

Naziv izvedbenega akta:

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
za del enote urejanja prostora Po1-SD
Maribor, Pobrežje



Faza:

Izhodišča za pripravo OPPN

Naročnik

NSPIZ
Mala ulica 5
1000 Ljubljana

Pripravljalec:

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
Oddelek za urejanje prostora
2000 Maribor

Izvajalec:

OSA arhitekti d.o.o.
arhitektura, urbanizem in
storitve
Strma ulica 13
2000 Maribor



Odgovorni prostorski načrtovalec: mag. Špela Lesnik, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1426

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

OSA arhitekti d. o. o.

arhitektura, urbanizem in storitve

Strma ulica 13

2000 Maribor

Direktor

Robi Lesnik univ.dipl.inž.arh.

Podpis:

Odgovorni prostorski načrtovalec:

mag. Špela Lesnik univ. dipl. inž. arh.,

PA PPN ZAPS 1426

Podpis:

Štev. pogodbe: POG iz 12. 7. 2021

Štev. projekta: 21-371

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

mag. Špela LESNIK, univ. dipl. inž. arh.

Robi LESNIK, univ. dipl. inž. arh.

Gregor HERNAH, univ. dipl. inž. arh.

Dejan Jakhel

A TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	4
1.1	Izhodišča za pripravo OPPN	4
1.2	Prikaz namenske rabe območja	5
1.3	Investicijska namera, ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN	6
2	PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	7
2.1	IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI SE NANAŠA NA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN SKLADNOST POBUDE Z NADREJENIM PLANSKIM DOKUMENTOM.....	7
2.1.1	Obstoječi izvedbeni akt, ki velja na območju.....	7
2.1.2	Usmerjanje prostorskega razvoja	9
2.1.3	Usmeritve za razvoj dejavnosti	10
2.1.4	Usmeritve za razvoj prometa	11
2.1.5	Usmeritve za urbanistično oblikovanje mesta Kamnik	11
2.1.6	Usmeritve za vzpostavitev zelenega sistema in oblikovanje javnih površin.....	11
2.2	PRIKAZ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	12
2.2.1	Cestno omrežje.....	12
2.2.2	Mirujoči promet	12
2.2.3	Odvod in čiščenje odpadnih voda.....	13
2.2.4	Oskrba z električno energijo	13
2.3	VARSTVENI REŽIMI	14
2.3.1	Varstvo naravne dediščine	14
2.3.2	Varstvo kulturne dediščine	15
2.3.3	Varstvo vodnih virov	16
2.4	Obramba in varstvo pred naravnimi nesrečami.....	16
2.4.1	Varstvo pred visokim vodami.....	16
2.4.2	Potresna varnost.....	16
2.4.3	Obramba pred naravnimi in drugimi nesrečami	17
3	ANALIZA URBANEGA IN ODPRTEGA PROSTORA.....	17
3.1	Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture	17
3.2	Analiza in prikaz značilnosti območja	17
3.3	Inventarizacija prometnih površin	18
4	OPIS NAMERAVANEGA POSEGA	19
4.1	Zazidalna zasnova.....	19
4.1.1	Varianta 01	20

1 UVOD

1.1 Izhodišča za pripravo OPPN

Na podlagi 108. in 118. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) se pred začetkom postopka priprave sprememb in dopolnitev OPN ali izdelave OPPN najprej izdelajo izhodišča za pripravo prostorskega akta in sicer v naslednjih primerih:

- če na podlagi izkazane potrebe občine ni predviden OPN,
- če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso v naprej podane in celovite,
- če se OPPN pripravlja na podlagi pobude zunanjega investitorja.

Predmetni OPPN se pripravlja na podlagi pobude Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o..




















Namen priprave izhodišč je, da se pred sprejetjem odločitve o pripravi prostorskega akta (sklepa o pripravi), ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkov iz prikaza stanja prostora, zahtev nadrejenih prostorskih aktov ter sedanjih in prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi prostorskega akta,
- skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve iz prejšnje alineje,
- okvirne roke za izvedbo priprave prostorskega akta in predvidenih investicij.

Občina tekom postopka oblikovanja izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic ter se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora oz. zainteresirano javnostjo. Ko so izhodišča dokončna, se potrdijo s sklepom o začetku postopka.

1.2 Prikaz namenske rabe območja



	E - Območja energetske infrastrukture
	F - Območja za potrebe obrambe v naselju
	F - Območja za potrebe obrambe zunaj naselja
	G - Gozdna zemljišča
	I - Območja proizvodnih dejavnosti
	K - Kmetijska zemljišča
	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča
	K2 - Druga kmetijska zemljišča
	L - Območja mineralnih surovin
	N - Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
	O - Območja okoljske infrastrukture
	OO - Ostala območja
	P - Območja prometne infrastrukture
	U - Območja stanovanj
	S - Urbane površine
	V - Površinske vode
	VI - Območje vodne infrastrukture
	Z - Območja zelenih površin
	Ostalo

Območje je opredeljeno kot S – območje stanovanj.

1.3 Investicijska namera, ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Podana je investicijska namera za izgradnjo objekta z oskrbovanimi stanovanji in pripadajočo okoliško ureditvijo.

Območje je opredeljeno kot delno zazidano stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Območje obdelave je v lasti investitorja, ki podaja namero.



Prikaz območja, ki je predmet izdelave OPPN.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI SE NANAŠA NA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN SKLADNOST POBUDE Z NADREJENIM PLANSKIM DOKUMENTOM

2.1.1 Obstoječi planski dokumenti in izvedbeni akti, ki veljajo na območju

- Območje se ureja z:

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep).

- Usmeritve iz urbanistične zasnove:

POVRŠINE ZA STANOVANJA

V stanovanjska območja sodijo:

- stanovanjski objekti vseh tipologij, namenjeni stalnemu bivanju prebivalstva
- spremljajoče dejavnosti, potrebne za oskrbo prebivalstva, osnovno oskrbo, otroško varstvo, varstvo in oskrbo starejših občanov, obrtne osebne storitve in servisne storitve za gospodinjstvo, ki niso hrupne, združevanje in družbene aktivnosti prebivalstva, rekreacija otrok v okviru zelenih površin stanovanjskega območja, odstavljanje motornih vozil v skupnih več etažnih garažah, gostinske in penzijske storitve, intelektualne storitvene dejavnosti, izobraževalne dejavnosti izven sistema rednega izobraževanja ipd.

V stanovanjska območja sodijo površine za naslednje dopolnilne dejavnosti, ki služijo predvsem v območju živečim prebivalcem:

