

STANOVANJSKO NASELJE CVETJE / TOLMIN

IDEJNA ZASNOVA / JANUAR 2024









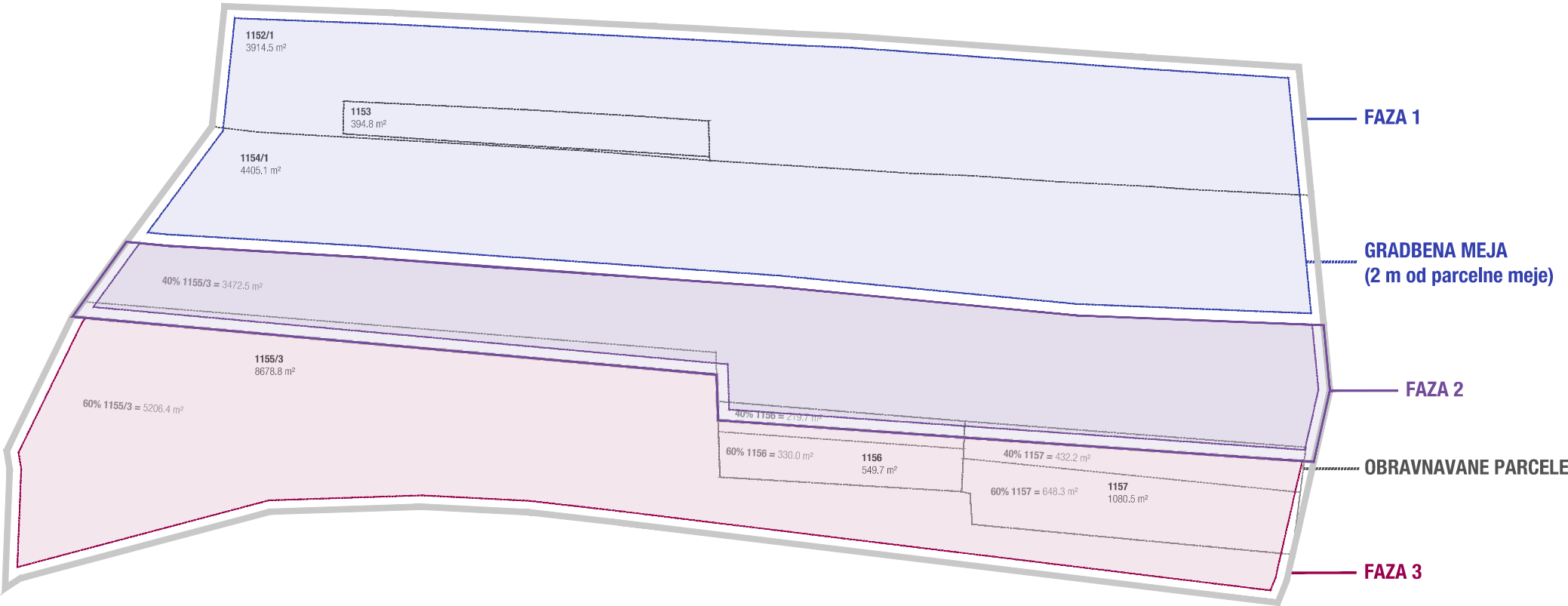


