

+180411

PROTIPOTRESNE REŠITVE ZA 15 STOLPNIC V LJUBLJANI

ZVEZEK A.10: PODROBNA POROČILA ZA STOLPNICE TIP A

Oktober 2019

Kazalo

1. Energijska učinkovitost	3
1.1 Analiza energijske učinkovitosti za stolpnice tipa A.....	3
1.2 Energetska izkaznica za stolpnico streliška 1	5
2. Izračun stroškov	6
2.1 Stroški zunanje utrditve stolpnice tipa A.....	6
2.2 Stroški nadomestne novogradnje stolpnice tipa A.....	11
3. Izračun vrednosti nepremičnine	13
3.1 Primerjalna tabela vrednosti stanovanj za vse tipe stolpnic.....	13
3.2 Vrednosti stanovanj za stolpnice tipa A	14
4. Urbanistični kazalci	16
4.1 Urbanistični kazalci za stolpnice v naselju A1 (Roške stolpnice)	16
4.2 Urbanistični kazalci za stolpnice v naselju A2 (Streliška).....	18

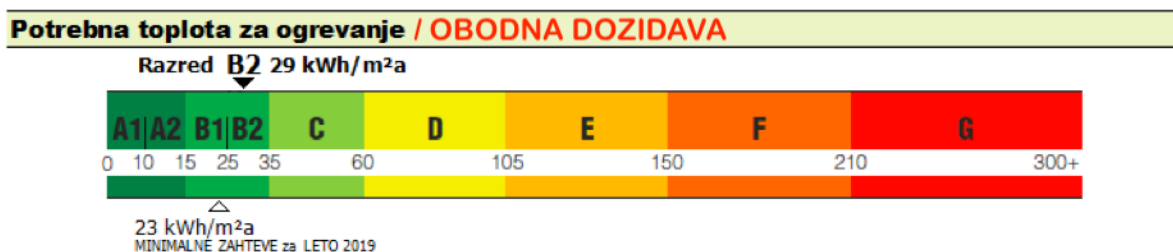
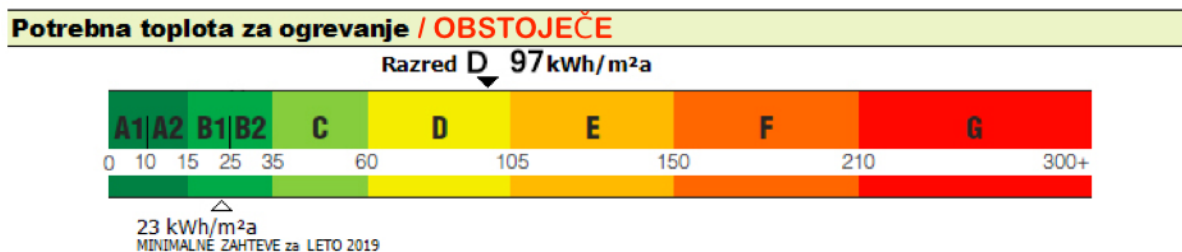
1. Energijska učinkovitost

1.1 Analiza energijske učinkovitosti za stolpnice tipa A

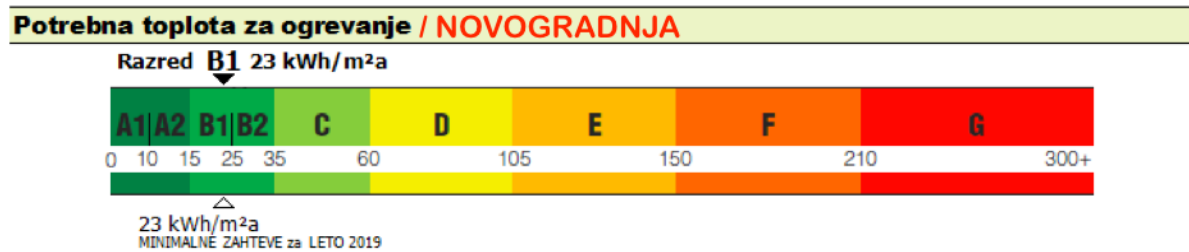
Primerjali smo energetske učinkovitosti stolpnice tipa A pred in po ustrezni sanaciji. Kriterij za primerjavo je potrebna toplota za ogrevanje (Q_{nh}/A_u), merjena v kWh na leto in na m^2 ogrevane površine. Torej gre za potrebno letno količino energije, ki $1m^2$ ogrevane površine stolpnice ogreje na standardne pogoje - pri stanovanjskih stavbah se za določitev letne potrebne toplote za ogrevanje stavbe upošteva notranja projektna temperatura $20^\circ C$. Potrebno toplota za ogrevanje je tudi kriterij, po katerem stavbe razvrščamo v energetske razrede, ki jih najdemo tudi pri energetskih izkaznicah stavb.