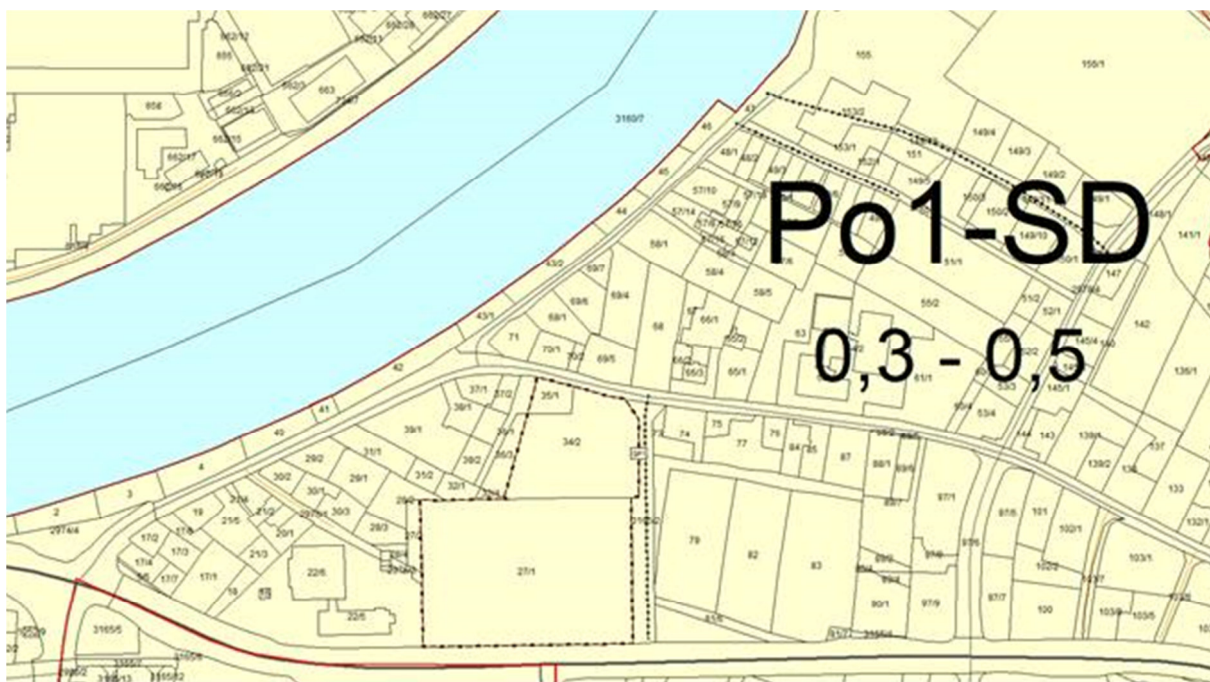
- funkcionalne površine objektov osnovne oskrbe in specializiranih dejavnosti, otroških igrišč, večnamenskih rekreacijskih igrišč za otroke in naprave za starejše občane, za objekte in prostore krajevnih skupnosti, društev in organizacij občanov, domov za ostarele, za osebne in servisne storitve za gospodinjstva, za penzije, študentske in dijaške domove, površine za odstavljanje osebnih vozil prebivalstva in/ali več etažni garažni objekti za potrebe prebivalstva in dopolnilnih dejavnosti na stanovanjskem območju.

Dopolnilne dejavnosti v stanovanjskih območjih ne smejo presegati s predpisi predvidene mejne ravni hrupa, določene za stanovanjska območja.

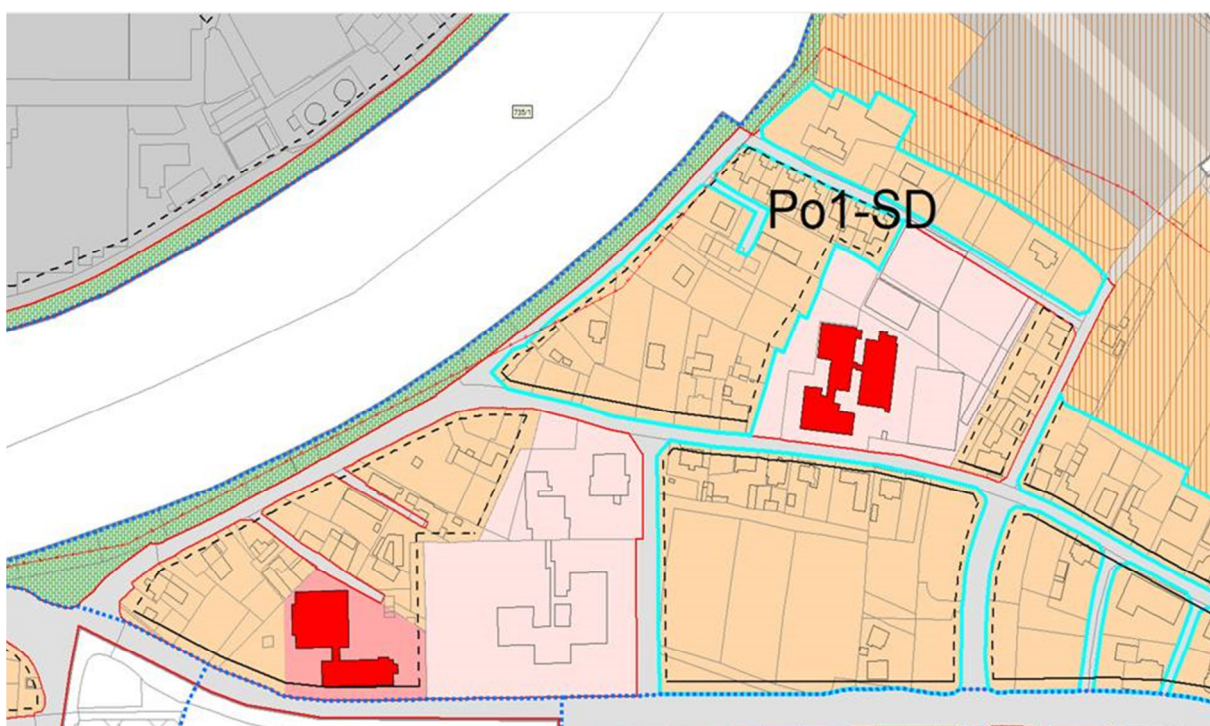
POVRŠINE ZA STANOVANJSKE IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI

V mešanih območjih za stanovanjsko in dopolnilno dejavnost se v ali ob stanovanjskih objektih lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.



- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18 in 24/20-obv.razi.)



S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI

Na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti.

Obstoječi urbanistični kazalci:

Površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti za stavbe dopolnilnih dejavnosti – za vse vrste stanovanjskih stavb veljajo pogoji, določeni na površinah za stanovanja	0,5	0,9	20
	FZ	FIZ	ZP

2.1.2 Usmerjanje prostorskega razvoja

Prostorski razvoj usmerjamo na naslednji način:

- **širitev mesta naj se izvaja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba;**
- ekstenzivno pozidana območja naj se prestrukturirajo in prenavljajo;
- območja z manj primernimi funkcijami in ureditvami naj spremenijo namen in se prostorsko uredijo;
- pri sanaciji in rekonstrukciji mestnih območij je treba ohraniti njihovo identiteto, kakovost arhitekture in bivalnega okolja. Poleg srednjeveške in klasicistične gradbene dediščine naj se varuje tudi novejša kakovostne, urbanistične in stavbarske stvaritve;
- v razvrednotenih mestnih predelih je treba s prestrukturiranjem vzpostaviti urbano kvaliteto.

Območje, ki je predmet obdelave, se nahaja v območju S, ki je namenjeno stanovanjski zazidavi. Območje je nezazidano stavbno zemljišče, ki se nahaja delno ob obstoječi stanovanjski zazidavi in delno ob objektih namenjenih starostnikom.

Glavne usmeritve za pozidavo območij, se nanašajo na homogeniziranje stavbne strukture na nezazidanih stavbnih zemljiščih v mestu.

Dejavnost, ki je predvidena in se v prostor umešča s tem OPPN-jem je gradnja oskrbovanih stanovanj, kar dopolnjuje osnovno dejavnost na območju, saj se umešča v neposredno bližino doma starostnikov. Z umestitvijo predvidenega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo, se gradnja na te območju zaključuje.

2.1.3 Usmeritve za razvoj dejavnosti



Širše območje je morfološko razdeljeno na površine za kulturo, izobraževanje in zdravstvo vzhodno od območja obdelave, delno območje centralnih dejavnosti južno od območja obdelave in površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti južno ob območju obdelave.

Območje, ki je predmet obdelave sodi v območje za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti. Predvidena je umestitev stanovanjske dejavnosti / oskrbovana stanovanja s pripadajočo zunanjo ureditvijo, kar je skladno z obstoječo namensko rabo.

2.1.4 Usmeritve za razvoj prometa

Prometna infrastruktura je obstoječa. Območje se napaja preko lokalne ceste št. 243171 / Zrkovska cesta, ki se priključuje na glavno mestno cesto št. 243841 / Zrkovsko cesto.

2.1.5 Usmeritve za urbanistično oblikovanje mesta Maribor

Za območje, ki je predmet obdelave, ni posebnih urbanističnih zahtev, razen homogeniziranja območja zazidave in zapolnitev nezazidanih stavbnih zemljišč. Na območju je predpisana regulacijska linija.