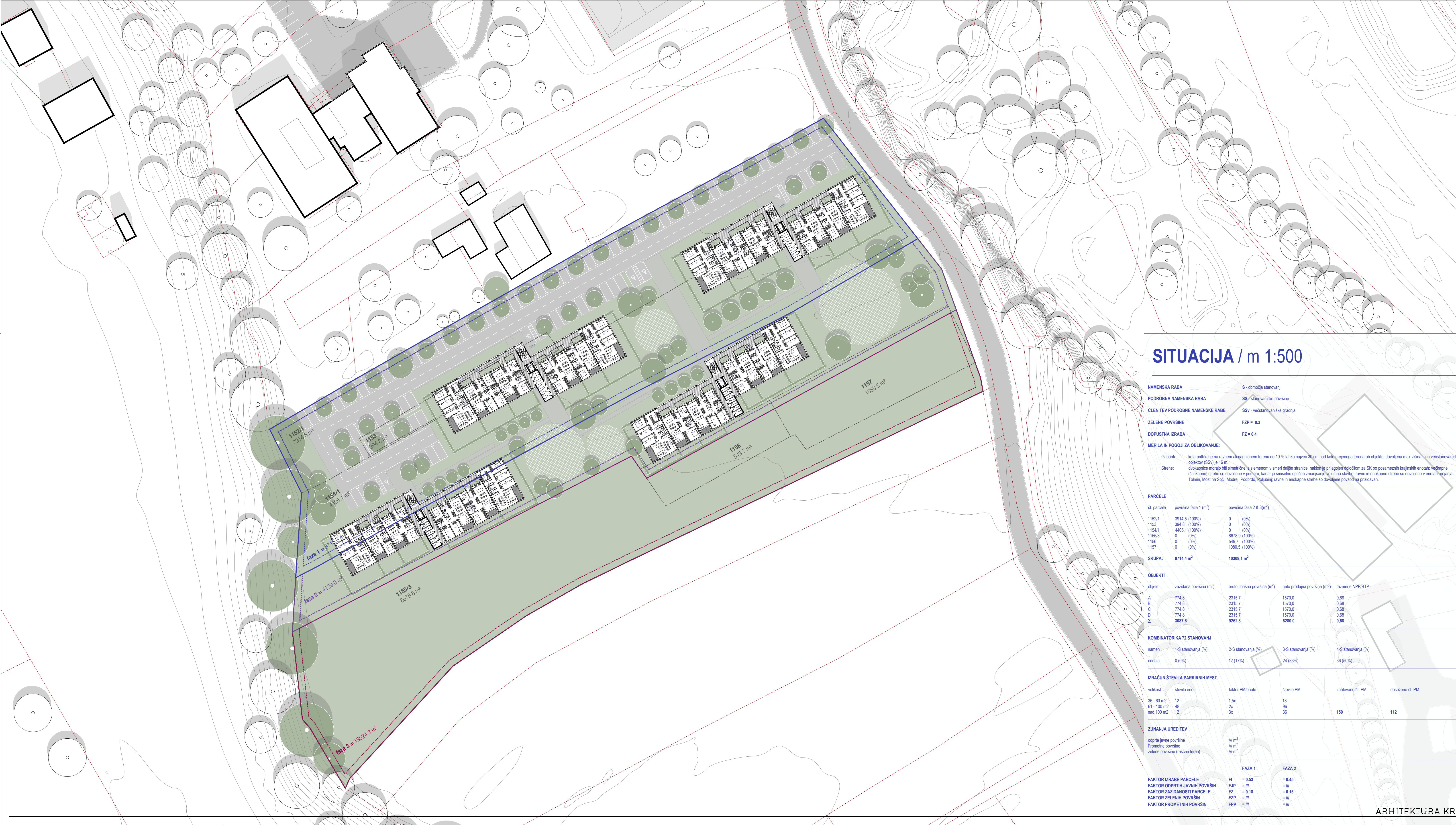
GRADBENA PARCELA:

FAZA 1: 8715.30 m²
PARCELE 1152/1, 1153, 1154/1;

