

SUITA SKUPINSKI PROSTOR  
GARSONJERE SOBA APARTMA  
GARSONJERE APARTMA SOBA  
SOBA GARSONJERE APARTMA  
BANKA RECEPTIJA RESTAVRACIJA  
ARHIV SPA TEHNika

CONTEMPORARY LIFESTYLE  
ELDERLY RESIDENCE LONG TERM RESIDENTIAL RENTAL  
ADJUSTED RENTAL MARKET  
HOSPITALITY EXTENDED STAY HOUSING  
CONTEMPORARY LIFESTYLE  
LONG TERM RESIDENTIAL RENTAL  
ADJUSTED RENTAL MARKET  
**DOMUS**  
RESIDENCY MODEL  
EXTENDED STAY HOUSING

**STYRIA  
ARHITEKTURA**

T +386 /2/ 228 29 88  
F +386 /2/ 228 29 89  
E [INFO@STYRIA.SI](mailto:INFO@STYRIA.SI)

**STYRIA ARHITEKTURA D.O.O.**  
CANKARJEVA ULICA 6E / SI-2000 MARIBOR  
[WWW.STYRIA.SI](http://WWW.STYRIA.SI)

# PROJEKT DOMUS

PREUREDITEV OBJEKTA NOVE KBM NA TYRŠEVI ULICI 2

**Datum:** 7. april 2016

**Faza:** Idejna zasnova arhitekture in programskega koncepta

Predmet naročila je priprava variantne rešitve za preureditev poslovnega objekta v stanovanjsko poslovni objekt z vizijo bodoče rabe.

#### Avtorji projekta idejne zasnove:

David Mišič Mag. Arch. - odgovorni vodja projekta  
Sašo Žolek mag. ing. arch. - arhitekt, soavtor

Človek je stalno spreminjajoče bitje, s katerim se spreminja tudi njegovo življenjsko okolje in prostor. Pomemben del spreminjajočega življenjskega prostora so stavbe. Ker živijo dlje od nas, so stavbe najbolj trajni pričevalci naše preteklosti. Predstavljajo neprecenljivo in nenadomestljivo vrednoto, ki zaznamuje našo družbeno in kulturno identiteto. Stavbe naše preteklosti so odprte knjige, ki pripovedujejo zgodbe vizionarjev, ljudi in njihovih arhitektov. Stavbe so osnovni gradniki mesta in družbe, prostora in kulture. Človek je stalno spreminjajoče bitje in njegov proces spremjanja je bolj dinamičen od procesa, ki ga je sposobna absorbirati arhitektura. To velja še zlasti za historične stavbe, ki so kalup in pomemben nosilec naše družbene in kulturne identitete.

## **Novi življenjski slogi oblikujejo nove družbene prioritete in nova pojmovanja vrednot.**

S človekom se zelo dinamično oblikujejo nove vrednote novi življenjski stili. Ne glede ali je to emancipacija žensk, strukturne spremembe družin in družinskih skupnosti, zahtevni življenjski slogi povezani s sodobnimi delovnimi okolji, mobilnost in delovna fleksibilnost in še mnogo drugih. Novi življenjski slogi oblikujejo nove družbene prioritete in nova pojmovanja vrednot. Ali so stavbe sposobne absorbirati, spremljati in se prilagajati tem dinamičnim procesom ali družbo pri njenem razvoju ovira namesto nadgrajuje. Kaj so torej nove oblike bivanja in kakšna naj bo nova arhitektura; predvsem tista nova arhitektura v historičnem kalupu ?

NASLOVNICA	01	FUNKCIONALNA ZASNOVA VARIANTA B	B 01	
EDITORIAL	02	TLORIS - PRITLIČJE	B 02	
SPREMNA BESEDA	03	TLORIS - KLET	B 03	
ZGODOVINSKI ORIS	04	TLORIS - 1. NADSTROPJE	B 04	
PROGRAMSKA SHEMA	05	TLORIS - 2. NADSTROPJE	B 05	
ANALIZA PROGRAMA	06	TLORIS - 3. NADSTROPJE	B 06	
INOVATIVNE OBLIKE BIVANJE	07	TLORIS - MANSARDA	B 07	
BIVALNO OKOLJE	08			
ZDRAVO STARANJE	09	FUNKCIONALNA ZASNOVA VARIANTA B1	B1 01	
KONCEPTUALNA ZASNOVA	10	TLORIS - PRITLIČJE	B1 02	
STATISTIČNA PROGNOZA	11	TLORIS - KLET	B1 03	
ANALIZA LOKACIJE	12	TLORIS - 1. NADSTROPJE	B1 04	
ANALIZA INVESTICIJE PROJEKTA	13	TLORIS - 2. NADSTROPJE	B1 05	
ARHITEKTURNA ZASNOVA	14	TLORIS - 3. NADSTROPJE	B1 06	
UVOD V VARIANTE	15	TLORIS - MANSARDA	B1 07	
FUNKCIONALNA ZASNOVA A		A 01	FUNKCIONALNA ZASNOVA VARIANTA C	C 01
SITUACIJA - ANALIZA OSONČENJA	A 02	TLORIS - PRITLIČJE	C 02	
TLORIS - PRITLIČJE	A 03	TLORIS - KLET	C 03	
TLORIS - KLET	A 04	TLORIS - 1. NADSTROPJE	C 04	
TLORIS - MEDETAŽA	A 05	TLORIS - 2. NADSTROPJE	C 05	
TLORIS - 1. NADSTROPJE	A 06	TLORIS - 3. NADSTROPJE	C 06	
TLORIS - 2. NADSTROPJE	A 07	TLORIS - MANSARDA	C 07	
TLORIS - 3. NADSTROPJE	A 08			
TLORIS - MANSARDA	A 09	FUNKCIONALNA ZASNOVA VARIANTA C1	C1 01	
SHEMA FLEKSIBILNOSTI	A 10	TLORIS - PRITLIČJE	C1 02	
FUNKCIONALNA ZASNOVA VARIANTA A1		A1 01	TLORIS - KLET	C1 03
TLORIS - PRITLIČJA	A1 02	TLORIS - 1. NADSTROPJE	C1 04	
TLORIS - KLET	A1 03	TLORIS - 2. NADSTROPJE	C1 05	
TLORIS - 1. NADSTROPJE	A1 04	TLORIS - 3. NADSTROPJE	C1 06	
TLORIS - 2. NADSTROPJE	A1 05	TLORIS - MANSARDE	C1 07	
TLORIS - 3. NADSTROPJE	A1 06			
TLORIS - MANSARDE	A1 07			

Hiša Tyrševa 2 (ESD 433) v Mariboru je z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, st. 5/1992) razglašena kot umetnostni in arhitekturni spomenik. Značilna stavba v funkcionalističnem slogu je bila sezidana leta 1932 po načrtih arhitektov Jaroslava Černigoja in Saše Deva in je prva stavba te vrste v Mariboru. Spomenik Zavod za kulturno dediščin Republike Slovenije varuje v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniskih lastnosti.

Stavba hranilnice tako po tlorisu kot po višini presega linijo obstoječih hiš v nizu. Stik z zgodovino pa prekinja tudi z dejstvom, da velja za prvo moderno arhitekturo v Mariboru. Zgrajena je bila namreč v železobetonski skeletni konstrukciji, o njenem pionirstvu pa priča tudi modernistična zasnova preproste gmote z ravno streho. Pritličje, katerega slopi izdajajo konstrukcijo stavbe, s svojo odprtostjo služi kot pokrit pločnik. Na njem sloni območje vrhnjih nadstropij. Enostavnost le-tega poživlja dvobarvni pasovi, ki se nadaljujejo čez vogal fasade. Ploske iz belega umetnega kamna se izmenjujejo s trakovi rdečerjavog patiniranega klinkerja. Edini dekorativni detajl so majhne kvadratne konzole v zadnjem pasu.

### **Stavba hranilnice na Tyrševi ulici 2 velja za prvo moderno arhitekturo v Mariboru.**

Stavbo določa pravokotni tloris, ki zaobjema notranje dvorišče. Pritličje je bilo namenjeno trgovski dejavnosti, 1. nadstropje hranilnici, 2. in 3. pa stanovanjskemu delu. Prostori hranilnice so bili obdani z dragimi materiali, stanovanja pa opremljena z najsodobnejšo opremo. Na veliki terasi na strehi so bile cvetlične grede in prhe. Stavba je spremembe doživelila že zgodaj. Zaradi zamakanja ravne strehe so leta 1938 namestili železobetonski nadstrešek. Glede na njegovo podobnost s tistim na Hutterjevem bloku sta tudi pri tem posegu verjetno sodelovala prvotna arhitekta. Kasneje pa je bila spremenjana predvsem notranjost. Osnovna funkcija, t.j. bančništvo, je zasedlo vse prostore, s tem pa je stavba izgubila svojo stanovanjsko namembnost. Posledično prvotnega izgleda notranjščin ni bilo možno ohraniti. Ostalo je le reprezentativno, s sivim marmorjem obloženo, stopnišče in delno razpoznavne prvotne razporeditve prostorov.

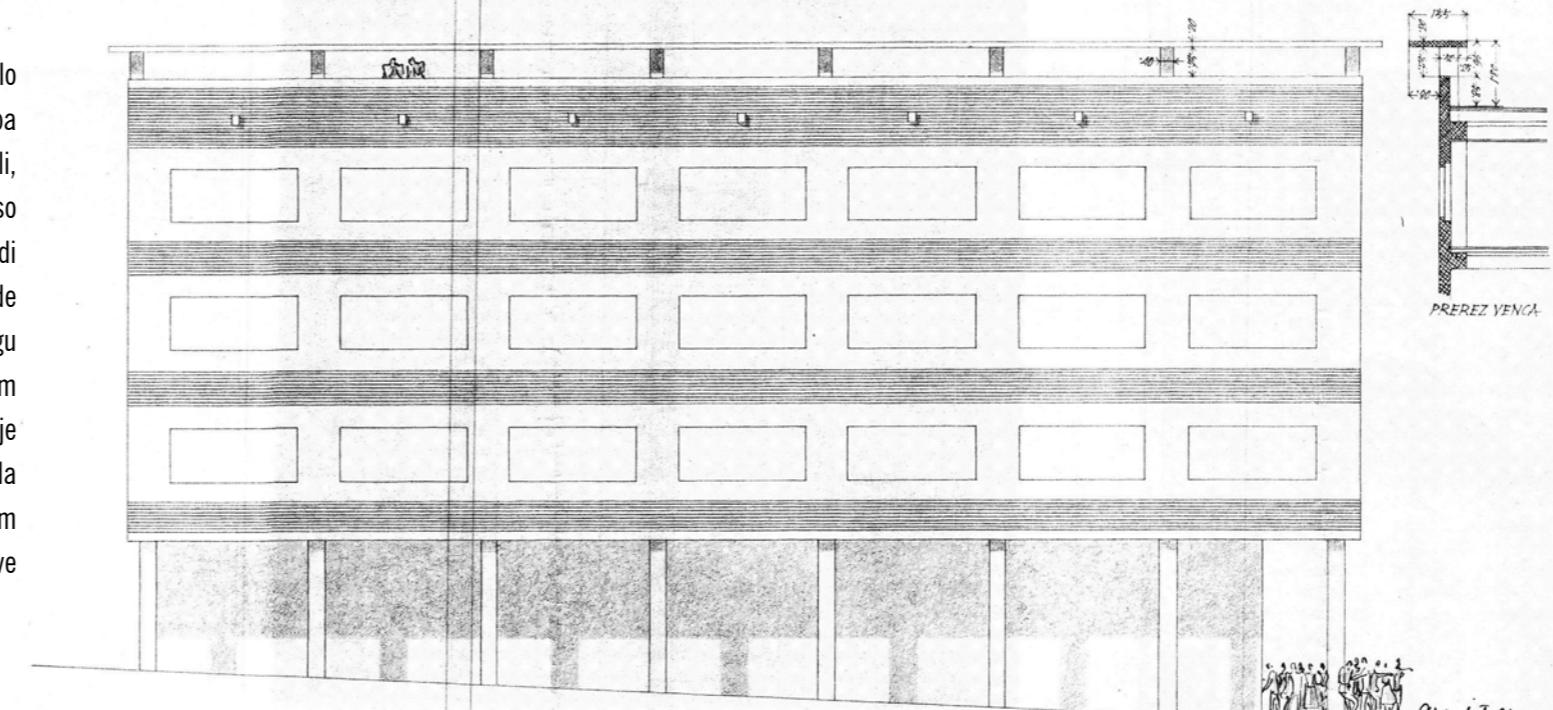
Vir:

Mnenje prenove ZVKD, Stevilka: NN,ES/35107-o8oj2016/2  
<http://www.arhitekturni-vodnik.org/?result=221,2>



Fotografija stavbe Palače banovinske hranilnice leta 1932 po njeni izgradnji. Strešni venec v tem času še ni imel nadstreška, ki je bil kasneje dozidan.

**HRANILNICA DRAVSKE BANOVINE**  
POGLED NA GLAVNO FASADO Z ZASNOM VENCA  
MERILO 1:100

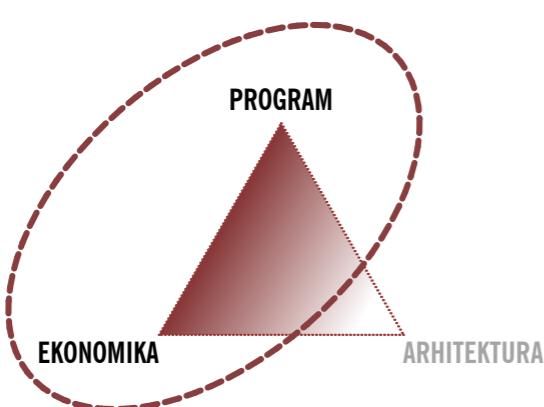
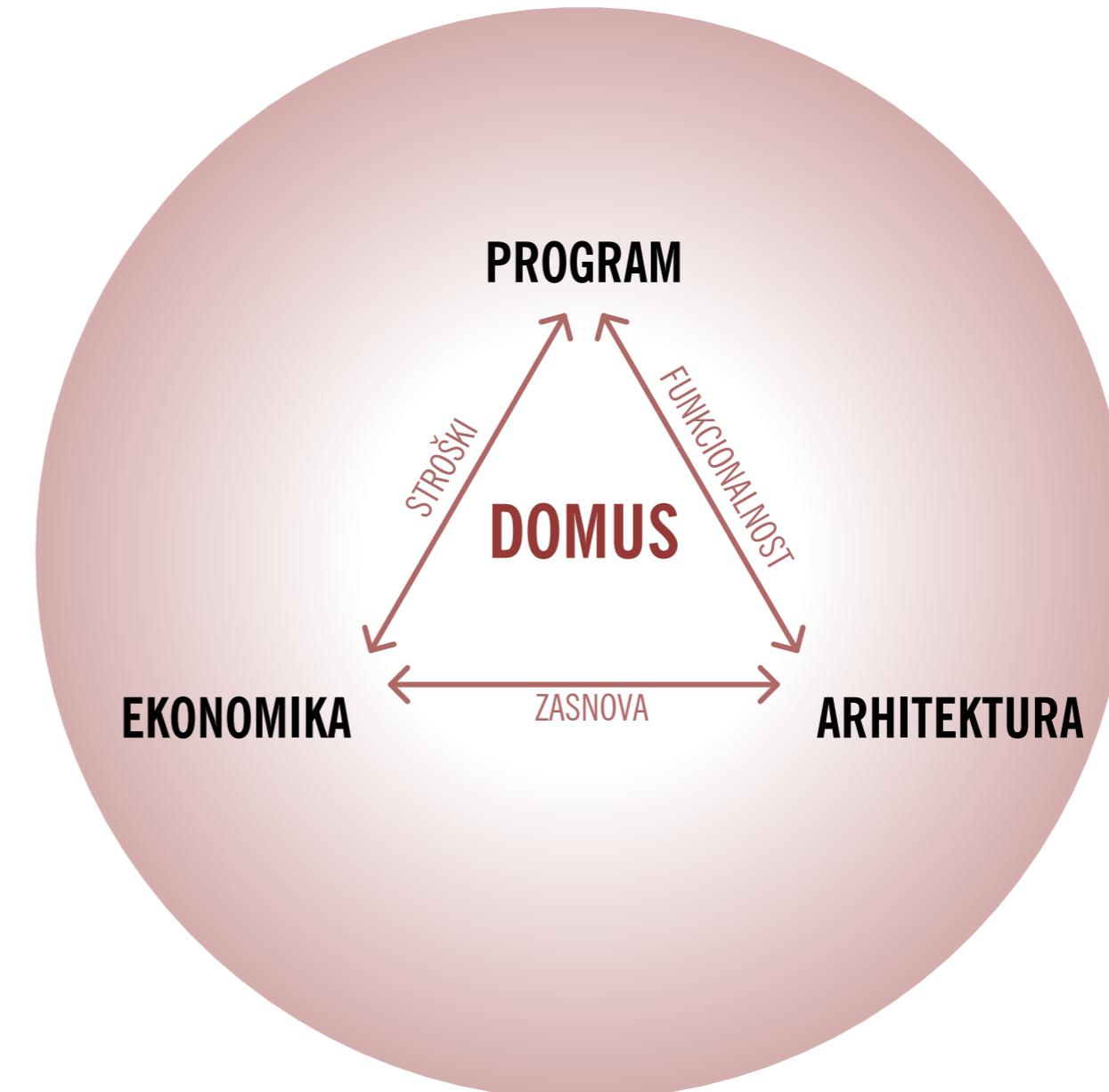


INŽ. ARH. JELENČ & INŽ. ŠLAJMER  
uredstvo podjetja in tehnična pisarna družbe z o.o.  
Maribor, Vratačka ulica (pri postojan parku), Tel. 2222  
My. Jure Šlajmer

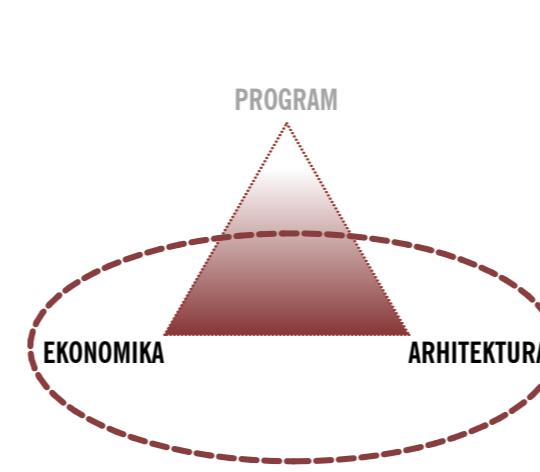
## PROGRAMSKA SHEMA

Uspešna investicija predstavlja zaokrožen sistem enakostraničnega trikotnika arhitekturne zasnove, programske sheme in ekonomike investicije. Medsebojni dejavniki kot so stroški investicije, zasnova stavbe in funkcionalnost relativizirajo njihov medsebojni odnos.

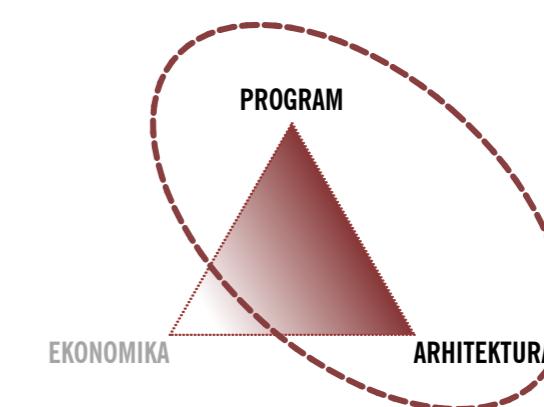
Pri uspešni revitalizaciji »Hranilnice« na lokaciji Tyrševe ulice 2 je ključnega pomena uravnotežena kompozicija trikotnika v stičiščih programske sheme, arhitekturne rešitve in investicijske ekonomike. Pri tem gre za pomemben vidik zaokroženega sistema pomembnih dejavnikov kot so izjemna lokacija, prepoznavna kulturna dediščina, dejanske potrebe trga in izkoriščanje vira financiranja. Uravnotežena kompozicija trikotnika ne sme prekoračiti nobene od potencialnih zaokrožitev, kar bi pomenilo lastno izključitev upravičenosti investicije.



Ekonomično in stroškovno optimiran program v stavbi **brez ustrezne funkcionalno rešene zasnove arhitekture**, odvrne kupce ali najemnike od uporabe ali nakupa nepremičnine.



Ekonomično in stroškovno optimirana zasnova arhitekture, **ki ne upošteva ustrezne programske sheme stavbe** prav tako vodi v tržno nesprejemljivo investicijo.



Programsko skladna in funkcionalno ustrezeno rešena arhitektura, **katere rešitve in vložena sredstva v nepremičnino niso ekonomične**, ne upravičujejo investicije in so tržno nesprejemljiva.

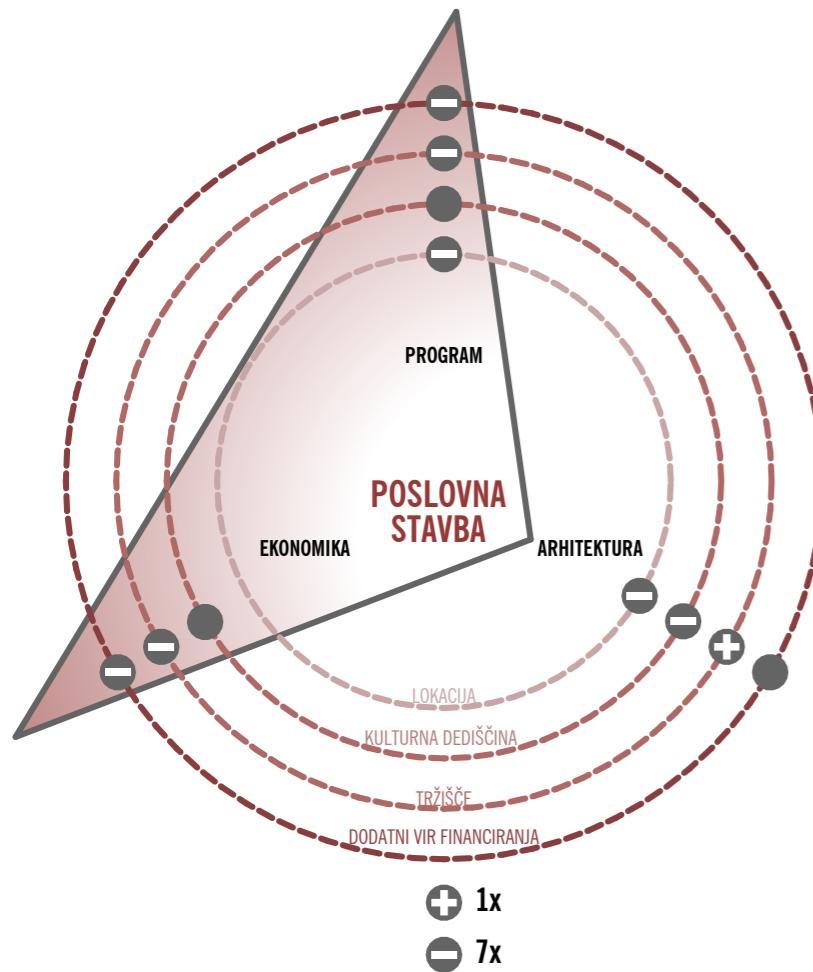
## ANALIZA PROGRAMA

Izdelali smo analizo različnih programskih shem in na podlagi kompozicije trikotnika preverili upravičenost investicije, revitalizacije stavbe Mariborske hranilnice v programskih modelih kot so poslovna stavba, stanovanjska stavba za trg, mestni hotel in koncept varovanih stanovanj.

S ponazoritvami programskih analiz je prikazana preveritev posameznih programov v kontekstu:

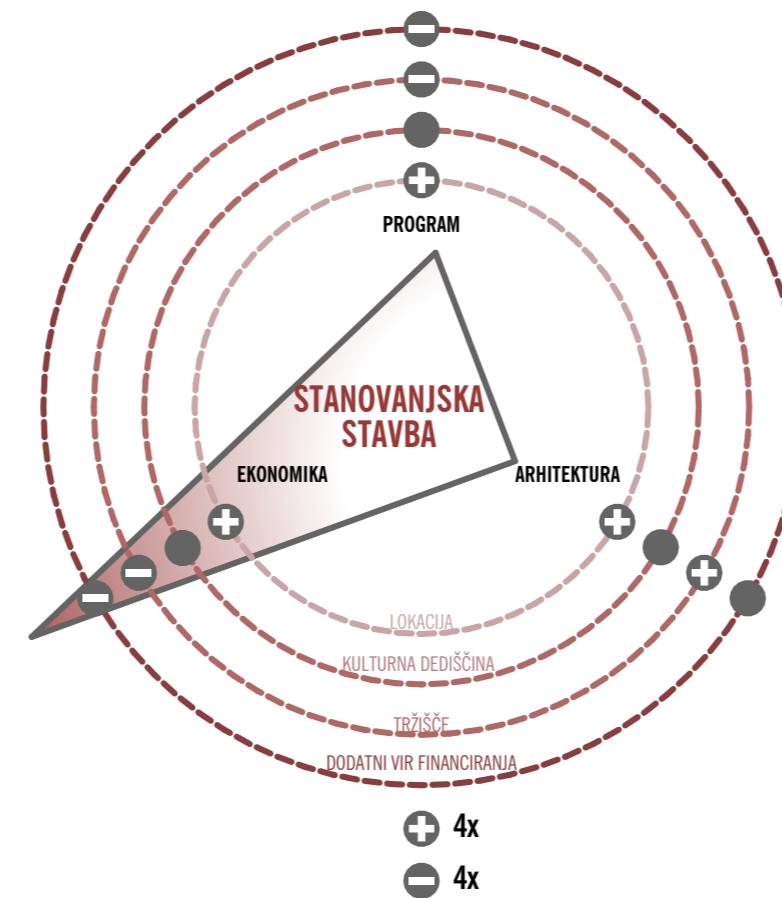
- lokacije objekta Hranilnice,
- njene arhitekturne stavbne dediščine
- potreb in presežkov nepremičninskega trga znotraj katerega se stavba nahaja
- prednostne strateške gospodarske usmeritve skladne z razvojnimi načrti Evropske komisije in Republike Slovenije

V kontekstu zaokrožitve vseh prepoznavnih potencialov in pričakovanih učinkov je bistvenega pomena arhitekturna zasnova bivalnih tipologij, ki morajo podpreti predlagano programsko shemo na način, da je omogočeno njenoupravljanje, kontrola in fleksibilno uravnavanje.



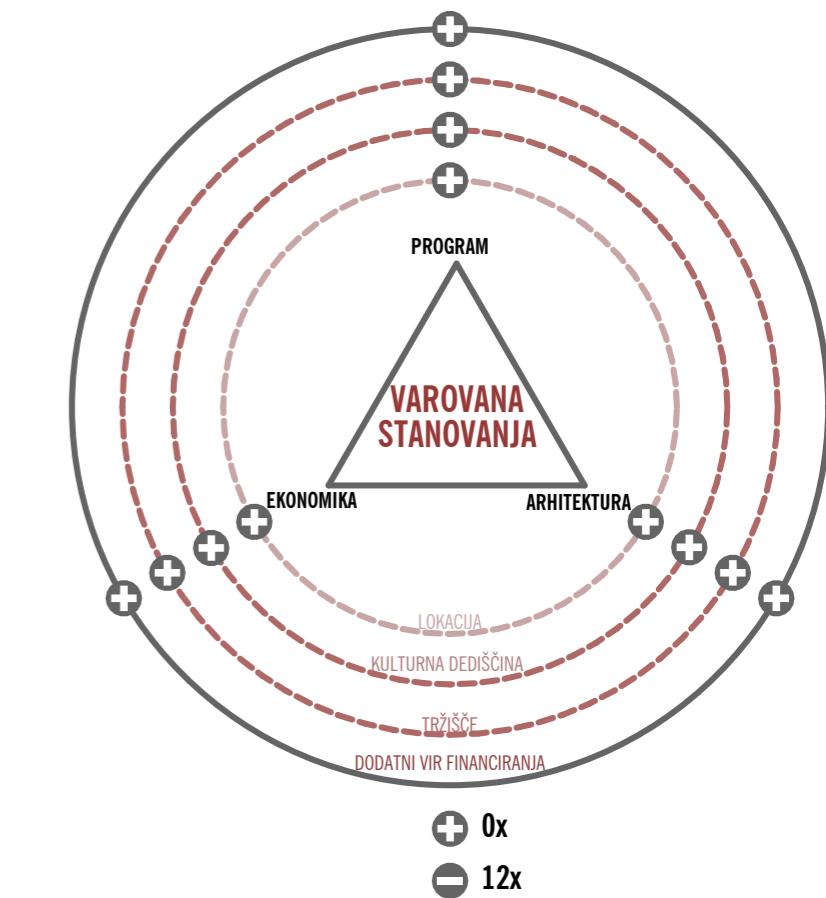
**Poslovna stavba** zaradi prenasičenega trga poslovnih prostorov na lokaciji ožjega in širšega mestnega jedra mesta Maribor ne upravičuje ekonomike investicije saj bok slednja lahko delovala že v obstoječem stanju. Negativni vidik poslovnega programa so:

- neatraktivnen trg brez povraševanja,
- nezmožnost zagotavljanja pakirnih mest za uporabnike, lastnike ali najemnike



**Stanovanjska stavba** kot nov program, bi iz vidika pogojev varovanja kulturne dediščine bil ustrezan, saj bi se s spremembom namembnosti od tedanje, vzpostavila prvotna funkcionalna zasnova stavbe. S programom individualnih stanovanjskih enot je investicija lahko pogojno sporna zaradi:

- nezmožnosti zagotavljanja pakirnih mest za uporabnike, lastnike ali najemnike skladno s pogoji prostorskega akta PUP, ki zahteva zagotavljanje 1,5 parkirnega mesta 7 stanovanjsko enoto v oddaljenosti največ 200 metrov od stanovanjske stavbe.
- oteženega individualnega dostopa z vidika zasebnosti
- nadstandardna izvedba lastniških stanovanj na elitni lokaciji postavlja zahteve po neposrednem dostopu z zagotavljanjem zasebnosti



**Varovana stanovanja v prilagojeni bivalni shemi** predstavlja uravnotežen programski model, ki ne prekoračuje nobene od zaokrožitvenih dejavnikov, prikazuje kombinacijo programov varovanih stanovanj s spremenljivo tipologijo bivalnih enot, ki lahko sočasno delujejo tudi kot hotel ali stanovanjska stavba.

Prilagojena programska zasnova bivalnih enot implementira pozitivne učinke kvalitetne lokacije, ohranja kvaliteto arhitekturne stavbne dediščine in vključuje možnost izkoriščanja nepovratnega sofinanciranja nove finančne perspektive.



S človekom se zelo dinamično oblikujejo nove vrednote novi življenjski stili. Ne glede ali je to emancipacija žensk, strukturne spremembe družin in družinskih skupnosti, zahtevni življenjski slogi povezani s sodobnimi delovnimi okolji, mobilnost in delovna fleksibilnost in še mnogo drugih. Novi življenjski slogi oblikujejo nove družbene prioritete in nova pojmovanja vrednot. Ali so stavbe sposobne absorbitati, spremljati in se prilagajati tem dinamičnim procesom ali družbo pri njenem razvoju ovira namesto nadgrajuje. Kaj so torej nove oblike bivanja in kakšna naj bo nova arhitektura arhitektura, predvsem tista nova arhitektura v historičnem kalupu ?

**V kolikšni meri lahko inovativne oblike bivanja in arhitektura sodobnih bivalnih okolij omehča vrzel med željo po doseganju visoke starosti in premagovanjem strahu pred »biti star«.**

V času velikih demografskih sprememb je na področju bivalne kulture prav gotovo v ospredju prilagojena tipologija bivanja starejših. Z vztrajno konjunkturo pričakovane življenjske starosti se prav gotovo povečujejo tudi potrebe po domiselnosti novih bivalnih oblik, na način da starejši čim dlje bivajo samostojno in v samoorganizirani ter neodvisni skupnosti.

Sodobni bivalni modeli kot so nadzorovana stanovanja, medgeneracijsko bivanje, integrirano bivanje, dom starejših, gospodinjske skupnosti, institucionalno bivanje, dom starostnikov, negovalno dom, seniorska rezidanca postavljajo arhitektom izzive, brez barierne, starejšim funkcionalno oviranim prilagojene arhitekture rešitve, povezane z zahtevnim oblikovanjem.

Vsek človek se želi postarati, si želi dočakati veliko starost, vendar nihče ne želi biti star. Ta stalno ponavljajoč paradoks je absurd med notranjo človekovo željo po dolgem življenju in istočasno notranjem strahu pred starostjo. V kolikšni meri lahko inovativne oblike bivanja in arhitektura sodobnih bivalnih okolij omehča to vrzel med željo po doseganju visoke starosti in premagovanjem strahu pred »biti star«. Staranje, predvsem v zgodnji fazi, je lahko izjemna priložnost, življenski izviv ali pustolovščina, pri čemer je okolje in prostor ključnega pomena pri izpolnjevanju teh pričakovanj.

To je tema o kateri razmišlja skupina mladih arhitektov pri revitalizaciji historične stavbe Hraničnice na Tyrševi ulici v Mariboru. Stavbi, ki jo zaznamuje preporod sodobnega stavbarstva, rojstvo nove ere, arhitekturna revolucija moderne. Stavba, ki je preživelu drugo svetovno vojno in ostala pečat neprekosljive arhitekture v kontekstu časa in obdobja njenega nastanka vse do danes.

Načrtovanje revitalizacije je proces usmerjen v odnose med obstoječo materijo ter funkcijo, ki jo ta materija prenese. Ta odnos je kompromis med vrednotenjem historičnih struktur in uporabnikovimi potrebami, kar v vlogi načrtovalcev in arhitektov zahteva precejšnji izviv in odgovorne odločitve.

**Staranje, predvsem v zgodnji fazi, je lahko izjemna priložnost, življenski izviv ali pustolovščina, pri čemer je okolje in prostor ključnega pomena pri izpolnjevanju teh pričakovanj.**





Zdravje, katerega prvine se med seboj celostno prepletajo, je predpogoj za aktivno in dolgo življenje. Danes je življenje bolj zdravo kot v preteklosti, zato je njegovo trajanje daljše, število starih in zdravih državljanov, ki se družbeno vse bolj organizirajo, pa večje. Družbena vloga starih bo v prihodnosti zaradi poglabljanja teh sprememb še bolj pomembna. Take okoliščine pogojujejo, da se do zdravja opredelimo tudi na posamični ravni, še posebej v okvirih zdravega staranja, ustvarjalnega socialnega okolja in aktivnega sobivanja. Ker se organizem stara vse življenje, zdravo staranje ni omejeno le na obdobje starosti. Starost je združena s pomembnimi socialnimi in zdravstvenimi pretresi, vendar je ob upoštevanju etičnih vrednot zdravja in z razumevanjem samega sebe, soljudi in družbe tudi v starosti mogoče zdravo, aktivno in duhovno bogato živeti.