2.1.6 Usmeritve za vzpostavitev zelenega sistema in oblikovanje javnih površin

a) Zelene površine so sestavina prostorskega urejanja, ki zagotavlja ustvarjanje oblikovnih, socialnih, ekoloških in klimatsko-regulativnih funkcij mesta. Velik pomen imajo tudi za ohranjanje dviga kakovosti bivalnega okolja. Naravno okolje naj bo v čim večjem obsegu zajeto v posamezna območja mesta.

b) Potrebno je ohraniti in oblikovati odprto krajinsko podobo, ki obroblja grajeno strukturo mesta: Kalvarijo, Piramido, Mestni vrh, Pekrsko Gorco, Pohorje, ravninski svet Dravskega polja in obrečni prostor Drave. Krajinsko tipologijo je treba ohraniti v čim večjem obsegu.

c) Razmestitev zelenih površin naj vzpostavlja prehode zelenih površin skozi mesto. Večje zelene površine naj členijo mesto na mestne predele in jim zagotavljajo identifikacijo, manjše pa naj rahljajo gradbeno tkivo in se navezujejo na velike zelene prodore v mesto. Urbano zelenje mora intenzivno spremljati zasnovo novih centralnih, mešanih, stanovanjskih, proizvodnih in drugih območij ter prometnih povezav.

Območje, ki je predmet obdelave leži v neposredni bližini obrežja reke Drave katerem poteka širši zeleni pas sprehajalno potjo. Območje se lahko preko brežine poveže z sprehajalno potjo ob obrežju.

2.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.2.1 Cestno omrežje



- glavna cesta II. reda
- regionalna cesta I. reda
- regionalna cesta II. reda
- regionalna cesta III. reda
- turistična cesta
- lokalna cesta
- javna pot
- glavna mesta cesta
- zbirna mestna ali krajevna cesta
- mestna ali krajevna cesta
- javna pot za kolesarje
- gozdna cesta
- nekategorizirana cesta
- planinska pot

Območje obdelava se napaja iz obstoječega cestnega omrežja. Občinske Zrkovske ceste.

2.2.2 Mirujoči promet

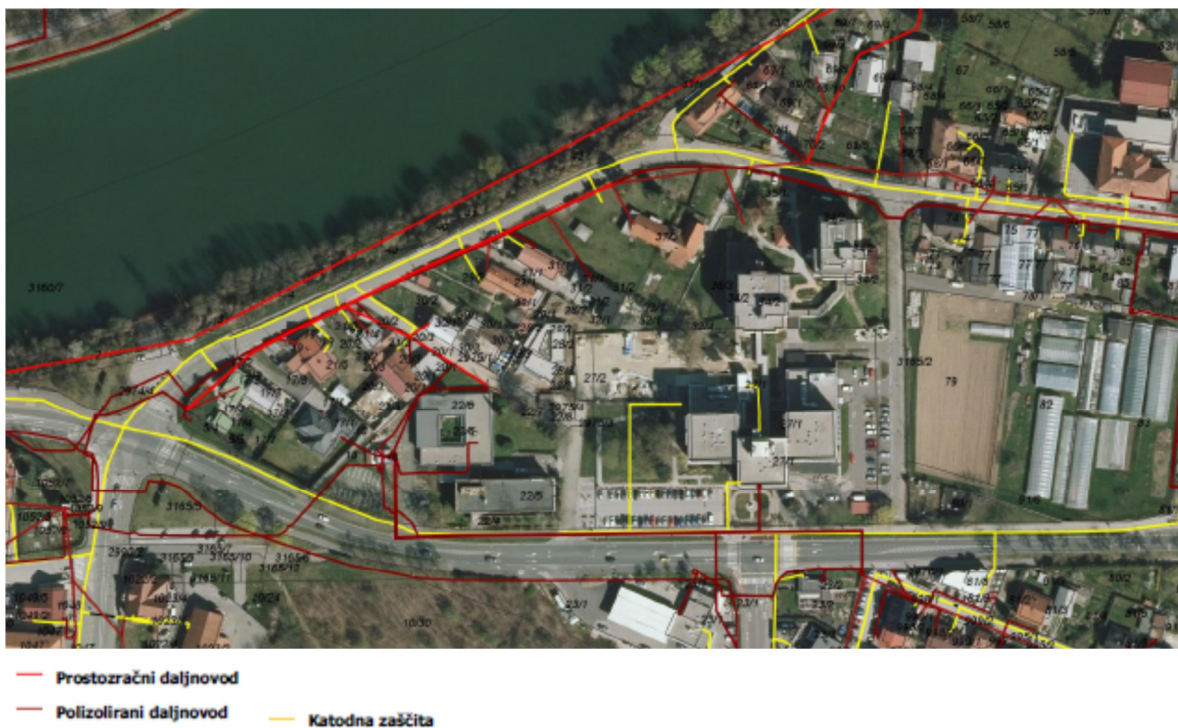
Parkiranje na širšem območju je urejeno na lastnih parcelah. Dovožne ceste so lokalne ceste, ki se navezujejo na širše mestno prometno omrežje.

2.2.3 Odvod in čiščenje odpadnih voda



Na širšem območju je urejeno odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda in padavinskih odpadnih voda.

2.2.4 Oskrba z električno energijo



Na širšem območju je urejeno napajanje z NN elektro omrežjem.

2.3 VARSTVENI REŽIMI

2.3.1 Varstvo naravne dediščine



Območje reke Drave, ki se nahaja v neposredni bližini je opredeljeno kot naravna vrednota.



Območje v neposredni bližini je opredeljeno kot ekološko pomembno območje.



Območje v neposredni bližini je opredeljeno kot območje Nature 2000.

2.3.2 Varstvo kulturne dediščine



V neposredni bližini obravnavanega območja se nahaja območje, ki je zavarovano kot stavbna dediščina.

Območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, kjer je vršni pospešek tal $\leq 0,075$.

2.4.3 Obramba pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju obdelave ni predvidenih posebnih zaščitnih ukrepov pred naravnimi in drugimi nesrečami.

3 ANALIZA URBANEGA IN ODPRTEGA PROSTORA

Arhitekturno zasnovo za umestitev predvidenega objekta v prostor in ureditev pripadajočih površin je izdelal prof. mag. Tadej Glažar MA(BIA) in asistent Jure Henigsman, mag. inž. arh. In je v izhodiščih povzeta in gradivu izhodišč priložena.

3.1 Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture



Prikaz območja obdelave (rdeča – gradbena parcela), oranžna – relevanten odmik 4m in 5m.

3.2 Analiza in prikaz značilnosti območja

Območje obdelave je nepozidano stavbno zemljišče obdano s pozidanimi stavbnimi zemljišči. Območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti z dopolnilnimi dejavnostmi. Območje predstavlja severo zahodni rob zazidalnega otoka (med prometnicami).

Na območju se nahajajo nižji stanovanjski objekti in višji objekti, v katerih se nahaja dom starostnikov.