FAZA 2: 4128.98 m² (skupaj 12839.49 m²)
40% PARCEL 1155/3, 1156, 1157

FAZA 3: 6183.91 m² (skupaj 19024.26 m²)
60% PARCEL 1155/3, 1156, 1157





SITUACIJA / m 1:500

NAMENSKA RABA	S - območja stanovanj
PODROBNA NAMENSKA RABA	SS - stanovarske površine
ČLENITEV PODROBNE NAMENSKE RABE	SSv - večstanovarska gradnja
ZELENE POVRŠINE	FZP = 0.3
DOPUSTNA IZRABA	FZ = 0.4
MERILA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE:	
Gabanti:	kota pritičja je na ravnam ali nagrajenem terenu do 10 % lahko največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu; dovoljena max višina tli in večstanovarskih objektov (SSv) je 16 m.
Strehe:	dvokapnice morajo biti simetrične, s stlemenom v smeri daljše stranice, naklon je prilagojen določilom za SK po posameznih krajinskih enotah; večkapne (štinkapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe; ravne in enokapne strehe so dovoljene v enotah urejanja Tolmin, Most na Soči, Modrej, Podrdo, Poljubinj; ravne in enokapne strehe so dovoljene povsod na prizdavih.

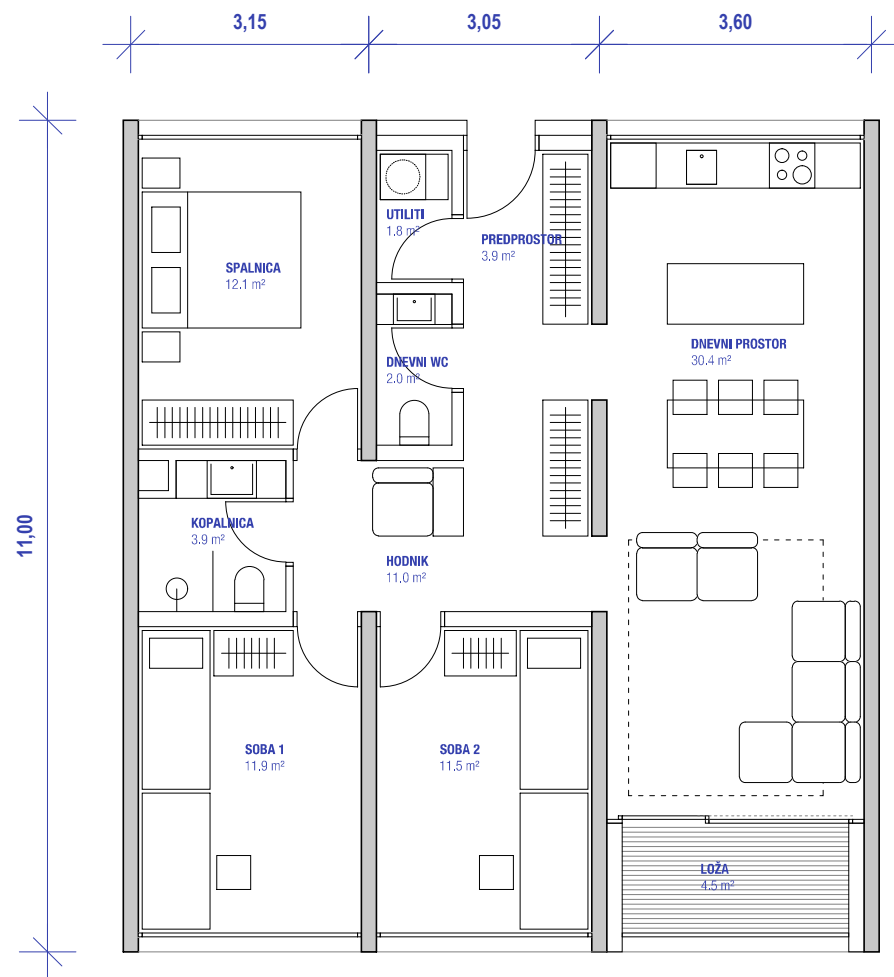
PARCELE			
št. parcele	površina faza 1 (m²)	površina faza 2 & 3(m²)	
1152/1	3914,5 (100%)	0	(0%)
1153	394,8 (100%)	0	(0%)
1154/1	4405,1 (100%)	0	(0%)
1155/3	0 (0%)	8678,9 (100%)	
1156	0 (0%)	549,7 (100%)	
1157	0 (0%)	1080,5 (100%)	
SKUPAJ	8714,4 m²	10309,1 m²	