Stolpnica tip A

Za primer smo vzeli stolpnico na naslovu Streliška ulica 1. Potrebna toplota za ogrevanje je bila vzeta iz obstoječe energetske izkaznice stavbe iz leta 2016 (energetski trak zgoraj), dodatno pa je bila izračunana za primer obodne dozidave ter ustrezne energetske sanacije (energetski trak v sredini). V primeru, da se stolpnica poruši in zgradi nova, se predvidi energetsko učinkovito zgradbo po veljavnem pravilniku; tako potrebno toplota za ogrevanje brez izračuna izenačimo z minimalnimi zahtevami za leto 2019 (energetski trak spodaj).



1. Energijska učinkovitost



Potrebna toplota za ogrevanje se iz obstoječih 97 kWh/m².a zmanjša na 29 kWh/m².a (zmanjšanje za ca. 70%) pri energetske sanaciji v primeru obodne dozidave in na 23 kWh/m².a v primeru novogradnje (zmanjšanje za ca. 76% v primerjavi z obstoječim stanjem).

stanje/ukrep	potrebna toplota za ogrevanje (kWh/m².a)	%
OBSTOJEČE	97	100
OBODNA DOZIDAVA	29	30
NOVOGRADNJA	23	24

Avtor poročila: Miha Lokar, univ. dipl. inž. grad.

1. Energijska učinkovitost

1.2 Energetska izkaznica za stolpnico streliška 1

Izdelal: Uroš Dimnik, 26.01.2016, vir: GURS

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2016-162-166-34680 Velja do: 25.01.2026

Identifikacijska oznaka stavbe,
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 1727
številka stavbe 311

Klasifikacija stavbe: 1122103

Leto izgradnje: 1961

Naslov stavbe: Streliška ulica 1, Ljubljana

Kondicionirana površina stavbe A_k (m²): 2.496

Parcelna št.: 260/8

Katastrska občina: POLJANSKO PREDMESTJE

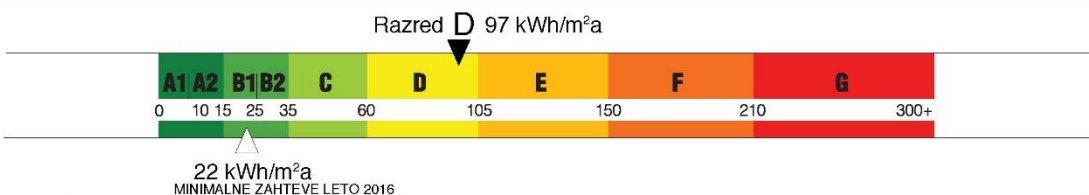
Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

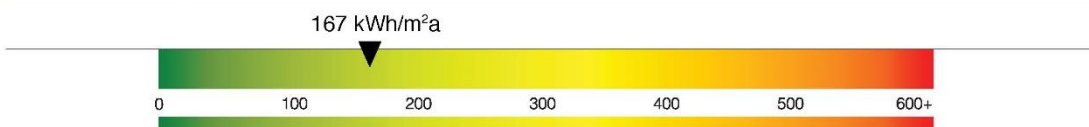
Naziv stavbe: Streliška ulica 1



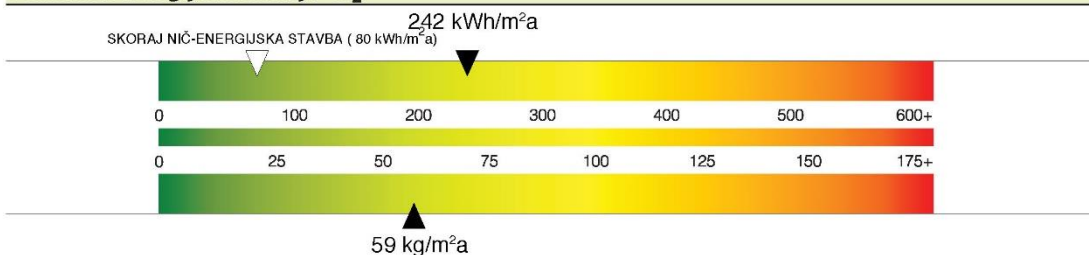
Potrebna toplota za ogrevanje



Dovedena energija za delovanje stavbe



Primarna energija in Emisije CO₂



Izdajatelj

Diming, inženiring in projektiranje, d.o.o. (162)

Ime in podpis odgovorne osebe: Uroš Dimnik

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 26.01.2016

Izdelovalec

Uroš Dimnik (166)

Ime in podpis: Uroš Dimnik

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 26.01.2016

Izdelovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obetaja katerega koli okolščina iz Energetskega zakona (Uradni RS 17/14), ki bi mu preprečevala izdelavo energetske izkaznice.