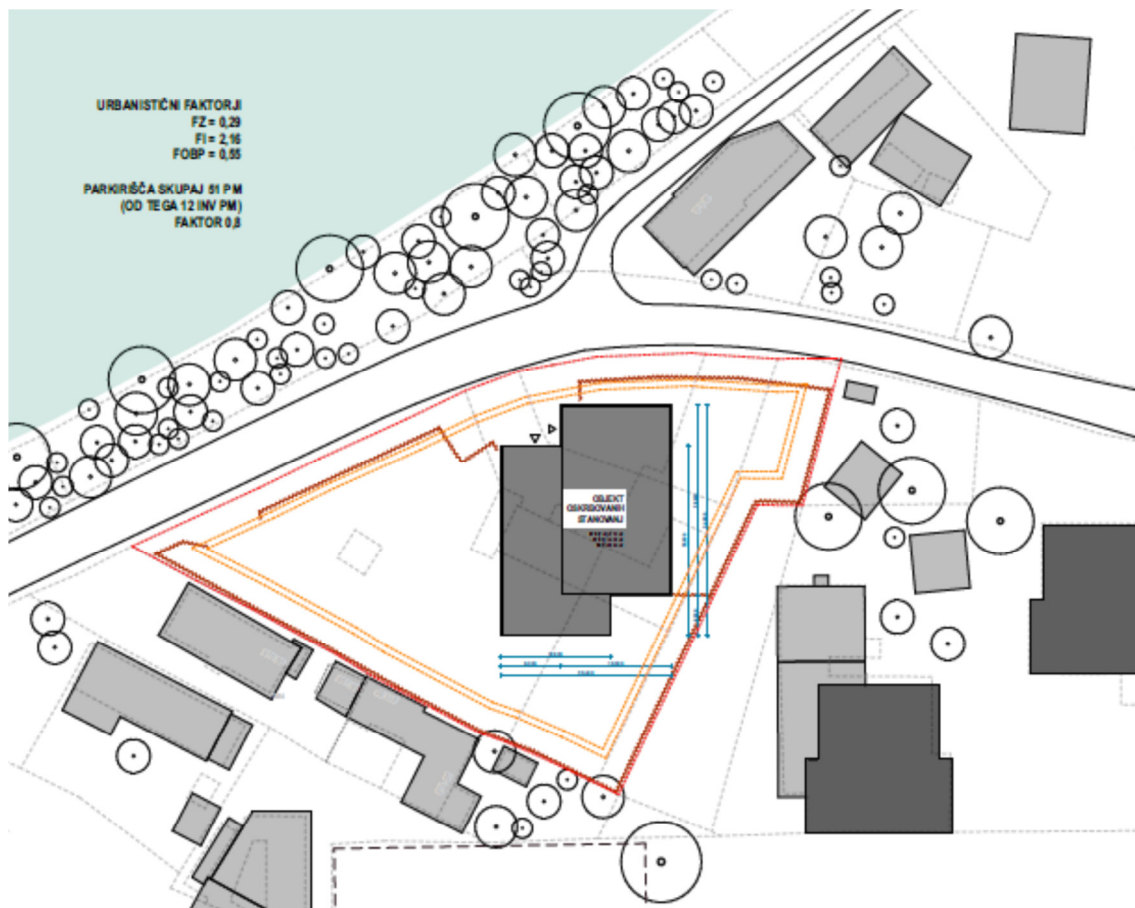
Območje se proti severozahodu odpira proti reki Dravi, ki leži nižje od nivoja območja obdelave.

3.3 Inventarizacija prometnih površin

Območje obdelave je dobro dostopno preko obstoječih mestnih cest. Mirujoči promet je na širšem območju urejen kot parkiranje na zemljiščih lastnikov zemljišč.

4 OPIS NAMERAVANEGA POSEGA

4.1 Zazidalna zasnova



Predvidena je umestitev objekta z oskrbovanimi stanovanji. Postavitev objekta sledi vzorcu postavitve obstoječih objektov. Zasnova objekta je kompaktna kubusna, kar omogoča velike proste površine v okolici objekta, ki so namenjene delno parkiranju in delno zelenim površinam, namenjenim druženju in rekreaciji.

Predvidena zasnova upošteva vse regulacijske elemente, ki so predpisani v nadrejenih aktih. Objekt je umeščen tudi tako, da je odmik do vseh sosednjih parcel večji od 5,0m.

Na zemljišču okoli objekta se uredijo zunanja parkirna mesta in zelene površine.

4.1.1 Varianta 01

Varianta 01 preizkusi možnost umestitve kompaktnega objekta na zemljišče investitorja. Predvideni objekt je etažnosti P+7. Parkirišča za potrebe stanovalcev in obiskovalcev se umestijo ob objektu na zunanjih parkiriščih, predvidenih je 51 parkirnih mest, od tega 12 parkirnih mest za invalide. Parkirna mesta za obiskovalce se uredijo ob dovozni cesti. Parkirni mesti za interventno vozilo za potrebe stanovalcev se predvidita ob vhodu v objekt.

Na SZ delu območja se vzpostavi povezava z nabrežjem reke Drave z umestitvijo cik – cak pešpoti, ki se v zelenju spusti na nivo sprehajalne poti ob reki Dravi.

Varianta 01		
1	BPE (P+6)	772 m ²
2	BPE (7)	420 m ²
3	BEP	5824 m ²
	FZ	0,29
	FI	2,16
	FOBP	0,55
	Parkirišča skupaj (od tega 12 PM za invalide)	51 PM