OBJEKTI				
objekt	zazidana površina (m²)	bruto tlorisna površina (m²)	neto prodajna površina (m2)	razmerje NPP/BTP
A	774,8	2315,7	1570,0	0,68
B	774,8	2315,7	1570,0	0,68
C	774,8	2315,7	1570,0	0,68
D	774,8	2315,7	1570,0	0,68
Z	3087,6	9262,8	6280,0	0,68

KOMBINATORIKA T2 STANOVANJ				
namen	1-S stanovanja (%)	2-S stanovanja (%)	3-S stanovanja (%)	4-S stanovanja (%)
oddaja	0 (0%)	12 (17%)	24 (33%)	36 (50%)

IZRAČUN ŠTEVILA PARKIRNIH MEST					
velikost	število enot	faktor PM/enoto	število PM	zahtevano št. PM	doseženo št. PM
36 - 60 m2	12	1.5x	18		
61 - 100 m2	48	2x	96		
nad 100 m2	12	3x	36	150	112

ZUNANJA UREDITEV					
odprte javne površine	/// m²	FAZA 1		FAZA 2	
Prometne površine	/// m²	F1 = 0.53		= 0.45	
zelenne površine (raščeni teren)	/// m²	FJP = ///		= ///	
		FZ = 0.18		= 0.15	
		FZP = ///		= ///	
		FPP = ///		= ///	
FAKTOR IZRABE PARCELE					
FAKTOR ODPRTIH JAVNIH POVRŠIN					
FAKTOR ZAZIDANOSTI PARCELE					
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN					
FAKTOR PROMETNIH POVRŠIN					



ŠTIRISOBNO PRODAJNO STANOVANJE_M 1:100
TIP A

število enot: 5 (41%)

KVADRATURE PROSTOROV (neto)

predprostor	3,90	m2
dnevni WC	2,00	m2
utiliti	1,80	m2
hodnik	11,00	m2
kopalnica	3,90	m2
spalnica	12,10	m2
soba 1	11,90	m2
soba 2	11,50	m2
dnevni prostor	30,40	m2
loža	4,50	m2