Energetska izkaznica stavbe je izdana v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (Uradni RS 17/14).

list 1/4

2. Izračun stroškov

2. Izračun stroškov

2.1 Stroški zunanje utrditve stolpnice tipa A

	Opis	Enota	Količina	Cena / enoto	Cena
1.	GRADBENA, OBRTNIŠKA IN INŠTALACIJSKA DELA				
1.	Piloti fi 80 cm Priprava, uvrtnje, armaturni koši, betoniranje, rušenje glav prilorov.	m1	360,00	320,00 €	115.200,00 €
2.	Jet groundig Priprava, uvrtnje, betoniranje	m1	1.320,00	100,00 €	132.000,00 €
3.	Povezovalna greda	m1	78,00	109,90 €	8.572,20 €
	Opaž, 0,70 m2x 25 eur/m1	m1	1,00	17,50 €	
	Armatura, 0,42m3x100 kg/m3x1,1 eur/kg	m1	1,00	46,20 €	
	Beton, 0,42m3/m1x110 eur/m3	m1	1,00	46,20 €	
4.	Obbetoniranje temeljev	m1	262,00	110,10 €	28.846,20 €
	rušenje tlaka kleti z odvozom, širine 50 cm, 10 eur/m1	m1	1,00	10,00 €	
	ročni izkop, 0,50x0,50x 60 eur/m3	m1	1,00	15,00 €	
	podložni beton 0,30x0,10 x 120 eur/m3	m1	1,00	3,60 €	
	opaž temelja, 0,50x 20 eur/m2	m1	1,00	10,00 €	
	sidranje, 20 eur/m1	m1	1,00	20,00 €	
	armiranje, 0,20x0,50x 90 kg/m3 x 1,20 eur/kg	m1	1,00	10,80 €	
	betoniranje, 0,20x0,50x 140 eur/m3	m1	1,00	14,00 €	
	zasip, 0,30x0,50x 18 eur/m3	m1	1,00	2,70 €	
	odvoz viška, 0,20x0,50x40 eur/m3	m1	1,00	4,00 €	
	krpanje tlaka, 20 eur/m1	m1	1,00	20,00 €	
5.	Torkret kletnih zidov	m2	788,00	186,00 €	146.568,00 €
	Izvedba armiranega torkreta	m2	2,00	65,00 €	
	Sidranje v plošče, zidove, m1=m2, 28 eur7m1	m2	2,00	28,00 €	
	ostalo zajeto v ceni m2 prenove kleti				
6.	Prenova kletnih prostorov	m2	270,00	265,00 €	71.550,00 €
	izpraznitev prosotov pred začetkom statilčne sanacije, pavšal 25 eur/m2	m2	1,00	25,00 €	

2. Izračun stroškov

odbijanje morebitnih ometov na zidovih ali odstranitev nanosov, razna rušitvena dela skladno z izvedbo statične sanacije, pavšal 40 eur/m2	m2	1,00	40,00 €
zidarska dela po izvedbi statične sanacije, pavšal 50 eur/m2	m2	1,00	50,00 €
slikopleskarska obnova, 15 eur/m2	m2	1,00	15,00 €
izvedba novega tlaka kleti, 30 eur/m2	m2	1,00	30,00 €
izvedba novega električnega razvoda in razsvetljave, 30 eur/m2	m2	1,00	30,00 €
vrata, stopnice, predelne stene, druga obrtniška dela, pavšal 50 eur/m2	m2	1,00	50,00 €
rezerva	m2	1,00	25,00 €

7. Torkret pritličnih prostorov m2 876,00 204,00 € 178.704,00 €

Odstranitev fasadnih in notranjih oblog - enostransko	m2	2,00	9,00 €
Izvedba armiranega torkreta	m2	2,00	65,00 €
Sidranje v plošče, zidove, m1=m2, 28 eur7m1	m2	2,00	28,00 €

8. Prenova pritličnih prostorov m2 254,00 533,00 € 135.382,00 €

izpraznitev prosotov pred začetkom statične sanacije, pavšal 35 eur/m2	m2	1,00	35,00 €
razna rušitvena dela skladno z izvedbo statične sanacije: rušenje kopalnic po stanovanjih, rušenje tlakov ob zidovih, druga rušitvena dela, pavšal 60 eur/m2	m2	1,00	60,00 €
zidarska dela po izvedbi statične sanacije, pavšal 75 eur/m2	m2	1,00	75,00 €
strojne instalacije v 2 stanovanjih in skupnih prostorih, pavšal 20.000 eur/254 m2	m2	1,00	80,00 €
slikopleskarska obnova, 22 eur/m2	m2	1,00	22,00 €
izvedba novega tlaka, 50 eur/m2	m2	1,00	50,00 €
elektro instalacije, novo, 65 eur/m2	m2	1,00	65,00 €
2 novi kopalnici v stanovanjih, obrtniška dela, instalacije že upoštevane, 4000 eur	m2	1,00	16,00 €
nova vhodna vrata v blok, nova vrata kolesarnic in drugih prosotorov, nova vrata stanovanj	m2	1,00	80,00 €
rezerva	m2	1,00	50,00 €