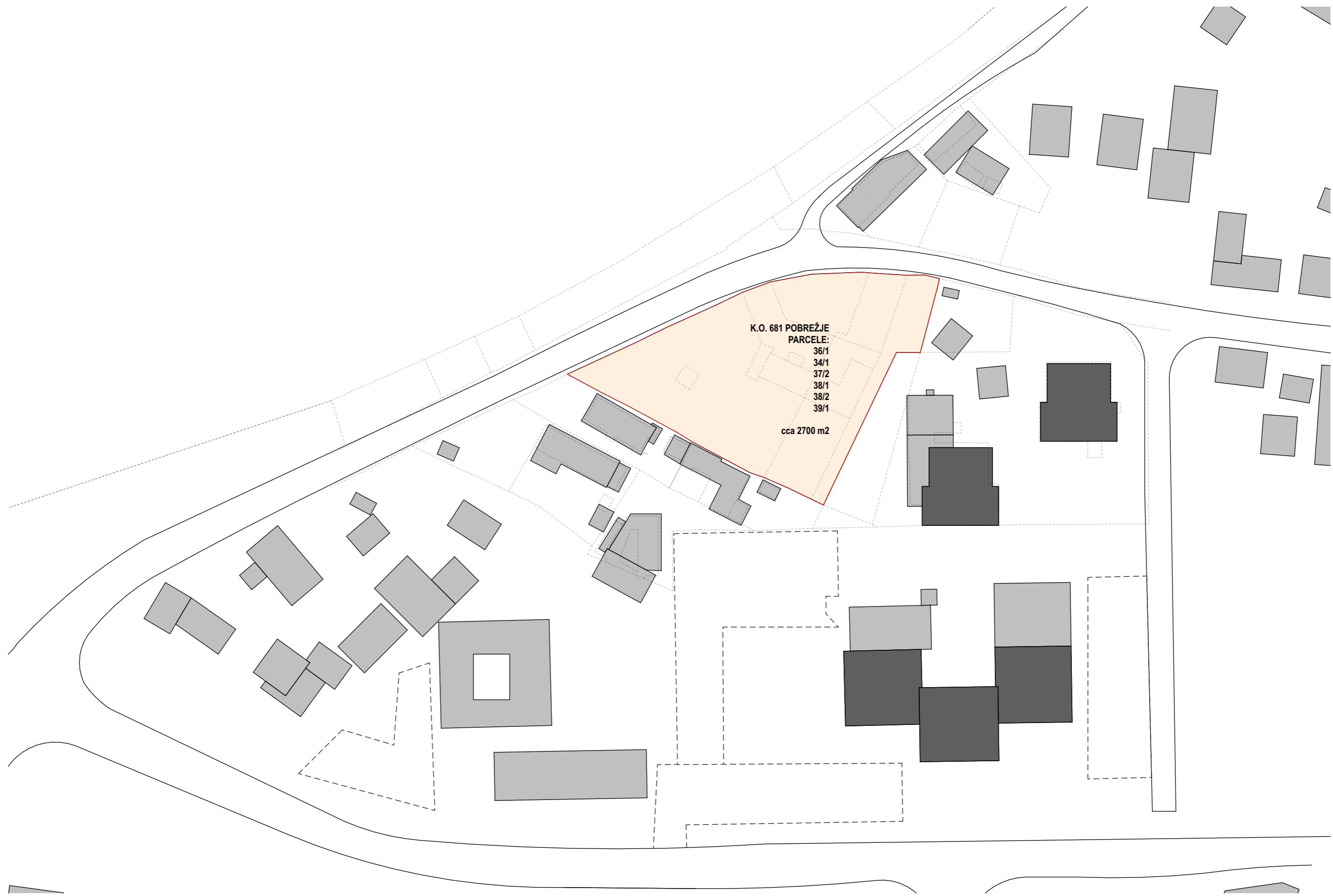
**PROSTORSKA PREVERITEV UMESTITVE OSKRBOVANIH STANOVANJ
POBREŽJE MARIBOR**

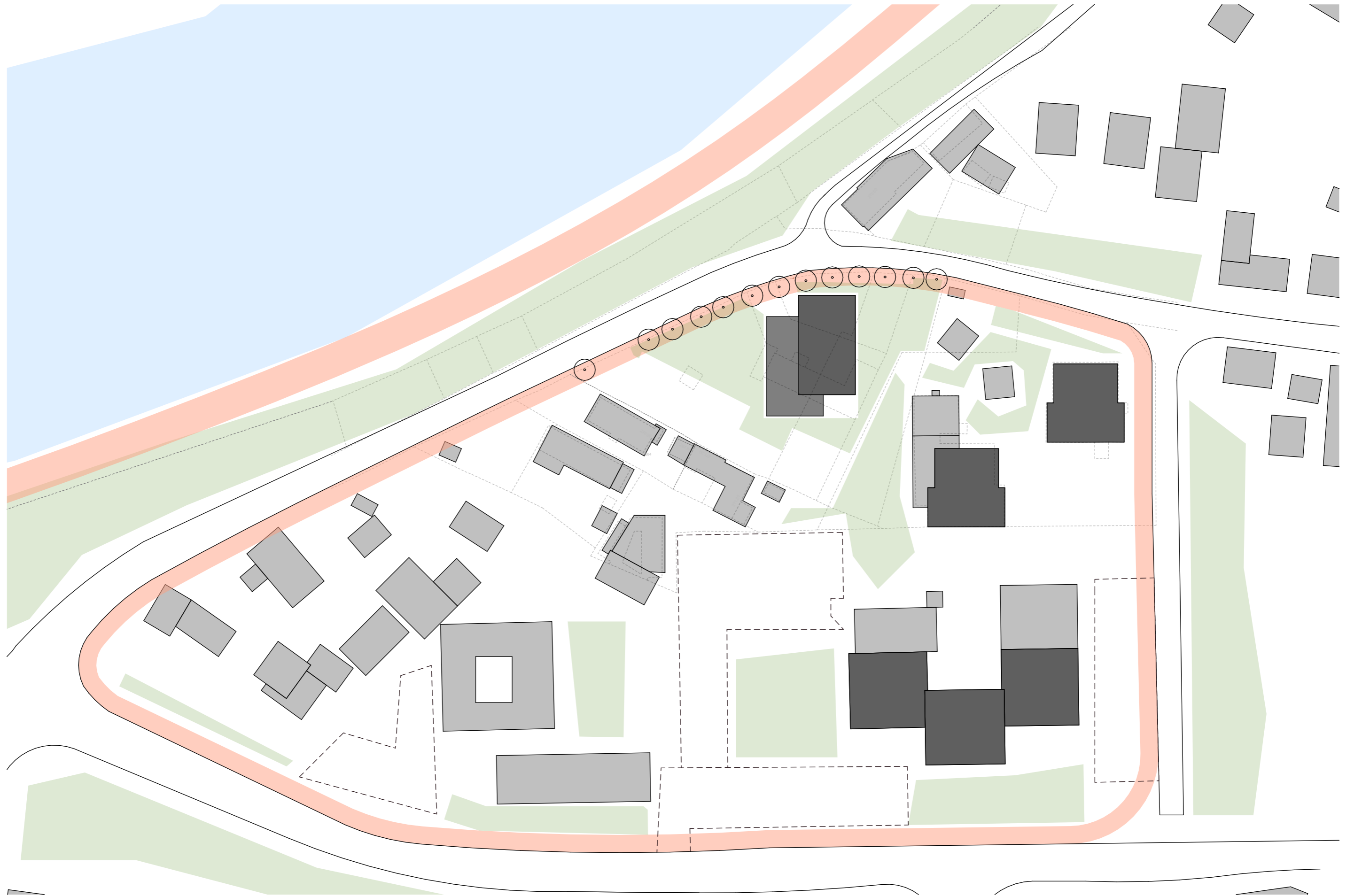
**NAROČNIK:
NEPREMIČNINSKI SKLAD POKOJNINSKEGA IN INVALIDSKEGA ZAVAROVANJA**

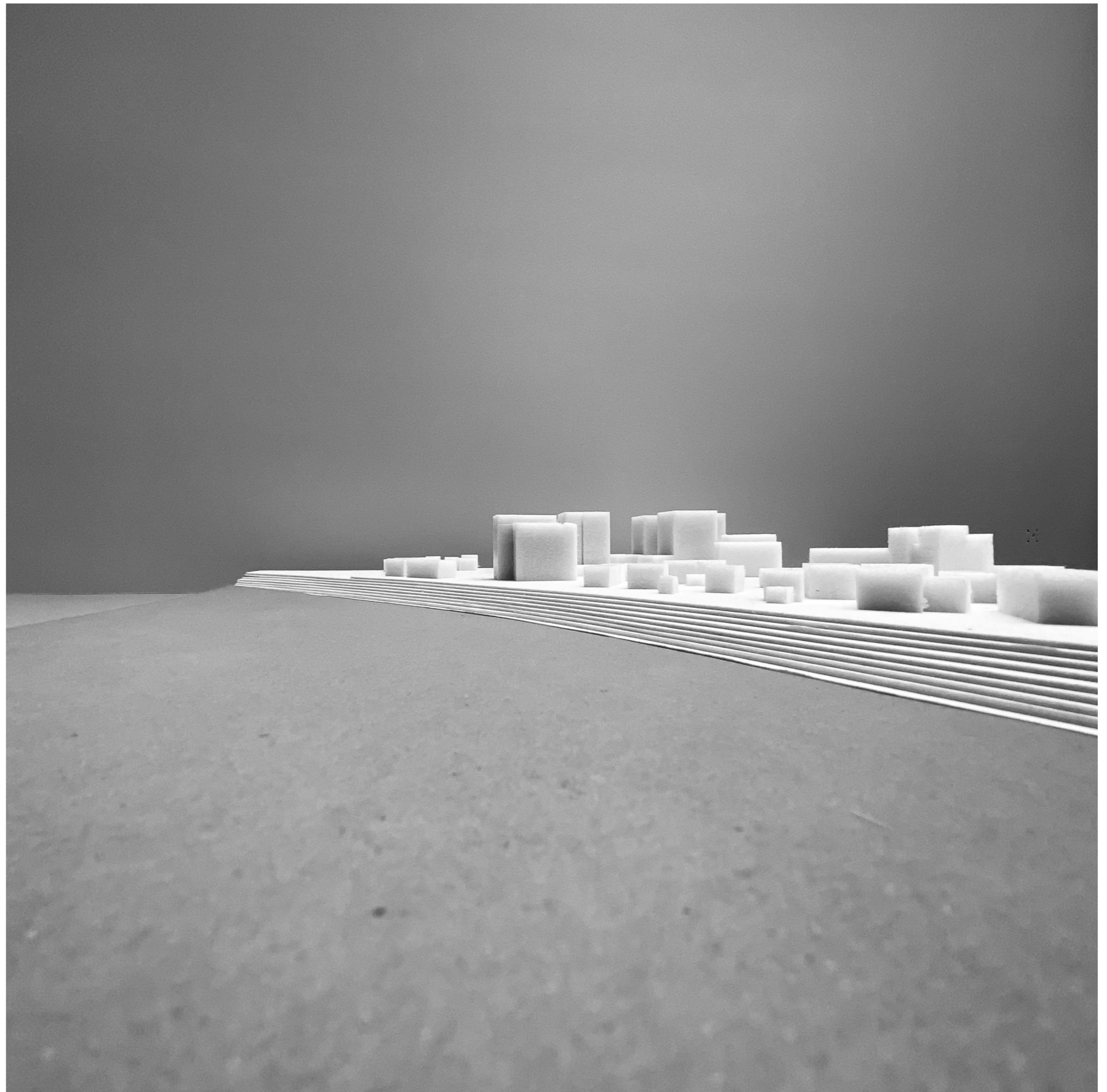
**PRIPRAVILA:
PROF. MAG. TADEJ GLAŽAR, MA(BIA) UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
ASIST. JURE HENIGSMAN, MAG. INŽ. ARH.**