SKUPAJ NETO: 93,00 m2
SKUPAJ BRUTO: 110,00 m2

ŠTIRISOBNO NADSTANDARDNO PRODAJNO STANOVANJE_M 1:100
TIP B

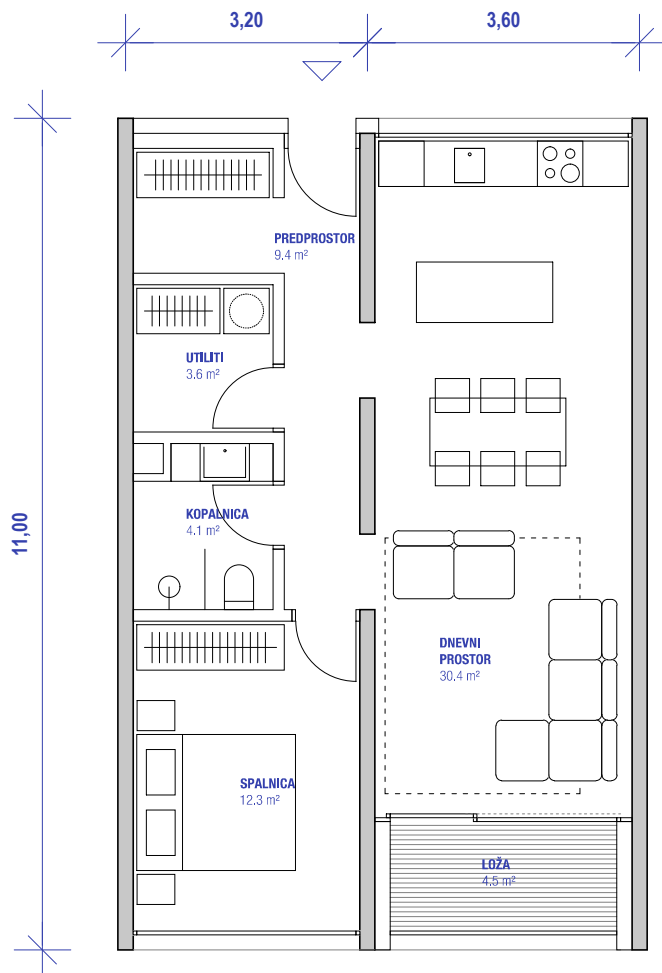
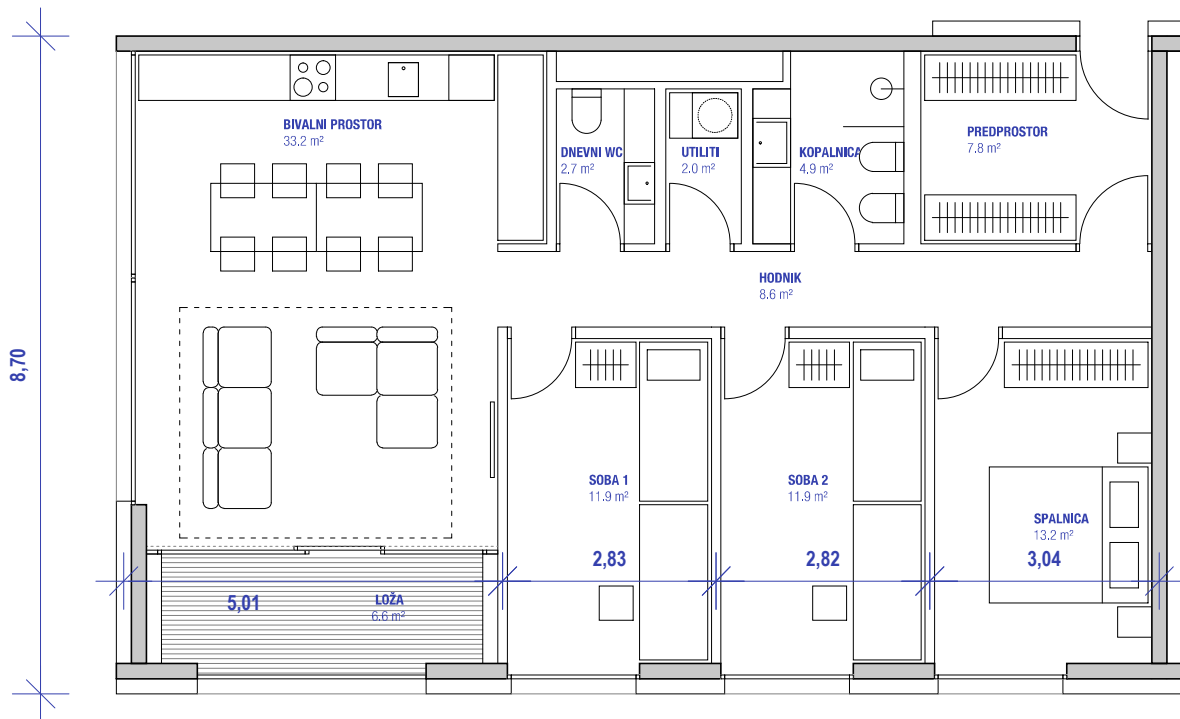
število enot: 16 (41%)

KVADRATURE PROSTOROV (neto)

predprostor	7,80	m2
hodnik	8,60	m2
dnevni WC	2,70	m2
kopalnica	4,90	m2
utiliti	2,00	m2

spalnica	13,20	m2
soba 1	11,90	m2
soba 2	11,90	m2
dnevni prostor	33,20	m2
loža	6,60	m2