9. AB stene - ojačitve m3 1.550,00 447,50 € 693.625,00 €

2. Izračun stroškov

Opaž, povprečna razvita širina pri povprečnem prerezu ojačitve, 7,20m ² /m ¹ - 1,80 m ³ /m ¹ = 4 m ² /m ³ x 30 eur/m ²	m ³	1,00	120,00 €
Sidranje, pavšal 30 eur/m ³	m ³	1,00	30,00 €
Armatura, 150 kg/m ³ x 1,15 eur/kg	m ³	1,00	172,50 €
Beton, 125 eur/m ³	m ³	1,00	125,00 €

 10. Lože m² 1.342,00 920,00 € 1.234.640,00 €

Kovinska konstrukcija, 35 kg/m ² x 4 eur/kg	m ²	1,00	140,00 €
Tlak, montažni	m ²	1,00	50,00 €
Finalni tlak	m ²	1,00	50,00 €
Spuščen strop	m ²	1,00	50,00 €
Obdelava sten na območju lože, bočne - kar ni zajeto v fasadi, 2m ² /1 m ² x 35 eur/m ²	m ²	1,00	70,00 €
Preboj v stanovanje, 1 kos x 225 eur/7,5 m ² lože	m ²	1,00	30,00 €
Steklena ograja, 2,5 m ¹ ograje x 300 eur/m ¹ na 7,5 m ² lože	m ²	1,00	100,00 €
Zasteklitev lože - na vhodu v stanovanje, pavšal 2500 eur/ 7,5 m ² lože	m ²	1,00	340,00 €
Elektroinstalacije	m ²	1,00	40,00 €
rezerva	m ²	1,00	50,00 €

11. Dodatek za izvedbo lože kot notranji prostor kpl 42,00 4.000,00 € 168.000,00 €

Dodatna zasteklitev	kpl	1,00	3.000,00 €
Dodatne elektroinstalacije	kpl	1,00	350,00 €
Ogrevanje	kpl	1,00	650,00 €

 12. Prenova sob v stanovanjih, po etažah m² 328,00 392,00 € 128.576,00 €

Rušenje finalnega tlaka, druga rušitvena dela	m ²	1,00	35,00 €
Predelava elektro instalacij	m ²	1,00	35,00 €
Predelava ogrevanja	m ²	1,00	25,00 €
Predelava instalacij in izvedba novih vodovodnih del kopalnice, 1 po etaži, razdeljeno na celotno m ²	m ²	1,00	90,00 €
Zidarska dela, pavšal	m ²	1,00	50,00 €
Stenska keramika kopalnice	m ²	1,00	35,00 €
Novi tlaki	m ²	1,00	50,00 €
Slikopleskarska dela	m ²	1,00	22,00 €
Rezerva	m ²	1,00	50,00 €

 13. Energetska sanacija fasade m² 3.200,00 75,00 240.000,00 €

2. Izračun stroškov

Fasadni oder	m2	1,00	8,00 €
Izolacijska fasada, volna 16 cm	m2	1,00	45,00 €
Okenske police	m2	1,00	7,00 €
Rezerva in ostala dela	m2	1,00	15,00 €

14. Zamenjava stavbnega pohištva kos 30,00 1.800,00 € 54.000,00 €

Demontaža oken	kos	1,00	100,00 €
Nova okna	kos	1,00	1.000,00 €
Novo senčilo	kos	1,00	400,00 €
Notranje polica	kos	1,00	100,00 €
Sanacija notranjih špalet	kos	1,00	200,00 €

15. Energetska sanacija strehe m2 340,00 115,00 € 39.100,00 €

Odstranitev vseh slojev	m2	1,00	20,00 €
Hidroizolacija	m2	1,00	30,00 €
Toplotna izolacija	m2	1,00	40,00 €
Ostala dela	m2	1,00	25,00 €

16. Izolacija stropa kleti m2 270,00 45,00 € 12.150,00 €

Stropna izolacija, obdelava, ureditev instalacij.
--

17. Ukrepi požarne zaščite kpl 1,00 73.000,00 € 73.000,00 €

Požarna vrata stanovanj, 40x1200 eur (2 sta že zajeta pri prenovi pritličja)	kpl	1,00	48.000,00 €
Ostali ukrepi	kpl	1,00	25.000,00 €

18. Zunanja ureditev kpl 1,00 55.000,00 € 55.000,00 €

Ureditev območja okrog objekta.	kpl	1,00	25.000,00 €
Prestavitev komunalnih vodov	kpl	1,00	30.000,00 €