**Danes je življenje bolj zdravo kot v preteklosti, zato je njegovo trajanje daljše, število starih in zdravih državljanov, ki se družbeno vse bolj organizirajo, pa večje.**



## KONCEPTUALNA ZASNOVA

Prilagojena programska zasnova bivalnih enot, ki prepleta program varovanih stanovanj za ljudi v zgodnjem starostnem obdobju, hotelske bivalne suite in apartmaje, ki vključuje vse bistvene potencialne:

- kvalitetna lokacija stavbe v ožjem mestnem jedru,
- revitalizacije spomenika v njegovi prvobitni arhitekturni podobi in zasnovi,
- ohranjanje kvalitetne arhitekturne stavbne dediščine,
- vpetost lokacije v razvito socialno družbeno mrežo (zdravstvena mreža, javne ustanove za izobraževanje in kulturo, trgovsko poslovna in gostinska mreža, omrežje javnega prometa,...)
- vključuje možnost izkorisčanja nepovratnega sofinanciranja nove finančne perspektive 2014-2020

Skupni imenovalec vseh treh je prilagojena tipologija bivanja za specifično ciljno skupino uporabnikov v prilagojeni lastniški ali pravno lastniški oblikah (kratkoročni najem, dolgoročni najem, stavbna pravica,...).

Oskrbovana stanovanja spadajo med oblike institucionalnega varstva. Namenjena so starejšim ljudem, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja. Storitev varstva se izvaja v funkcionalno povezanih in potrebam starejših ljudi prilagojenih stanovanjih - tako imenovanih varovanih ali oskrbovanih stanovanjih.

Predlagana tipologija stanovanjskih enot je oblikovana na način da lahko podpre izvajanje programa institucionalnega varstva v obliki varovanih stanovanj, ki pa lahko funkcionirajo tudi kot hotelske suite srednjega cenovnega razreda.

**Ključnega pomena bivalnih enot varovanih stanovanj je vpetost lokacije v razvito socialno in družbeno mrežo.**

Znotraj programske zaslove lahko zagotavljamo razširjen program skupnih prostorov bivalnih enot s fitnes in wellness prostorom v kletni etaži. V kletni etaži je prav tako načrtovana skupna pralnica, sušilnica ter shramba. V mansardi je načrtovan program z družbenim prostorom, vrtom in teraso.

V pritičju načrtovan gostinski program predstavlja poslovni potencial za širšo javnost ter hkrati zadost potrebam varovancev stanovanjskih bivalnih enot.

Oskrbovana stanovanja omogočajo osnovno oskrbo, ki obsegata:

- pomoč pri bivanju, kamor sodi: osnovno čiščenje vseh ali posameznih prostorov stanovanja z odnašanjem smeti in postiljanje
- organizirano prehrano, kamor sodi: prinašanje pripravljenih obrokov ali priprava hrane v stanovanju in pomivanje uporabljene posode
- pomoč pri pranju, sušenju in likanju perila.
- pomoč pri vzdrževanju osebne higiene in izvajanju dnevnih opravil, na primer pomoč pri oblačenju, slačenju itd.
- varstvo in pomoč pri ohranjanju socialnih stikov, kamor sodi: vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, s prostovoljci in s sorodstvom, spremljanje upravičenca pri opravljanju nujnih obveznosti, informiranje ustanov o stanju in potrebah upravičenca.

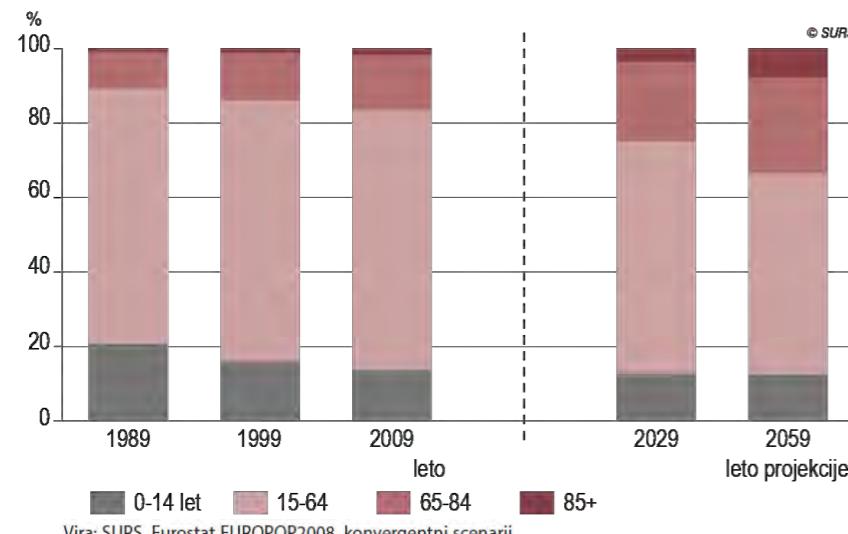
Oskrbovana stanovanja svojim stanovalcem omogočajo tudi možnost uporabe celodnevne nujne pomoči preko klicnih centrov za pomoč na daljavo. Obseg in vrsta oskrbe se prilagodi potrebam in željam posameznega upravičenca.

Stanovalci oskrbovanih stanovanj imajo praviloma možnost, da izbirajo posamezne storitve ali pa pakete storitev. Storitve oziroma paketi storitev so odvisni od obsega pomoči, ki jo posameznik potrebuje glede na svoje zdravstveno stanje.



## STATISTIČNA ANALIZA IN PROGNOZA TRGA VAROVANIH STANOVAJ

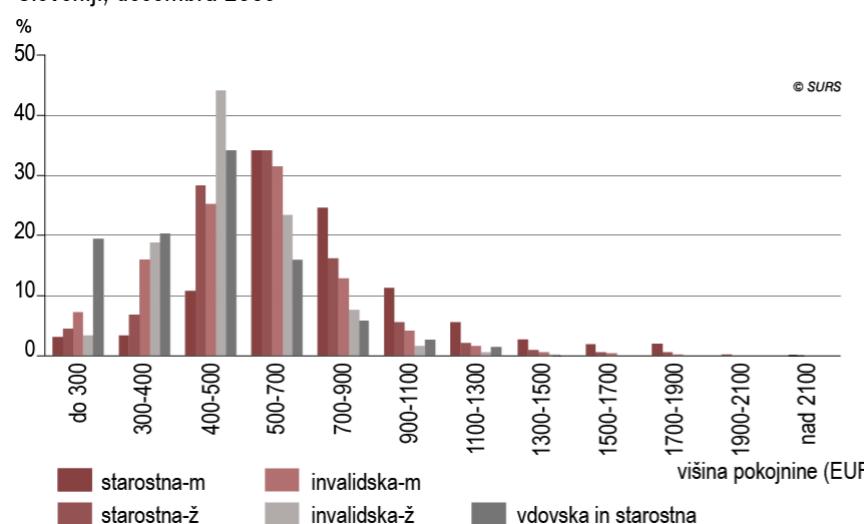
Prebivalci po velikostnih skupinah v Sloveniji



Vira: SURS, Eurostat EUROPOP2008, konvergentni scenarij

Razvidno je, da se je delež ljudi starih med 56 in 84 povečal za približno polovico. S projekcijo do leta 2059 pa vidimo da bo delež starih nad 65 let predstavljal skoraj tretjino prebivalstva zato se bodo zahteve po oskrbovanih domovih prav tako konstantno povečevale. Povprečna starost v oskrbovanih stanovanjih v Sloveniji je trenutno 65 let.

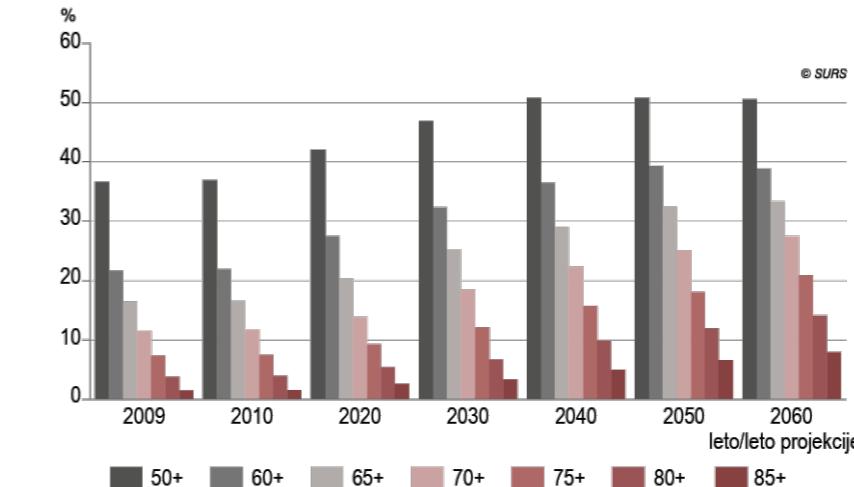
Prejemniki pokojnine glede na vrsto in višino pokojnine, po spolu prejemnikov v Sloveniji, decembra 2009



Vir: Vzajemnost št 4/2010, Jože Kuhelj, str. 9

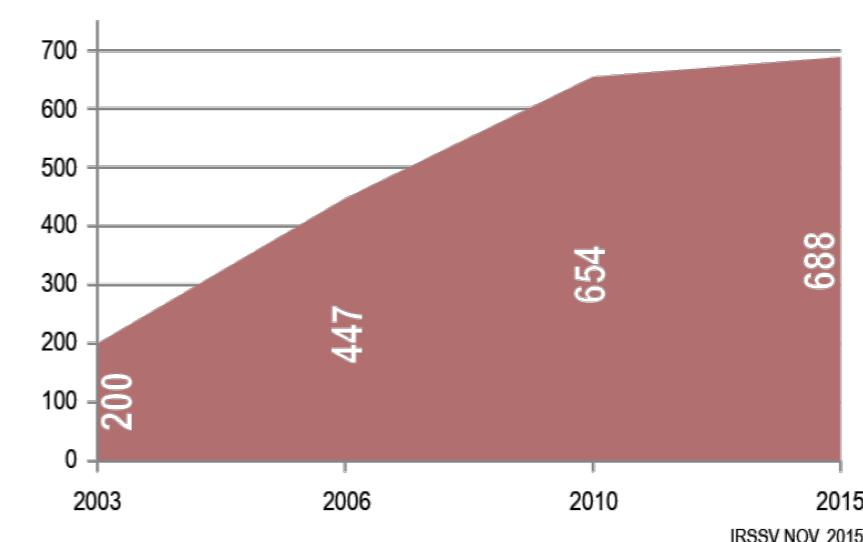
V letu 2009 je bilo v Sloveniji povprečno 538.455 upokojencev od tega jih je 354.514 prejema starostno pokojnino, ki v povprečju znašala 687, 96 €

Starejši po starosti v Sloveniji s projekcijo do 2060



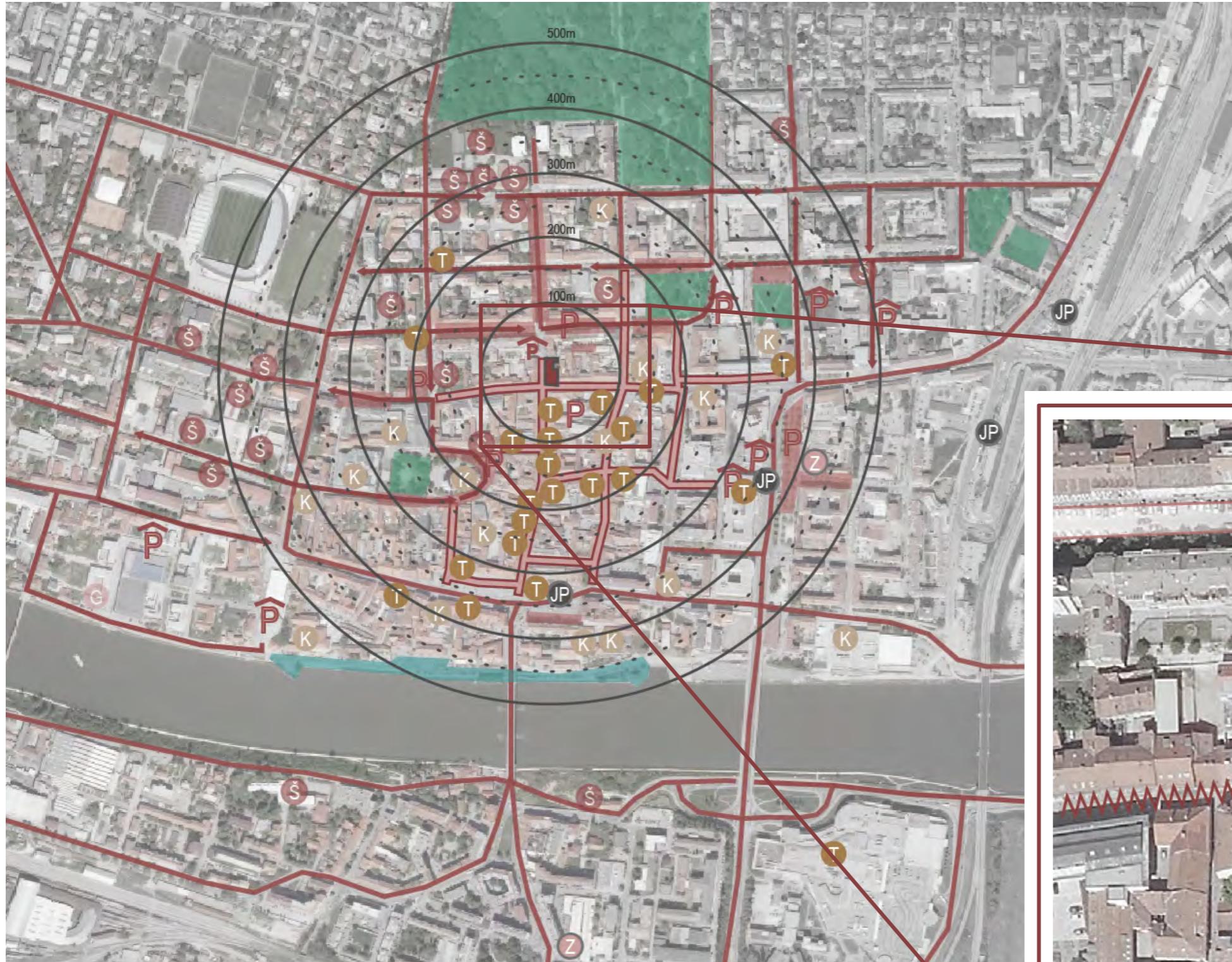
Staranje prebivalstva ni zgolj zaradi manjšega prirasta, ampak tudi zaradi boljše zdravstvene oskrbe. Kar pomeni da se življenska doba podaljšuje. Tako so ljudje sedaj pri 65 letih bolj vitalni kot pa so bili isti ljudje pred 20 leti. Tako so ti ljudje tudi bolj samostojni in potrebujejo manj pomoči soljudi, kar pomeni da so premladi za dom za ostarele, vendar bi jim bila pomoč pri nekaterih opravilih zagotovo dobrodošla.

Število oseb v oskrbovanih stanovanjih po Sloveniji



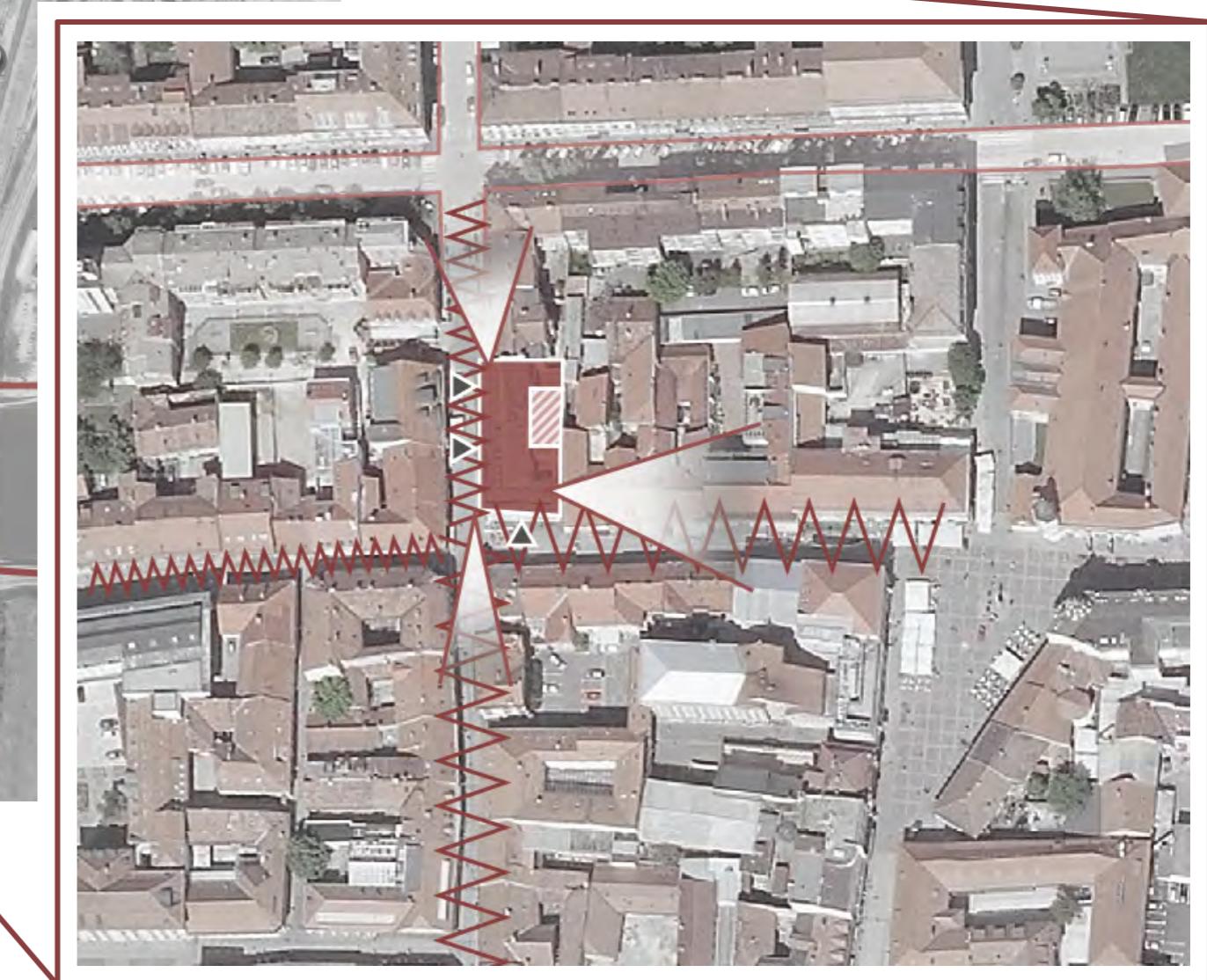
V letu 2015 je v oskrbovanih stanovanjih bivalo 688 oseb in iz grafa je razvidno, da se je krivulja po letu 2010 nekoliko izravnala. Vendar pa to ne gre pripisati manjšemu zanimanju po takšnih stanovanjih ampak po primanjkljaju le teh. Kajti od 646 stanovanj po Sloveniji jih je oddanih 580, kar predstavlja 90% zasedenost. Medtem ko je v Mariboru takšnih stanovanj 66 s 100% zasedenostjo, kar je tudi trend v ostalih večjih mestih po Sloveniji.

## ANALIZA LOKACIJE



Objekt na Tyrševi 2 se nahaja v peščoni starega jedra mesta Maribor. Obkrožajo ga številni gostinski in trgovski lokalji le nekaj minut hoje, kar nadomesti potrebo po vozilu saj je omejena uporaba vozil in njihovega parkiranja. Majno mobilnosti, se umili z uporabo javnega prometa, saj so v bližini objekta številne avtobusne postaje.

Prav tako, so v radiju 500 metrov številne zelene površine in kulturne ustanove ki omogočajo aktivno življenje. Poleg tega pa so v bližini tudi izobraževalne ustanove, ki bi lahko pripomogla k medgeneracijskim druženjem.



### LEGENDA

- Trgovine
- Javni promet
- Kultura
- Šole
- Zdravstvo
- Park
- Lent
- Parkirišča
- Garažna hiša

### ANALIZA LOKACIJE

## ANALIZA INVESTICIJE OBJEKTA IN PROGRAMA

### IDENTIFIKACIJA INVESTICIJE

programskega modela: NADZOROVANA (varovana stanovanja)

#### VARIANTA A

etaža:	št bivalnih enot: ( BE )	( BE )	bruto m <sup>2</sup> po SIST	pov.ocenjena najemnina:	bruto mesečni prihodki BE po etaži	bruto letni prihodki BE po etaži
KLET			skupni del stavbe	269,00		
PRITLIČJE			skupni del stavbe	287,00		
MEDETAŽA			skupni del stavbe	105,00		
1. NADSTROPJE	7 BE	7	452,00	890,00 €	6.230,00 €	74.760,00 €
2. NADSTROPJE	7 BE	7	412,00	890,00 €	6.230,00 €	74.760,00 €
3. NADSTROPJE	7 BE	7	400,00	890,00 €	6.230,00 €	74.760,00 €
MANSARDA	1 BE in skupni prostori	1	411,00	890,00 €	890,00 €	10.680,00 €
skupaj bivalnih enot		22	2336,00			<b>234.960,00 €</b>
				stroški:	83.952,00 €	
				prihodek od najemnin:		<b>151.008,00 €</b>

#### INVESTICIJA:

Bruto kvadratura stavbe ( rekonstrukcija )	m <sup>2</sup>	2336,00
Vrednost GOI dela na m <sup>2</sup>		650,00 €
Vrednost GOI del		1.518.400,00 €
Projektna dokumentacija:		75.920,00 €
Vodenje investicije in nadzor:		30.368,00 €
Komunalni prilikluchi:		42.000,00 €
<b>Vrednost investicije skupaj:</b>		<b>1.666.688,00 €</b>

#### MESEČNI PRIHODKI / STROŠKI VAROVANCEV:

LETNI PRIHODEK NAJEMNIN:	151.008,00 €
POVRAČILNA DOBA INVESTICIJE (leta )	11,0

fiksni stroški najema / BE	mesečni stroški / BE	letni stroški / BE
ogrevanje:	25,00 €	300,00 €
elektrika:	28,00 €	336,00 €
komunala:	25,00 €	300,00 €
upravljanje:	40,00 €	480,00 €
tehnična oskrba:	60,00 €	720,00 €
delna zdravstvena oskrba:	120,00 €	1.440,00 €
servis:	20,00 €	240,00 €
	318,00 €	3.816,00 €

pov.ocenjena najemnina na oskrbovanca:	890,00 € / na mesec
fiksni mesečni stroški / bivalno enoto	318,00 € / na mesec
prihodek od povprečne najemnina / BE	572,00 € / na mesec

#### DELOVNA MESTA:

## DODATNI VIRI FINANCIRANJA

V obdobju 2016-2020 v okviru prve strateške usmeritve zasledoval udejanjanje razvojnih načrtov, in sicer z oblikovanjem spodbud, ki pomembno vplivajo na skladen regionalni razvoj.

Spodbude sklada se tudi v obdobju 2016-2020 vsebinsko in finančno navezujejo na izvajanje državne politike regionalnega razvoja in razvoja podeželja, in sicer preko upoštevanja strateških dokumentov tako Evropske komisije (v nadaljevanju EK) kot Republike Slovenije.

Sklad v obdobju 2016-2020 predvideva oblikovanje predvidoma 7 različnih programov spodbud, z uporabo različnih kombinacij finančnih instrumentov.

Spodbude sklada v obdobju 2016-2020, ki omogočajo dostop do ugodnih finančnih sredstev, bodo plasirane preko različnih finančnih instrumentov, pri čemer bodo nekateri izvajani v kombinaciji z nepovratnimi sredstvi, nekatere spodbude pa bodo izvajane izključno v obliki nepovratnih sredstev.

Finančni instrumenti, vključno z nepovratnimi sredstvi, bodo implementirani skladno z veljavno zakonodajo, podporo resornega ministrstva oziroma drugih državnih organov ter ob njihovi zagotovitvi ustreznih finančnih sredstev.

Izhodišča za strategijo razvoja Slovenije 2014-2020 (avgust, 2013)

Strategija razvoja Slovenije med drugimi zasleduje sledeče prioritete:

- vključujoča družba, ki išče ustrezne rešitve za premostitev posledic gospodarske krize in se sooča s spremembo strukture prebivalstva, ki je posledica staranja prebivalstva
- podjetnost, ki spodbuja potrebno prizadevanje podjetnikov malih, srednjih in velikih podjetij k uspehu, rasti, širitvi (internacionalizacija) in širini (družbena odgovornost)

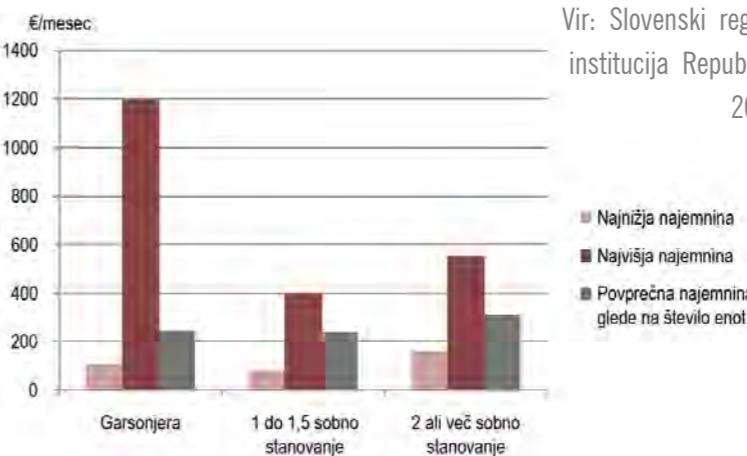
Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020.

V obdobju 2014-2020 velja enoten operativni program za črpanje vseh treh strukturnih skladov Evropske kohezijske politike, kot so Evropski sklad za regionalni razvoj, Evropski socialni sklad in Kohezijski sklad.

V dokumentu ni sektorskega ali regijskega pristopa, saj je namen, da do sredstev pridejo dobri projekti, ne glede na sektor ali regijo. Tako bodo podprtji projekti, ki bodo prispevali k povečanju konkurenčnosti in potrebnemu dvigu dodane vrednosti na zaposlenega, ohranjanju in ustvarjanju novih delovnih mest, internacionalizaciji, zmanjševanju socialno ekonomskih razlik ipd.

**Dokument vsebuje prednostne osi izbranih prednostnih naložb, v katere bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020:**

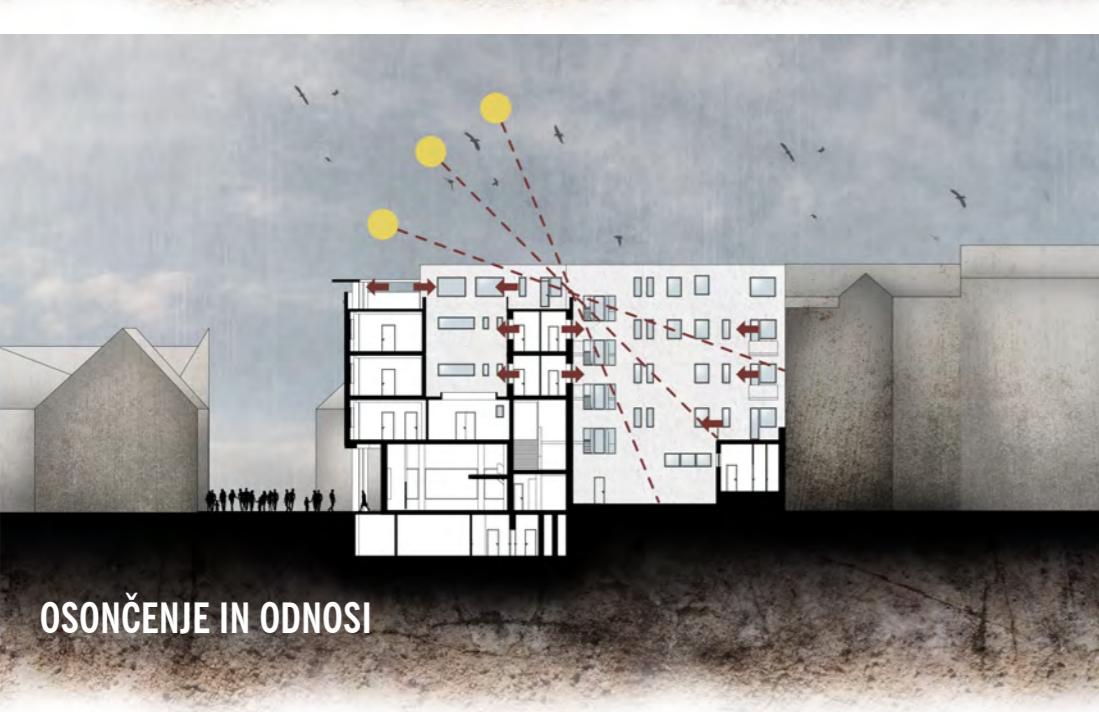
- prednostna os 9: Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine, aktivno staranje in zdravje.



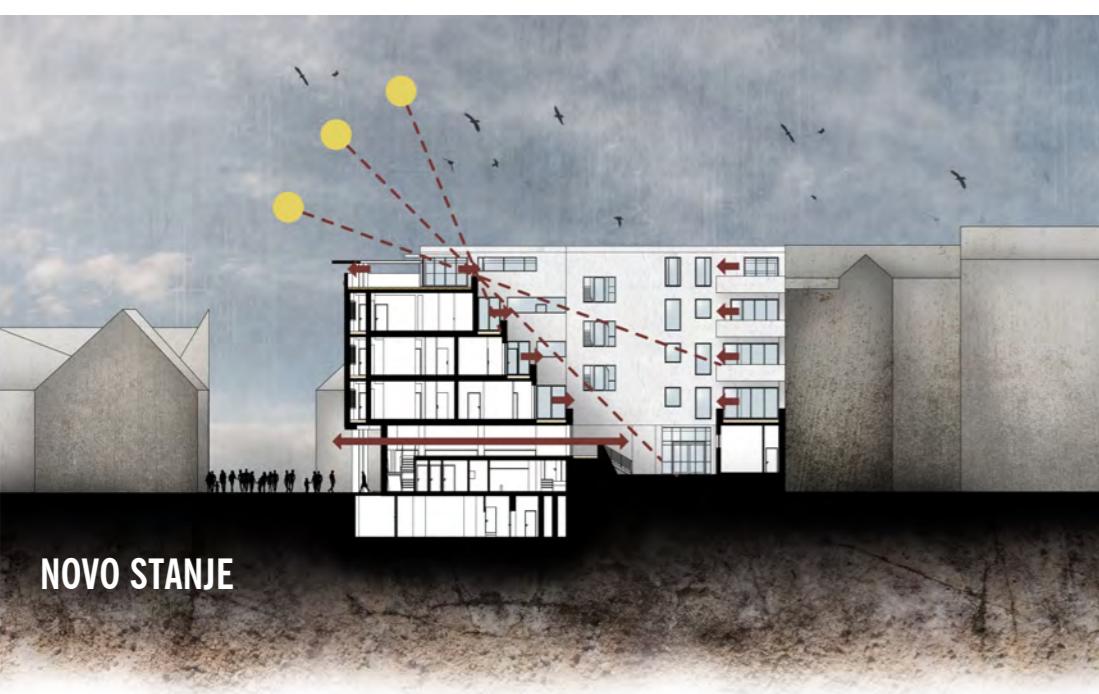
Vir: Slovenski regionalno razvojni sklad - javna finančna institucija Republike Slovenije POSLOVNA POLITIKA 2016-2020, Številka dokumenta:012-18/2015-7



OBSTOJEČE STANJE



OSONČENJE IN ODNOSSI



NOVO STANJE

## ARHITEKTURNA ZASNOVA

Obstoječ objekt na Tyrševi 2 se odlikuje z dvema atrijema. Eden služi kot svetlobnik za prvo, drugo in tretje nadstropje ampak do njega ni mogoče dostopati, med tem ko je drugi, večji, na nivoju pritličja. Tako ima objekt fasado orientirano proti ulici kot tudi fasada proti bolj intimnemu notranjemu dvorišču, vendar pa je trenutno edina povezava med pritličjem in atrijem skozi vrata pod stopniščem.

Odlika dvoriščne fasade je prav tako terasa na severnem delu pritličja ter dva manjša balkona nad le-to, v drugem in tretjem nadstropju. Na slednjih dveh etažah sta še dva balkona orientirana proti severu.

Klub dobromernim oblikovalskim ukrepom pri zasnovi objekta, pa so razvidne nekatere pomanjkljivosti, ki razvrednotijo le-te. Tako je moč opaziti, da trakt stavbe ki razmejuje oba atrija doprinese k temu, da so različni pogledi iz objekta sorazmerno blizu kar znižuje učinek zasebnosti. Ob tem, da vmesni trakt stavbe povzroča manj prijetne poglede, tudi preprečuje osončenje atrija večji del dneva. Analiza je pokazala, da je 21. julija, ko je sonce najvišje, osvetljena le polovica atrija. V zimskih mesecih pa stavba meče senco celo na balkon v drugem nadstropju.

Z želji po oblikovanju stanovanj s čim boljšimi življenskimi pogoji, ter z željo po čim boljšem izkoristku atrija in balkonov, rešitev predlaže preoblikovanje južnega trakta stavbe, tako da se tvorijo terase orientirane proti severu, medtem ko ulična fasada ohranja prvotne lastnosti. S tako oblikovano stavbo se pogledi razmaknejo, atrij pa dobi več svetlobe. Kajti v tem primeru je atrij osončen v dopoldanskem času že od 23. marca. S preoblikovanjem notranjosti južnega dela stavbe pa bi bila mogoča navezava atrija na ulico, kar bi doprineslo k izkoristku prostora, ki trenutno sameva.

Iz stališča ekologije se pojavijo marsikatere prednosti. Poleg že omenjene boljše osvetljenosti in posledično izboljšanega pasivnega ogrevanja, ima takšna oblika manjšo površino zunanjega ovoja, kar zmanjšuje toplotne izgube.

## ORGANIZACIJA PROGRAMOV

Predlagane rešitve obsegajo tri variantne predloge ki medsebojno prepletajo: organizacijo pritlične etaže z gostinskim lokalom ali / in poslovalnico banke ter navezujočo kletno etažo ter komunikacije. Variantni predlogi so nizani v varianti A, varianti B in varianti C. Vsaka od njih ima predlagano arhitekturno rešitev kot podvarianto, ki ohranja dvoramno stopnišče med pritličjem in nadstropjem. Ta so varianta A1, varianta B1 in varianta C1.

### VARIANTA A

Varianta A predstavlja optimizirano programsko zasnovo, kjer se prostori banke nahajajo na severnem delu stavbe, medtem ko se v pritličju južnega dela nahaja restavracija, ki se odpira na Slovensko ulico, pod njo pa se nahaja spa.

Da se osmisli dvoramno stopnišče v varianti A1 se restavracija prestavi v južni del nadstropja, pritlični prostor pa se uporabi kot spremjevalni program k restavraciji, in sicer kot kavarna.

### VARIANTA B

Za razliko od prejšnje variante, ta ohranja Poslovalnico NKBM na njenem dosedanjem mestu, vključno z večjim delom arhive. Medtem, ko se restavracija nahaja v delu pritličja in kleti, vendar pa bi za takšna organizacija zahteva dodatno podkletitev v severnem delu stavbe.

V varianti B1 pa banka opusti kletne prostore in v zameno pridobi del pritličja ki se navezuje na obstoječe dvoramno stopnišče. Prostori arhive pa se v tem primeru prav tako lahko uporabijo kot wellness.

### VARIANTA C

Varianti C in C1 imata podobnosti z variantama A in A1, vendar pa ne vsebujejo programa banke, saj se na njenem mestu predlaga eminentna avla z recepcijo s portirjem. Tako sta ti dve variante najbolj hotelskega značaja od šestih.

### PREDLOGI BREZ DVORAMNEGA STOPNIŠČA



### PREDLOGI Z OBSTOJEĆIM DVORAMnim STOPNIŠČEM



## ZASNOVA-Varianta A in A1

Objekt na Tyrševi 2, ki je predviden za preureditev obsega cca 2200 m<sup>2</sup> vključno z atrijem in teraso na strehi, ter je lociran v strogem mestnem jedru.