SKUPAJ NETO: 102,80 m2
SKUPAJ BRUTO: 122,70 m2



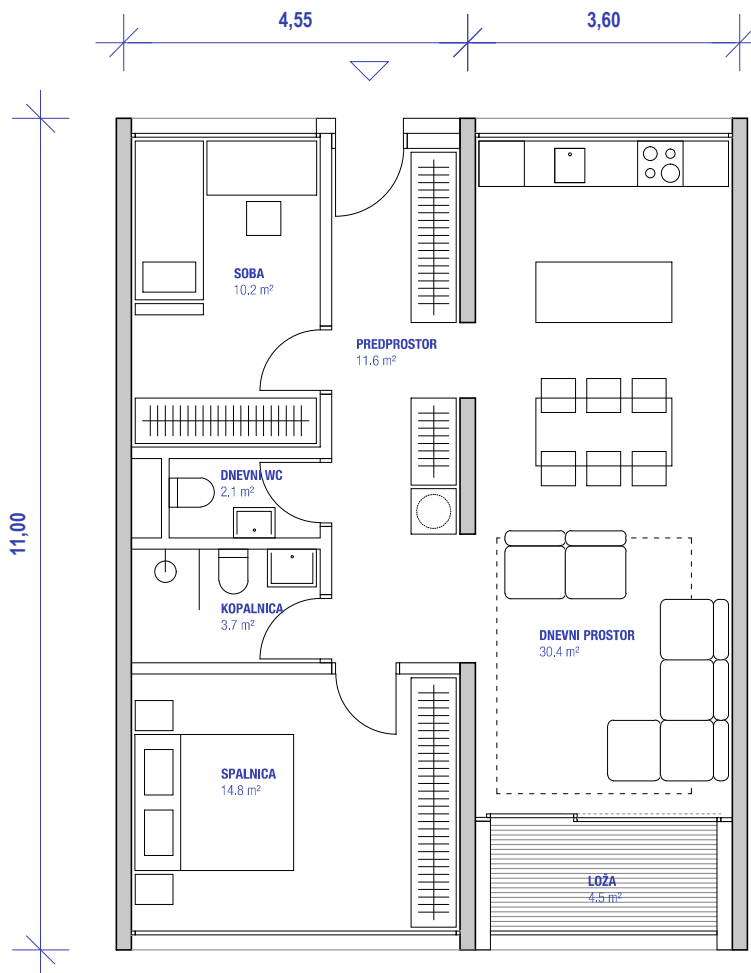
DVISOBNO PRODAJNO STANOVANJE_M 1:100

število enot: 11 (21,5%)

KVADRATURE PROSTOROV (neto)

predprostor	9,40	m2
utiliti	3,60	m2
kopalnica	3,70	m2
spalnica	12,30	m2
dnevni prostor	30,40	m2
loža	4,50	m2