Skupaj				3.514.913,40 €
--------	--	--	--	----------------

II. EKSTERNI STROŠKI

1. Inženiring, projektiranje, nadzor % 0,08 3.514.913,40 € 281.193,07 €

 2. Geomehanske raziskave in
preizkave in analize konstrukcije kpl 1,00 40.000,00 € 40.000,00 €

3. Komunalni prispevek m2 335,50 120,00 € 40.260,00 €

4. Financiranje % 0,03 4.200.000,00 € 126.000,00 €

 5. Stroški pogodb, notarjev in drugi
stroški. kpl 42,00 700,00 € 29.400,00 €

2. Izračun stroškov

Skupaj				516.853,07 €
DRUGI STROŠKI ETAŽNIH LASTNIKOV				
Selitev v nadomestno stanovanje in nazaj (pritlični stanovanji, 2x)	kpl	4,00	1.000,00 €	4.000,00 €
Najem nadomestnega stanovanja za obdobje 12 mesecev (pritlični stanovanji)	kpl	2,00	7.200,00 €	14.400,00 €
Skupaj				18.400,00 €
Vse skupaj				4.050.166,47 €
DDV 9,5%				384.765,81 €
Skupaj z DDV				4.434.932,29 €

2.2 Stroški nadomestne novogradnje stolpnice tipa A

	Opis	Enota	Količina	Cena / enoto	Cena
I.	GRADBENA, OBRTNIŠKA IN INSTALACIJSKA DELA				
1.	Rušenje objekta	m2	3.476,00	75,00 €	260.700,00 €
2.	Novogradnja objekta - gradbena in obrtniška dela				
	- podzmeni del	m2	845,00	500,00 €	422.500,00 €
	- nadzemni del	m2	4.947,00	700,00 €	3.462.900,00 €
3.	Novogradnja objekta - instalacijska dela				
	- podzmeni del	m2	845,00	125,00 €	105.625,00 €
	- nadzemni del	m2	4.947,00	250,00 €	1.236.750,00 €
4.	Zunanja ureditev	kpl	1,00	40.000,00 €	40.000,00 €
	Skupaj				5.528.475,00 €
II.	EKSTERNI STROŠKI				
1.	Inženiring, projektiranje, nadzor	%	0,08	5.528.475,00 €	442.278,00 €
2.	Komunalni prispevek	m2	1.737,00	120,00 €	208.440,00 €
3.	Financiranje	%	0,03	7.250.000,00 €	217.500,00 €
4.	Stroški pogodb, notarjev in drugi stroški.	kpl	42,00	1.000,00 €	42.000,00 €
	Skupaj				910.218,00 €
III.	DRUGI STROŠKI ETAŽNIH LASTNIKOV				
1.	Selitev v nadomestno stanovanje in nazaj	kpl	84,00	1.000,00 €	84.000,00 €
2.	Najem nadomestnega stanovanja za obdobje 24 mesecev	kpl	42,00	14.400,00 €	604.800,00 €
	Skupaj				688.800,00 €

2. Izračun stroškov

Vse skupaj	7.127.493,00 €
DDV 9,5%	677.111,84 €
Skupaj z DDV	7.804.604,84 €

Izračun stroškov pripravil: Ervin Rupena, grad. teh.

3. Izračun vrednosti nepremičnine

3. Izračun vrednosti nepremičnine

3.1 Primerjalna tabela vrednosti stanovanj za vse tipe stolpnic

Tip	Podtip / naselje	Naslovi stolpnic	OBSTOJEČE STANJE	NOTRANJA UTRDITEV	ZUNANJA UTRDITEV	NADOMESTNA NOVOGRADNJA
A	A1	Hudovernikova 2, Hudovernikova 4, Hudovernikova 8, Hudovernikova 13, Streliška 37a	1.990 €/m2	-	2.850 €/m2	3.100 €/m2
	A2	Streliška 1, Streliška 3, Streliška 5	2.050 €/m2	-	2.900 €/m2	3.200 €/m2
B	B1	Hrvatski trg 2, Rozmanova ulica 2	1.950 €/m2	-	-	3.150 €/m2
	B2	Štefanova 15	2.250 €/m2	-	-	3.300 €/m2
	B3	Cigaletova 8, Pražakova 6	2.250 €/m2	-	-	3.300 €/m2
C	C1	Sketova 6, Grablovičeva 32	1.890 €/m2	2.700 €/m2	-	2.900 €/m2

Podane so vrednosti po kvadratnem metru neto površine stanovanja, brez skupnih površin stavbe. Podane cene so ocene vrednosti s strani nepremičninskega posrednika - za bolj točno vrednost je potrebno naročiti cenitev pri cenilcu.