Varinti A in A1 predvidevata, da se v južnem delu pritličja še naprej vrši bančna dejavnost, med tem ko se severni del pritličja predvidi kot skupni prostor namenjen uporabnikom stanovanj. Bistvena razlika med variantama je, da se v varianti A1 obdrži obstoječe monumentalno stopnišče poleg tega pa se prostori v južnem delu nadstropja namenijo banki.

Preostali del objekta pa sledi ideji preureditve objekta v hotelska oziroma varovana stanovanja z introvertiranjem proti atriju, ter z restavracijo v kletnih prostorih in dodatno podkletitvijo pod severovzhodnim traktom.

### VARIANTA A

V varianti A se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 1x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1x Recepacija
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 1x Skladišče
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalne enote:

- 4x Garsonjera
- 5x Apartma
- 7x Suita
- 6x Hotelska soba

Obsega pa 2449,12 m<sup>2</sup> od tega je 1236,55 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.



### VARIANTA A1

V varianti A1 se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 2x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1x Kavarna
- 1x Recepacija
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

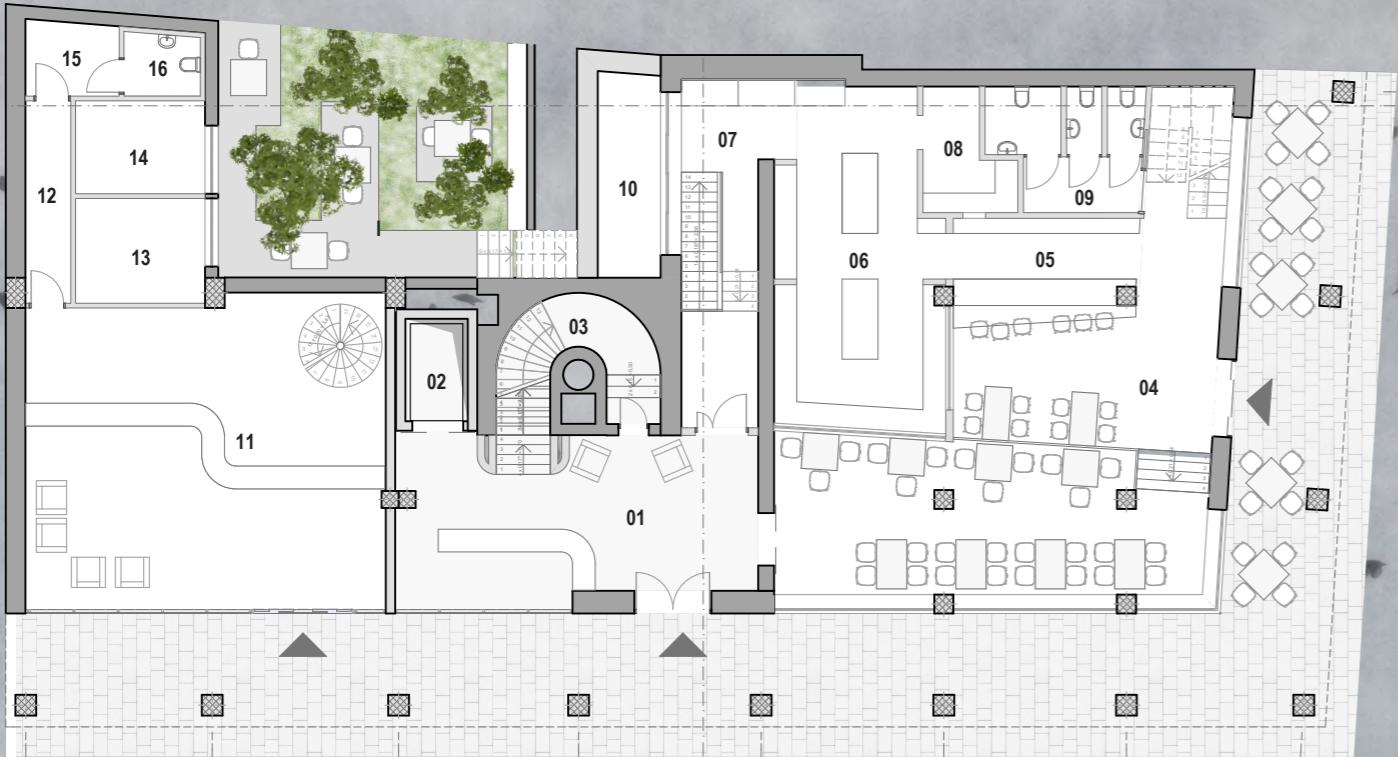
Bivalne enote:

- 3x Garsonjera
- 3x Apartma
- 5x Suita
- 9x Hotelska soba

Obsega pa 2451,04 m<sup>2</sup> od česar je 1029,84 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.







Pritličje

1:200

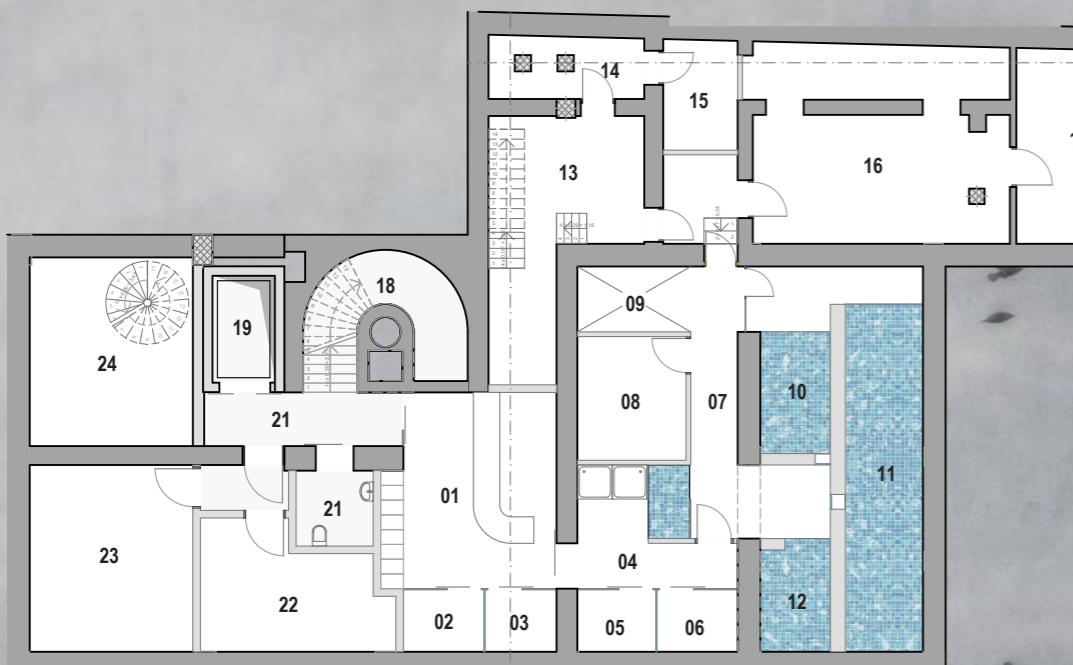
Pritličje

Banka	11	POSLOVALNICA	77,75
Banka	12	HODNIK	6,42
Banka	13	PISARNA	9,49
Banka	14	PISARNA	8,41
Banka	15	GARDEROBA	4,82
Banka	16	SANITARIJE	3,25
Komunikacije	01	RECEPCIJA	39,46
Komunikacije	02	DVIGALO P	4,81
Komunikacije	03	STOPNIŠČE P	12,11
Restavracija	04	JEDILNICA P	84,46
Restavracija	05	BAR	11,45
Restavracija	06	KUHINJA	37,24
Restavracija	07	PREVZEM	20,79
Restavracija	08	POMIVANJE	6,38
Restavracija	09	WC	12,33
Restavracija	10	HLAD. KOMORA	8,98
Restavracija	I	ATRIJ	48,68
<b>396,83 m<sup>2</sup></b>			

Medetaža

Restavracija	01	JEDILNICA M	92,56
Restavracija	I	TERASA	12,28
<b>104,84 m<sup>2</sup></b>			





Klet

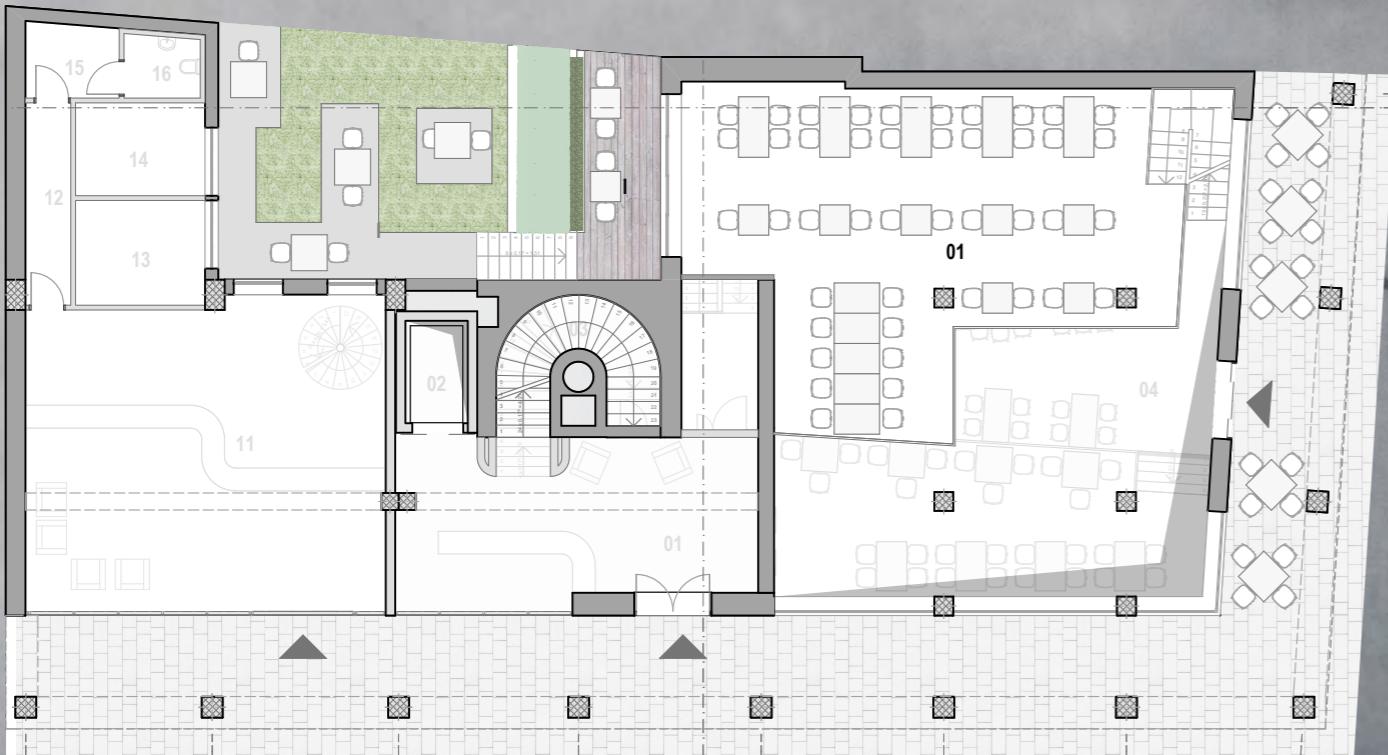
Banka	24	ARHIVA	21,53
Komunikacije	18	STOPNIŠČE K	10,64
Komunikacije	19	DVIGALO K	4,66
Komunikacije	21	HODNIK	10,85
Komunikacije	23	BOKSI	21,32
Restavracija	13	SKLADIŠČE	20,64
Restavracija	14	GARDEROBA	6,79
Restavracija	15	WC OSEBJE	5,74
Skupinski prostor	21	WC	4,07
Spa	01	KONT. PRISTOPA	22,90
Spa	02	GARD.	3,50
Spa	03	GARD.	3,09
Spa	04	PREDPROSTOR	11,74
Spa	05	WC	3,40
Spa	06	WC	3,50
Spa	07	SPA	20,38
Spa	08	SAVNA	9,40
Spa	09	TUŠ	5,19
Spa	10	BAZEN	6,07
Spa	11	BAZEN	18,98
Spa	12	BAZEN	5,34
Tehnika	16	TEHNIKA	39,70
Tehnika	17	TEHNIKA	15,96
Tehnika	22	PRALNICA	14,94
			290,33 m <sup>2</sup>

Klet

1:200



A  
VARIANTA

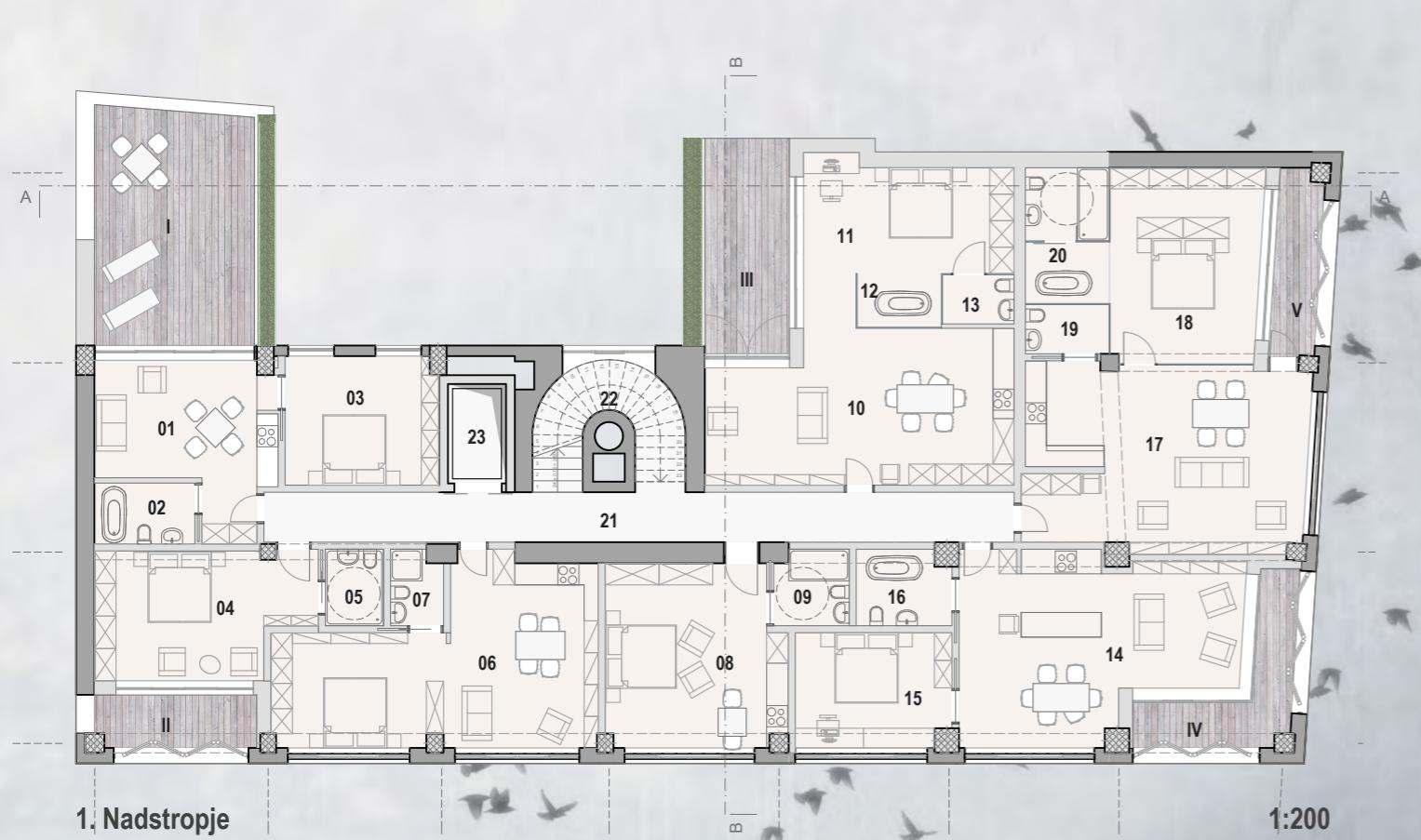


Medetaža

1:200

Medetaža		01	JEDILNICA M TERASA	92,56 12,28 104,84 m <sup>2</sup>
Restavracija	Restavracija			





1. Nadstropje

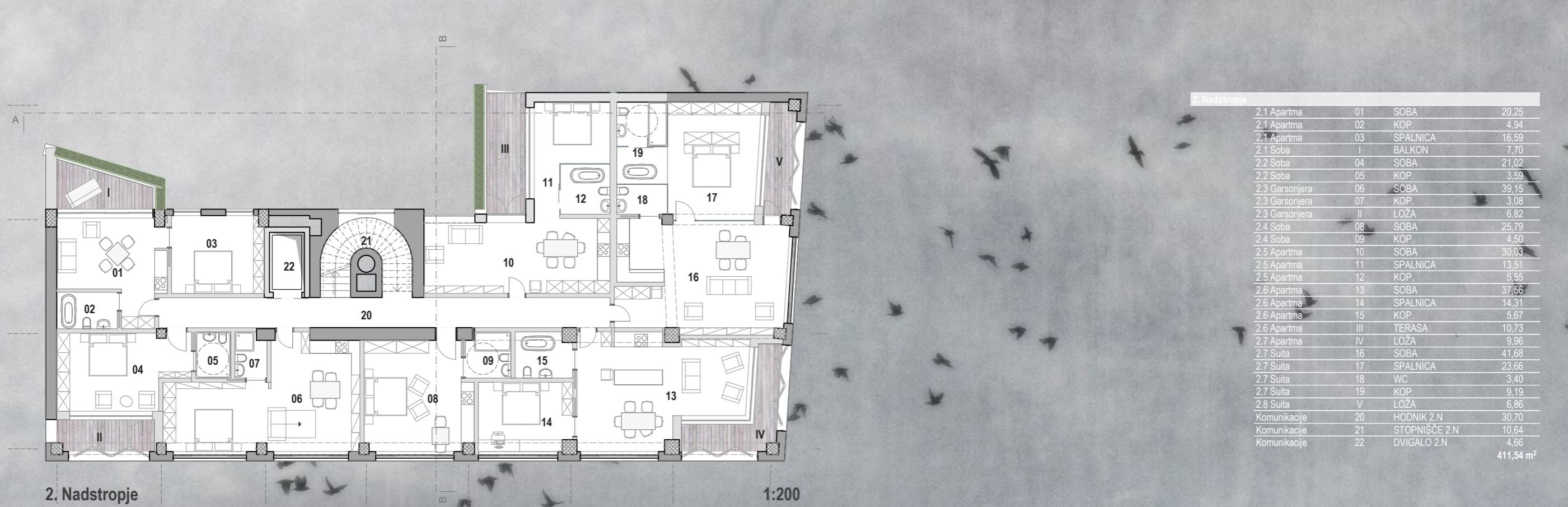
1:200

1. Nadstropje

1.1 Apartma	01	SOBA	20,25
1.1 Apartma	02	KOP.	4,94
1.1 Apartma	03	SPALNICA	16,59
1.1 Apartma	I	TERASA	30,32
1.2 Soba	04	SOBA	21,02
1.2 Soba	05	KOP.	3,59
1.3 Garsonjera	06	SOBA	39,15
1.3 Garsonjera	07	KOP.	3,08
1.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,85
1.4 Soba	08	SOBA	25,79
1.4 Soba	09	KOP.	4,50
1.5 Apartma	10	SOBA	36,05
1.5 Apartma	11	SPALNICA	21,03
1.5 Apartma	12	KOP.	3,65
1.5 Apartma	13	WC	2,85
1.6 Apartma	14	SOBA	37,56
1.6 Apartma	15	SPALNICA	14,31
1.6 Apartma	16	KOP.	5,67
1.6 Apartma	III	TERASA	13,77
1.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
1.7 Suita	17	SOBA	41,68
1.7 Suita	18	SPALNICA	23,66
1.7 Suita	19	WC	3,40
1.7 Suita	20	KOP.	9,19
1.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 1.N	30,70
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 1.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 1.N	4,66

451,75 m<sup>2</sup>









### Mansarda

Komunikacije	20	STOPNIŠČE M	21,11
Komunikacije	21	DVIGALO M	4,66
Skupinski prostor	05	SKUPINSKA SOBA	49,19
Skupinski prostor	06	WC	3,55
Skupinski prostor	07	SHRAMBA	2,38
Skupinski prostor	III	TERASA	217,19
Suita	01	SOBA	28,87
Suita	02	SPALNICA	15,50
Suita	03	WC	3,46
Suita	04	TUŠ	2,78
Suita	I	BALKON	7,70
Suita	II	TERASA	55,19
			411,58 m <sup>2</sup>
			2.465,49 m <sup>2</sup>

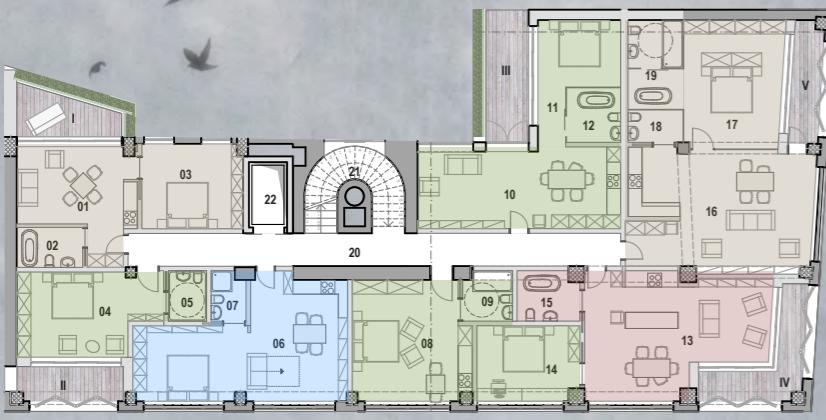
Mansarda

1:200

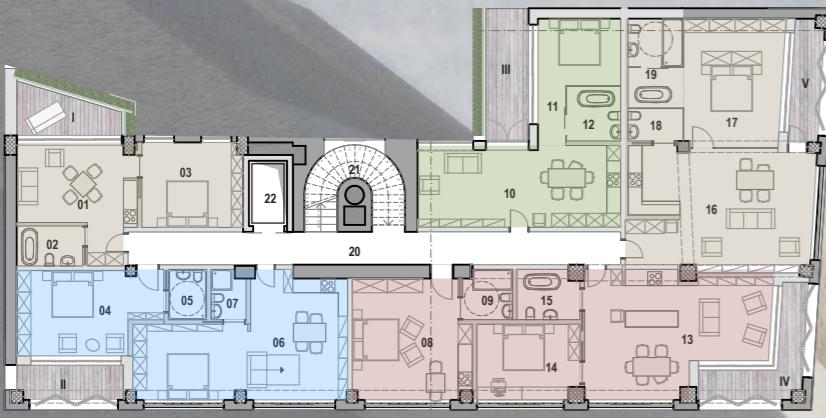


VARIANTA

Fleksibilna zasnova omogoča spreminjanje tlorisne zasnove glede na potrebe trga tekom življenske dobe stavbe z minimalnimi posegi:



2. Nadstropje s 7 enotami v velikosti 25-79 m<sup>2</sup>



2. Nadstropje s 5 enotami v velikosti 25-94 m<sup>2</sup>



2. Nadstropje s 4 enotami v velikosti 61-131 m<sup>2</sup>



VARIANTA

## ZASNOVA-Varianta A in A1

Objekt na Tyrševi 2, ki je predviden za preureditev obsega cca 2200 m<sup>2</sup> vključno z atrijem in teraso na strehi, ter je lociran v strogem mestnem jedru.

Varianti A in A1 predvidevata, da se v južnem delu pritličja še naprej vrši bančna dejavnost, med tem, ko se severni del pritličja predviči kot skupni prostor namenjen uporabnikom stanovanj. Bistvena razlika med variantama je, da se v varianti A1 obdrži obstoječe monumentalno stopnišče poleg tega pa se prostori v južnem delu nadstropja namenijo banki.

Preostali del objekta pa sledi ideji preureditve objekta v hotelska oziroma varovana stanovanja z introvertiranjem proti atriju, ter z restavracijo v kletnih prostorih in dodatno podkletitvijo pod severovzhodnim traktom.

### VARIANTA A

V varianti A se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 1x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1x Recepција
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 1x Skladišče
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalne enote:

- 4x Garsonjera
- 5x Apartma
- 7x Suita
- 6x Hotelska soba

Obsega pa 2449,12 m<sup>2</sup> od česar je 1236,55 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.

### VARIANTA A1

V varianti A1 se pridobi naslednje prostore:

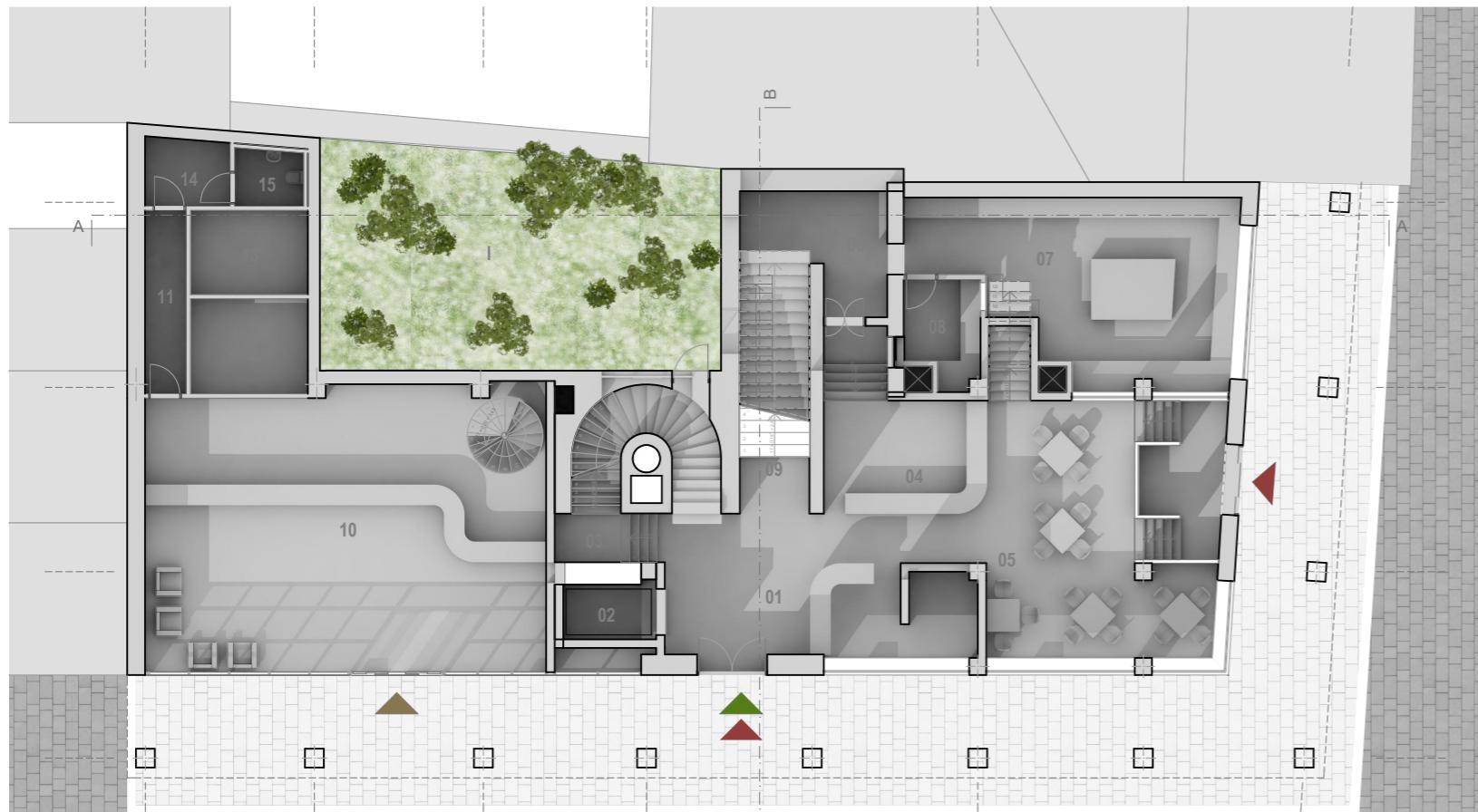
- 1x Banka-Poslovalnica
- 2x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1x Kavarna
- 1x Recepција
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalne enote:

- 3x Garsonjera
- 3x Apartma
- 5x Suita
- 9x Hotelska soba

Obsega pa 2451,04 m<sup>2</sup> od česar je 1029,84 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.





VARIANTA

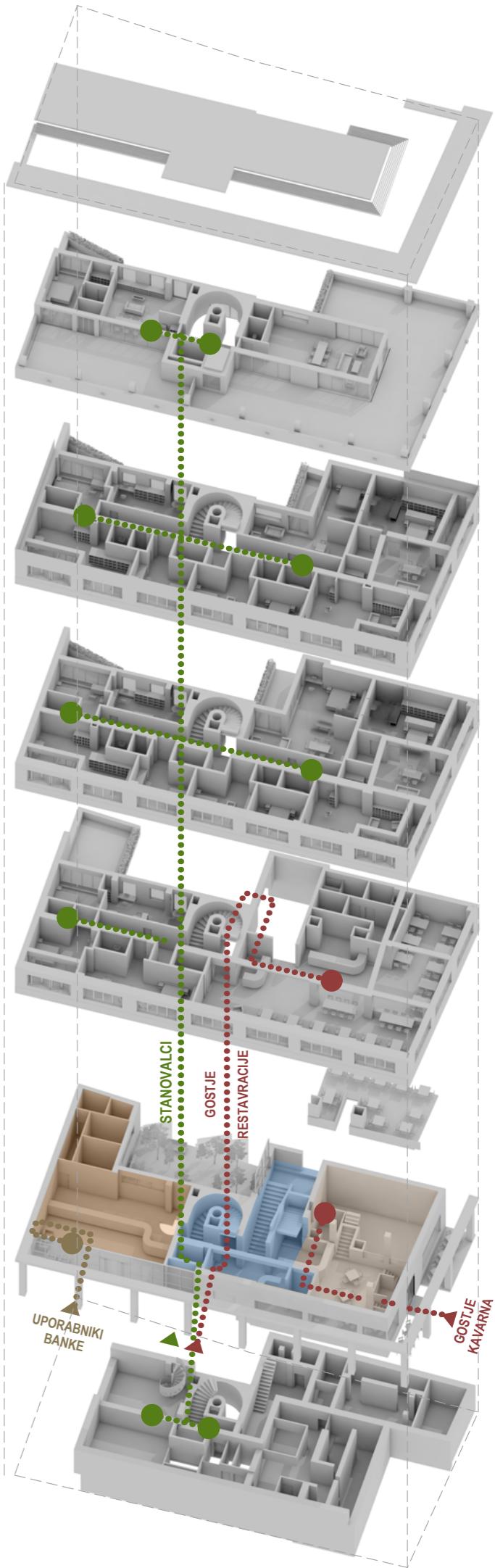
A1

Pritličje

Banka	10	POSLOVALNICA	93,04
Banka	11	HODNIK	6,42
Banka	12	PISARNA	9,49
Banka	13	PISARNA	8,41
Banka	14	GARDEROBA	4,83
Banka	15	SANITARIJE	3,75
Komunikacije	01	RECEPCIJA	33,71
Komunikacije	02	DVIGALO P	4,47
Komunikacije	03	STOPNIŠČE P.	15,21
Restavracija	04	BAR	15,55
Restavracija	05	KAVARNA	54,38
Restavracija	06	SPREJEM	13,59
Restavracija	07	KUHINJA	43,14
Restavracija	08	POMIVANJE	7,22
Restavracija	09	STOPNIŠČE	14,12
Skupinski prostor	I	ATRIJ	74,18
			401,51 m <sup>2</sup>

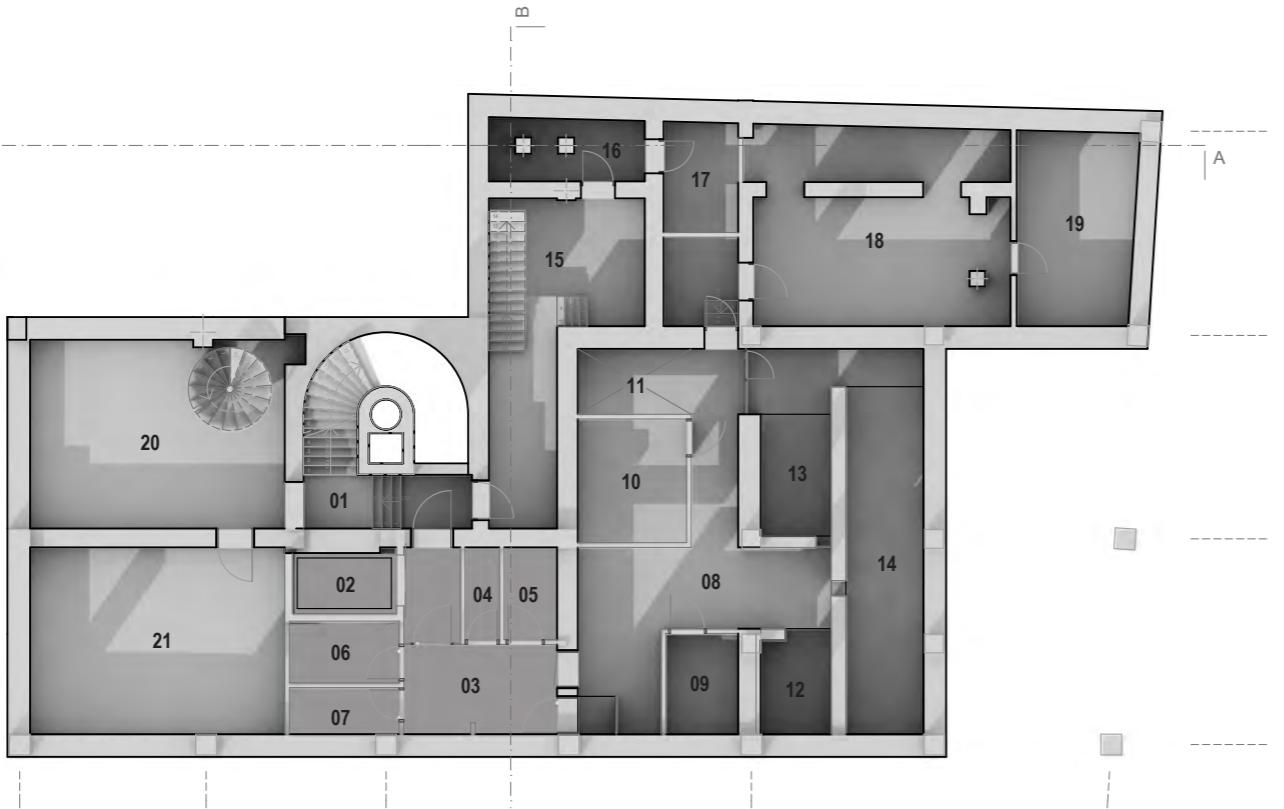
Medetaža

Restavracija	01	KAVARNA M	48,87
Restavracija	02	STOPNIŠČE	8,56
57,43 m <sup>2</sup>			