SKUPAJ NETO: 63,90 m2
SKUPAJ BRUTO: 77,00 m2



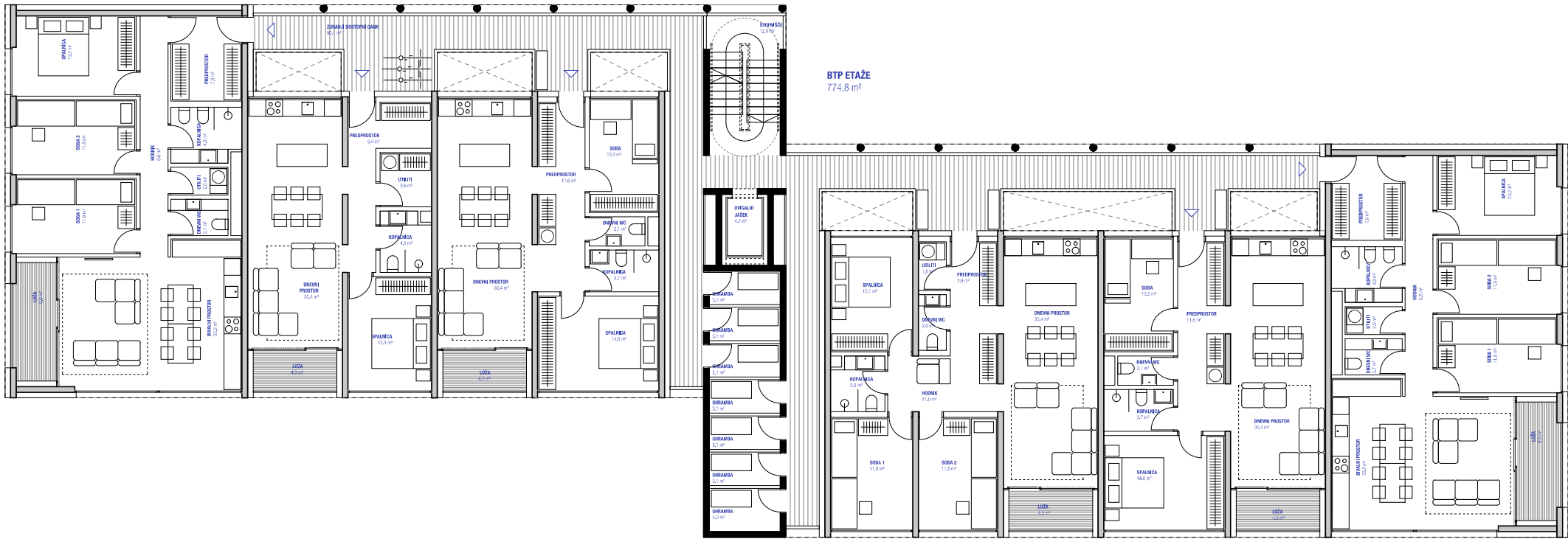
TROSOBNO PRODAJNO STANOVANJE_M 1:100

število enot: 19 (37,2%)

KVADRATURE PROSTOROV (neto)

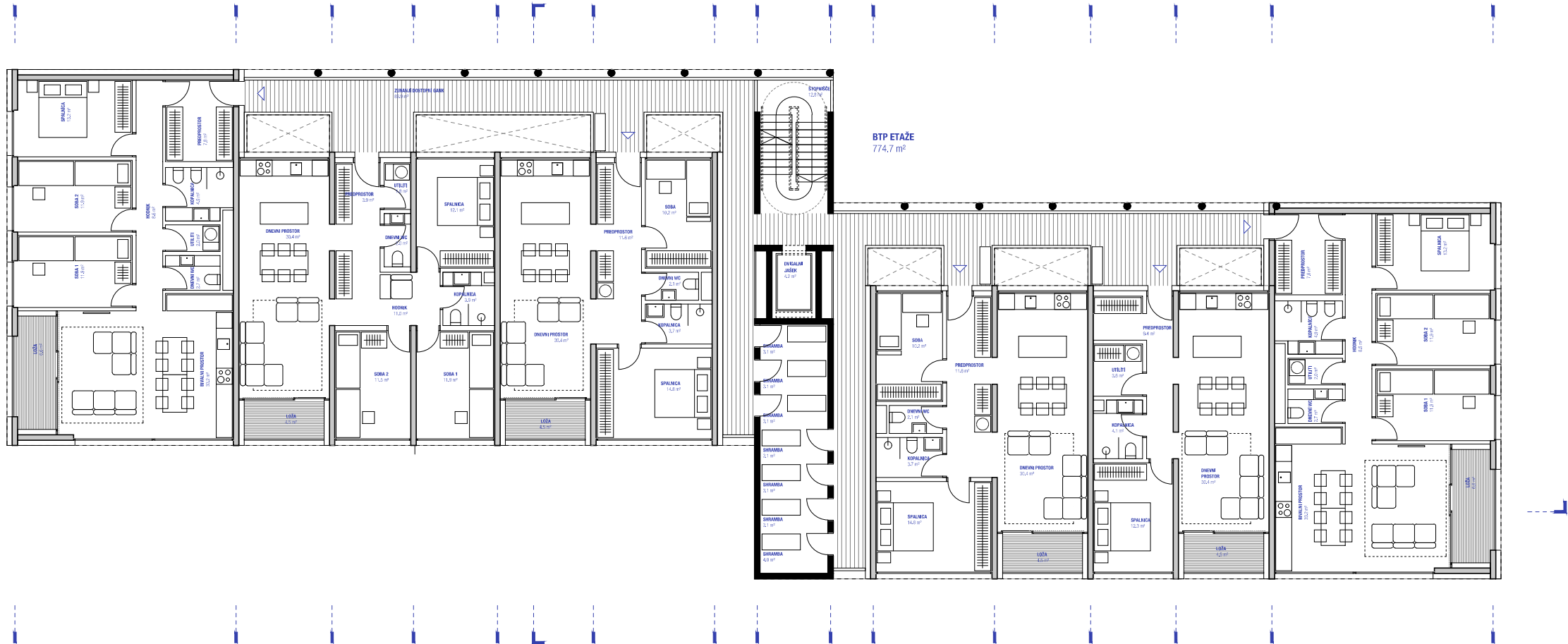
predprostor	11,60	m2
dnevni WC	2,10	m2
kopalnica	3,70	m2
spalnica	14,80	m2
soba 1	10,20	m2
dnevni prostor	30,40	m2
loža	4,50	m2