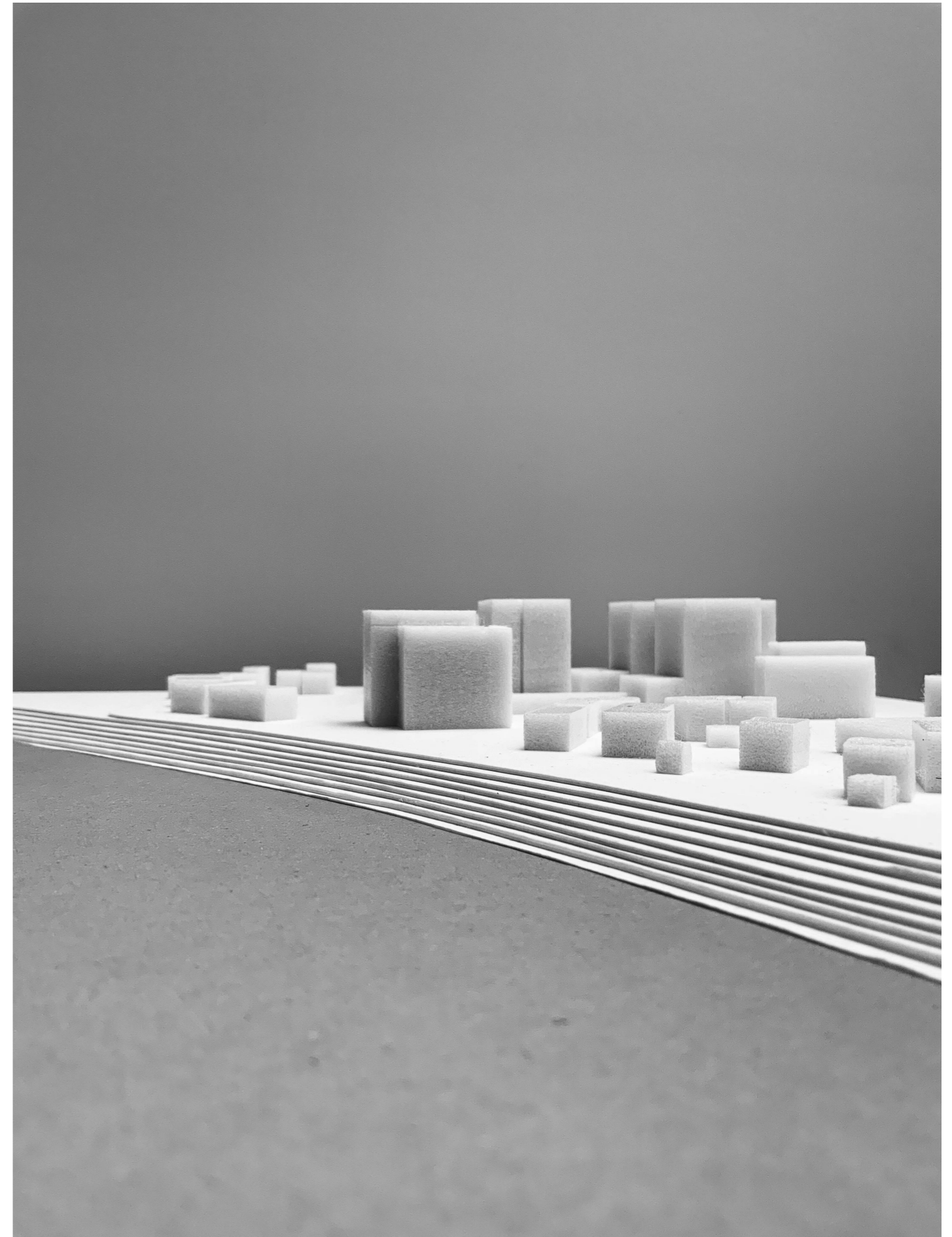
APRIL 2021















- parcelna meja
- območje obdelave gradbena parcela
- relevanten odmik 4m in 5m
- parkirno mesto
- območja urejenega parkiranja v okolici
- Nov objekt oskrbovanih stanovanj
- visoki objekti
- nižji objekti
- ↔ sugestirana peš povezava
- ≡≡≡ sugestirana varna peš površina
- zeleno zelene površine
- tlakovane površine
- ograja
- drevesa
- nadzor dostopa potopni stebriček
- parkirno mesto