# A1

VARIANTA



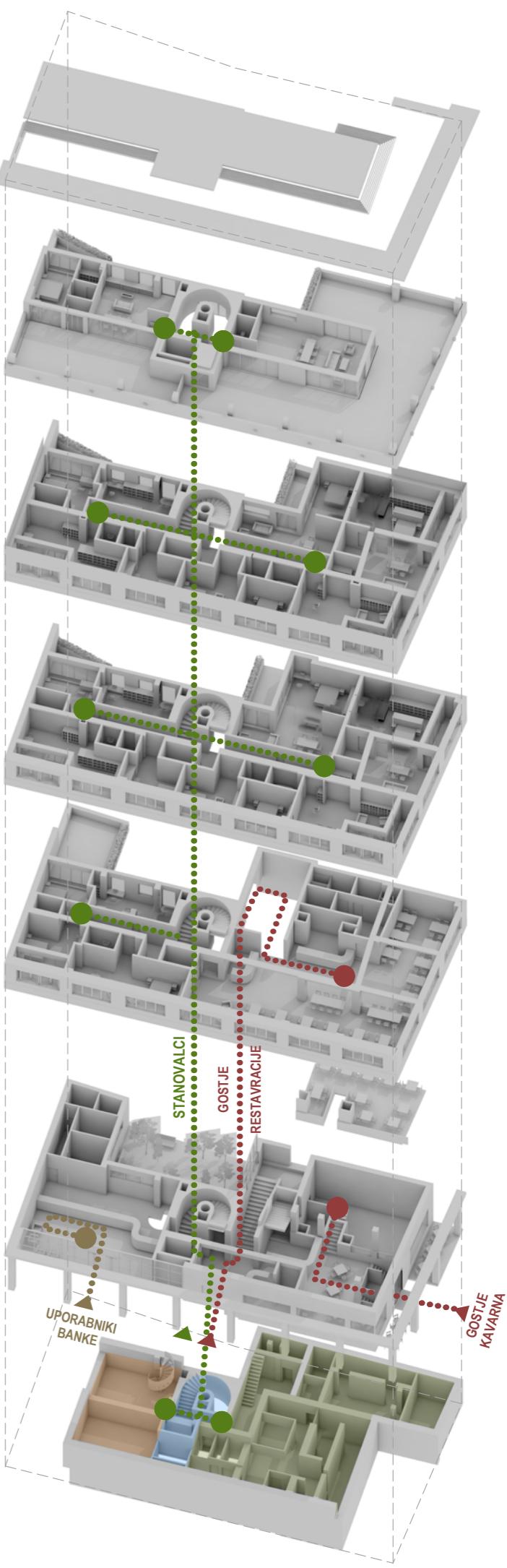
Klet



Klet

Banka	20	ARHIVA	33,61
Banka	21	ARHIVA	33,27
Komunikacije	01	STOPNIŠČE K	16,97
Komunikacije	02	DVIGALO K	4,47
Komunikacije	03	PREDPROSTOR	13,42
Restavracija	15	SKLADIŠČE	23,56
Restavracija	16	GARDEROBA	6,79
Restavracija	17	WC OSEBJE	5,74
Spa	04	GARD.	2,21
Spa	05	GARD.	3,41
Spa	06	WC	4,75
Spa	07	WC	3,57
Spa	08	SPA	33,72
Spa	09	MASAŽA	5,10
Spa	10	SAVNA	9,40
Spa	11	TUŠ	5,19
Spa	12	BAZEN	4,97
Spa	13	BAZEN	5,96
Spa	14	BAZEN	18,84
Tehnika	18	TEHNIKA	38,67
Tehnika	19	TEHNIKA	15,96

289,58 m<sup>2</sup>



# A1

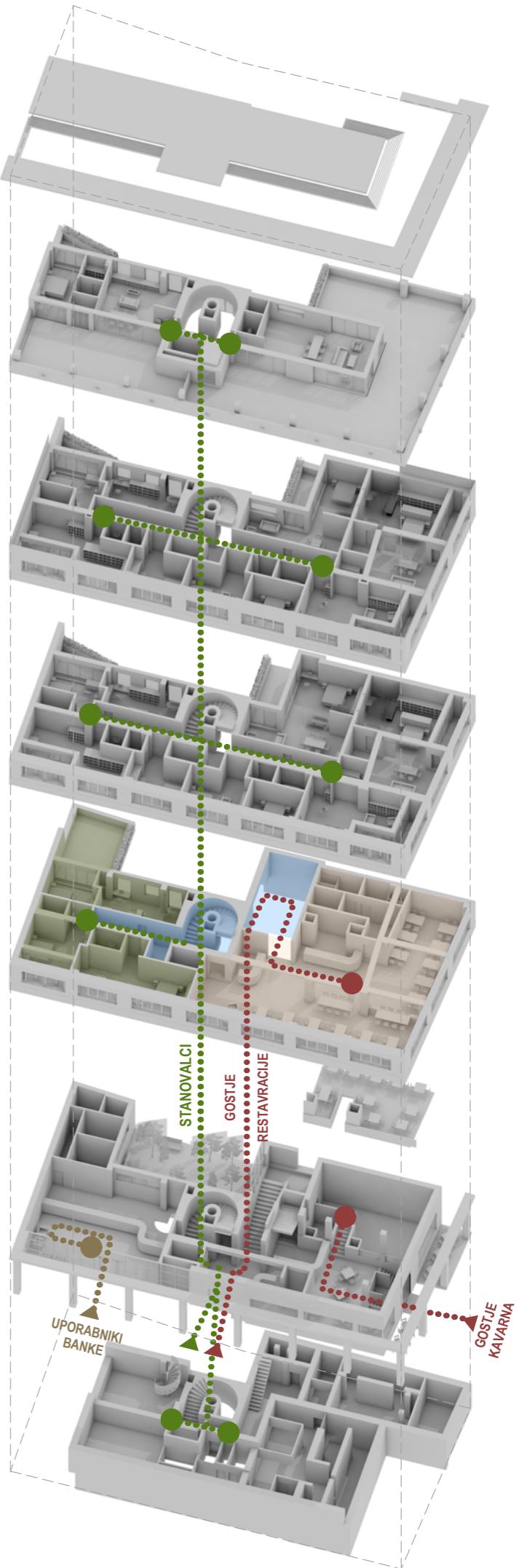
VARIANTA

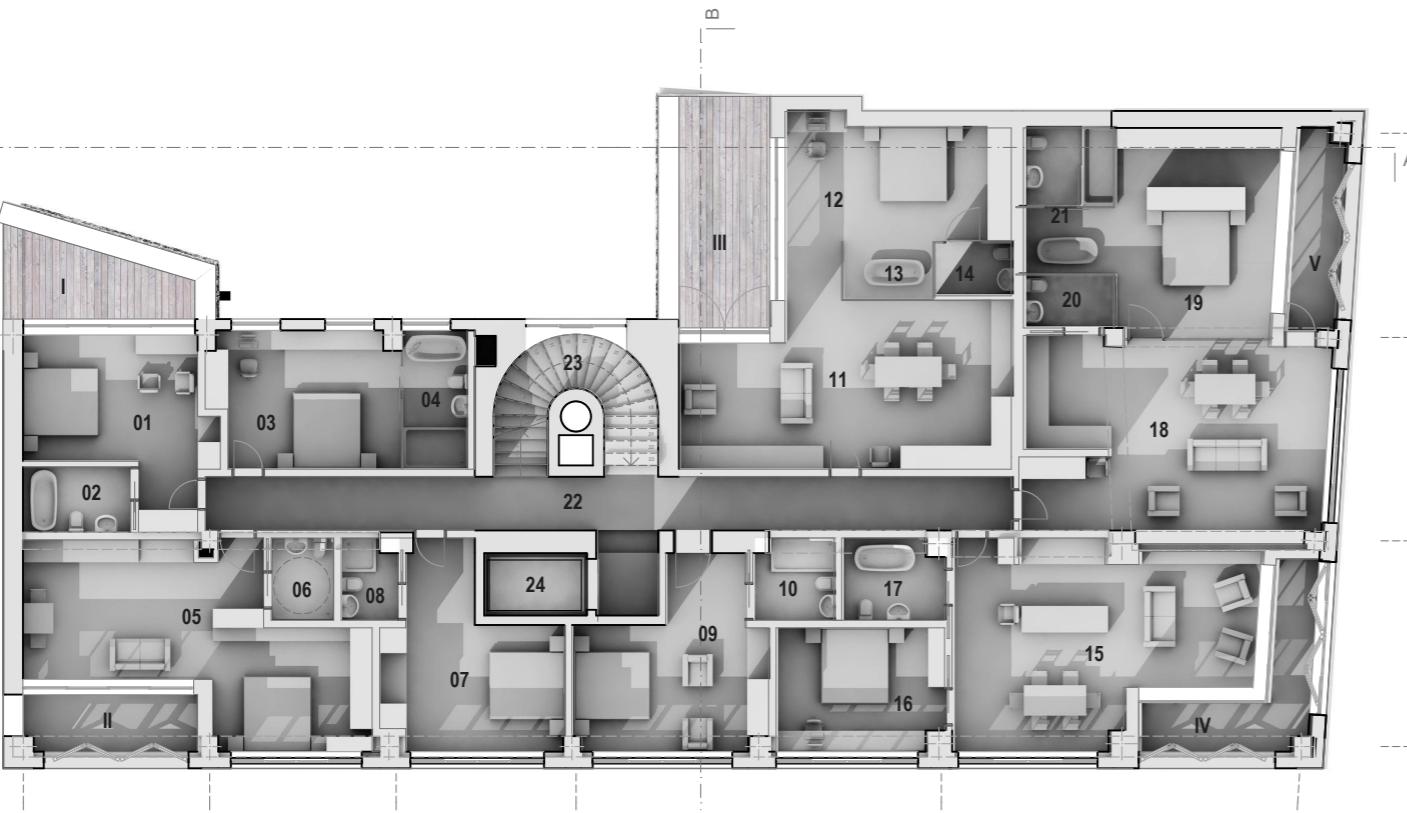


#### 1. Nadstropje

1.1 Soba	01	SOBA	20,04
1.1 Soba	02	KOP.	4,16
1.1 Soba	II	LOŽA	6,74
1.2 Apartma	03	SPALNICA	15,11
1.2 Apartma	04	SOBA	19,72
1.2 Apartma	05	KOP.	6,51
1.2 Apartma	I	TERASA	30,32
1.3 Garsonjera	06	SOBA	36,96
1.3 Garsonjera	07	KOP.	5,64
Komunikacije	08	HODNIK 1.N	21,19
Komunikacije	09	STOPNIŠČE 1.N	10,64
Restavracija	10	DVIGALO 1.N	4,47
Restavracija	08	KONT. PRISTOPA	39,36
Restavracija	09	STOPNIŠČE	12,91
Restavracija	10	JEDILNICA	160,62
Restavracija	11	BAR	12,45
Restavracija	12	SANITARIJE	13,05
Restavracija	13	SANITARIJE	4,88
Restavracija	14	SANITARIJE	6,99
Restavracija	15	SANITARIJE	6,75

438,51 m<sup>2</sup>





2. Nadstropje

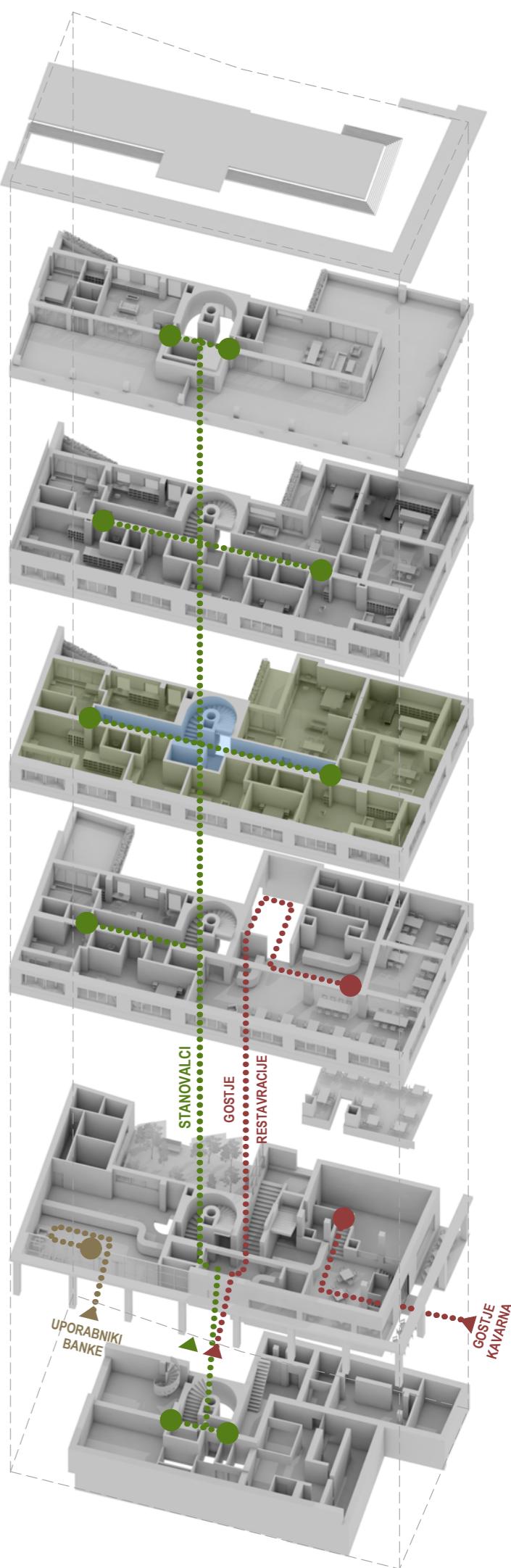
**VARIANTA A1**

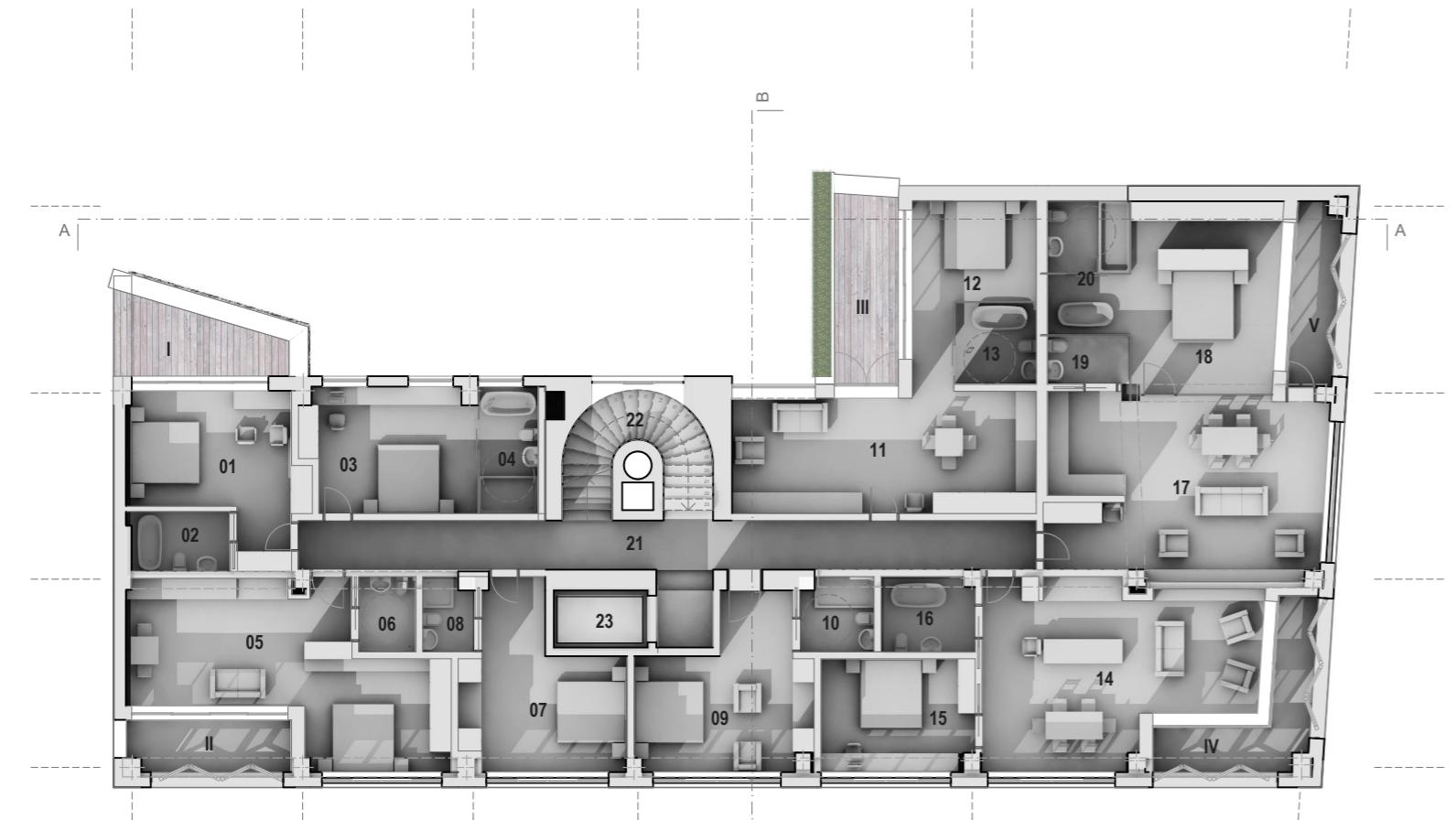
**2. Nadstropje**

2.1 Soba	01	SOBA	19,21
2.1 Soba	02	KOP.	4,94
2.1 Soba	I	BALKON	7,70
2.2 Soba	03	SOBA	17,68
2.2 Soba	04	KOP.	6,28
2.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
2.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
2.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,84
2.4 Soba	07	SOBA	20,01
2.4 Soba	08	KOP.	3,08
2.5 Soba	09	SOBA	21,08
2.5 Soba	10	KOP.	4,50
2.6 Apartma	11	SOBA	36,05
2.6 Apartma	12	SPALNICA	21,03
2.6 Apartma	13	KOP.	3,65
2.6 Apartma	14	WC	2,85
2.6 Apartma	III	TERASA	14,54
2.7 Apartma	15	SOBA	37,56
2.7 Apartma	16	SPALNICA	14,31
2.7 Apartma	17	KOP.	5,67
2.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
2.8 Suita	18	SOBA	41,68
2.8 Suita	19	SPALNICA	23,66
2.8 Suita	20	WC	3,40
2.8 Suita	21	KOP.	9,19
2.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	22	HODNIK 2.N	34,39
Komunikacije	23	STOPNIŠČE 2.N	10,64
Komunikacije	24	DVIGALO 2.N	4,47

429,92 m<sup>2</sup>

1:200





3. Nadstropje

3. Nadstropje

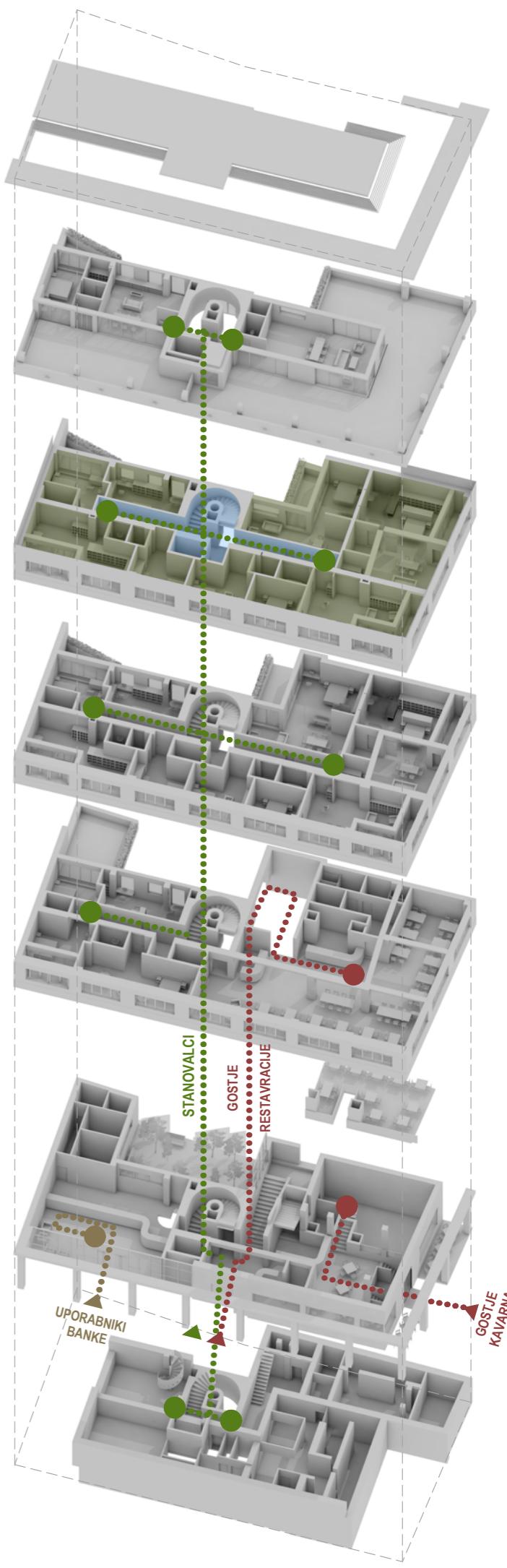
3.1 Soba	01	SOBA	19,72
3.1 Soba	02	KOP.	4,94
3.1 Soba	I	BALKON	7,70
3.2 Soba	03	SOBA	17,68
3.2 Soba	04	KOP.	6,28
3.3 Garsonjera	05	SOBA	35,61
3.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
3.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,84
3.4 Soba	07	SOBA	20,01
3.4 Soba	08	KOP.	3,08
3.5 Soba	09	SOBA	21,08
3.5 Soba	10	KOP.	4,50
3.6 Apartma	11	SOBA	30,03
3.6 Apartma	12	SPALNICA	13,51
3.6 Apartma	13	KOP.	5,55
3.6 Apartma	III	TERASA	10,29
3.7 Apartma	14	SOBA	37,60
3.7 Apartma	15	SPALNICA	14,31
3.7 Apartma	16	KOP.	5,67
3.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
3.8 Suita	17	SOBA	41,72
3.8 Suita	18	SPALNICA	23,66
3.8 Suita	19	WC	3,40
3.8 Suita	20	KOP.	9,19
3.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 3.N	34,39
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 3.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 3.N	4,47

412,31 m<sup>2</sup>

1:200

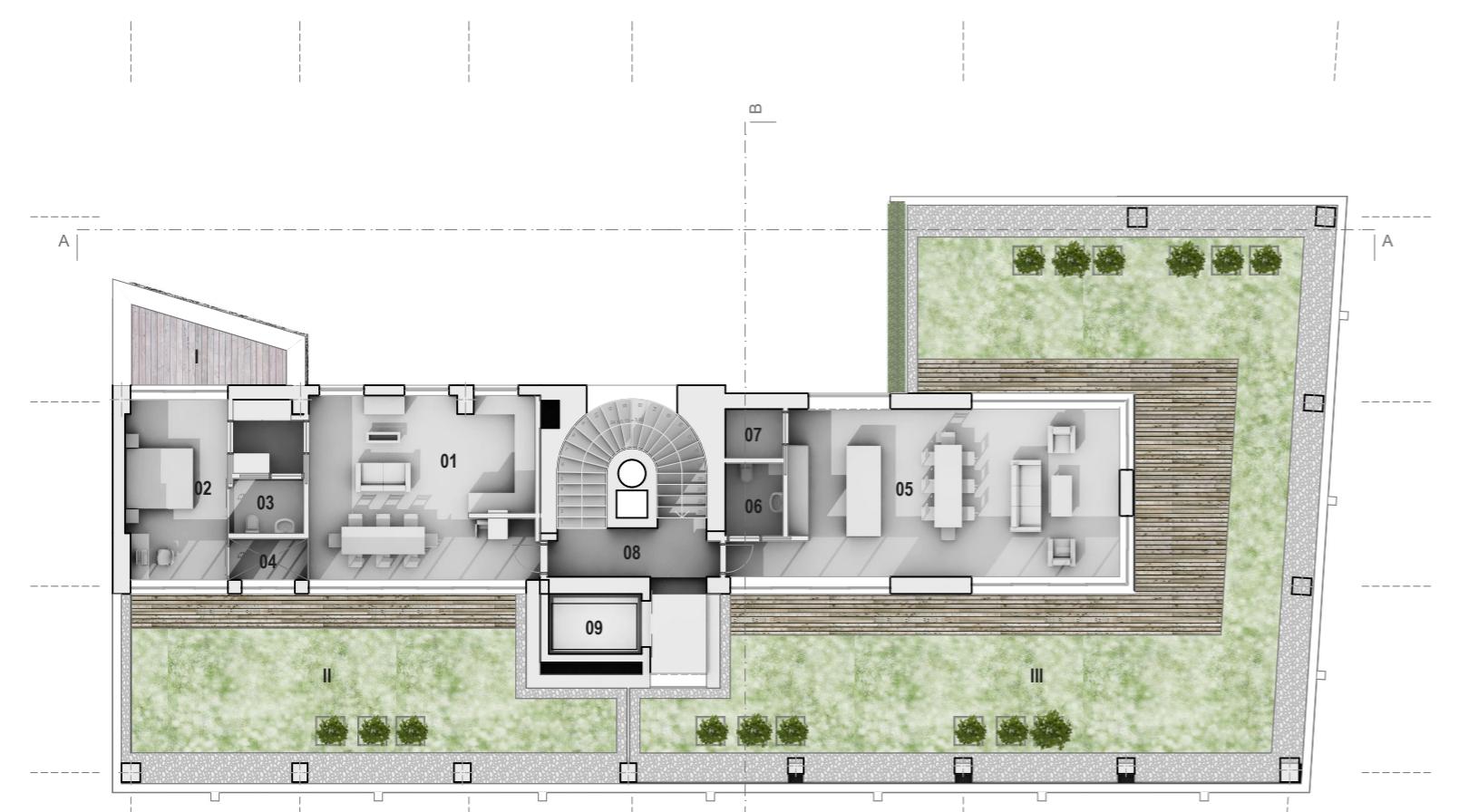


VARIANTA  
A1



# A1

VARIANTA

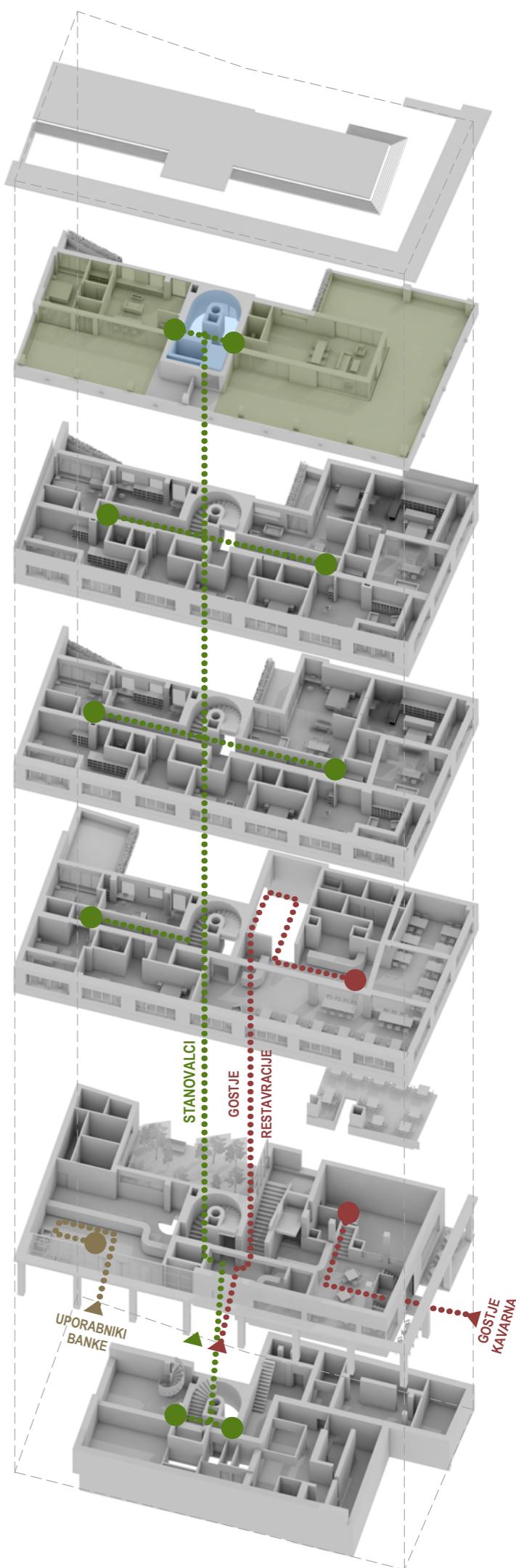


Mansarda

**Mansarda**

Komunikacije	08	STOPNIŠČE M	22,65
Komunikacije	09	DVIGALO M	4,47
Skupinski prostor	05	SKUPINSKA SOBA	49,19
Skupinski prostor	06	WC	3,55
Skupinski prostor	07	SHRAMBA	2,38
Skupinski prostor	III	TERASA	198,13
Suita	01	SOBA	39,35
Suita	02	SPALNICA	15,50
Suita	03	WC	3,46
Suita	04	TUŠ	2,78
Suita	I	BALKON	7,70
Suita	II	TERASA	72,62
			421,78 m <sup>2</sup>

1:200



## ZASNOVA-Varianta B in B1

Objekt na Tyrševi 2, ki je predviden za preureditev obsega cca 2200 m<sup>2</sup> vključno z atrijem in teraso na strehi, ter je lociran v strogem mestnem jedru.

Varianti B in B1 ohranjata poslovalnico banke na njeni dosedanji lokaciji. Prav tako, varianta B ohranja večji del arhive pod poslovalnico, medtem ko varianta B1 opušča kletne prostore in v zameno za odvzete površine uporabi del nadstropja, ki je tako namenjen pisarnam in sejni sobi. S tem bi se tudi upravičila ohranitev obstoječega dvoramnega stopnišča, saj bi le to služilo poslovemu namenom kot je bilo prvotno predvideno.

Z nameno da se zagotovi preskrbo s toplimi obroki je tudi v teh variantah predvidena restavracije. Ta bi se nahajala večji del v kletnih prostorih, vključno s kuhinjo. Vendar da bi se zagotovilo dovolj prostora, bi bilo del objekta ki trenutno ni podkleten, dodatno podkletiti.

### VARIANTA B

V varianti B1 se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 1x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1X Bar
- 1x Recepција
- 1x Pralnica
- 1x Skladišče
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalne enote:  
7x Garsonjera  
2x Apartma  
7x Suita  
9x Hotelska soba

Obsega pa 2449,52 m<sup>2</sup> od česar je 1265,85 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.



### VARIANTA B1

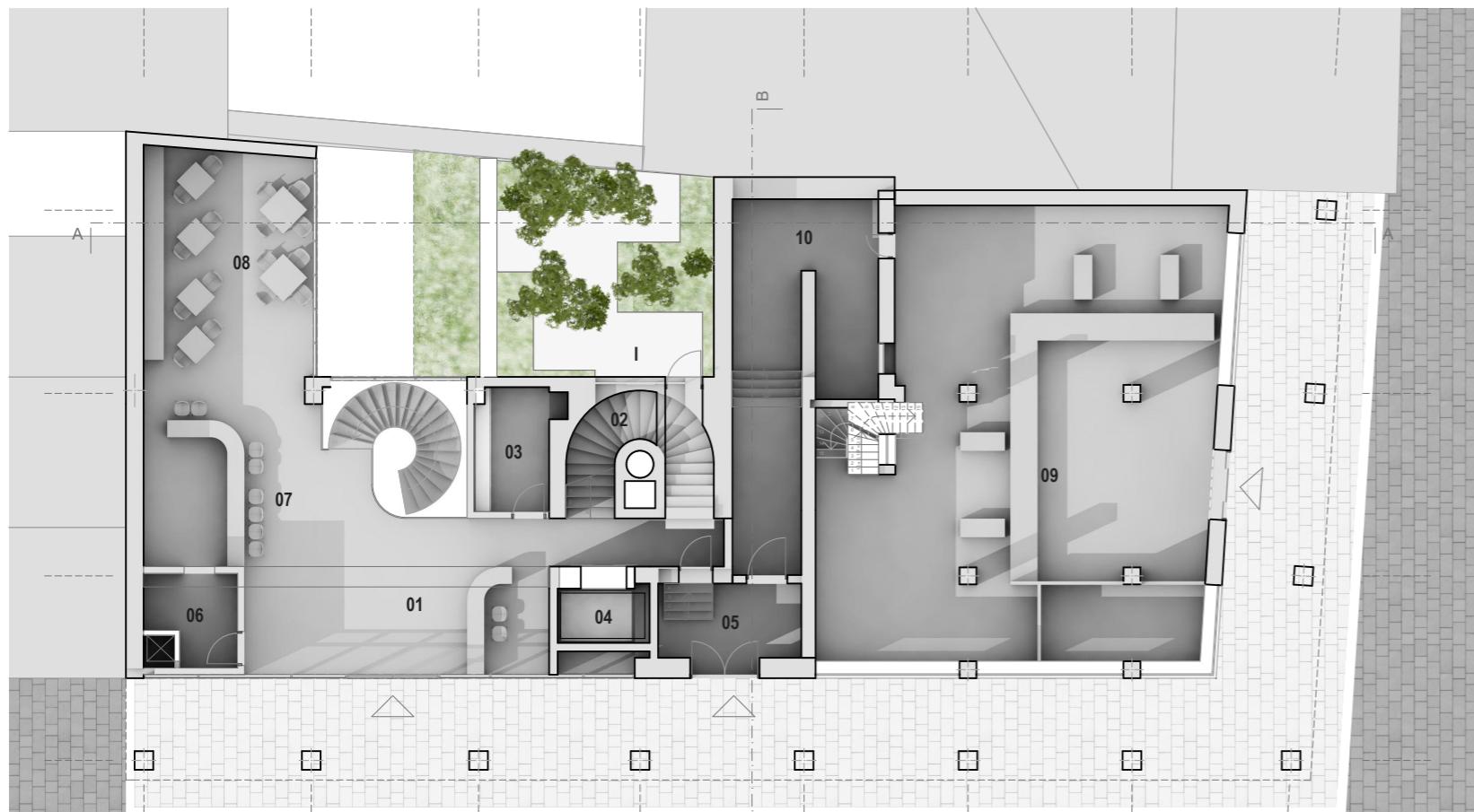
V varianti B2 se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 2x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1x Kavarna
- 1x Recepција
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalna enota:  
6x Garsonjera  
3x Apartma  
6x Suita  
6x Hotelska soba

Obsega pa 2493,56 m<sup>2</sup> od česar je 1068,37 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.