Na trgu se oglašujejo bistveno višje cene, v tabeli so podane ocenjene vrednosti glede na dejansko realizirane cene. Po izkušnjah iz trga se stanovanja srednjega razreda nad 250.000 EUR težje prodajo. Cena stanovanja do okoli 200.000 EUR je še nekako dosegljiva za mlajše zaposlene (cca 30-39 let).

Navedene cene so postavljene na način, da se stanovanja zagotovo prodajo v relativno kratkem času. Možno je doseči višje cene vendar se čas prodaje stanovanj bistveno podaljša saj so kupci z več sredstvi tudi bolj zahtevni - izbirčni.

Kot nepremičninski posrednik svojim strankam - kupcem stanovanj močno odsvetujem nakup stanovanja v potresno nevarnih objektih.

Pripravil: Nace Škoda, inž. mm., nepremičninski posrednik

3. Izračun vrednosti nepremičnine

3.2 Vrednosti stanovanj za stolpnice tipa A

OBSTOJEČE STANJE

 Ocenjena vrednost stanovanj: **1.990,00 €/m2**

 Faktor vrednosti za terase: **50%**

	Število stanovanj	Notranji prostori	Zunanji prostori	Skupaj	Vrednost stanovanja
Stanovanja v nadstropjih					
Stanovanje 1	10	73,76 m2	4,91 m2	78,67 m2	151.667,85 €
Stanovanje 2	10	54,17 m2	0,00 m2	54,17 m2	107.798,30 €
Stanovanje 3	10	54,79 m2	0,00 m2	54,79 m2	109.032,10 €
Stanovanje 4	10	67,54 m2	0,00 m2	67,54 m2	134.404,60 €
Pritlična stanovanja					
Pritlično stanovanje 2	1	48,64 m2	0,00 m2	48,64 m2	96.793,60 €
Pritlično stanovanje 4	1	48,46 m2	0,00 m2	48,46 m2	96.435,40 €
Skupaj (vsa stanovanja)	42	2.599,70 m2	49,10 m2	2.648,80 m2	5.222.257,50 €

ZUNANJA UTRDITEV

Etažnost: K+P+10+T

 Ocenjena vrednost stanovanj: **2.850,00 €/m2**

 Faktor vrednosti za terase: **50%**

	Število stanovanj	Notranji prostori	Zunanji prostori	Skupaj	Vrednost stanovanja
Stanovanja v nadstropjih					
Stanovanje 1	10	90,53 m2	26,01 m2	116,54 m2	295.074,75 €
Stanovanje 2	10	66,83 m2	19,31 m2	86,14 m2	217.982,25 €
Stanovanje 3	10	66,83 m2	18,66 m2	85,49 m2	217.056,00 €
Stanovanje 4	10	81,86 m2	24,14 m2	106,00 m2	267.700,50 €
Pritlična stanovanja					
Pritlično stanovanje 2	1	47,52 m2	30,60 m2	78,12 m2	179.037,00 €
Pritlično stanovanje 4	1	47,21 m2	30,60 m2	77,81 m2	178.153,50 €
Skupaj (vsa stanovanja)	42	3.155,23 m2	942,40 m2	4.097,63 m2	10.335.325,50 €

Povečanje skupne vrednosti stanovanj v stolpnici	5.113.068,00 €
Strošek zunanje utrditve za celotno stolpnico	4.434.932,00 €
Razlika med povečano vrednostjo in stroškom	678.136,00 €

3. Izračun vrednosti nepremičnine

NADOMESTNA NOVOGRADNJA

Etažnost: K+P+10+T

Ocenjena vrednost stanovanj: **3.100,00 €/m²**

Faktor vrednosti za terase: **50%**

	Število stanovanj	Notranji prostori	Zunanji prostori	Skupaj	Vrednost stanovanja
Stanovanja v nadstropjih					
Stanovanje 1	10	82,34 m ²	19,18 m ²	101,52 m ²	284.983,00 €
Stanovanje 2	10	69,00 m ²	14,50 m ²	83,50 m ²	236.375,00 €
Stanovanje 3	10	69,00 m ²	14,50 m ²	83,50 m ²	236.375,00 €
Stanovanje 4	10	82,34 m ²	19,18 m ²	101,52 m ²	284.983,00 €
Pritlična stanovanja					
Pritlično stanovanje 2	1	82,34 m ²	19,18 m ²	101,52 m ²	284.983,00 €
Pritlično stanovanje 4	1	82,34 m ²	19,18 m ²	101,52 m ²	284.983,00 €
Skupaj (vsa stanovanja)	42	3.191,48 m²	711,96 m²	3.903,44 m²	10.997.126,00 €

Povečanje skupne vrednostni stanovanj v stolpnici	5.774.868,50 €
Strošek nadomestne novogradnje za celotno stolpnico	7.804.604,00 €
Razlika med povečano vrednostjo in stroškom	-2.029.735,50 €

Izračun je bil narejen za primer stolpnic na naslovih Hudovernikova 2, 4, 8, 13 in Streliška 37a (tip A1 – Roške stolpnice). Pri stolpnicah tipa B2 so prodajne vrednosti stanovanjske površine nekoliko višje, stroški utrditve oziroma novogradnje pa so podobni.