SKUPAJ NETO: 77,30 m2
SKUPAJ BRUTO: 91,80 m2



OBJEKT A	=	P + 2
STANOVANJA ZA NAKUP	=	18X
4 - SOBNO STANOVANJE	9X	
TIP A:	3x	
kvadratura bruto:	93,0 m ²	
kvadratura neto:	110,0 m ²	
TIP B:	6x	
kvadratura bruto:	122,7 m ²	
kvadratura neto:	102,8 m ²	
3 - SOBNO STANOVANJE	6x	
kvadratura bruto:	91,8 m ²	
kvadratura neto:	77,3 m ²	
2 - SOBNO STANOVANJE	3x	
kvadratura bruto:	77,0 m ²	
kvadratura neto:	63,9 m ²	
SHRAMBE STANOVANJ	21x	
kvadratura neto	3,1 m ²	
NETO SKUPNI PROSTORI	107,1 m ²	
BRUTO ETAŽE	774,8 m ²	
NETO PRODAJNA	1579 m ²	
BRUTO TLORISNA NPP/BTP	= 2324 m ² 0,68	

M 1:200



OBJEKT B	=	P + 2
STANOVANJA ZA NAKUP	=	18X
4 - SOBNO STANOVANJE	9X	
TIP A:	3x	
kvadratura bruto:	93,0 m ²	
kvadratura neto:	110,0 m ²	
TIP B:	6x	
kvadratura bruto:	122,7 m ²	
kvadratura neto:	102,8 m ²	
3 - SOBNO STANOVANJE	6x	
kvadratura bruto:	91,8 m ²	
kvadratura neto:	77,3 m ²	
2 - SOBNO STANOVANJE	3x	
kvadratura bruto:	77,0 m ²	
kvadratura neto:	63,9 m ²	
SHRAMBE STANOVANJ	18x	
kvadratura neto	3,1 m ²	
NETO SKUPNI PROSTORI	105,0 m ²	
BRUTO ETAŽE	770,7 m ²	
NETO PRODAJNA	1570 m ²	
BRUTO TLORISNA NPP/BTP	= 2312 m ² 0,68	

M 1:200





OBJEKT B = P + 2

NETO PRODAJNA 1570 m²BRUTO TLORISNA 2312 m²
NPP/BTP = 0,68

M 1:200

OBJEKT B / OBJEKT A
prečni prerez / fasada



OBJEKT B	=	P + 2
NETO PRODAJNA		1570 m ²
BRUTO TLORISNA		2312 m ²
NPP/BTP	=	0,68

M 1:200