Pritličje



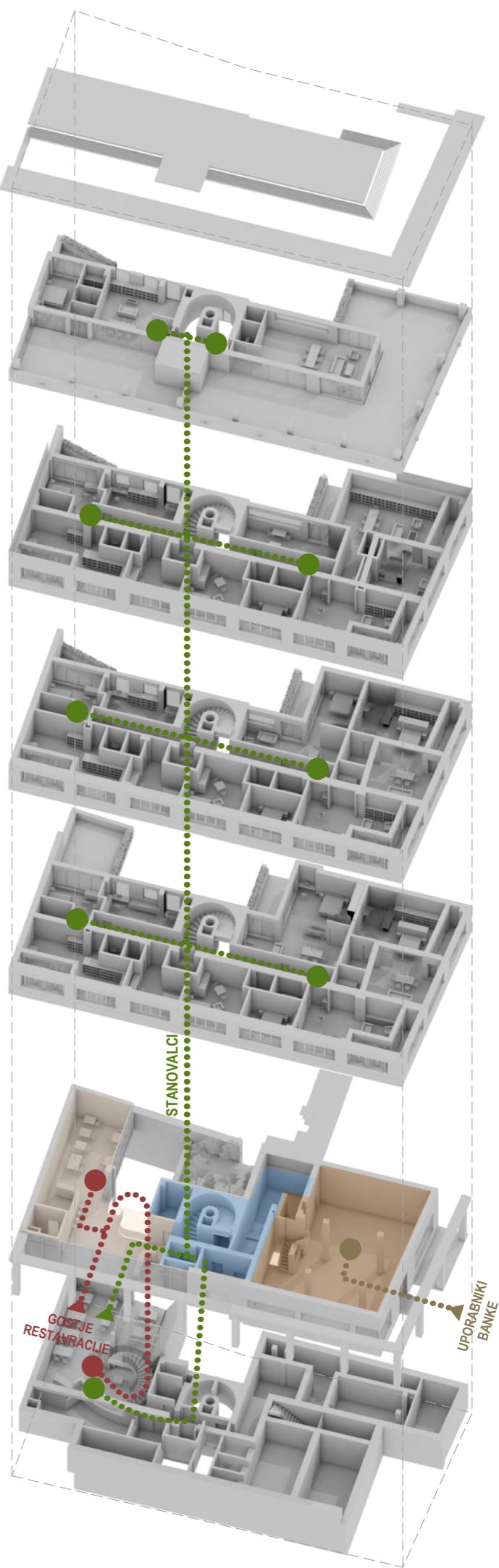
Prerez A-A

VARIANTA

B

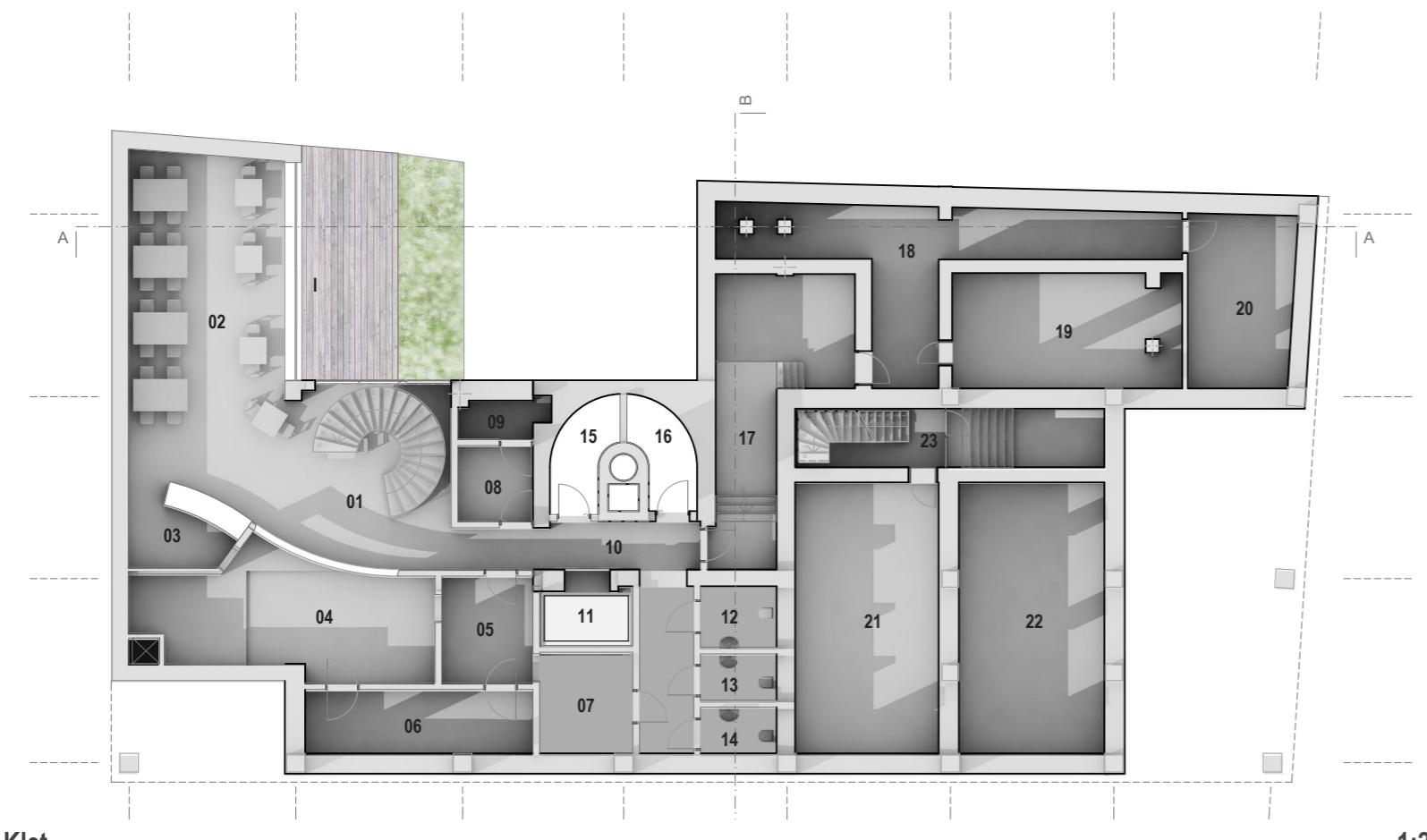
Pritličje

Banka	09	POSLOVALNICA	138,88
Banka	10	ARHIVA	34,29
Komunikacije	01	RECEPCIJA	34,17
Komunikacije	02	STOPNIŠČE P	17,94
Komunikacije	03	PISARNA	8,43
Komunikacije	04	DVIGALO P	4,49
Restavracija	05	VHOD	9,24
Restavracija	06	SHRAMBA	7,74
Restavracija	07	BAR	36,13
Restavracija	08	JEDILNICA	33,29
Restavracija	I	ATRIJ	39,20
363,80 m <sup>2</sup>			



# B

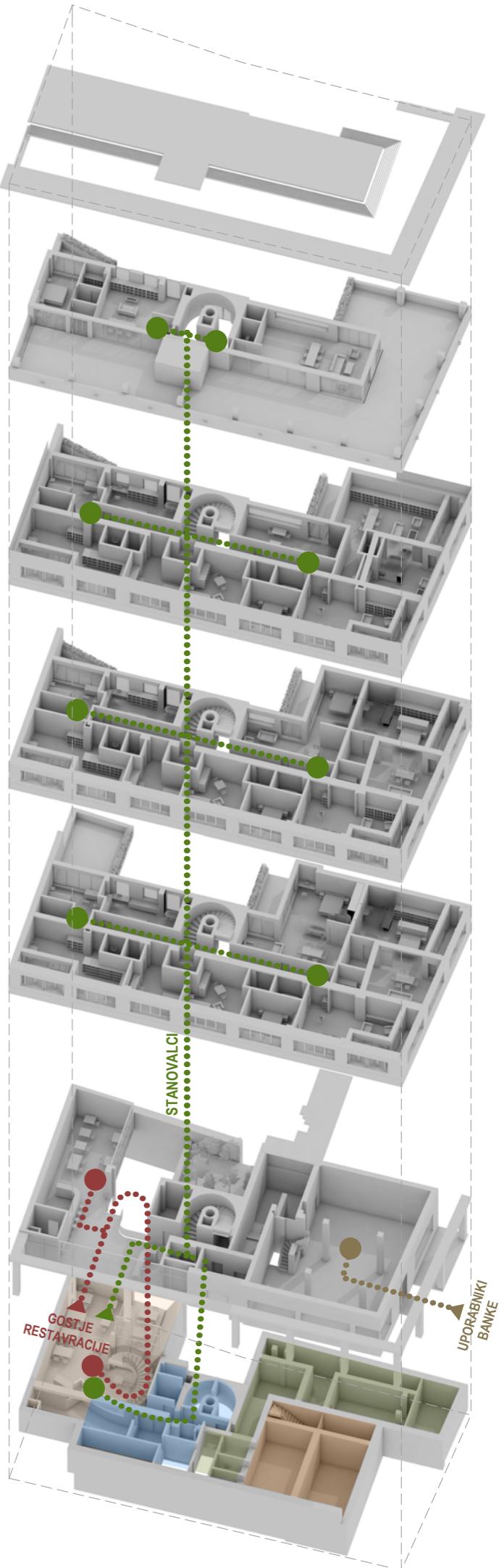
VARIANTA

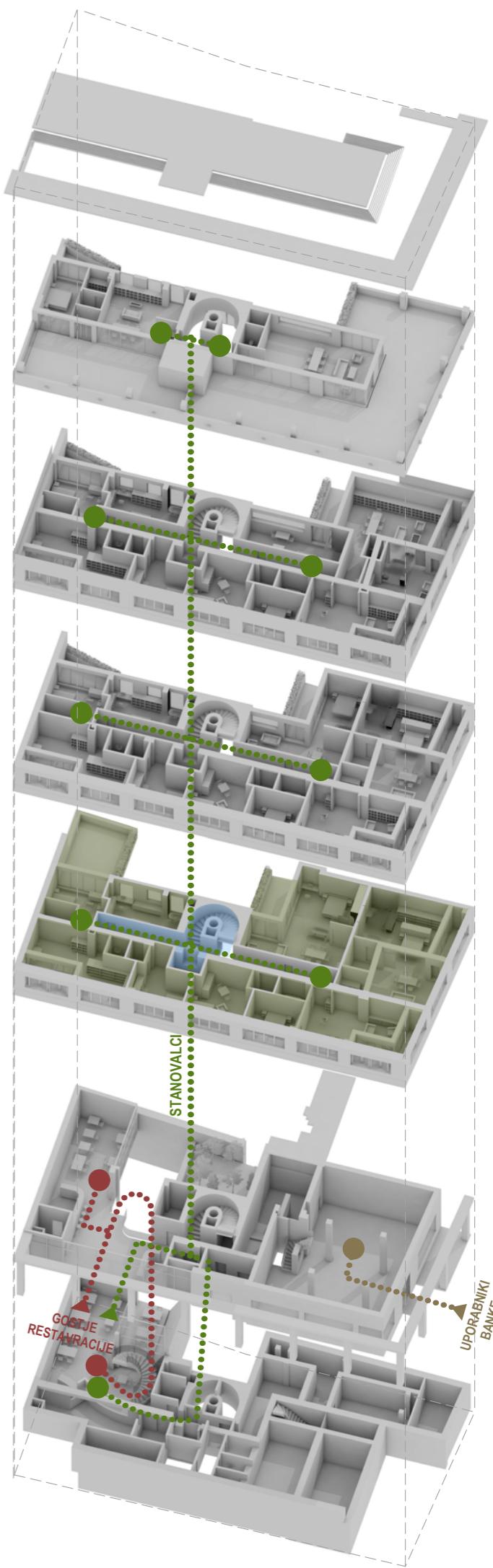


Klet

Banka	21	ARHIVA	33,96
Banka	22	ARHIVA	34,44
Banka	23	STOPNIŠČE	15,80
Komunikacije	10	HODNIK	18,51
Komunikacije	11	DVIGALO K	4,49
Restavracija	01	STOPNIŠČE	23,68
Restavracija	02	JEDILNICA	49,33
Restavracija	03	BAR	7,37
Restavracija	04	KUHINJA	28,30
Restavracija	05	KUHINJA	8,49
Restavracija	06	SKLADIŠČE	12,73
Restavracija	07	POMIVANJE	8,22
Restavracija	08	GARDEROBA	4,95
Restavracija	09	WC OSEBEJE	2,88
Restavracija	I	TERASA	19,37
Skupinski prostor	12	WC	4,05
Skupinski prostor	13	WC	3,08
Skupinski prostor	14	WC	3,08
Tehnika	15	SHRAMBA	5,12
Tehnika	16	SHRAMBA	4,98
Tehnika	17	PRALNICA	23,87
Tehnika	18	TEHNIKA	28,61
Tehnika	19	TEHNIKA	22,99
Tehnika	20	TEHNIKA	15,96

384,26 m<sup>2</sup>





VARIANTA

B

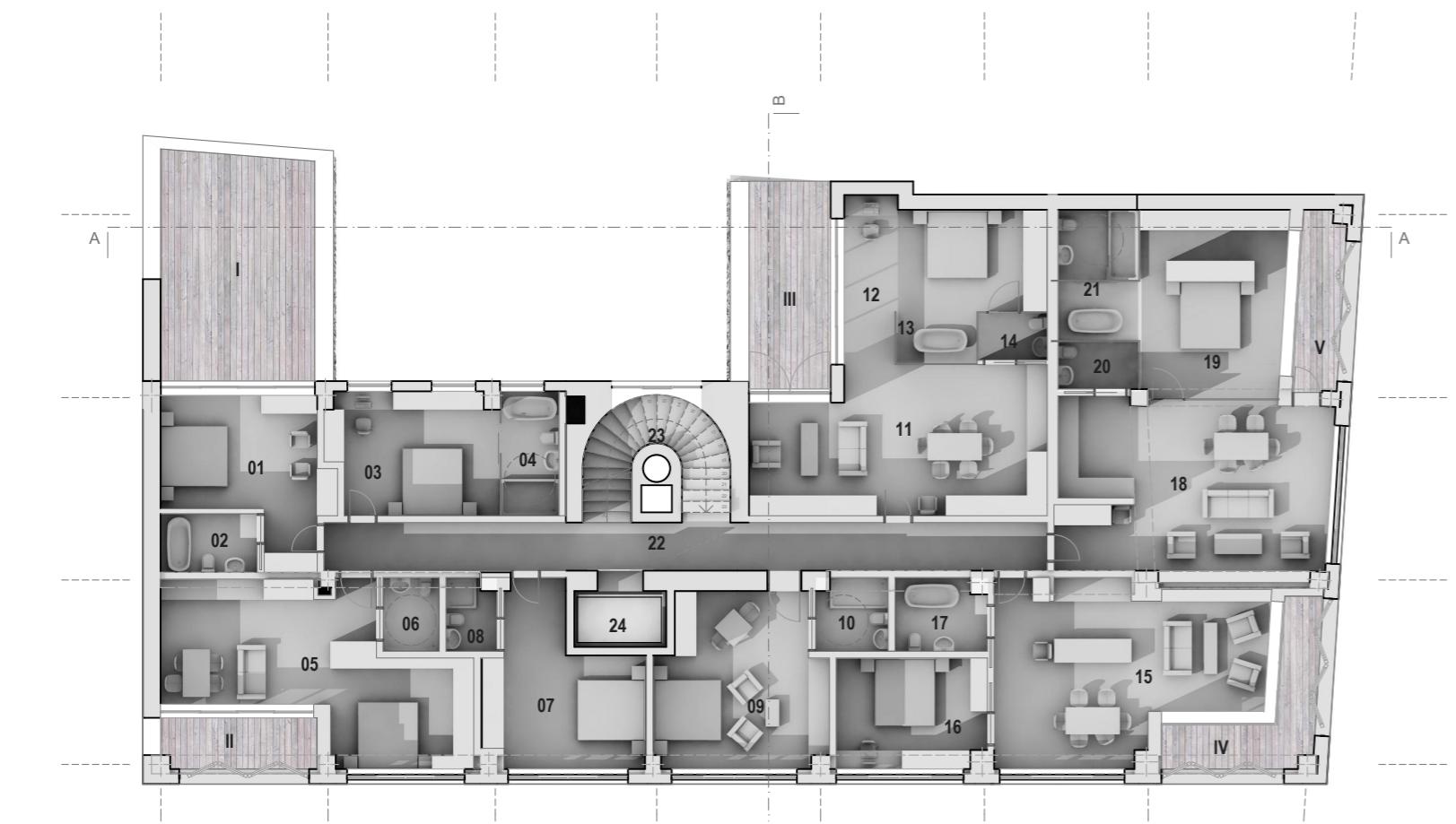
1. Nadstropje

1.1 Soba	01	SOBA	19,21
1.1 Soba	02	KOP.	4,94
1.1 Soba	I	TERASA	30,32
1.2 Soba	03	SOBA	17,68
1.2 Soba	04	KOP.	6,28
1.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
1.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
1.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,85
1.4 Soba	07	SOBA	20,01
1.4 Soba	08	KOP.	3,08
1.5 Garsonjera	09	SOBA	24,58
1.5 Garsonjera	10	KOP.	4,50
1.6 Apartma	11	SOBA	36,05
1.6 Apartma	12	SPALNICA	21,03
1.6 Apartma	13	KOP.	3,65
1.6 Apartma	14	WC	2,85
1.6 Apartma	III	TERASA	13,77
1.7 Apartma	15	SOBA	37,56
1.7 Apartma	16	SPALNICA	14,31
1.7 Apartma	17	KOP.	5,67
1.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
1.8 Suita	18	SOBA	41,68
1.8 Suita	19	SPALNICA	23,66
1.8 Suita	20	WC	3,40
1.8 Suita	21	KOP.	9,19
1.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	22	HODNIK 1.N	30,70
Komunikacije	23	STOPNIŠČE 1.N	10,64
Komunikacije	24	DVIGALO 1.N	4,49

451,61 m<sup>2</sup>

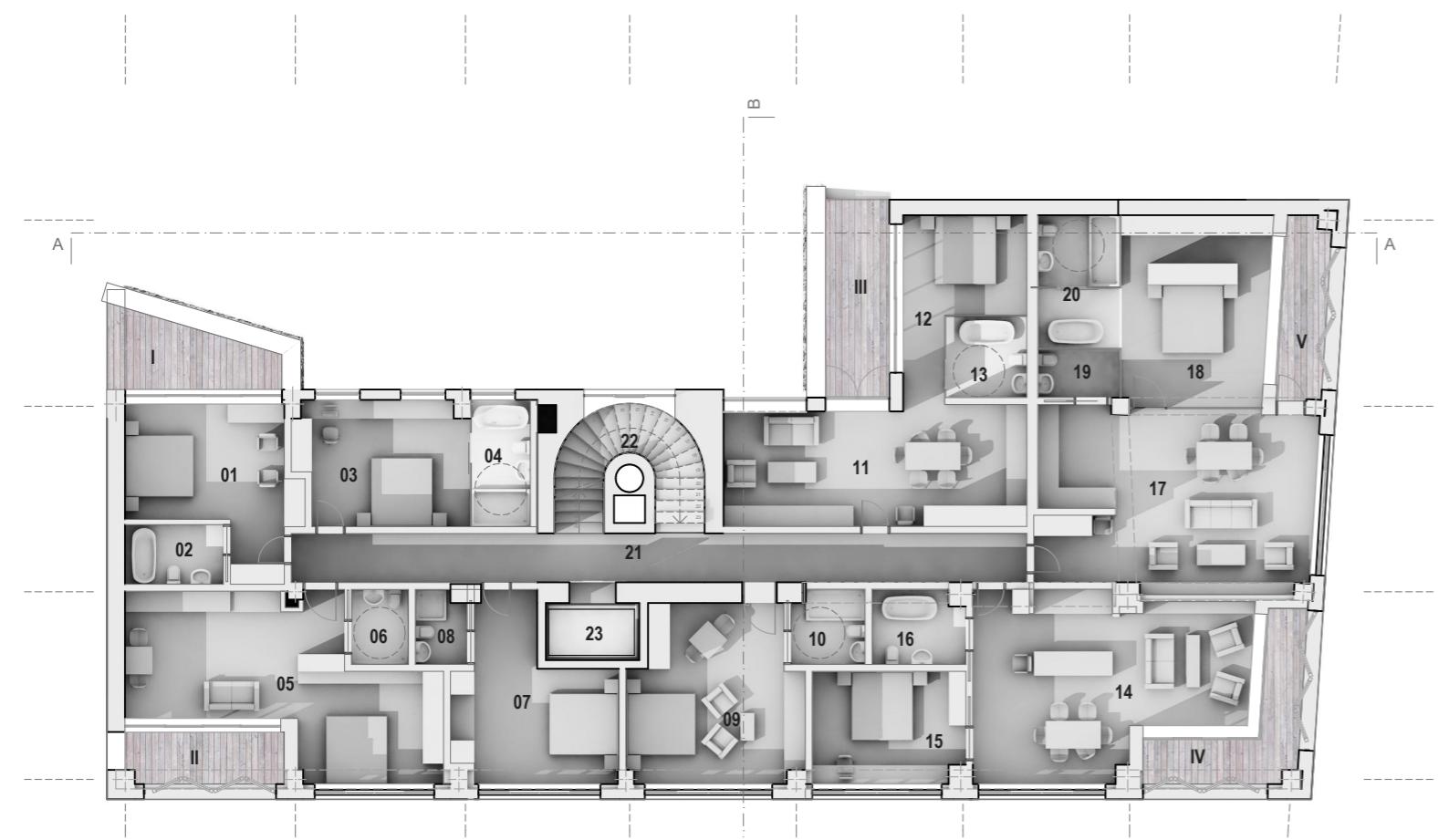
1:200

1. Nadstropje



# B

VARIANTA

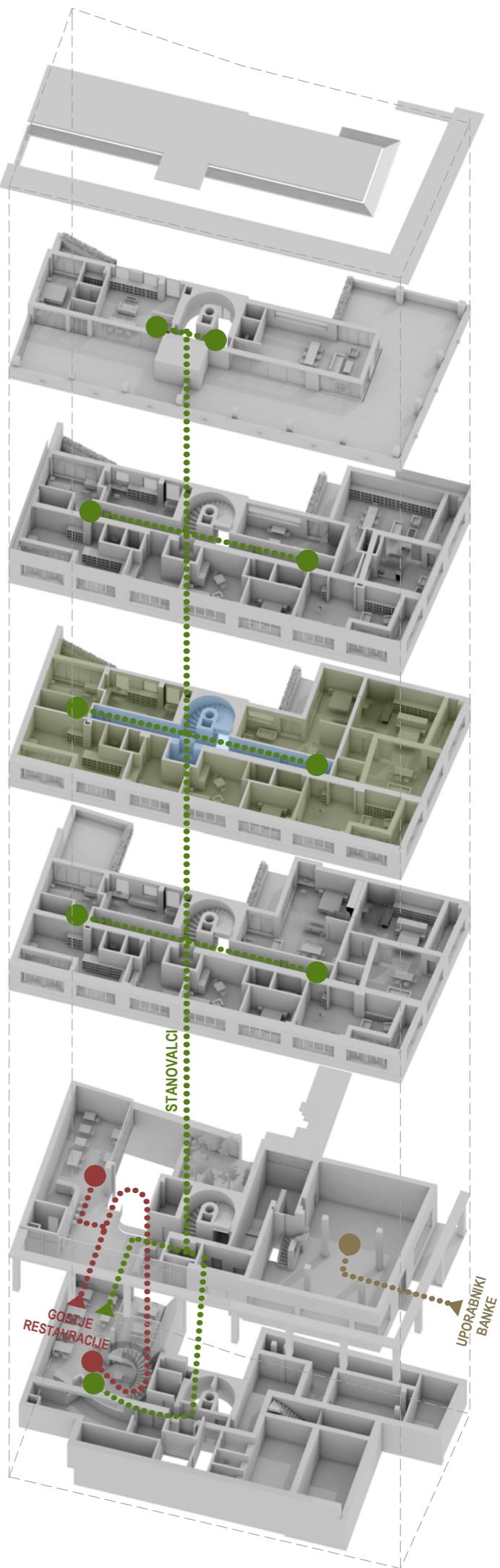


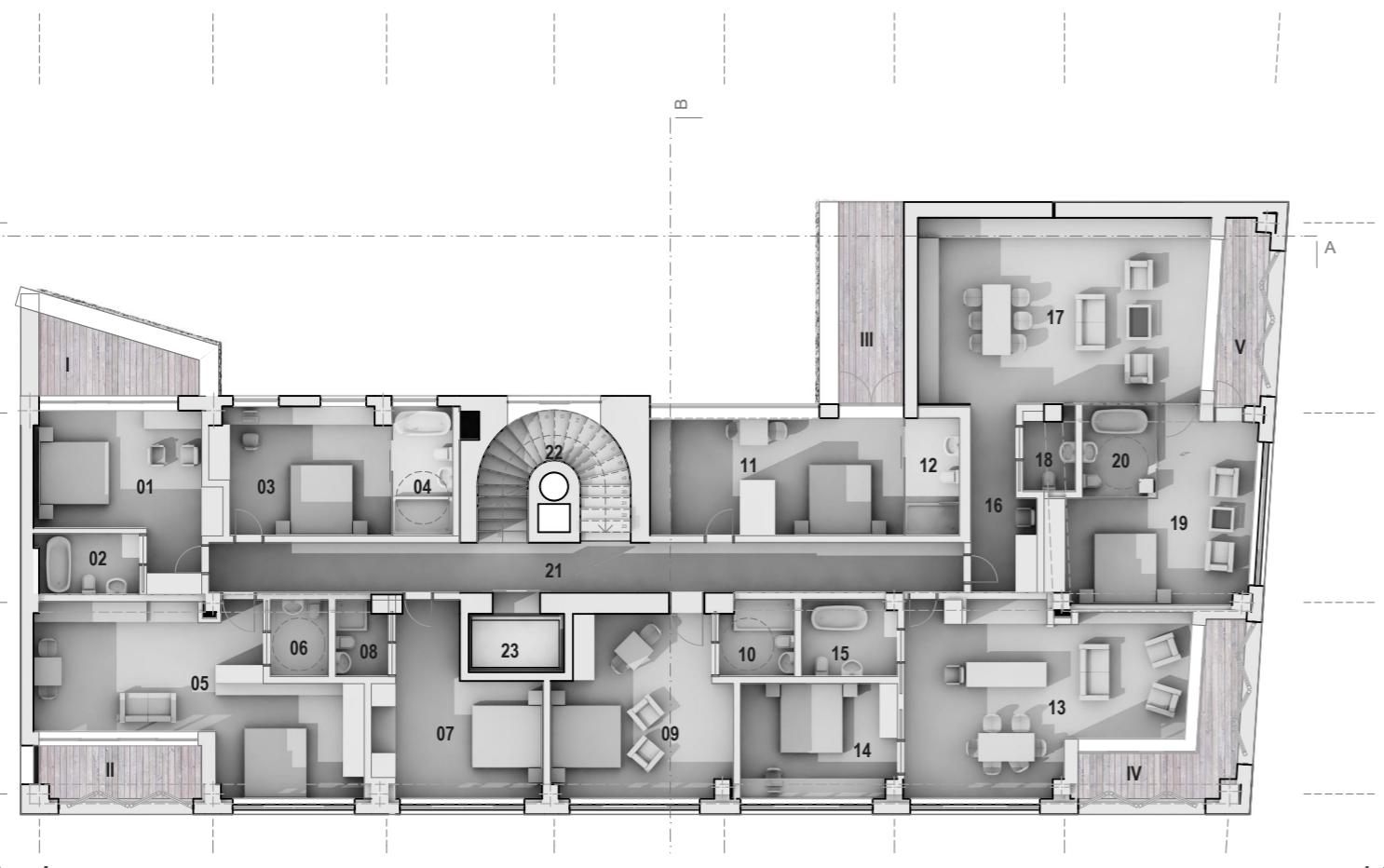
1:200

411,40 m<sup>2</sup>

2. Nadstropje

2.1 Soba	01	SOBA	19,21
2.1 Soba	02	KOP.	4,94
2.1 Soba	I	BALKON	7,70
2.2 Soba	03	SOBA	17,68
2.2 Soba	04	KOP.	6,28
2.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
2.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
2.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,82
2.4 Soba	07	SOBA	20,01
2.4 Soba	08	KOP.	3,08
2.5 Garsonjera	09	SOBA	24,58
2.5 Garsonjera	10	KOP.	4,50
2.6 Apartma	11	SOBA	30,03
2.6 Apartma	12	SPALNICA	13,51
2.6 Apartma	13	KOP.	5,55
2.6 Apartma	III	TERASA	10,73
2.7 Apartma	14	SOBA	37,56
2.7 Apartma	15	SPALNICA	14,31
2.7 Apartma	16	KOP.	5,67
2.7 Apartma	IV	LOŽA	9,96
2.8 Suita	17	SOBA	41,68
2.8 Suita	18	SPALNICA	23,66
2.8 Suita	19	WC	3,40
2.8 Suita	20	KOP.	9,19
2.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 2.N	30,70
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 2.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 2.N	4,49





3. Nadstropje



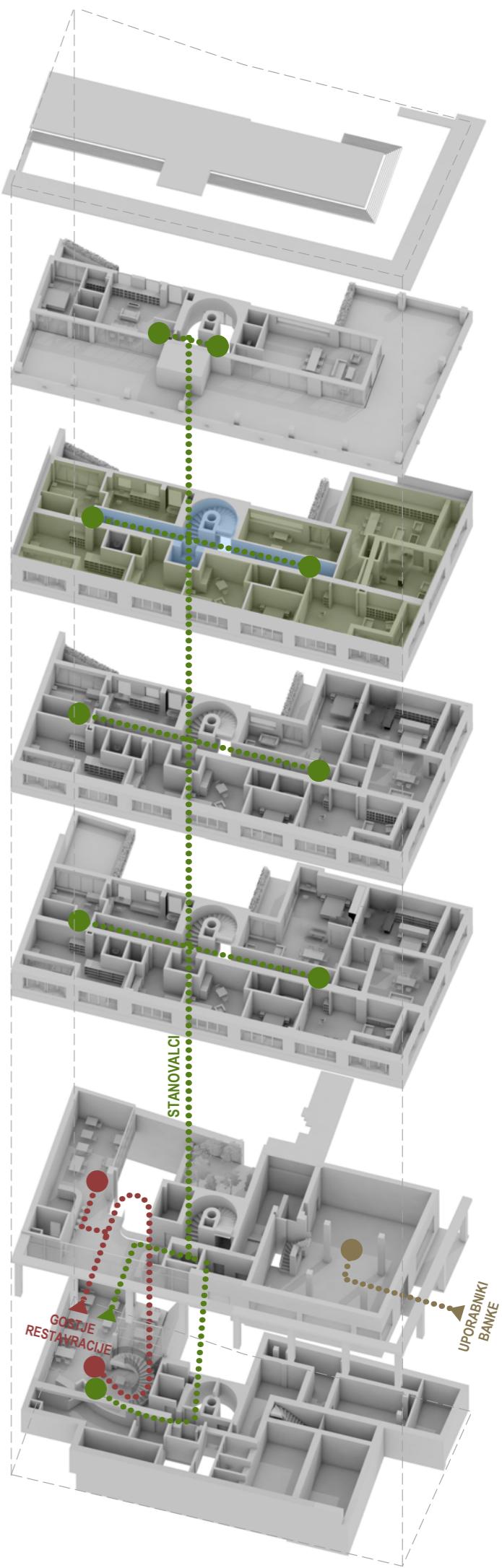
VARIANTA

B

3. Nadstropje

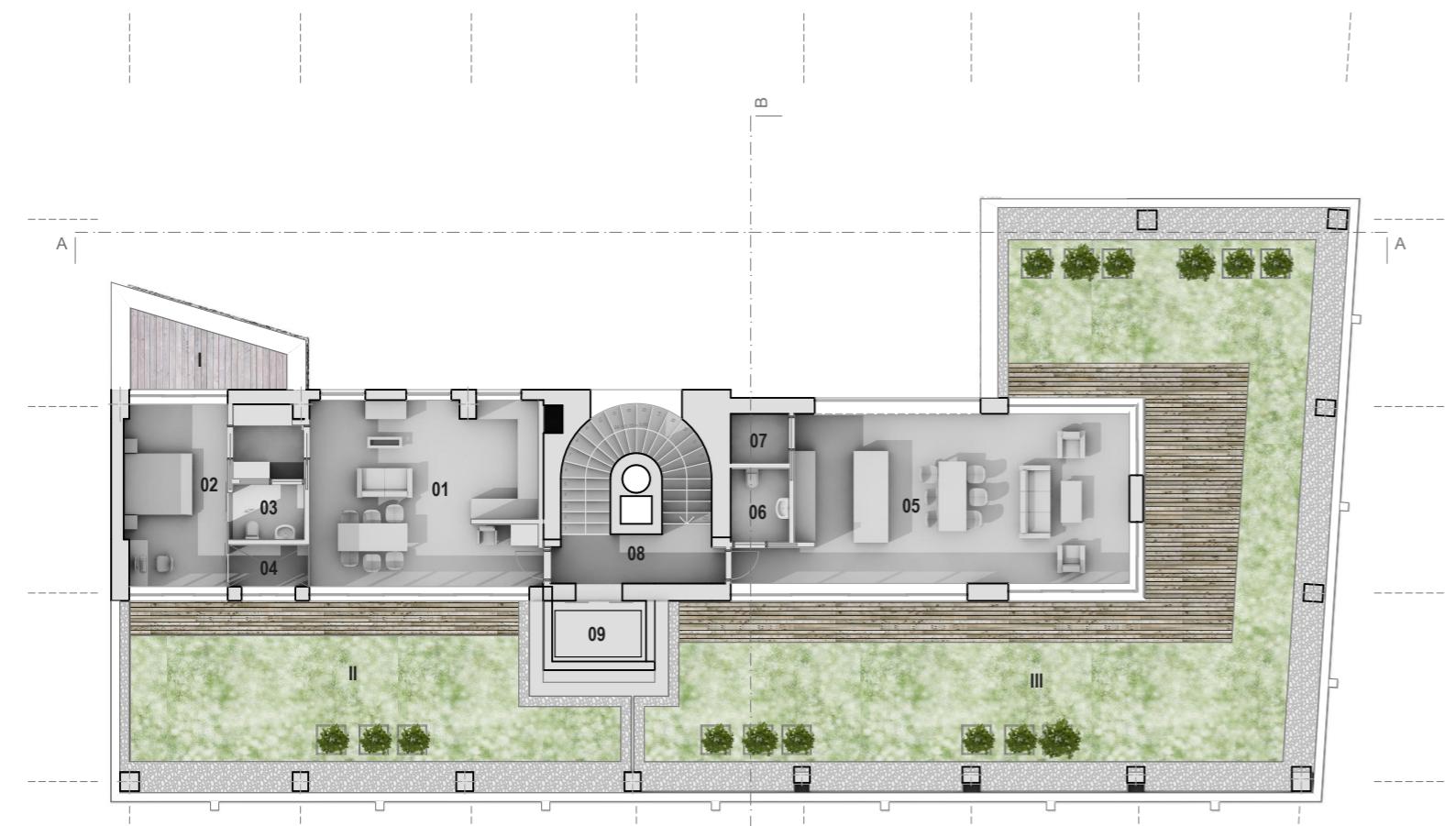
3.1 Soba	01	SOBA	19,67
3.1 Soba	02	KOP.	5,01
3.1 Soba	I	BALKON	7,70
3.2 Soba	03	SOBA	17,68
3.2 Soba	04	KOP.	6,28
3.3 Garsonjera	05	SOBA	35,61
3.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
3.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,82
3.4 Soba	07	SOBA	20,01
3.4 Soba	08	KOP.	3,08
3.5 Garsonjera	09	SOBA	24,58
3.5 Garsonjera	10	KOP.	4,50
3.6 Garsonjera	11	SOBA	24,14
3.6 Garsonjera	12	KOP.	5,17
3.6 Garsonjera	III	TERASA	10,63
3.7 Apartma	13	SOBA	37,60
3.7 Apartma	14	SPALNICA	14,40
3.7 Apartma	15	KOP.	5,82
3.7 Apartma	IV	LOŽA	9,96
3.8 Suita	16	HODNIK	8,43
3.8 Suita	17	SOBA	43,25
3.8 Suita	18	WC	3,31
3.8 Suita	19	SPALNICA	23,45
3.8 Suita	20	KOP.	5,50
3.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 3.N	30,88
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 3.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 3.N	4,49

399,06 m<sup>2</sup>



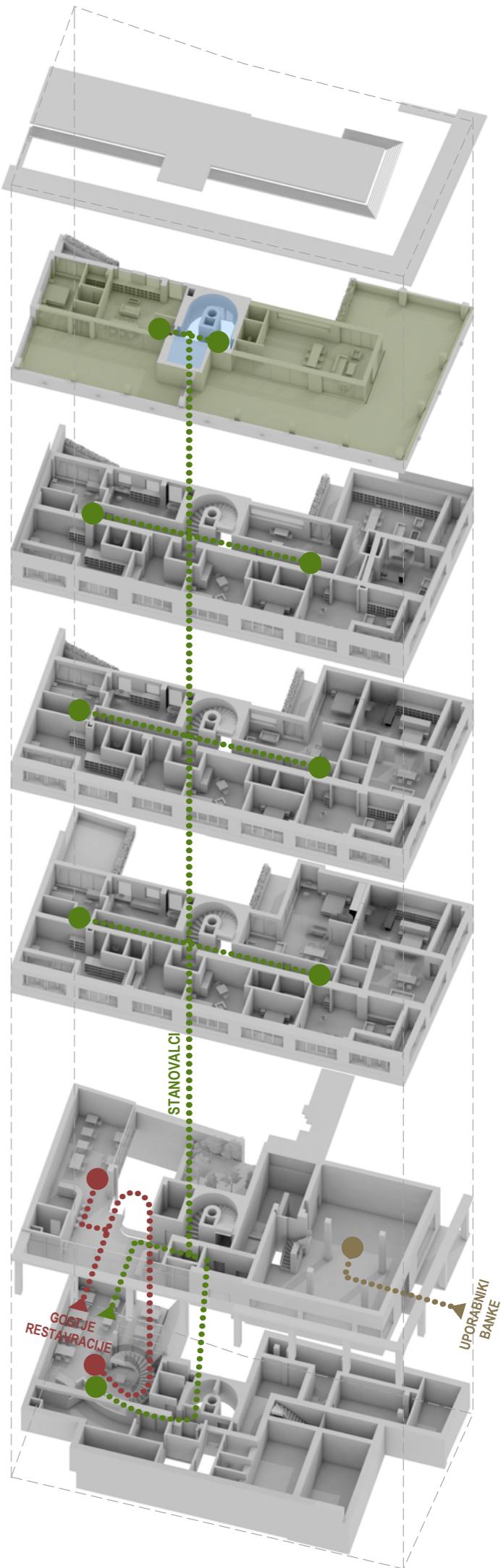
# B

VARIANTA



#### Mansarda

Komunikacije	08	STOPNIŠČE M	18,03
Komunikacije	09	DVIGALO M	4,49
Skupinski prostor	05	SKUPINSKA SOBA	49,19
Skupinski prostor	06	WC	3,55
Skupinski prostor	07	SHRAMBA	2,38
Skupinski prostor	III	TERASA	189,15
Suita	01	SOBA	39,35
Suita	02	SPALNICA	15,50
Suita	03	WC	3,46
Suita	04	TUŠ	2,78
Suita	I	BALKON	7,70
Suita	II	TERASA	72,66
408,24 m <sup>2</sup>			



## ZASNOVA-Varianta B in B1

Objekt na Tyrševi 2, ki je predviden za preureditev obsega cca 2200 m<sup>2</sup> vključno z atrijem in teraso na strehi, ter je lociran v strogem mestnem jedru.