4. Urbanistični kazalci

4. Urbanistični kazalci

4.1 Urbanistični kazalci za stolpnice v naselju A1 (Roške stolpnice)

Vrsta podatka	OPN Zahteva	enota	Obstoječe stanje	Zunanja utrditev	Nadomestna novogradnja
EUP			PL-21	PL-21	PL-21
območje namenske rabe	CU		CU	CU	CU
spremenjena vrsta objektov in dejavnosti (po 93. členu OPN)					
tip objekta	V		V	V	V
površina območja OPPN	?	m2	13.923	13.923	13.923
površina območja za izračun FI, FZ	?	m2	13.923	13.923	13.923
LASTNIŠTVO					
število aktualnih lastnikov zemljišč v območju OPPN	?	n			
delež zemljišč v območju OPPN, ki so v lasti pobudnika OPPN		%			
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO					
načrtovano število zemljišč, namenjenih gradnji		n	5	17	10
najmanjša velikost parcel, namenjenih gradnji		m2	13.923	13.923	13.923
največja velikost parcel, namenjenih gradnji		m2	13.923	13.923	13.923
KAPACITETE					
zazidana površina - stolpnica		m2	331,13	556,73	422,50
zazidana površina - skupaj		m2	1.655,65	2.783,65	2.112,50
faktor zazidanosti – skupaj	60	%	12%	20%	15,2%
faktor izrabe – skupaj	2,5		1,39	2,28	1,78
površina zelenih površin	0	m2	0	0	0
faktor zelenih površin	20		0%	0%	0%
površina odprtih bivalnih površin – skupaj		m2	0	0	0
faktor odprtih bivalnih površin – skupaj			0%	0%	0%
površina raščenege terena	0	m2	0	0	0
delež raščenege terena	20	%	0%	0%	0%
BTP nad terenom - stolpnica		m2	3.869,73	6.351,33	4.947,50
BTP nad terenom – skupaj		m2	19.348,65	31.756,65	24.737,50
BTP pod terenom - etaža		m2	331,13	556,73	422,50
BTP pod terenom – skupaj		m2	2.317,91	3.897,11	2.975,50
BTP komunikacije - etaža		m2	30,91	30,91	48,00
BTP stanovanj – na stolpnico		m2	3.154,47	5.410,47	3.897,27
BTP stanovanj - skupaj		m2	15.772,35	27.052,35	19.486,35
BTP ostalih dejavnosti – skupaj		m2	0,00	0,00	0,00

4. Urbanistični kazalci

površina ravne strehe posameznih objektov	m ²	227,30	227,30	300,00
število stavb	n	5	5	5
število stavb po tipu objekta (št. NA, NB, V,...)	V n	5	5	5
število stanovanj	n	42	42	42
ETAŽNOST, VIŠINA				
največja višina objektov – po posameznem tipu objektov	m	tip V - 29.60	tip V - 29.60	tip V - 32.00
		Tip V - K+P+10+T Hudoverni kva 4,8	Tip V - K+P+10+T Hudovernik va 4,8	Tip V - K+P+10+T Hudovernikva 4,8
največje število etaž	n	2K+P+10+T	2K+P+10+T	2K+P+10+T
ODSTRANITVE				
število odstranjenih objektov	n	0	0	5
BTP odstranjenih objektov - skupaj	m ²	0	0	1656,65
ODMIKI				
najmanjši odmik stavb od sosednjih zemljišč	5 m / 3 m (tip V) m	0	0	0
najmanjši odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel	3 m / 0 m m	0	0	0
najmanjši odmik od regulacijske linije	0 m m			
	20 m (stavba V) 24. člen (ni za ožje mestno središče)			
najmanjši odmik med stavbami nad terenom	m	7	4,43	5,63
ZELENE, ODPRTE POVRŠINE				
število zasajenih dreves na posameznih parcelah, namenjenih gradnji	n			
območje zelenega klina	da/ne	ne	ne	ne
površina otroških igrišč	m ²	/	/	/
površina igrišč za športe z žogo in druge urbane športe	m ²	/	/	/

