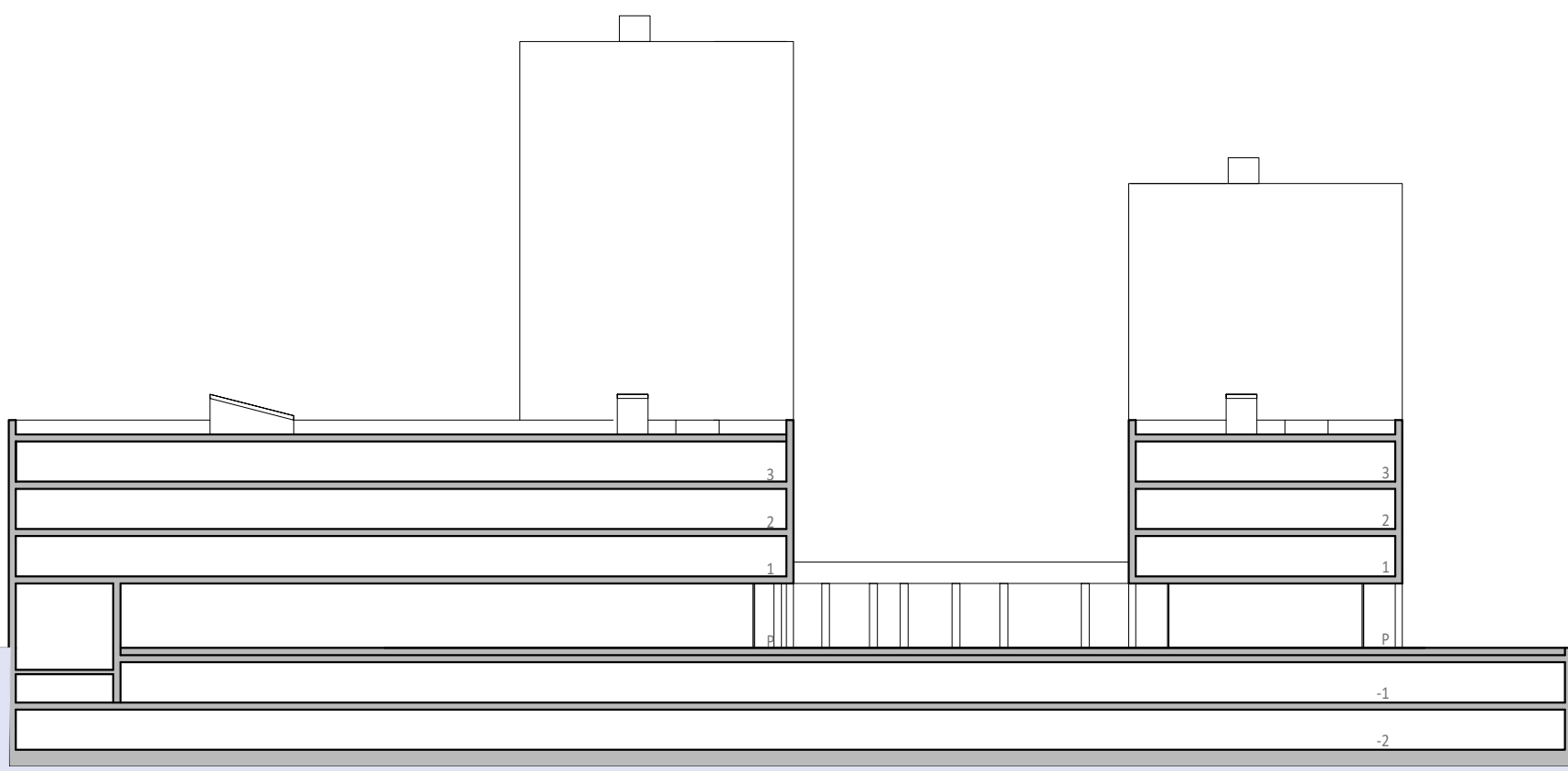


projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Stefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	studio KALAMAR Sloveneka 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019