Varianti B in B1 ohranjata poslovalnico banke na njeni dosedanji lokaciji. Prav tako, varianta B ohranja večji del arhive pod poslovalnico, medtem ko varianta B1 opušča kletne prostore in v zameno za odvzete površine uporabi del nadstropja, ki je tako namenjen pisarnam in sejni sobi. S tem bi se tudi upravičila ohranitev obstoječega dvoramnega stopnišča, saj bi le to služilo poslovemu namenom kot je bilo prvotno predvideno.

Z namenom da se zagotovi preskrbo s toplimi obroki je tudi v teh variantah predvidena restavracije. Ta bi se nahajala večji del v kletnih prostorih, vključno s kuhinjo. Vendar da bi se zagotovilo dovolj prostora, bi bilo del objekta ki trenutno ni podkleten, dodatno podkletiti.

### VARIANTA B

V varianti B se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 1x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1X Bar
- 1x Recepција
- 1x Pralnica
- 1x Skladišče
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalne enote:  
7x Garsonjera  
2x Apartma  
7x Suita  
9x Hotelska soba

Obsega pa 2449,52 m<sup>2</sup> od česar je 1265,85 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.



### VARIANTA B1

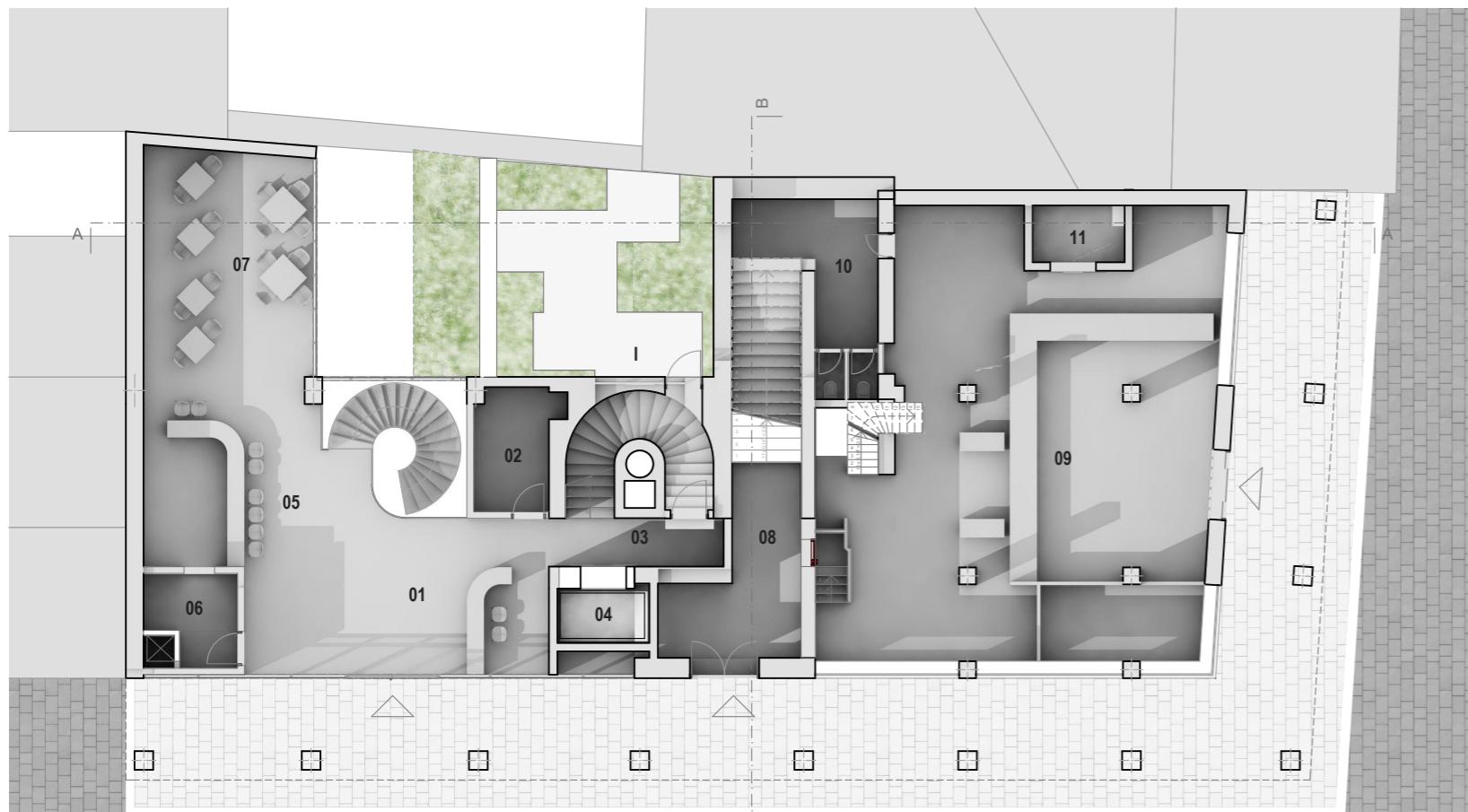
V varianti B1 se pridobi naslednje prostore:

- 1x Banka-Poslovalnica
- 2x Banka-Arhiv
- 1x Restavracija
- 1x Kavarna
- 1x Recepција
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalna enota:  
6x Garsonjera  
3x Apartma  
6x Suita  
6x Hotelska soba

Obsega pa 2493,56 m<sup>2</sup> od česar je 1068,37 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.





VARIANTA

B1

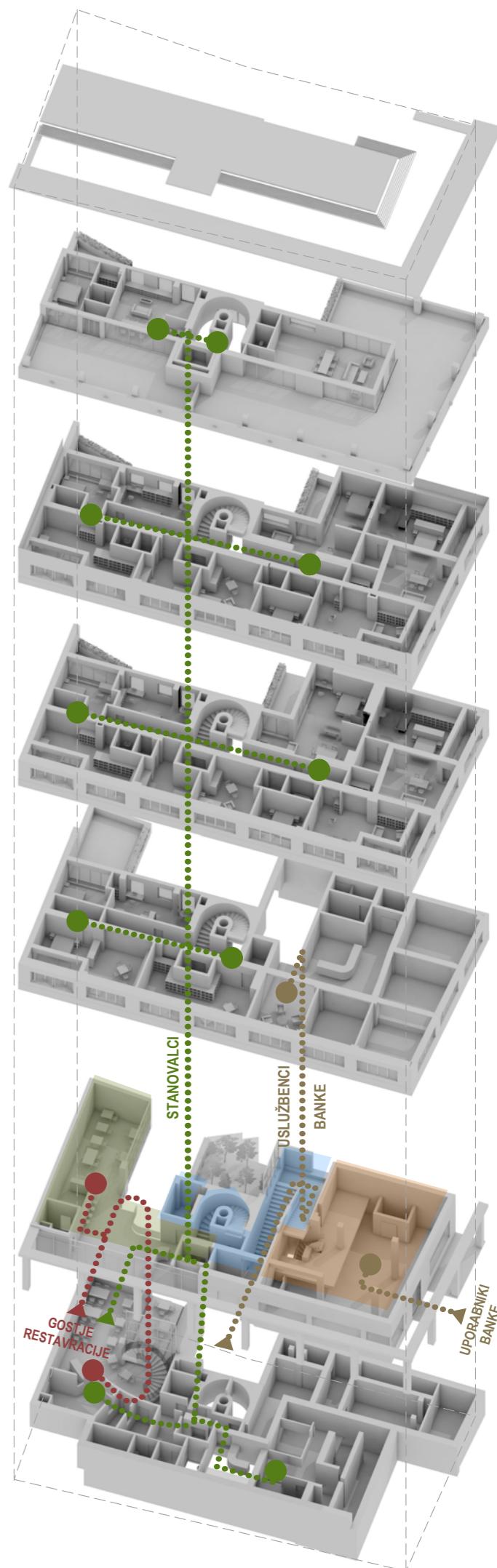
Pritličje

Banka	08	STOPNIŠČE	28,69
Banka	09	POSLOVALNICA	135,86
Banka	10	ARHIVA	18,93
Banka	11	DVIGALO P.	4,55
Komunikacije	01	RECEPCIJA	34,17
Komunikacije	02	PISARNA	8,43
Komunikacije	03	STOPNIŠČE P.	17,98
Restavracija	04	DVIGALO P	4,47
Restavracija	05	BAR	36,13
Restavracija	06	SHRAMBA	7,74
Restavracija	07	JEDILNICA	33,29
Restavracija	I	ATRIJ	39,20
			369,44 m <sup>2</sup>

Pritličje

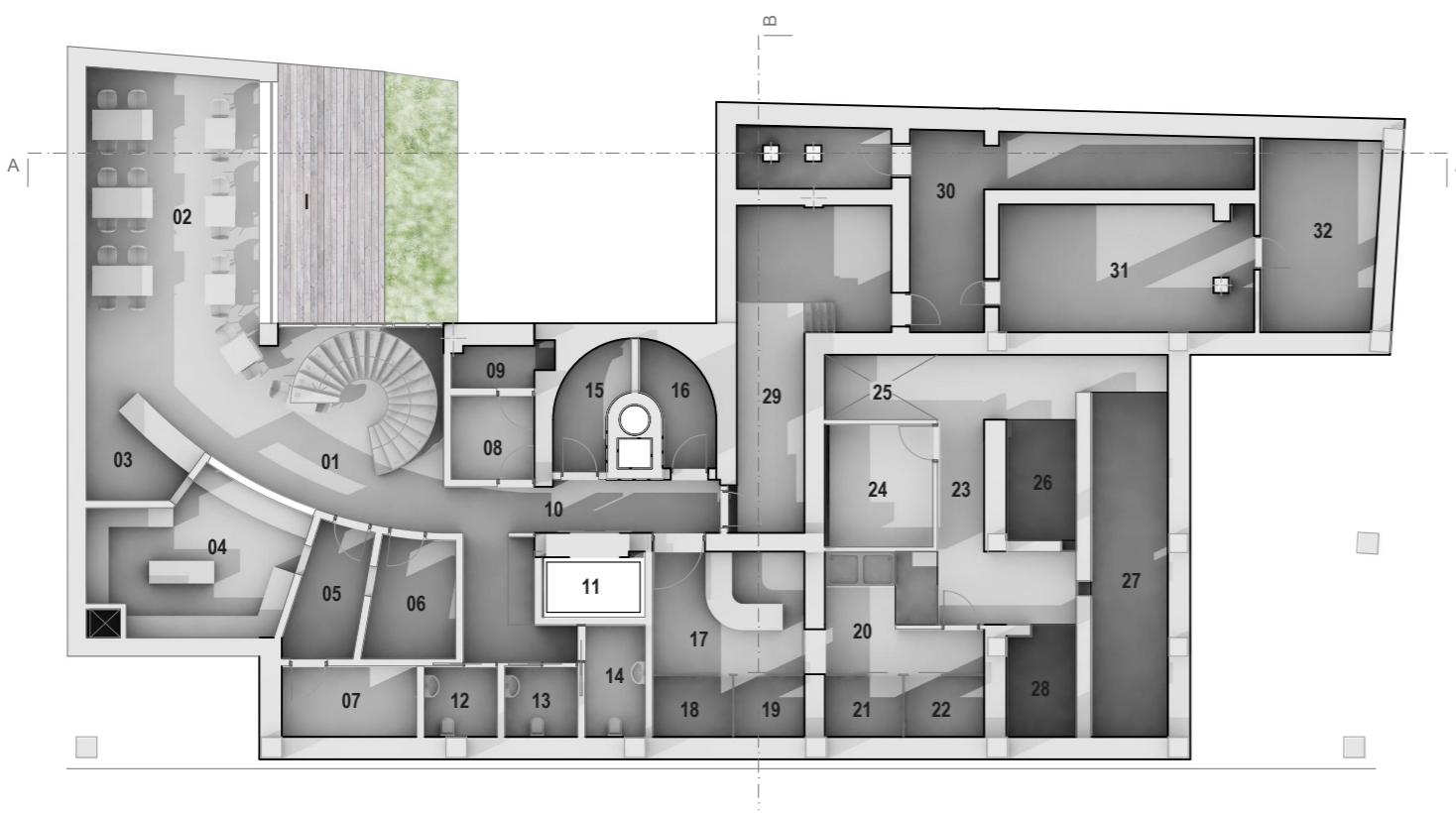


Prerez A-A



# B1

VARIANTA

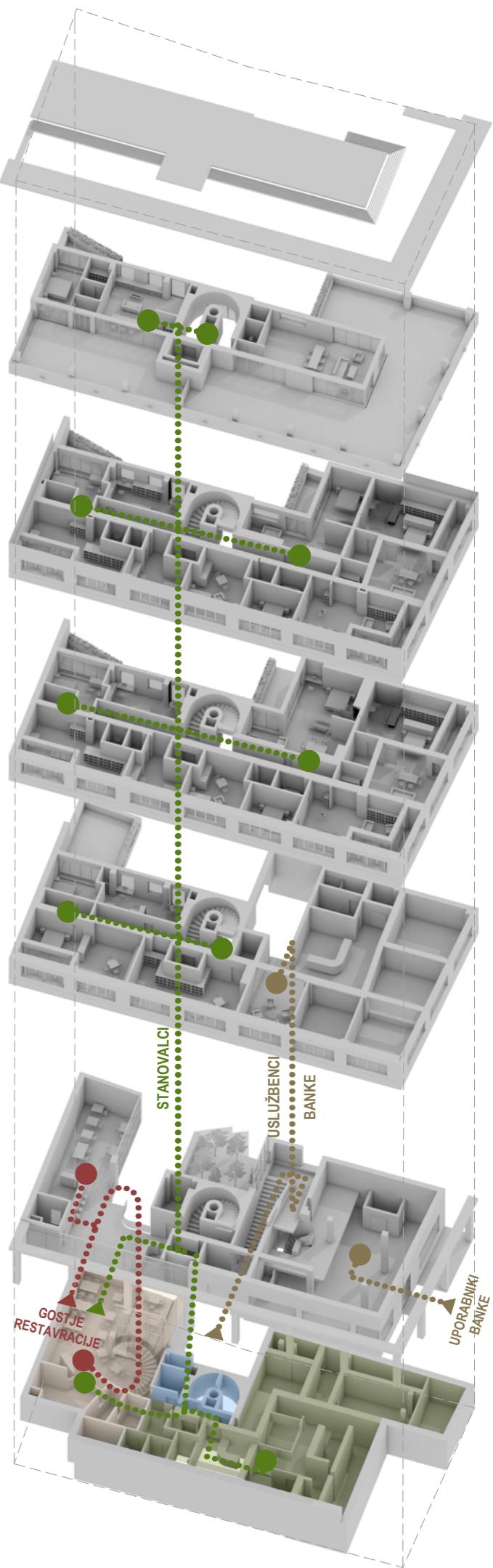


Klet

Komunikacije	10	HODNIK	17,54
Komunikacije	11	DVIGALO K	4,47
Komunikacije	17	KONT. PRISTOPA	13,25
Restavracija	01	STOPNIŠČE	22,61
Restavracija	02	JEDILNICA	44,46
Restavracija	03	BAR	8,17
Restavracija	04	KUHINJA	21,00
Restavracija	05	KUHINJA	6,35
Restavracija	06	POMIVANJE	7,22
Restavracija	07	SKLADIŠČE	6,80
Restavracija	08	GARDEROBA	4,95
Restavracija	09	WC OSEBJE	2,88
Restavracija	I	TERASA	19,37
Skupinski prostor	12	WC	3,67
Skupinski prostor	13	WC	3,67
Skupinski prostor	14	WC	4,79
Spa	18	GARD.	3,50
Spa	19	GARD.	3,09
Spa	20	PREDPROSTOR	11,76
Spa	21	WC	3,40
Spa	22	WC	3,50
Spa	23	SPA	20,38
Spa	24	SAVNA	9,40
Spa	25	TUŠ	5,19
Spa	26	BAZEN	5,96
Spa	27	BAZEN	18,84
Spa	28	BAZEN	5,34
Tehnika	15	SHRAMBA	5,12
Tehnika	16	SHRAMBA	4,98
Tehnika	29	PRALNICA	23,87
Tehnika	30	TEHNIKA	28,61
Tehnika	31	TEHNIKA	22,82
Tehnika	32	TEHNIKA	15,96

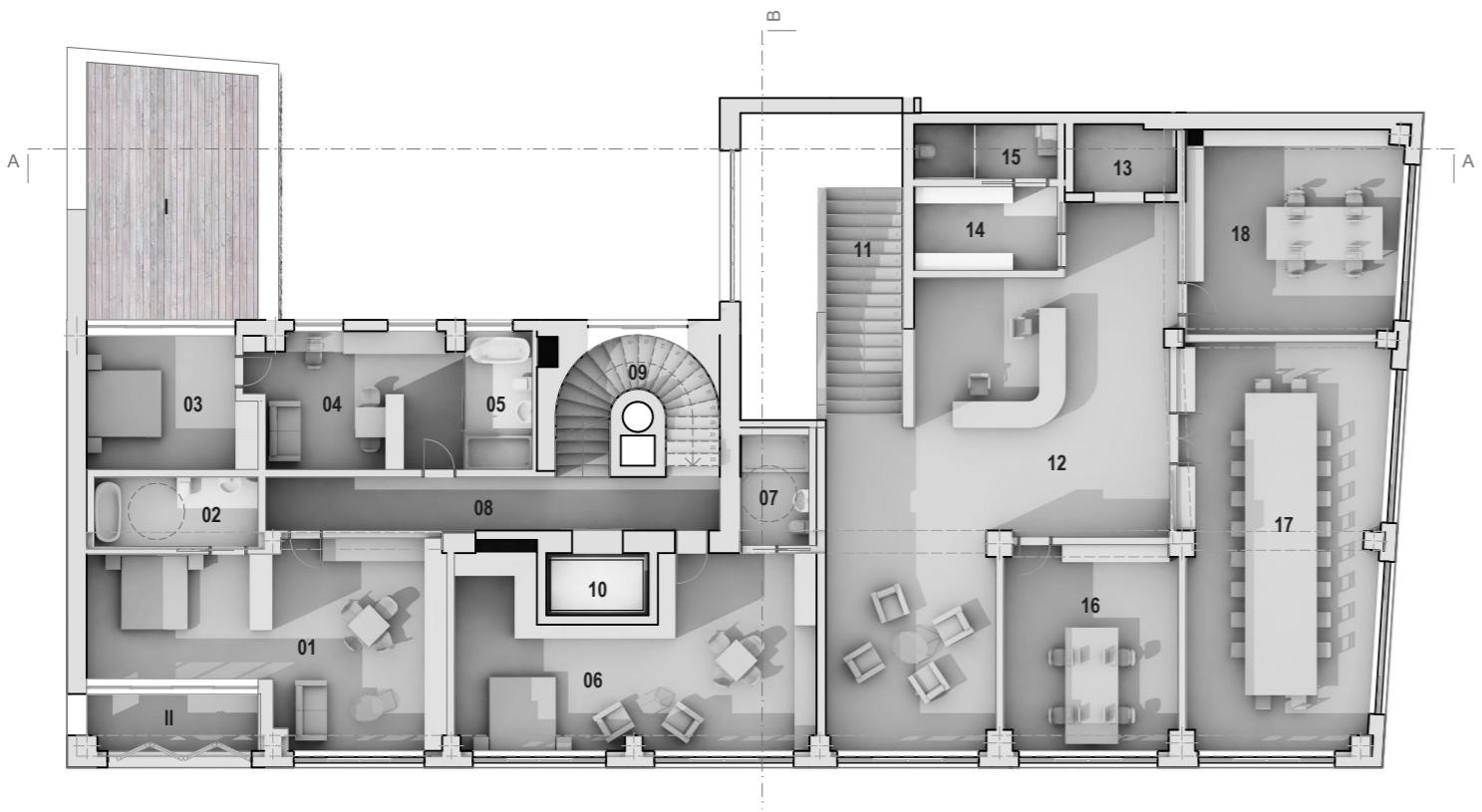
382,92 m<sup>2</sup>

Klet



# B1

VARIANTA



1. Nadstropje

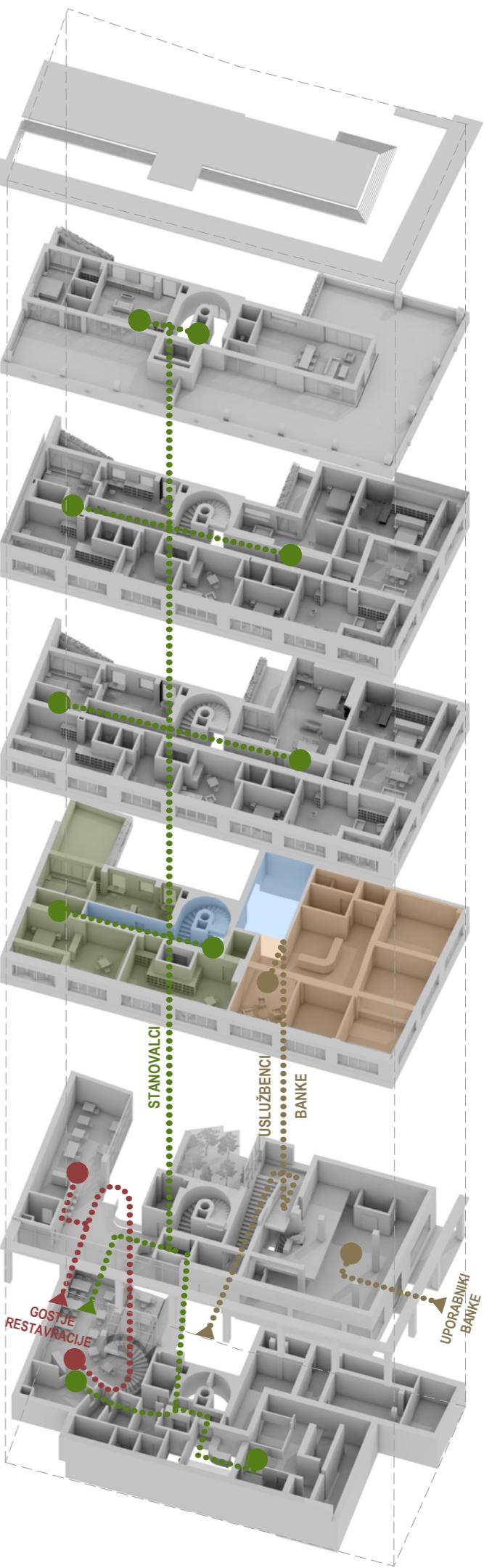
1. Nadstropje

1.1 Garsonjera	01	SOBA	42,07
1.1 Garsonjera	02	KOP.	8,03
1.1 Garsonjera	II	LOŽA	6,74
1.2 Apartma	03	SPALNICA	15,11
1.2 Apartma	04	SOBA	19,72
1.2 Apartma	05	KOP.	6,51
1.2 Apartma	I	TERASA	30,32
1.3 Garsonjera	06	SOBA	44,02
1.3 Garsonjera	07	KOP.	5,33
Banka	11	STOPNIŠČE	12,91
Banka	12	SPREJEM	84,91
Banka	13	DVIGALO 1.N	4,92
Banka	14	GARDEROBA	8,44
Banka	15	WC	5,54
Banka	16	PISARNA	25,07
Banka	17	SEJNA SOBA	56,15
Banka	18	PISARNA	30,77
Komunikacije	08	HODNIK 1.N	17,54
Komunikacije	09	STOPNIŠČE 1.N	10,64
Komunikacije	10	DVIGALO 1.N	4,47

439,21 m<sup>2</sup>

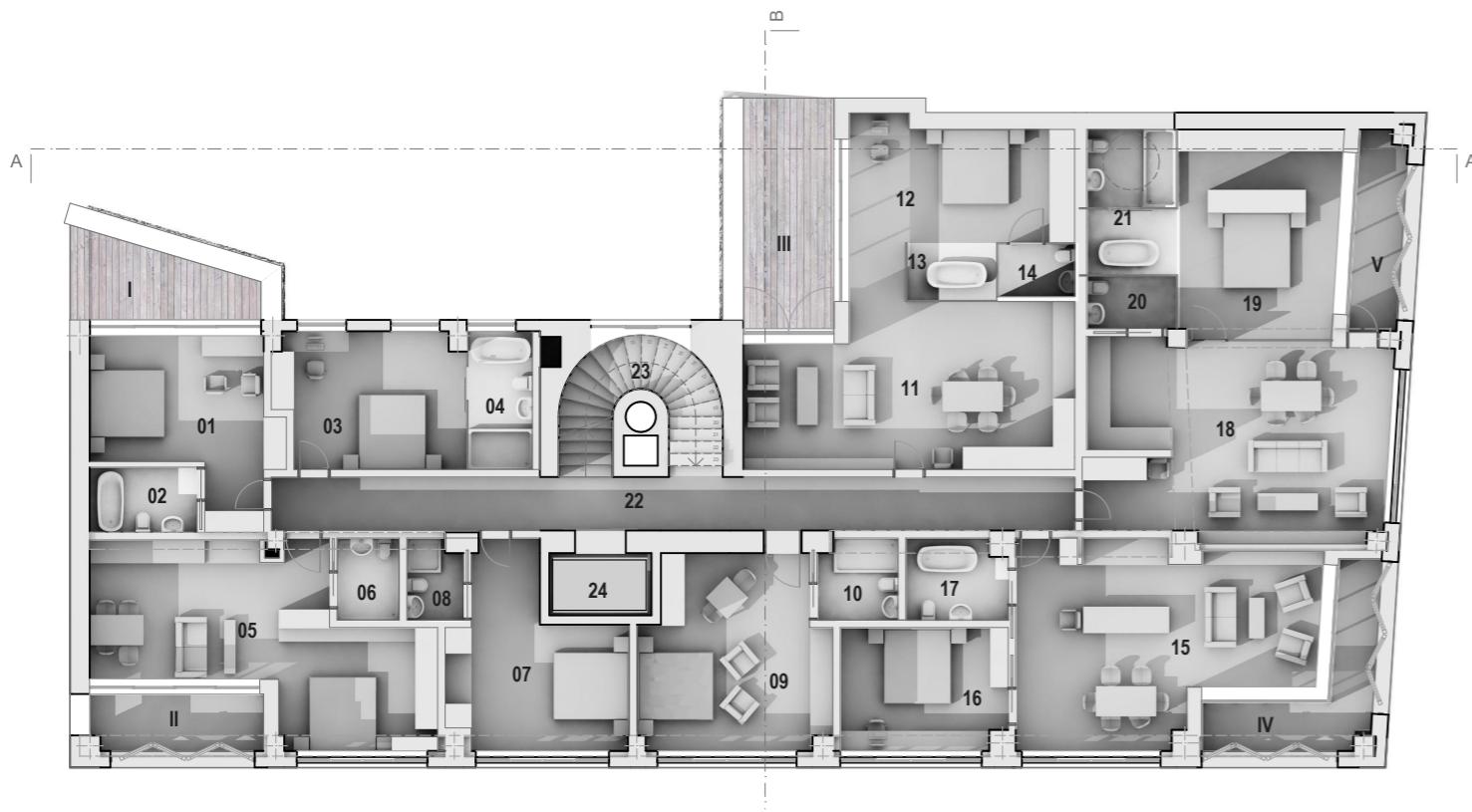


Južna fasada



# B1

VARIANTA



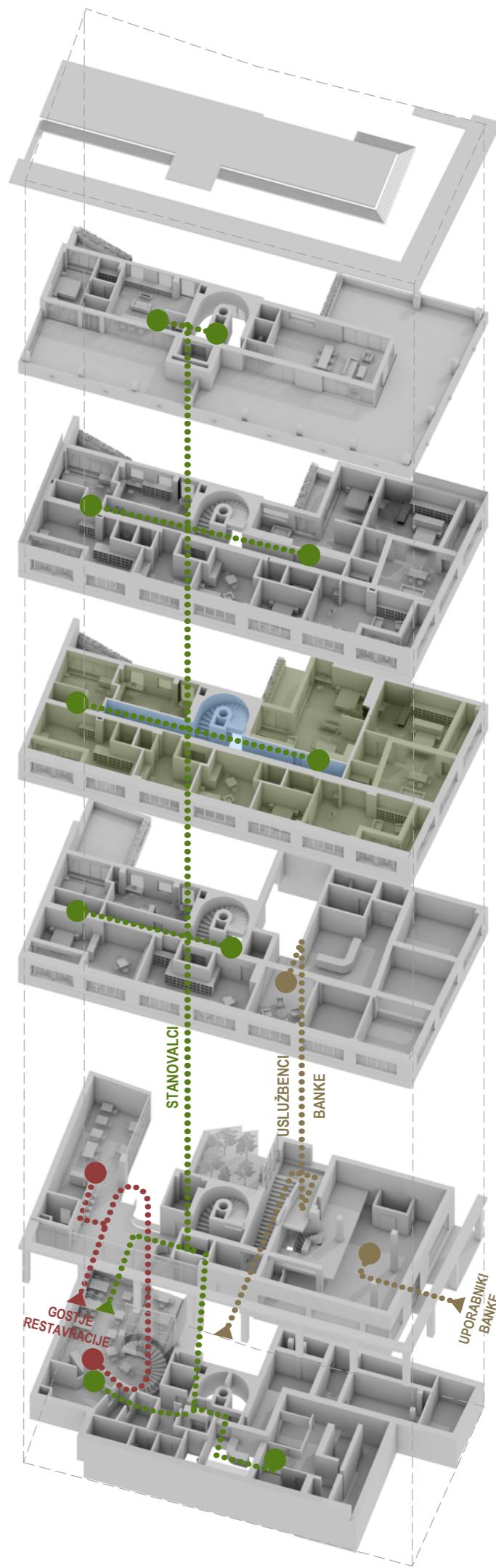
2. Nadstropje

2. Nadstropje

2.1 Soba	01	SOBA	19,21
2.1 Soba	02	KOP.	4,94
2.1 Soba	I	BALKON	7,70
2.2 Soba	03	SOBA	17,68
2.2 Soba	04	KOP.	6,28
2.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
2.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
2.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,84
2.4 Soba	07	SOBA	20,01
2.4 Soba	08	KOP.	3,08
2.5 Garsonjera	09	SOBA	24,58
2.5 Garsonjera	10	KOP.	4,50
2.6 Apartma	11	SOBA	36,05
2.6 Apartma	12	SPALNICA	21,03
2.6 Apartma	13	KOP.	3,65
2.6 Apartma	14	WC	2,85
2.6 Apartma	III	TERASA	14,54
2.7 Apartma	15	SOBA	37,56
2.7 Apartma	16	SPALNICA	14,31
2.7 Apartma	17	KOP.	5,67
2.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
2.8 Suta	18	SOBA	41,68
2.8 Suta	19	SPALNICA	23,66
2.8 Suta	20	WC	3,40
2.8 Suta	21	KOP.	9,19
2.8 Suta	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	22	HODNIK 2.N	30,70
Komunikacije	23	STOPNIŠČE 2.N	10,64
Komunikacije	24	DVIGALO 2.N	4,47