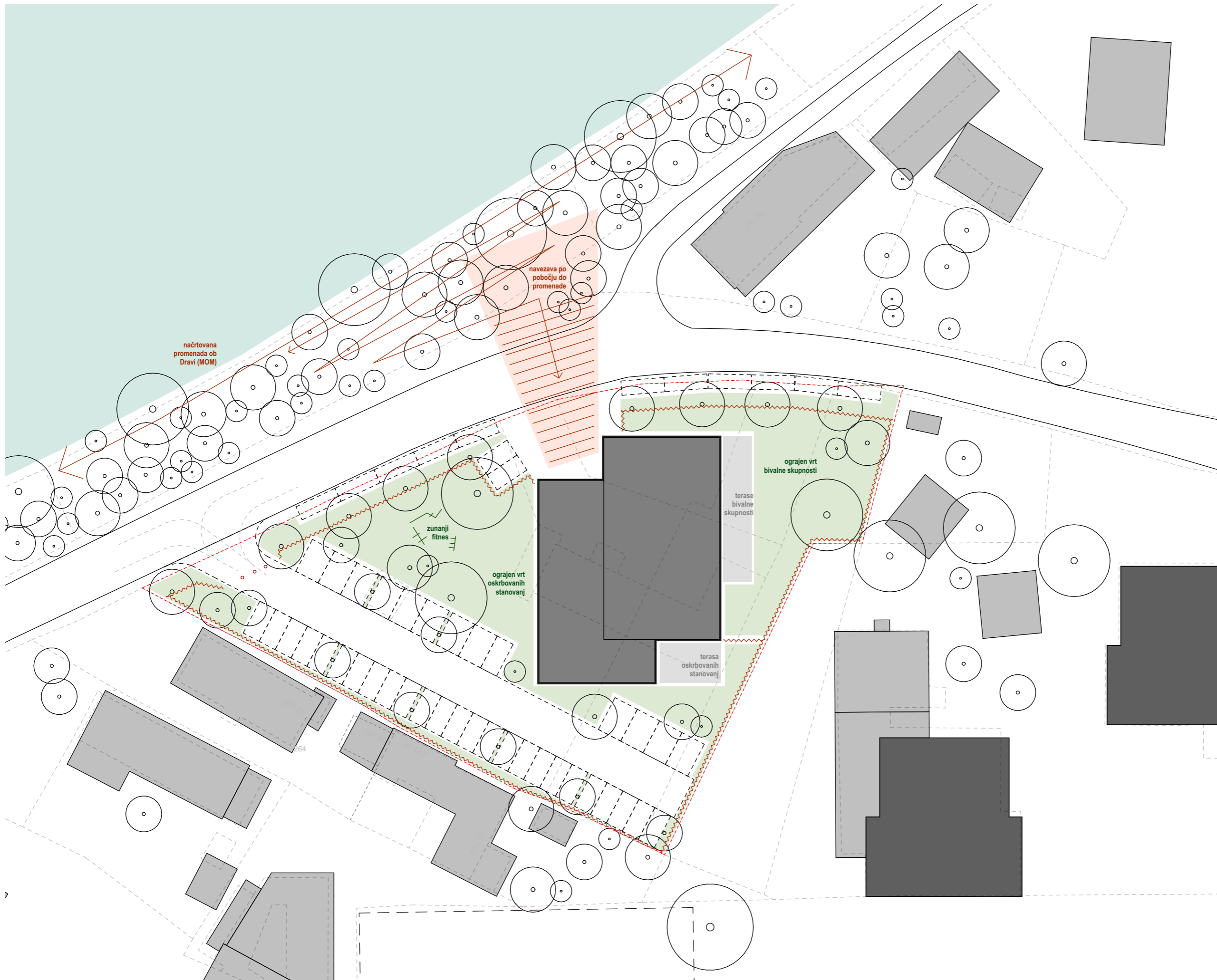


URBANISTIČNI FAKTORJI
 FZ = 0,29
 FI = 2,16
 FOBP = 0,55

PARKIRIŠČA SKUPAJ 51 PM
 (OD TEGA 12 INV PM)
 FAKTOR 0,8

**OBJEKT
 OSKRBOVANIH
 STANOVANJ**
 BPE (P+G) = 772 m²
 BPE (T) = 420 m²
 BEP = 5824 m²

- parcelna meja
- - - območje obdelave gradbena parcela
- - - relevanten odmik 4m in 5m
- - - parkirno mesto
- - - območja urejenega parkiranja v okolici
- Nov objekt oskrbovanih stanovanj
- visoki objekti
- nižji objekti
- ↔ sugestrirana peš povezava
- ▨ sugestrirana varna peš površina
- zelene površine
- tlakovane površine
- ▨ ograja
- drevesa
- nadzor dostopa potopni stebriček
- - - parkirno mesto



- parcelna meja
- - - - - območje obdelave gradbena parcela
- - - - - relevanten odmik 4m in 5m
- - - - - parkirno mesto
- - - - - območja urejenega parkiranja v okolici
- Nov objekt oskrbovanih stanovanj
- visoki objekti
- nižji objekti
- ↔ sugestrirana peš povezava
- ▨ sugestrirana varna peš površina
- zelene površine
- tlakovane površine
- ▨ ograja
- drevesa
- nadzor dostopa potopni stebriček
- - - - - parkirno mesto