4. Urbanistični kazalci

4.2 Urbanistični kazalci za stolpnice v naselju A2 (Streliška)

Vrsta podatka	OPN Zahteva	enota	Obstoječe stanje	Zunanja utrditev	Nadomestna novogradnja
EUP			PL-90	PL-90	PL-90
območje namenske rabe	CU		CU	CU	CU
spremenjena vrsta objektov in dejavnosti (po 93. členu OPN)					
tip objekta	V		V	V	V
površina območja OPPN	?	m2	7.937	7.937	7.937
površina območja za izračun FI, FZ	?	m2	7.937	7.937	7.937
LASTNIŠTVO					
število aktualnih lastnikov zemljišč v območju OPPN	?	n			
delež zemljišč v območju OPPN, ki so v lasti pobudnika OPPN		%			
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO					
načrtovano število zemljišč, namenjenih gradnji		n	3	7	7
najmanjša velikost parcel, namenjenih gradnji		m2	1.011	7.937	7.937
največja velikost parcel, namenjenih gradnji		m2	7.937	7.937	7.937
KAPACITETE					
zazidana površina - stolpnica		m2	337,13	556,73	422,50
zazidana površina - skupaj		m2	1.011,39	1.670,19	1.267,50
faktor zazidanosti – skupaj	60	%	12,7%	21,0%	16,0%
faktor izrabe – skupaj	2,0		1,49	2,40	1,87
površina zelenih površin	0	m2	0	0	0
faktor zelenih površin	20		0%	0%	0%
površina odprtih bivalnih površin – skupaj		m2	0	0	0
faktor odprtih bivalnih površin – skupaj			0%	0%	0%
površina raščenege terena	0	m2	0	0	0
delež raščenege terena	20	%	0%	0%	0%
BTP nad terenom - stolpnica		m2	3.935,73	6.351,33	4.947,50
BTP nad terenom – skupaj		m2	11.807,19	19.053,99	14.842,50
BTP pod terenom - etaža		m2	337,13	556,73	422,50
BTP pod terenom – skupaj		m2	1.011,39	1.670,19	1.267,50
BTP komunikacije - etaža		m2	30,91	30,91	48,00
BTP stanovanj – na stolpnico		m2	3.214,47	5.410,47	3.897,27
BTP stanovanj - skupaj		m2	9.643,41	16.231,41	11.691,81
BTP ostalih dejavnosti – skupaj		m2	0,00	0,00	0,00
površina ravne strehe posameznih objektov		m2	227,30	227,30	300,00
število stavb		n	3	3	3

4. Urbanistični kazalci

število stavb po tipu objekta (št. NA, NB, V,...)	V	n	3	3	3
število stanovanj		n	42	42	42
ETAŽNOST, VIŠINA					
največja višina objektov – po posameznem tipu objektov	m	tip V - 29.60	tip V - 29.60	tip V - 32.00	
največje število etaž	n	Tip V - K+P+10+T	Tip V - K+P+10+T	Tip V - K+P+10+T	
ODSTRANITVE					
število odstranjenih objektov		n	0	2	5
BTP odstranjenih objektov - skupaj		m2	0	412,6	1423,6
ODMIKI					
najmanjši odmik stavb od sosednjih zemljišč	5 m / 3 m (tip V)	m	4,29	1,13	3,1
najmanjši odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel	3 m / 0 m	m	4,29	1,13	3,1
najmanjši odmik od regulacijske linije	0 m	m			
najmanjši odmik med stavbami nad terenom	20 m (stavba V) 24. člen	m	17,69	13,58	15,91
ZELENE, ODPRTE POVRŠINE					
število zasajenih dreves na posameznih parcelah, namenjenih gradnji		n			
območje zelenega klina		da/ne	ne	ne	ne
površina otroških igrišč		m2	/	/	/
površina igrišč za športe z žogo in druge urbane športe		m2	/	/	/
JAVNE POVRŠINE					
površina javnih površin		m2			
skupaj		m2			
prometne		m2			
zelene		m2			
vodne		m2	0	0	0

št. projekta: +180411

ime projekta: **PROTIPOTRESNE REŠITVE ZA 15 STOLPNIC
V LJUBLJANI**

naročnik: MOL

številka zvezka: A.10

zvezek: **PODROBNA POROČILA ZA STOLPNICE TIP A**

arhitektura: TOMAŽ KRIŠTOF
ŠPELA ZORE
ANDRAŽ HROVAT
TAJA DEŽMAN

sodelavka: EVA SEVŠEK

ocena stroškov: ERVIN RUPENA

ocena vrednosti: NACE ŠKODA

gradbena fizika: MIHA LOKAR

kraj in datum: LJUBLJANA, OKTOBER 2019

Vse pravice pridržane v skladu z zakonom o avtorskih
in sorodnih pravicah (ZASP, Ur.l. RS, št. 21/1995).

studiokrištof

STUDIO KRIŠTOF ARHITEKTI d.o.o.
Rimska cesta 20, 1000 Ljubljana

+386 / 1 620 85 78
+386 / 41 827 114

office@studiokristof.com
www.studiokristof.com