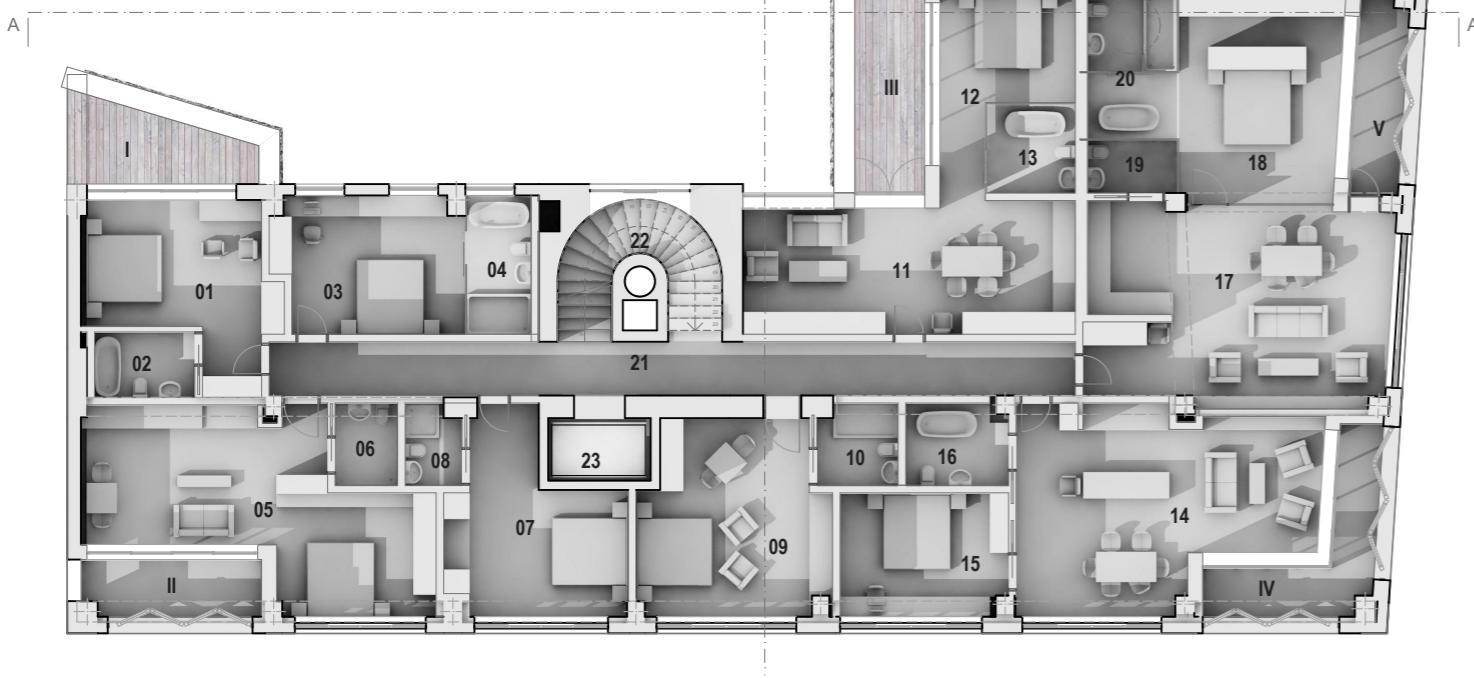
429,73 m<sup>2</sup>

1:200



# B1

VARIANTA



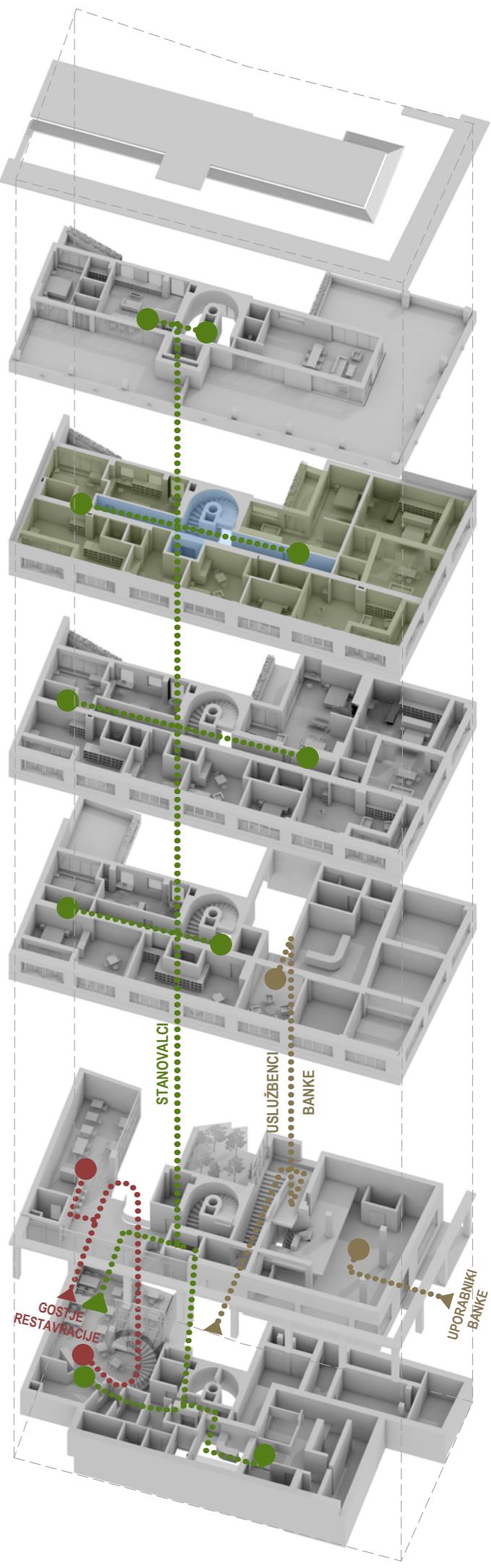
3. Nadstropje



3. Nadstropje

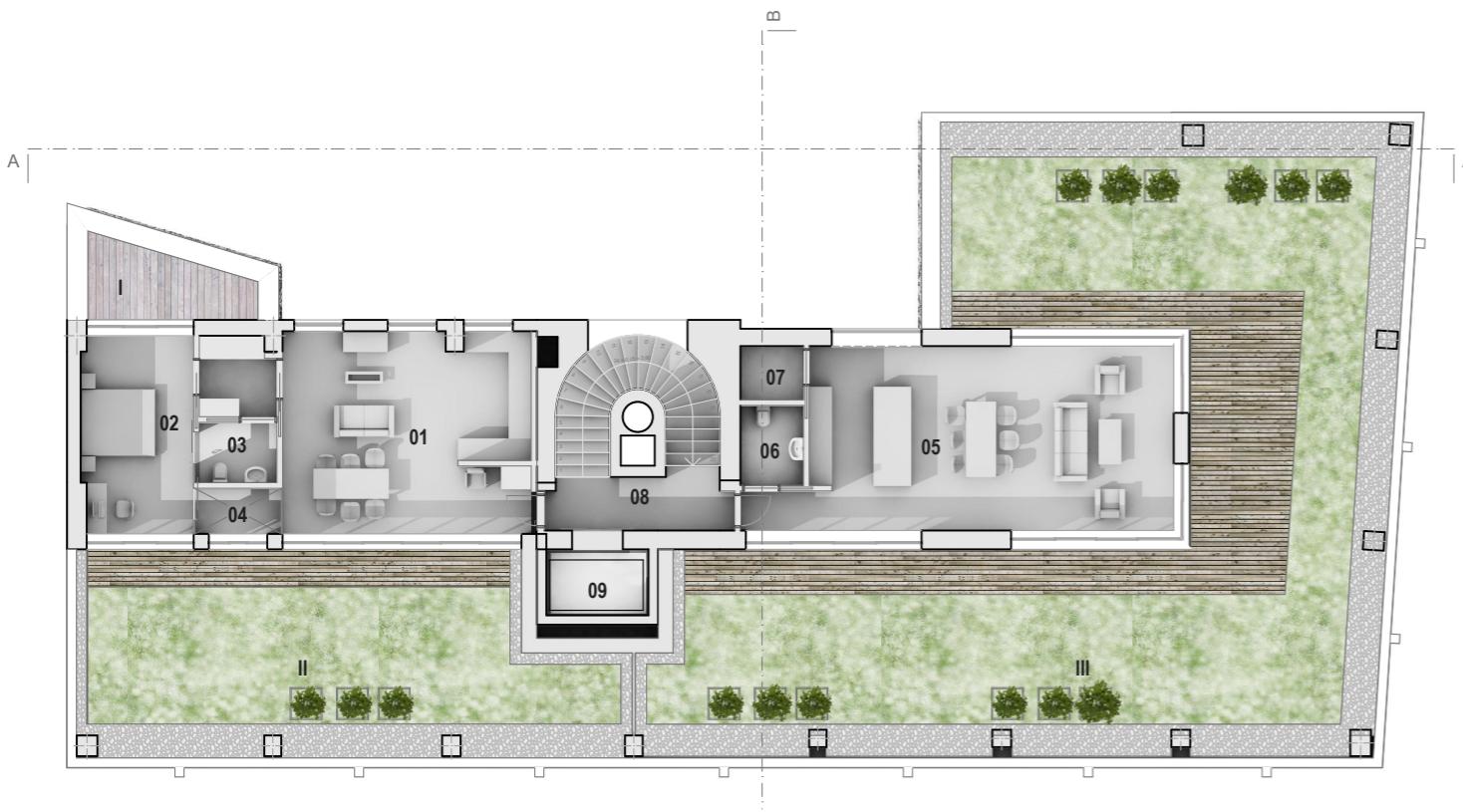
3.1 Soba	01	SOBA	19,21
3.1 Soba	02	KOP.	4,94
3.1 Soba	I	BALKON	7,70
3.2 Soba	03	SOBA	17,68
3.2 Soba	04	KOP.	6,28
3.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
3.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
3.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,84
3.4 Soba	07	SOBA	20,01
3.4 Soba	08	KOP.	3,08
3.5 Garsonjera	09	SOBA	24,58
3.5 Garsonjera	10	KOP.	4,50
3.6 Apartma	11	SOBA	30,03
3.6 Apartma	12	SPALNICA	13,51
3.6 Apartma	13	KOP.	5,55
3.6 Apartma	III	TERASA	10,29
3.7 Apartma	14	SOBA	37,60
3.7 Apartma	15	SPALNICA	14,31
3.7 Apartma	16	KOP.	5,67
3.7 Apartma	IV	LOŽA	9,92
3.8 Suita	17	SOBA	41,72
3.8 Suita	18	SPALNICA	23,66
3.8 Suita	19	WC	3,40
3.8 Suita	20	KOP.	9,19
3.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 3.N	30,70
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 3.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 3.N	4,47

411,00 m<sup>2</sup>



# B1

VARIANTA

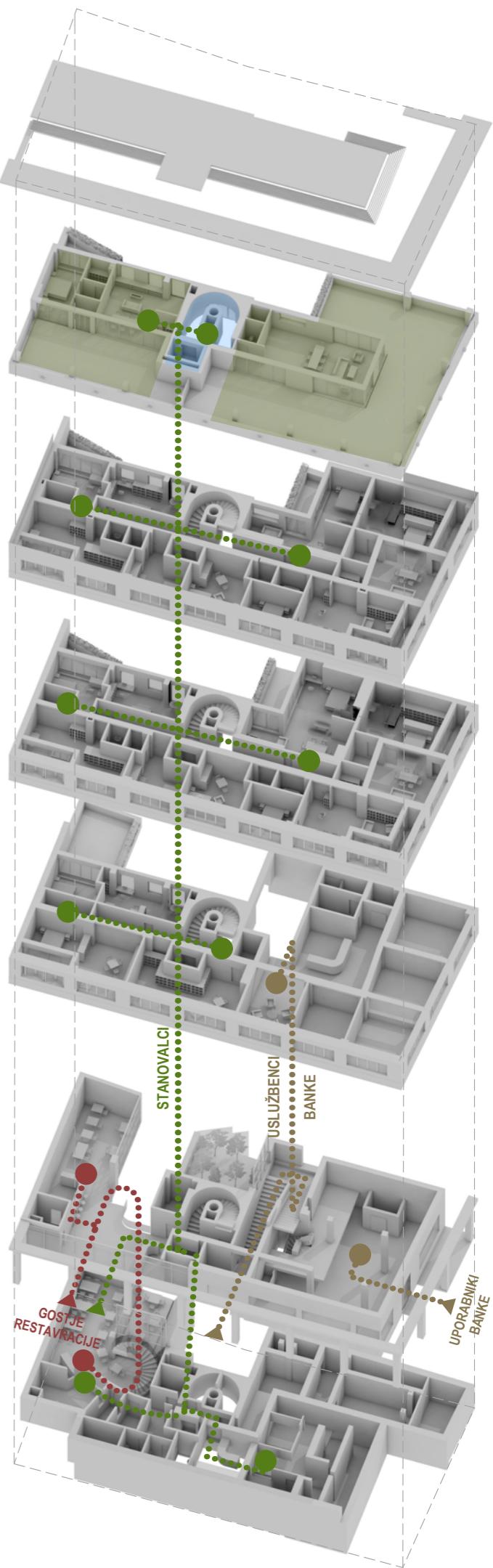


Mansarda

Komunikacije	08	STOPNIŠČE M	17,98
Komunikacije	09	DVIGALO M	4,47
Skupinski prostor	05	SKUPINSKA SOBA	49,19
Skupinski prostor	06	WC	3,55
Skupinski prostor	07	SHRAMBA	2,38
Skupinski prostor	III	TERASA	202,62
Suita	01	SOBA	39,35
Suita	02	SPALNICA	15,50
Suita	03	WC	3,46
Suita	04	TUŠ	2,78
Suita	I	BALKON	7,70
Suita	II	TERASA	72,62
<b>421,60 m<sup>2</sup></b>			
<b>2.493,56 m<sup>2</sup></b>			

1:200

Mansarda



## ZASNOVA-Varianta C in C1

Objekt na Tyrševi 2, ki je predviden za preureditev obsega cca 2200 m<sup>2</sup> vključno z atrijem in teraso na strehi, ter je lociran v strogem mestnem jedru.

Varianti C in C1 za razliko od prejšnjih programskih zasnov, ne zajemata poslovalnice banke. Prav tako pa se od prejšnjih variant razlikujeta po tem, da ima pritličje hotelski značaj, saj ima večjo vhodno avlo, in tako kot ostale štiri variante predvidevata prostor za portirja oziroma recepcijo. Tako imata ti dve varianti najmanj ugodno razmerje med stanovanjskimi, skupnimi in poslovno-gostinskimi površinami.

Ohranitev obstoječega dvoramnega stopnišča pa ima enak učinek, kot v varianti A1 - restavracija pridobi prostore v nadstropju, medtem, ko se pritličje uporabi za kuhinjo in kavarno, ki se odpira Slovensko ulico

### VARIANTA C

V varianti C se pridobi naslednje prostore:

- 1x **Recepčija z avlo**
- 1x **Restavracija**
- 1x **Spa**
- 1x **Pralnica**
- 1x **Skladišče**
- 2x **Tehnika**
- 1x **Skupni prostor**

**Bivalne enote:**  
4x Garsonjera  
2x Apartma  
7x Suita  
12x Hotelska soba

Obseg pa 2462,38 m<sup>2</sup> od česar je 1255,35 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.



### VARIANTA C1

V varianti C1 se pridobi naslednje prostore:

- 1x **Recepčija z avlo**
- 1x **Restavracija**
- 1x **Kavarna**
- 1x **Spa**
- 1x **Pralnica**
- 2x **Tehnika**
- 1x **Skupni prostor**

**Bivalne enote:**  
3x Garsonjera  
3x Apartma  
5x Suita  
9x Hotelska soba

Obseg pa 2426,86 m<sup>2</sup> od česar je 1030,31 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.





VARIANTA

C

Pritličje

Komunikacije	07	DVIGALO P	4,49
Komunikacije	08	STOPNIŠČE P	15,21
Recepacija	01	RECEPCIJA	96,67
Recepacija	02	PRTLJAGA	4,47
Recepacija	03	PISARNA	19,68
Recepacija	04	WC OSEBJE	2,96
Recepacija	05	WC	9,99
Recepacija	06	PREHOD	17,34
Restavracija	09	JEDILNICA P	84,55
Restavracija	10	BAR	11,45
Restavracija	11	KUHINJA	38,58
Restavracija	12	POMIVANJE	6,38
Restavracija	13	PREVZEM	14,71
Restavracija	14	HLAD. KOMORA	8,98
Restavracija	15	WC	12,33
Restavracija	I	ATRIJ	48,68
			<b>396,47 m<sup>2</sup></b>

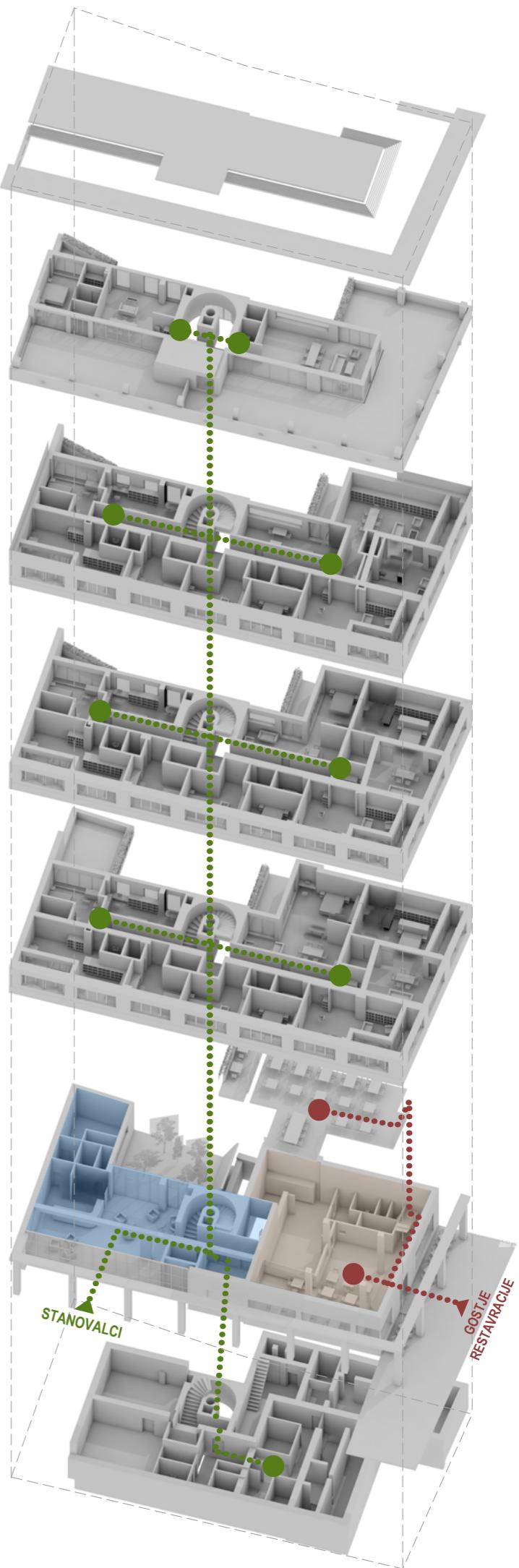
Medetaža

Restavracija	01	JEDILNICA M	92,56
Restavracija	I	TERASA	12,28

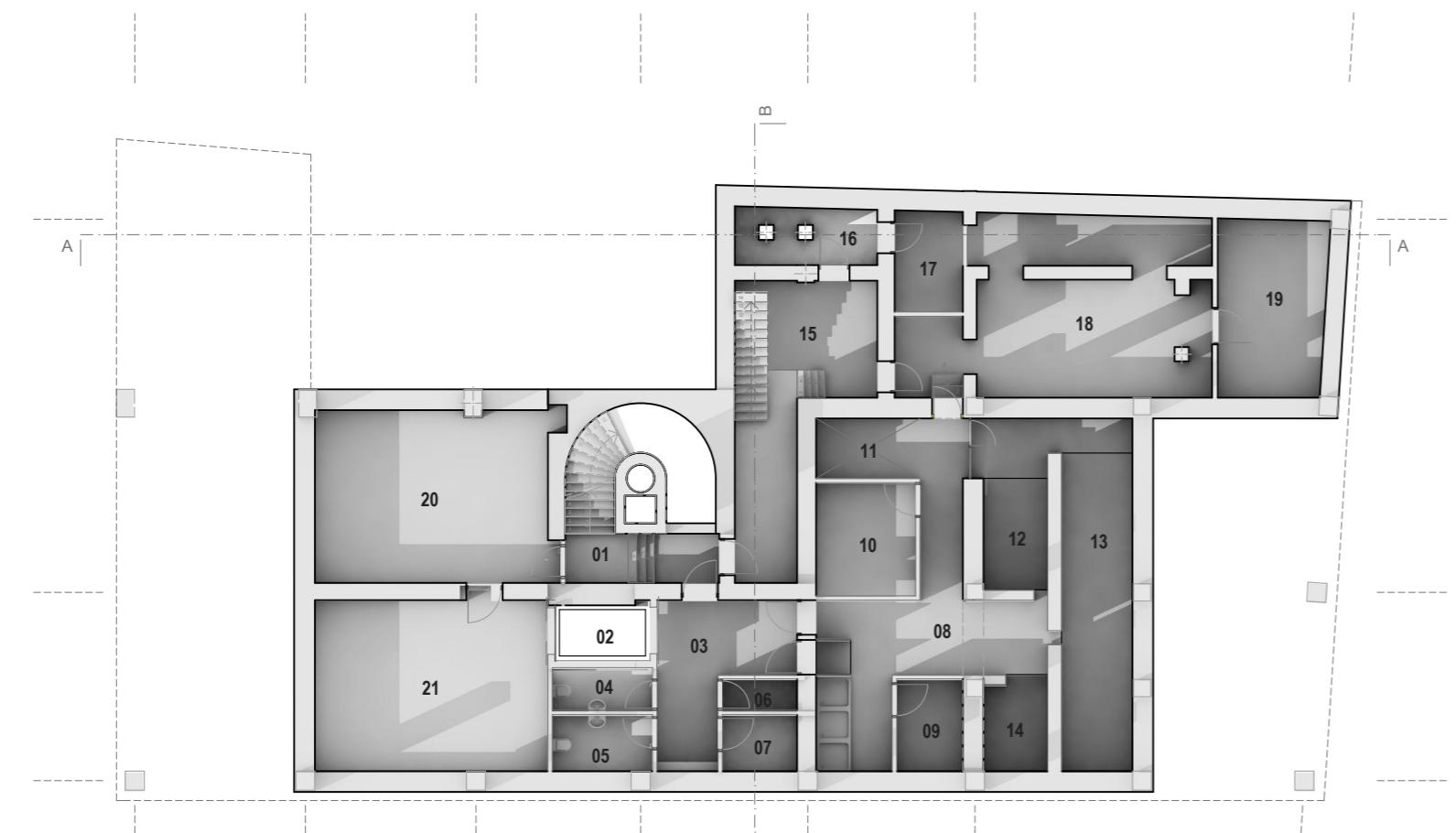
**104,84 m<sup>2</sup>**

1:200

Pritličje



Prerez A-A



VARIANTA

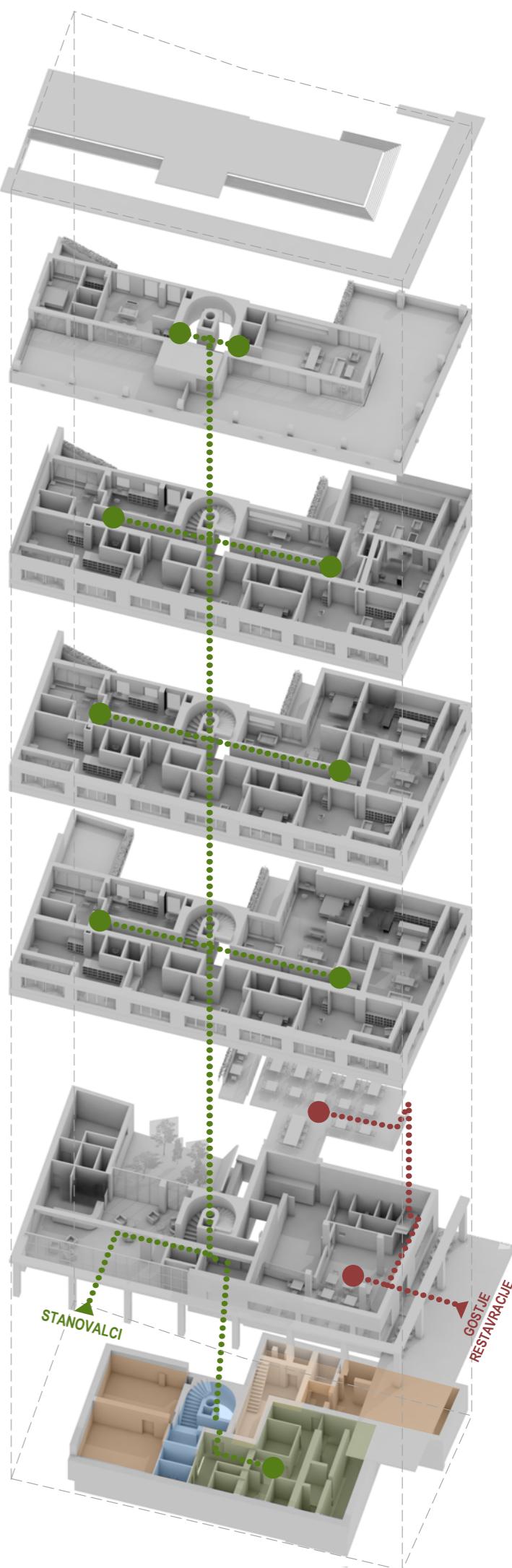
C

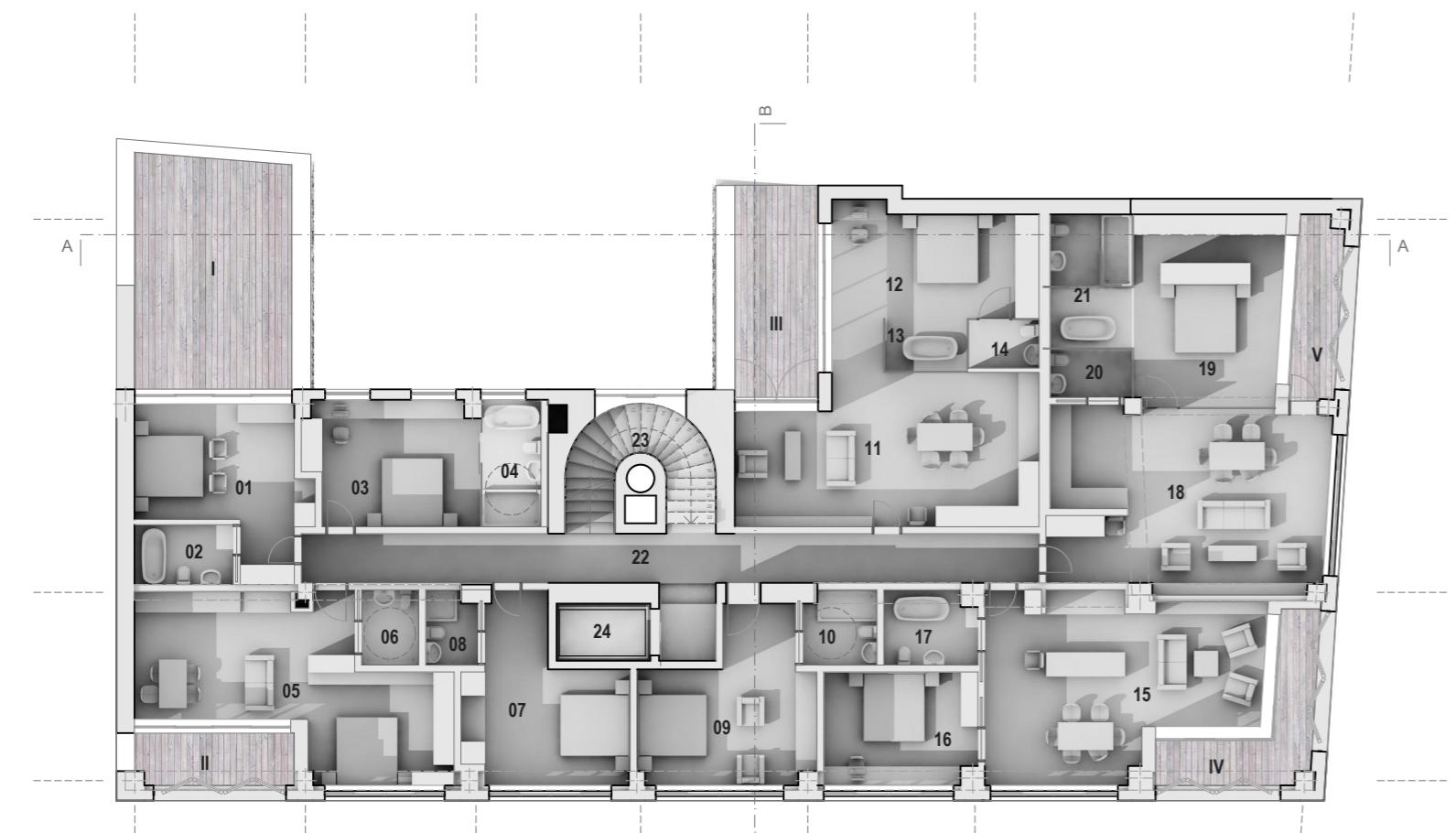
Klet			
Komunikacije	01	STOPNIŠČE K	16,97
Komunikacije	02	DVIGALO K	4,49
Komunikacije	03	PREDPROSTOR	13,63
Restavracija	15	SKLADIŠČE	23,56
Restavracija	16	GARDEROBA	6,79
Restavracija	17	WC OSËBJE	5,69
Spa	04	WC	3,57
Spa	05	WC	4,74
Spa	06	GARDEROBA	1,96
Spa	07	GARDEROBA	3,53
Spa	08	SPA	33,72
Spa	09	MASÄZA	5,10
Spa	10	SAVNA	9,40
Spa	11	TUŠ	5,19
Spa	12	BAZEN	5,96
Spa	13	BAZEN	18,84
Spa	14	BAZEN	4,97
Tehnika	18	TEHNIKA	38,67
Tehnika	19	TEHNIKA	15,96
Tehnika	20	PRALNICA	33,96
Tehnika	21	BOKSI	33,27
			289,97 m <sup>2</sup>

Pritličje



Zahodna fasada





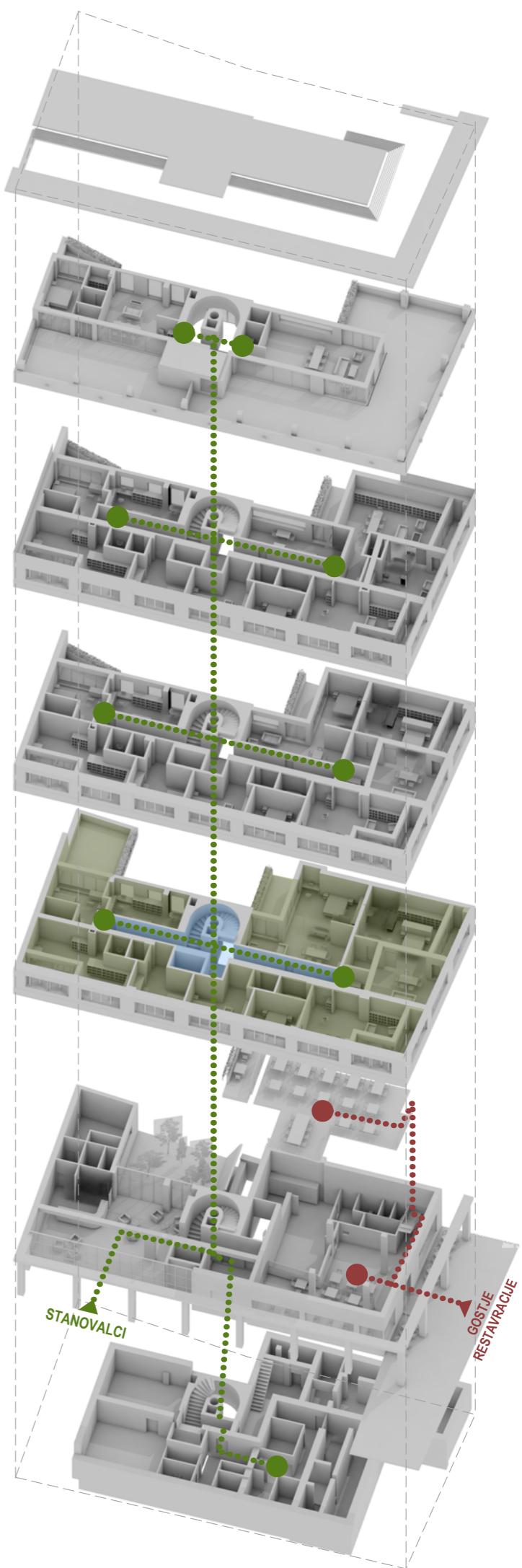
1. Nadstropje

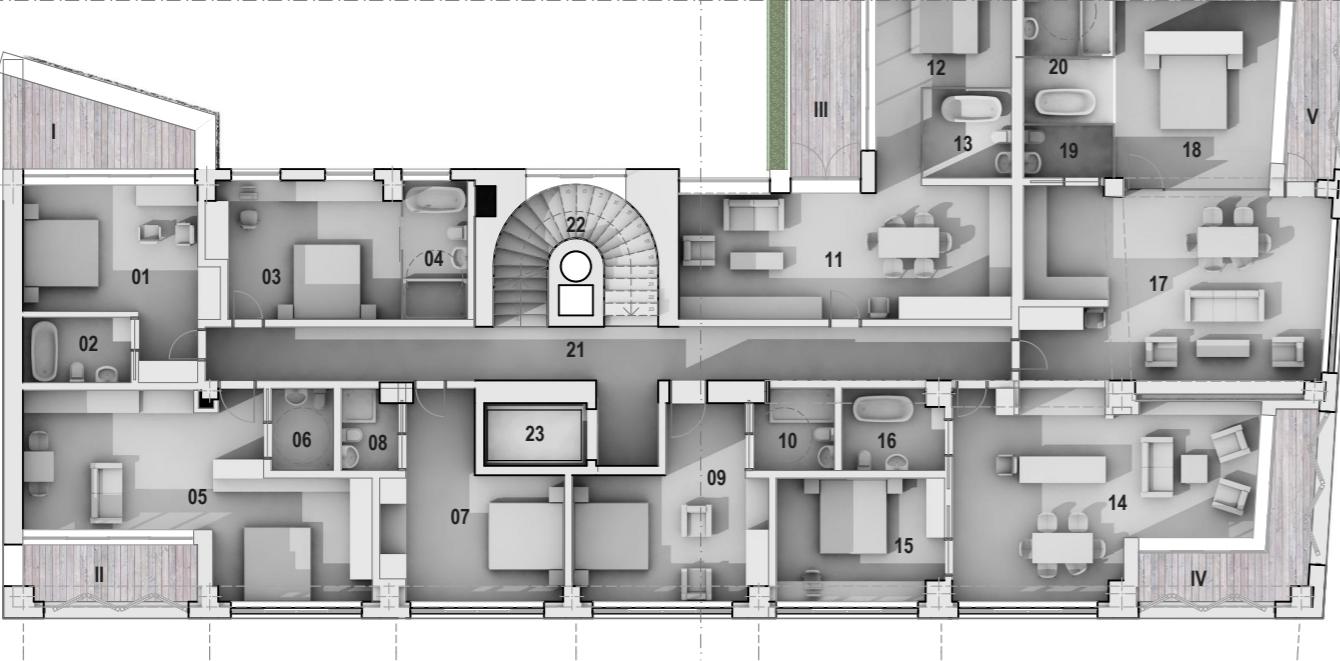


## VARIANTA C

1. Nadstropje			
1.1 Soba	01	SOBA	19,21
1.1 Soba	02	KOP.	4,94
1.1 Soba	I	TERASA	30,32
1.2 Soba	03	SOBA	17,68
1.2 Soba	04	KOP.	6,28
1.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
1.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
1.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,85
1.4 Soba	07	SOBA	20,01
1.4 Soba	08	KOP.	3,08
1.5 Soba	09	SOBA	21,08
1.5 Soba	10	KOP.	4,50
1.6 Apartma	11	SOBA	36,05
1.6 Apartma	12	SPALNICA	21,03
1.6 Apartma	13	KOP.	3,65
1.6 Apartma	14	WC	2,85
1.6 Apartma	III	TERASA	13,77
1.7 Apartma	15	SOBA	37,56
1.7 Apartma	16	SPALNICA	14,31
1.7 Apartma	17	KOP.	5,67
1.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
1.8 Suta	18	SOBA	41,68
1.8 Suta	19	SPALNICA	23,66
1.8 Suta	20	WC	3,40
1.8 Suta	21	KOP.	9,19
1.8 Suta	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	22	HODNIK 1.N	34,47
Komunikacije	23	STOPNIŠČE 1.N	10,64
Komunikacije	24	DVIGALO 1.N	4,49