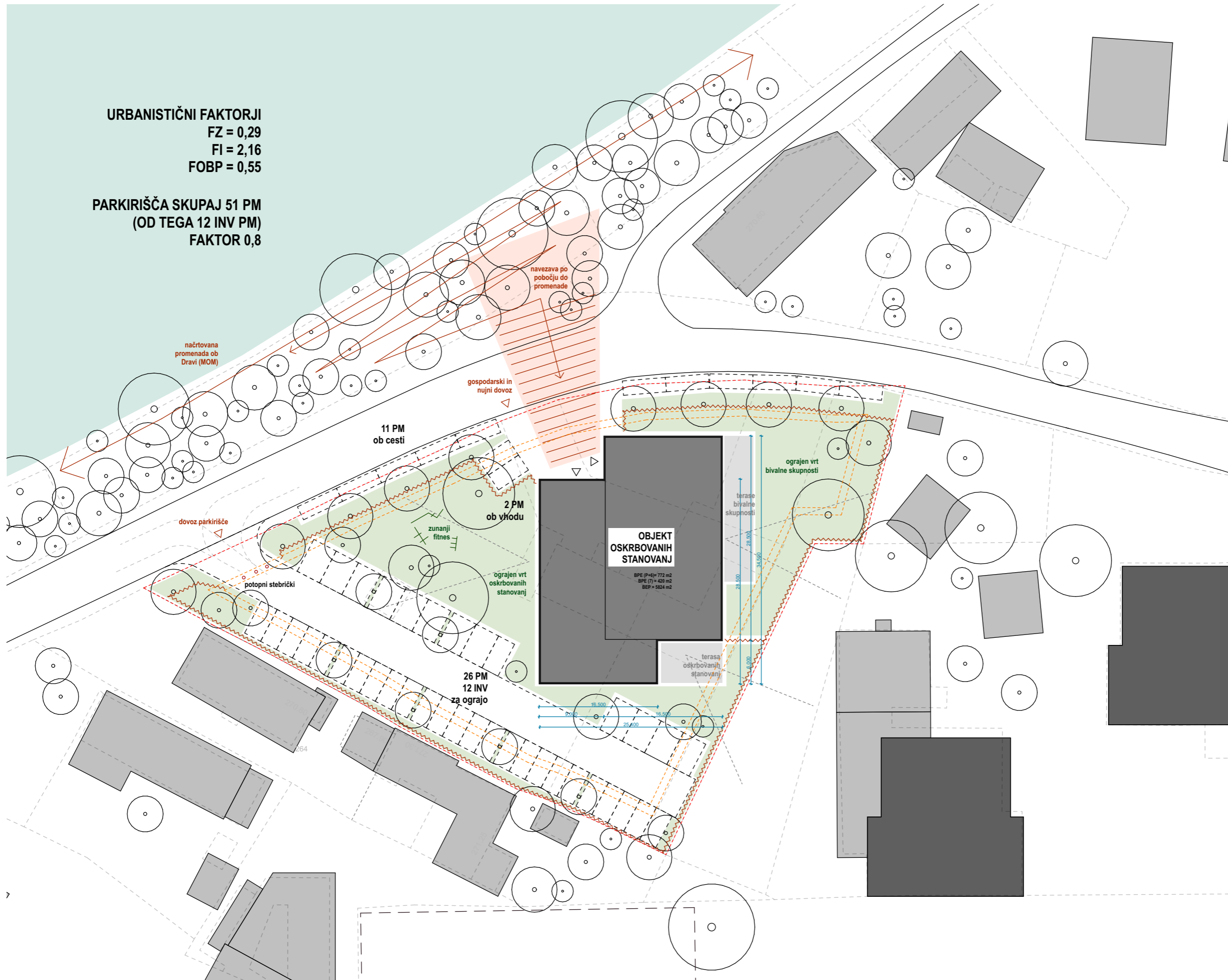




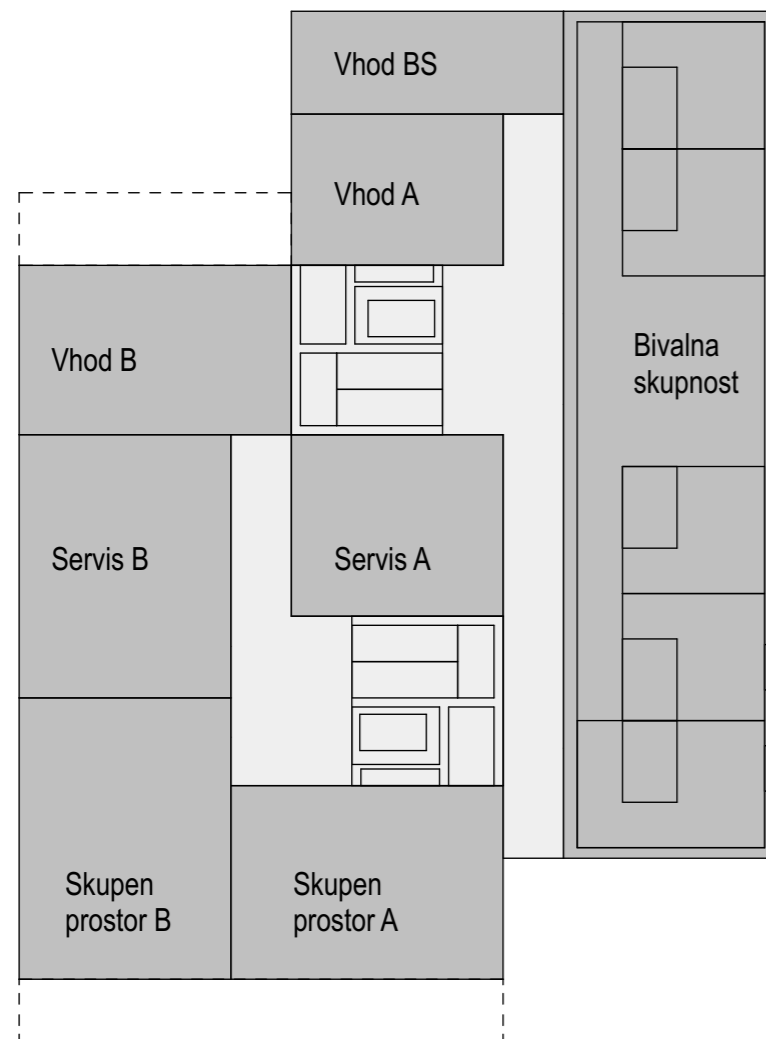
- parcelna meja
- območje obdelave gradbena parcela
- relevanten odmik 4m in 5m
- parkirno mesto
- območja urejenega parkiranja v okolici
- Nov objekt oskrbovanih stanovanj
- visoki objekti
- nižji objekti
- ↔ sugestrirana peš povezava
- ≡≡≡ sugestrirana varna peš površina
- zelene površine
- tlakovane površine
- ⌘ ograja
- drevesa
- ○ ○ nadzor dostopa potopni stebriček
- parkirno mesto

URBANISTIČNI FAKTORJI
 FZ = 0,29
 FI = 2,16
 FOBP = 0,55

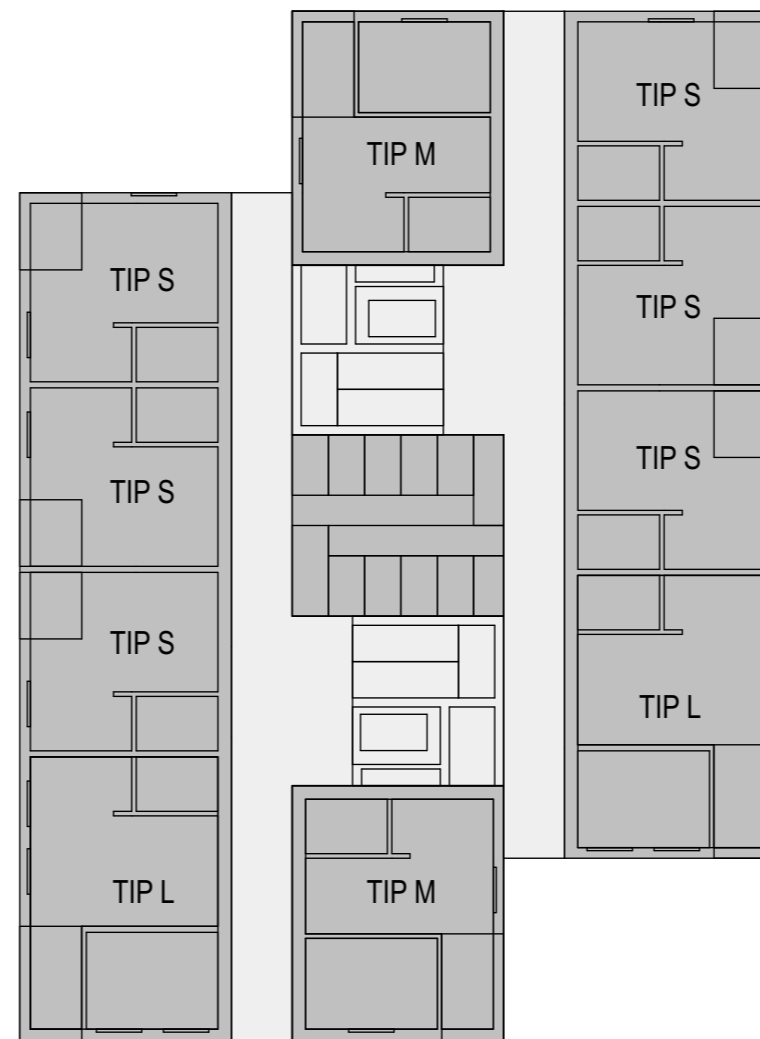
PARKIRIŠČA SKUPAJ 51 PM
 (OD TEGA 12 INV PM)
 FAKTOR 0,8



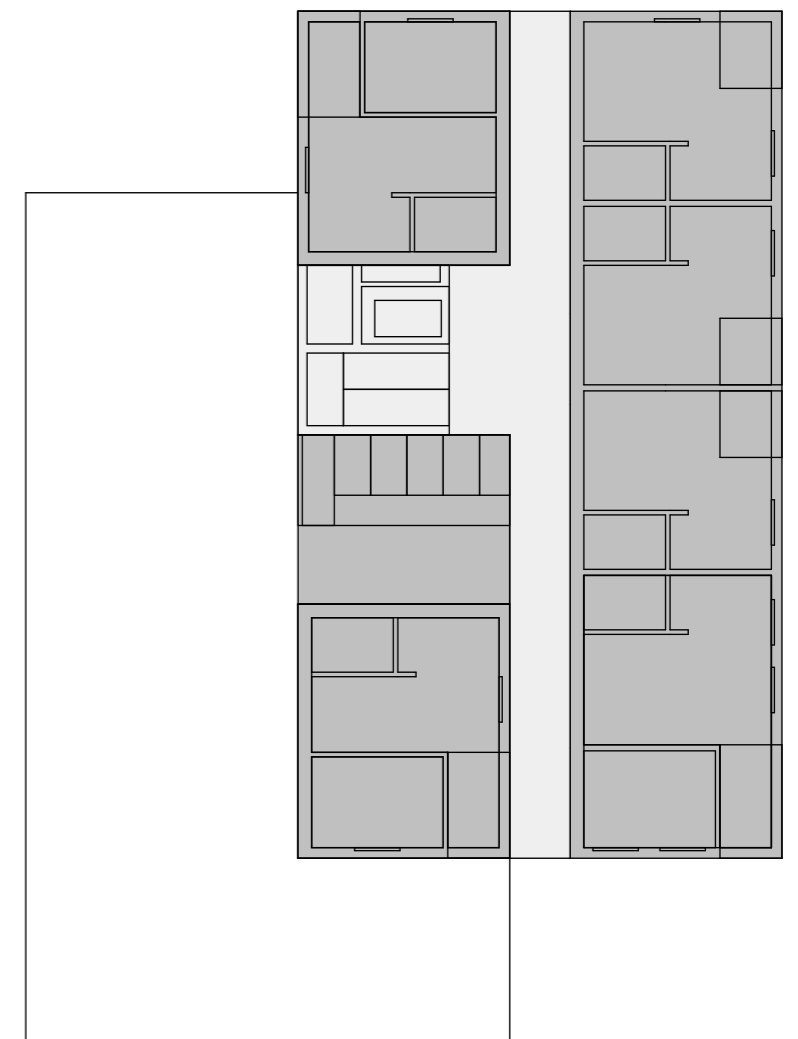
- parcelna meja
- območje obdelave gradbena parcela
- relevanten odmik 4m in 5m
- parkirno mesto
- območja urejenega parkiranja v okolici
- Nov objekt oskrbovanih stanovanj
- visoki objekti
- nižji objekti
- ↔ sugestrirana peš povezava
- ▨ sugestrirana varna peš površina
- zelene površine
- tlakovane površine
- ▨ ograja
- drevesa
- nadzor dostopa potopni stebriček
- parkirno mesto



PRITLIČJE 1:250



NADSTROPJE 1:250



TERASNA ETAŽA 1:250