prerez A

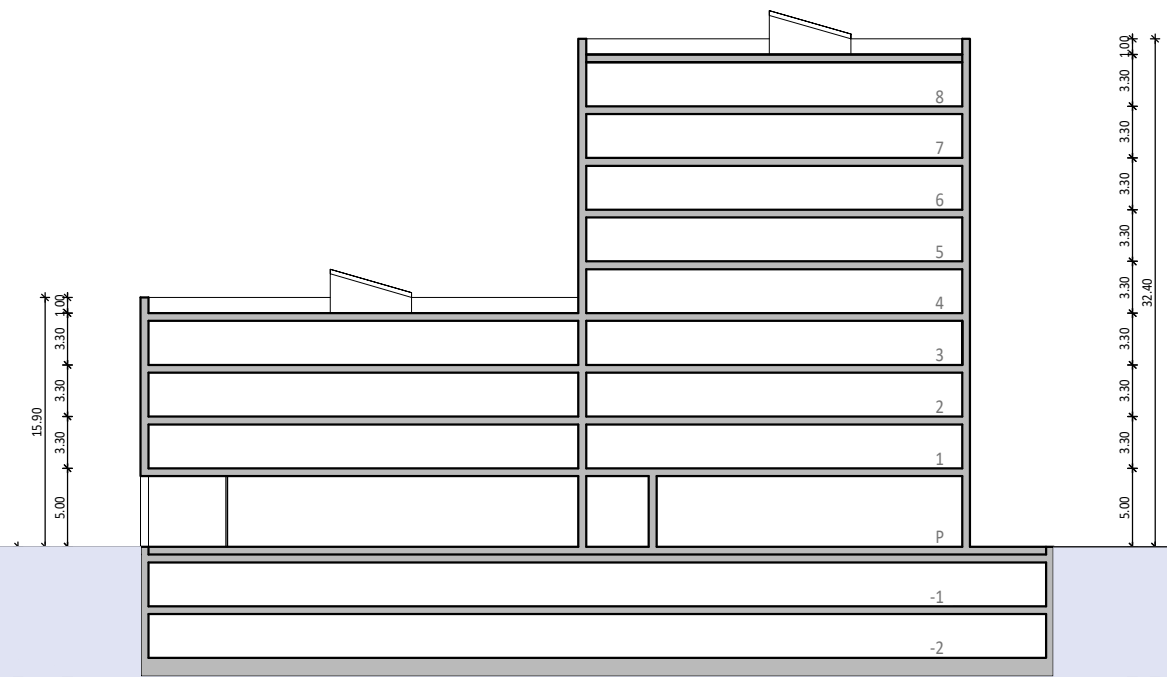


prerez B

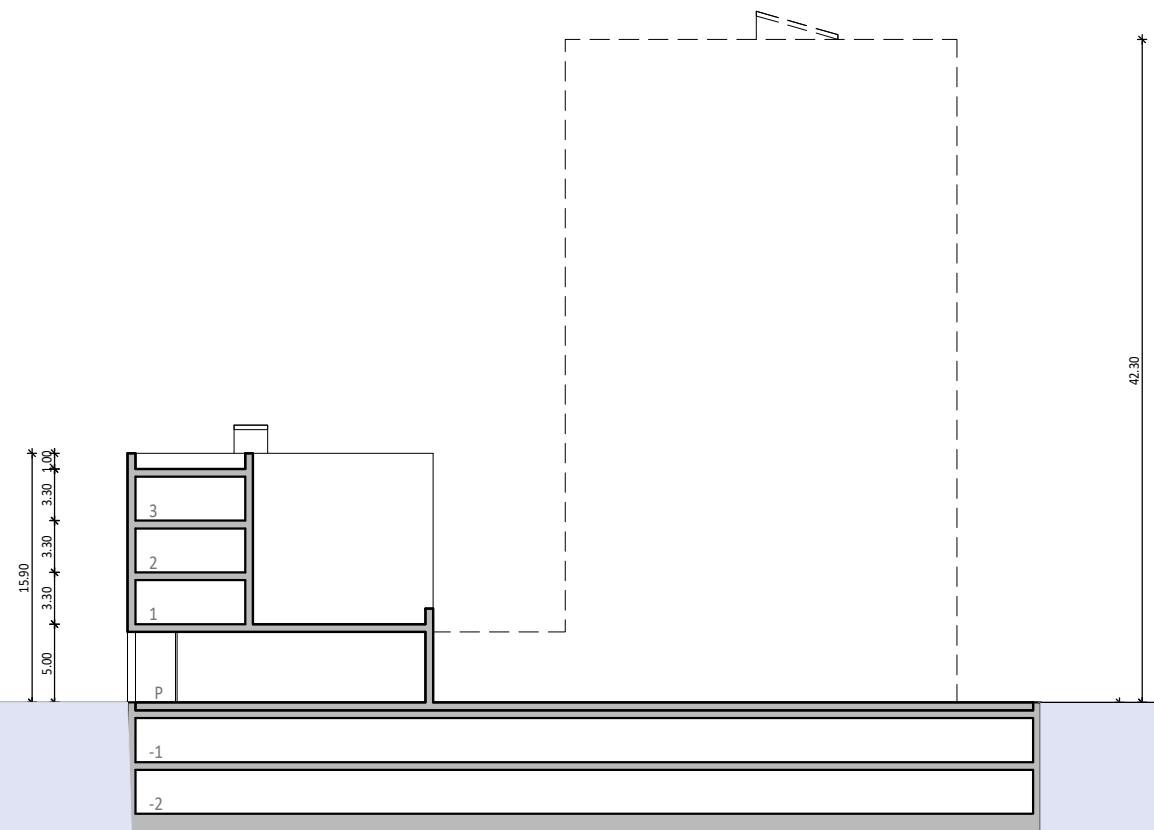
projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 studio KALAMAR d.o.o. Slovenske 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\ATA\iver\PSISEC-a\dopji\imo-Real\19-mil\podlogi\posilani\19-06-20\imo-Real-dravski-breg-19-06-20</small>

prereza A, B
Merilo 1:500




prerez C



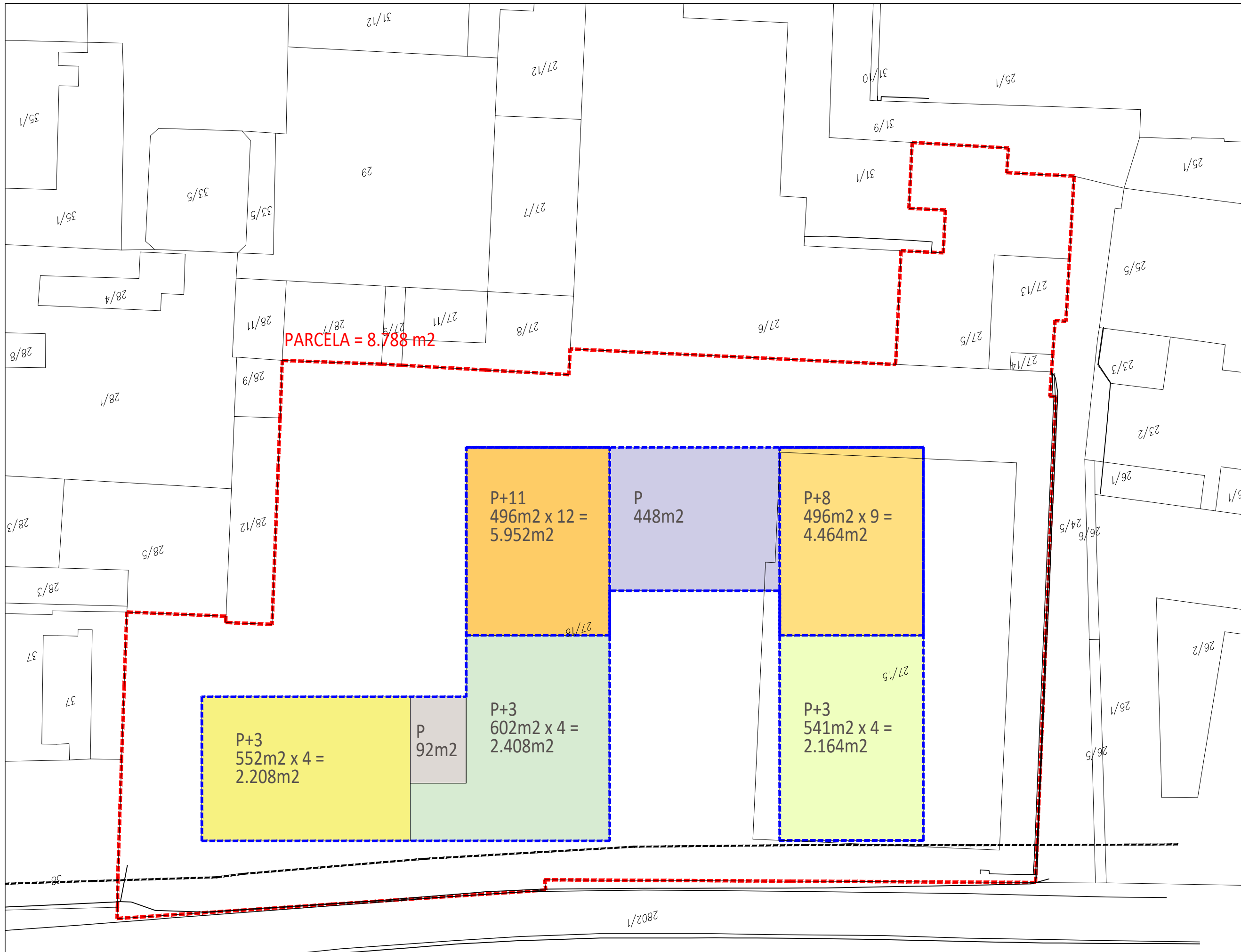
prerez D

projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 studio KALAMAR d.o.o. Slovenska 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\ATA\iver\PSBCE-a-dopni\imo-Real\19-mil\podlogi\posilani\19-06-20\imo-Real-dravski-breg-19-06-20</small>

prereza C, D
Merilo 1:500

list št. 2.5



PARCELA = 8.788 m²

P+11
496m² x 12 =
5.952m²

P
448m²

P+8
496m² x 9 =
4.464m²

P+3
541m² x 4 =
2.164m²

P+3
602m² x 4 =
2.408m²

P
92m²

P+3
552m² x 4 =
2.208m²

P = 540 m²
P+3 = 6.780 m²
P+8 = 4.464 m²
P+11 = 5.952 m²

skupaj = 17.736 m²

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

P(skupaj) = 3.223 m²

skupaj = 3.223 m²

FZ = 0,5

FZ = 3.223 m² / 8.788 m² = 0,37

*faktor zazidanosti parcele (FZ) je razmerje med tlorisno površino pritličja in površino gradbene parcele;

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

projekt DRAVSKI BREG

investitor	IMO-REAL d.o.o. Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota
mesto gradnje	parc.št.: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, k.o. 659 - Tabor ± 0.00=278,20 abs
dokumentacija	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN
projektant	 studio KALAMAR d.o.o. Slovenke 19, 1000 Ljubljana, SLO www.kalamar.si
avtor	Andrej KALAMAR, univ.dipl.inž.arh.
datum datoteka	26.06.2019 <small>\\ATA\iver\PSBEC-a\dogaj\imo-Real\19-mil\podlogi\posilani\19-06-20\imo-Real-dravski-breg-19-06-20</small>

faktor izrabe zemljišča FIZ
Merilo 1:500