451,88 m<sup>2</sup>





2. Nadstropje



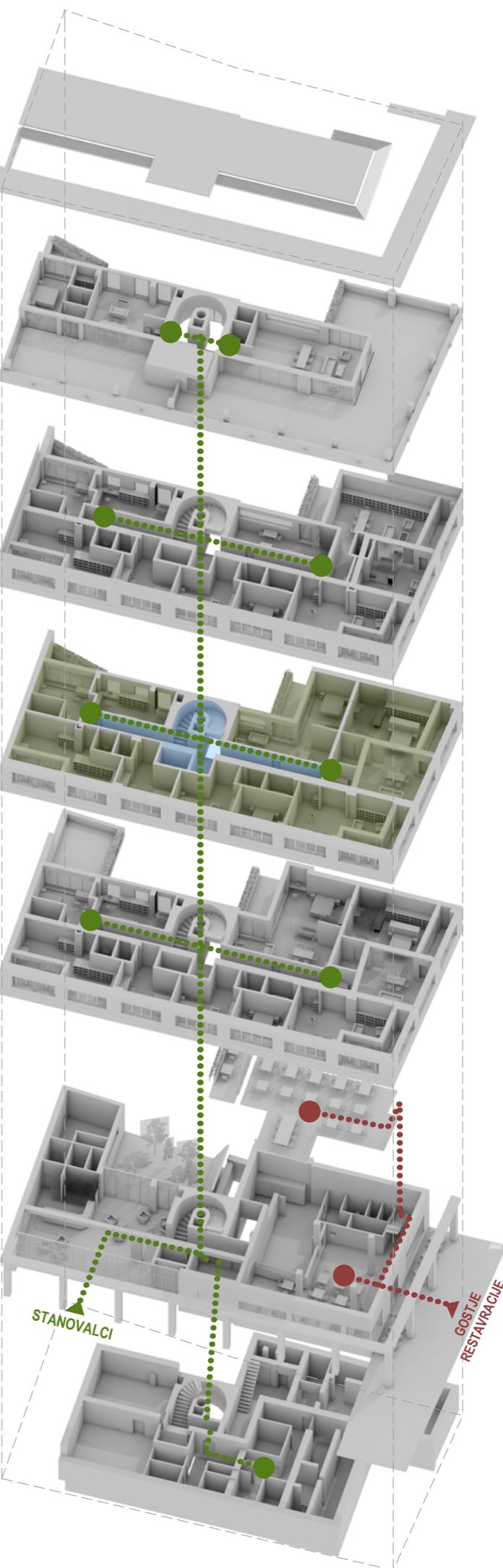
VARIANTA

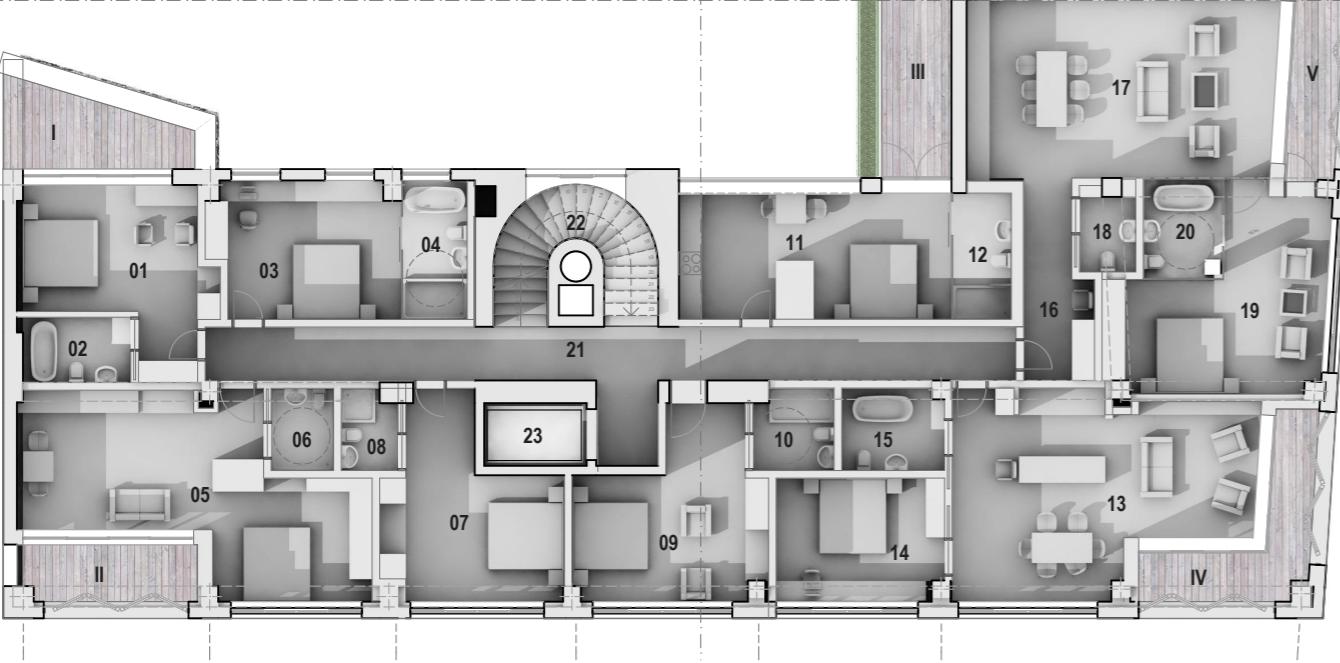
C

2. Nadstropje

2.1 Soba	01	SOBA	19,21
2.1 Soba	02	KOP.	4,94
2.1 Soba	I	BALKON	7,70
2.2 Soba	03	SOBA	17,68
2.2 Soba	04	KOP.	6,28
2.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
2.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
2.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,82
2.4 Soba	07	SOBA	20,01
2.4 Soba	08	KOP.	3,08
2.5 Soba	09	SOBA	21,08
2.5 Soba	10	KOP.	4,50
2.6 Apartma	11	SOBA	30,03
2.6 Apartma	12	SPALNICA	13,51
2.6 Apartma	13	KOP.	5,55
2.6 Apartma	III	TERASA	10,73
2.7 Apartma	14	SOBA	37,56
2.7 Apartma	15	SPALNICA	14,31
2.7 Apartma	16	KOP.	5,67
2.7 Apartma	IV	LOŽA	9,96
2.8 Suta	17	SOBA	41,68
2.8 Suta	18	SPALNICA	23,66
2.8 Suta	19	WC	3,40
2.8 Suta	20	KOP.	9,19
2.8 Suta	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 2.N	34,40
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 2.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 2.N	4,49

411,60 m<sup>2</sup>





3. Nadstropje

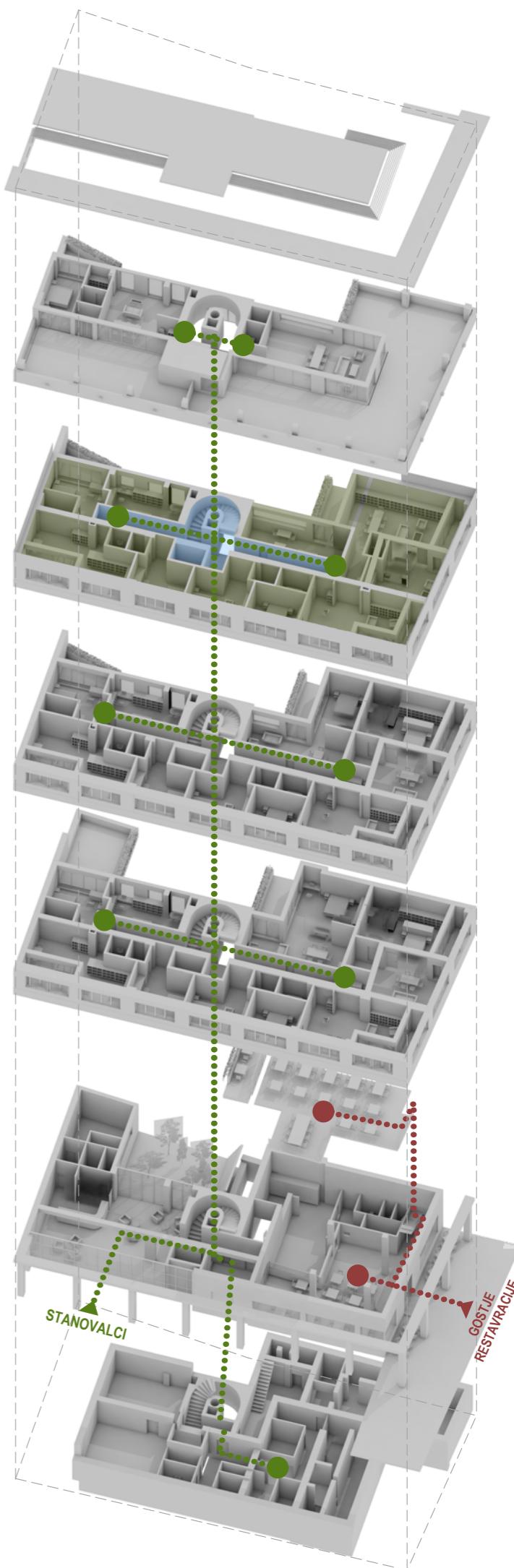


VARIANTA

3. Nadstropje

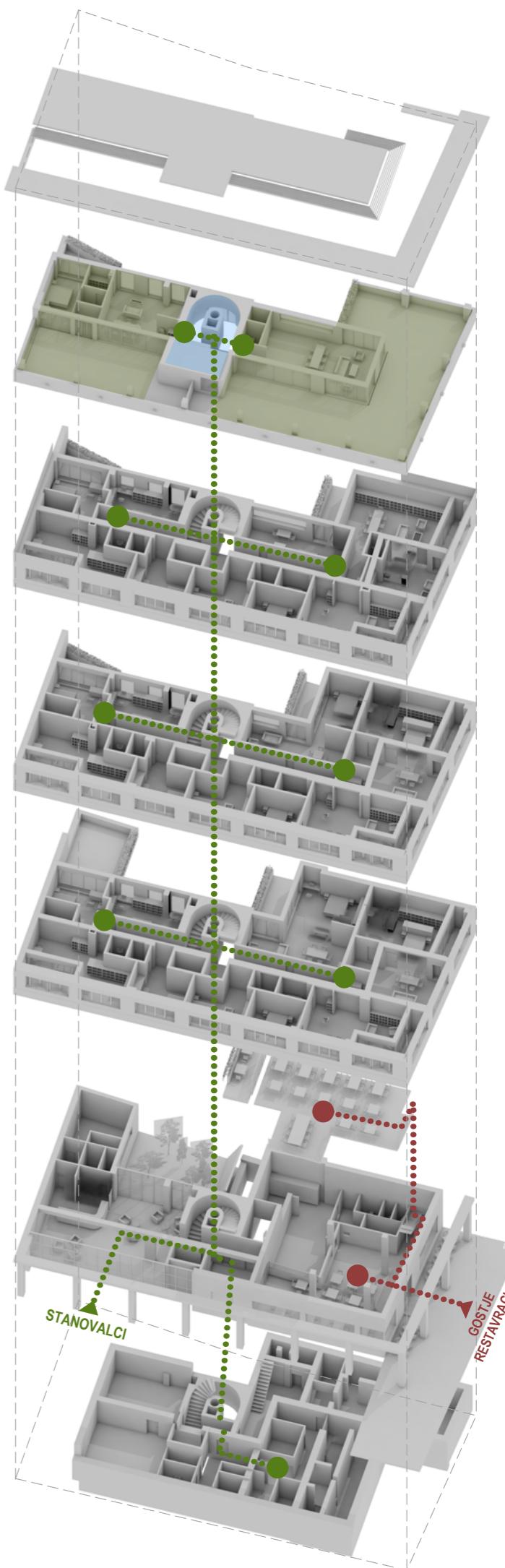
3.1 Soba	01	SOBA	19,67
3.1 Soba	02	KOP.	5,01
3.1 Soba	I	BALKON	7,70
3.2 Soba	03	SOBA	17,68
3.2 Soba	04	KOP.	6,28
3.3 Garsonjera	05	SOBA	35,61
3.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
3.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,82
3.4 Soba	07	SOBA	20,01
3.4 Soba	08	KOP.	3,08
3.5 Soba	09	SOBA	21,08
3.5 Soba	10	KOP.	4,50
3.6 Garsonjera	11	SOBA	24,14
3.6 Garsonjera	12	KOP.	5,17
3.6 Garsonjera	III	TERASA	10,63
3.7 Apartma	13	SOBA	37,60
3.7 Apartma	14	SPALNICA	14,40
3.7 Apartma	15	KOP.	5,82
3.7 Apartma	IV	LOŽA	9,96
3.8 Suita	16	HODNIK	8,43
3.8 Suita	17	SOBA	43,25
3.8 Suita	18	WC	3,31
3.8 Suita	19	SPALNICA	23,45
3.8 Suita	20	KOP.	5,50
3.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 3.N	34,58
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 3.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 3.N	4,49

399,26 m<sup>2</sup>



# C

VARIANTA

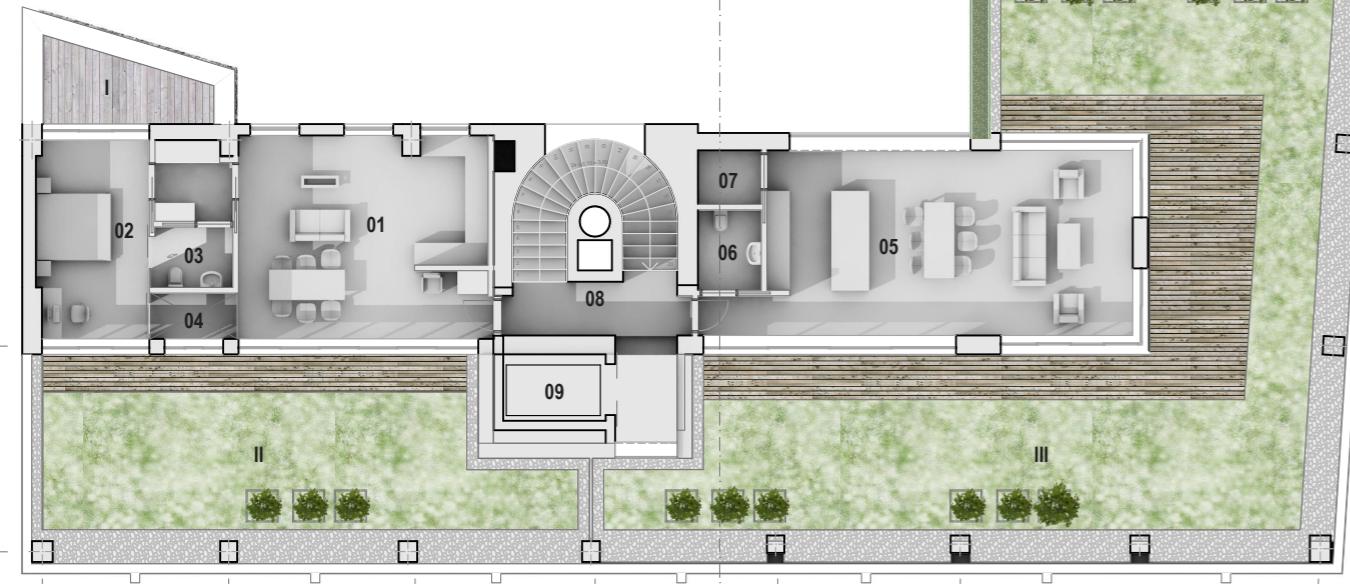


### Mansarda

Komunikacije	08	HODNIK M	22,66
Komunikacije	09	DVIGALO M	4,49
Skupinski prostor	05	SKUPINSKA SOBA	49,19
Skupinski prostor	06	WC	3,55
Skupinski prostor	07	SHRAMBA	2,38
Skupinski prostor	III	TERASA	184,64
Suita	01	SOBA	39,35
Suita	02	SPALNICA	15,50
Suita	03	WC	3,46
Suita	04	TUŠ	2,78
Suita	I	BALKON	7,70
Suita	II	TERASA	72,66
408,36 m <sup>2</sup>			

1:200

### Mansarda



## ZASNOVA-Varianta C in C1

Objekt na Tyrševi 2, ki je predviden za preureditev obsega cca 2200 m<sup>2</sup> vključno z atrijem in teraso na strehi, ter je lociran v strogem mestnem jedru.

Varianti C in C1 za razliko od prejšnjih programskih zasnov, ne zajemata poslovalnice banke. Prav tako pa se od prejšnjih variant razlikujeta po tem, da ima pritličje hotelski značaj, saj ima večjo vhodno avlo, in tako kot ostale štiri variante predvidevata prostor za portirja oziroma recepcijo. Tako imata ti dve varianti najmanj ugodno razmerje med stanovanjskimi, skupnimi in poslovno-gostinskimi površinami.

Ohranitev obstoječega dvoramnega stopnišča pa ima enak učinek, kot v varianti A1 - restavracija pridobi prostore v nadstropju, medtem, ko se pritličje uporabi za kuhinjo in kavarno, ki se odpira Slovensko ulico

### VARIANTA C

V varianti C se pridobi naslednje prostore:

- 1x Recepција z avlo
- 1x Restavracija
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 1x Skladišče
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

Bivalne enote:  
4x Garsonjera  
2x Apartma  
7x Suita  
12x Hotelska soba

Obseg pa 2462,38 m<sup>2</sup> od česar je 1255,35 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.



### VARIANTA C1

V varianti C1 se pridobi naslednje prostore:

- 1x Recepција z avlo
- 1x Restavracija
- 1x Kavarna
- 1x Spa
- 1x Pralnica
- 2x Tehnika
- 1x Skupni prostor

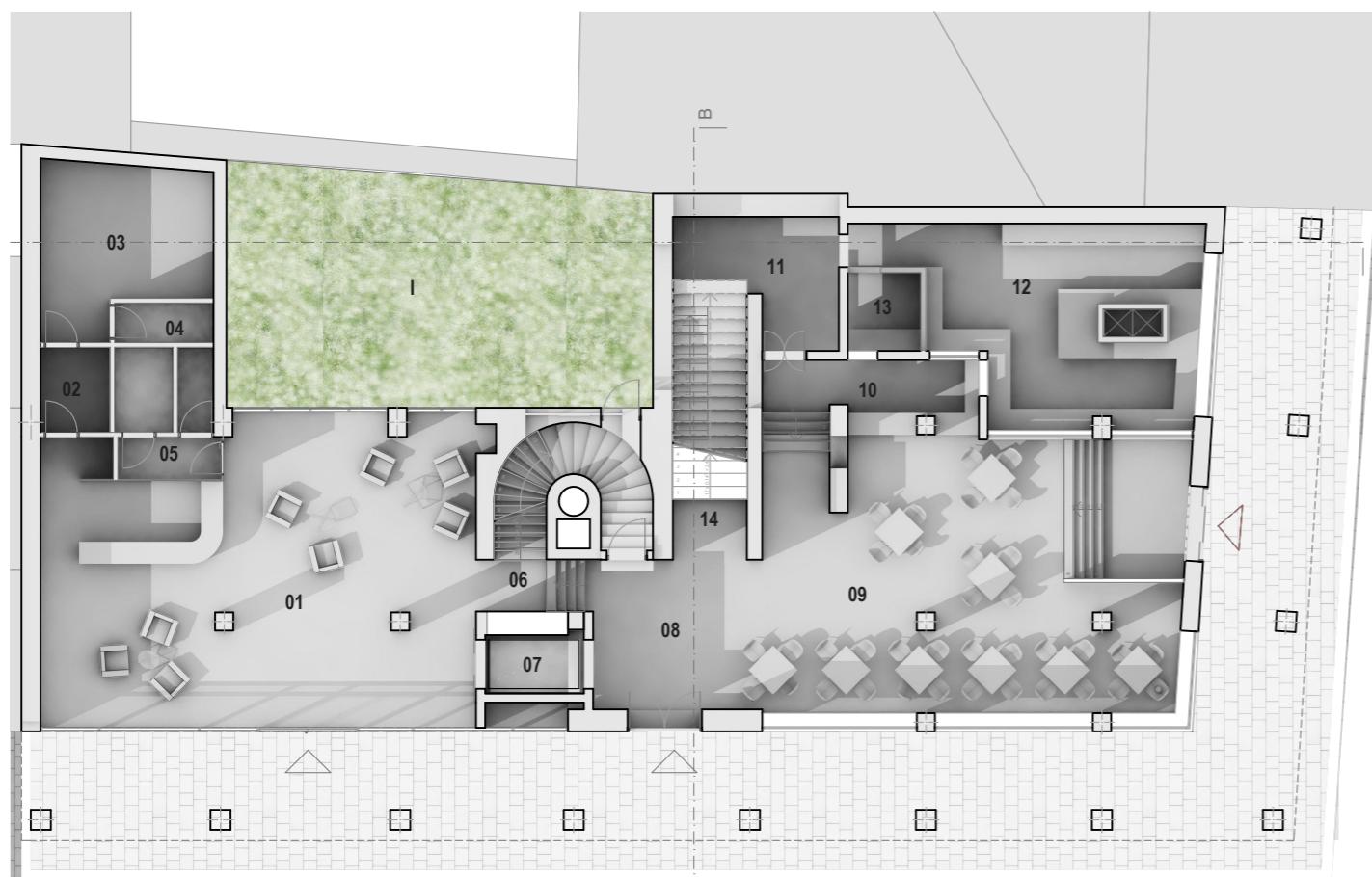
Bivalne enote:  
3x Garsonjera  
3x Apartma  
5x Suita  
9x Hotelska soba

Obseg pa 2426,86 m<sup>2</sup> od česar je 1030,31 m<sup>2</sup> namenjeno bivalnim prostorom.



# C1

VARIANTA



Pritličje

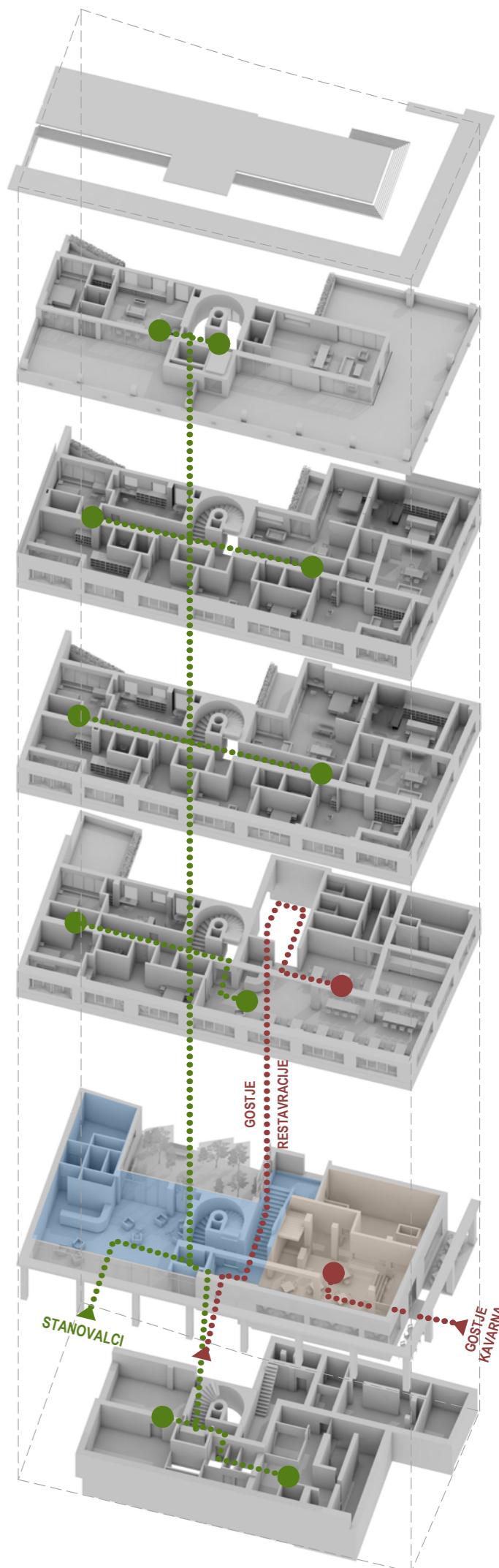
Komunikacije	06	STOPNIŠČE P.	15,21
Komunikacije	07	DVIGALO P	4,47
Komunikacije	08	PREHOD	17,34
Recepacija	01	RECEPCIJA	96,05
Recepacija	02	PRTLJAGA	4,47
Recepacija	03	PISARNA	19,68
Recepacija	04	WC OSEBJE	2,96
Recepacija	05	WC	9,99
Restavracija	09	KAVARNA	87,14
Restavracija	10	BAR	11,89
Restavracija	11	SPREJEM	16,56
Restavracija	12	KUHINJA	41,51
Restavracija	13	ČIŠČENJE	4,27
Restavracija	14	STOPNIŠČE	15,55
Restavracija	I	ATRIJ	74,18
421,27 m <sup>2</sup>			

1:200

Pritličje

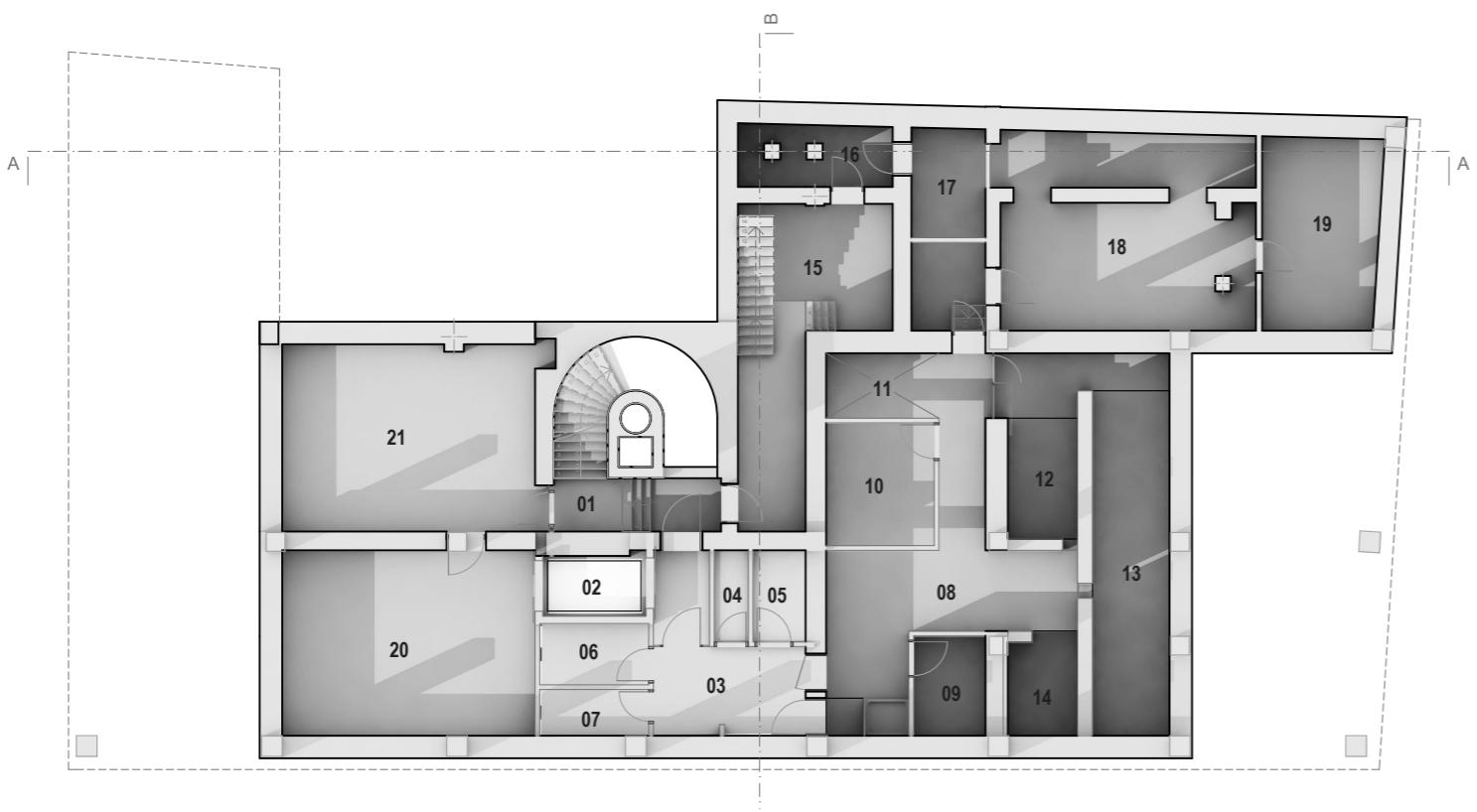


Prerez A-A



# C1

VARIANTA



Klet

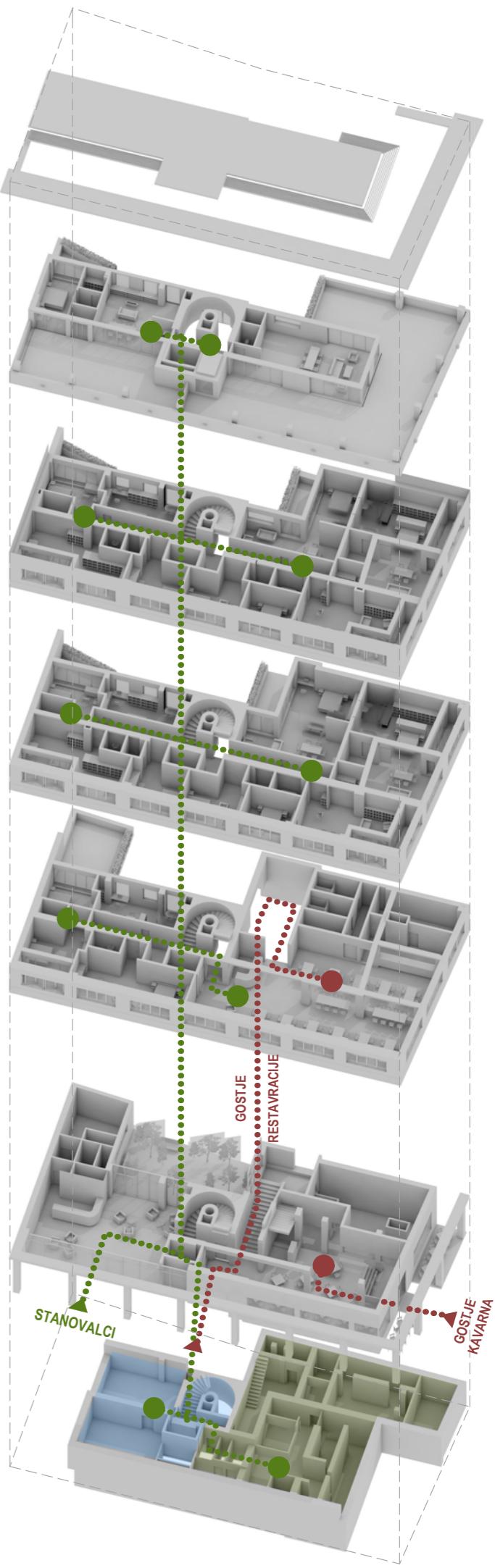


Zahodna fasada

Klet

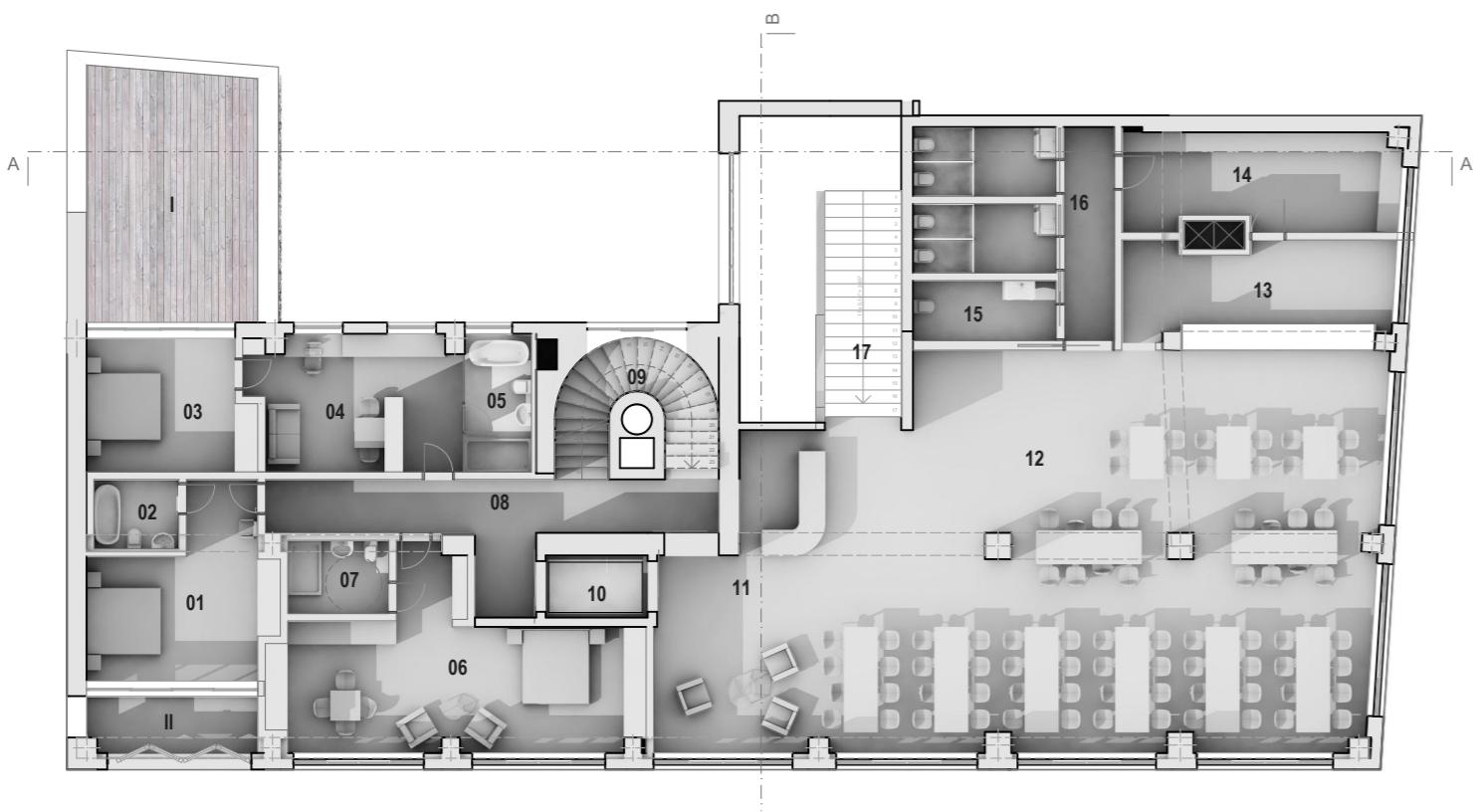
Komunikacije	01	STOPNIŠČE K	16,97
Komunikacije	02	DVIGALO K	4,47
Restavracija	15	SKLADIŠČE	23,56
Restavracija	16	GARDEROBA	6,79
Restavracija	17	WC OSEBJE	5,74
Spa	03	PREDPROSTOR	13,42
Spa	04	GARD.	2,21
Spa	05	GARD.	3,41
Spa	06	WC	4,75
Spa	07	WC	3,57
Spa	08	SPA	33,72
Spa	09	MASĀŽA	5,10
Spa	10	SAVNA	9,40
Spa	11	TUŠ	5,19
Spa	12	BAZEN	5,96
Spa	13	BAZEN	18,84
Spa	14	BAZEN	4,97
Spa	18	TEHNIKA	38,67
Spa	19	TEHNIKA	15,96
Spa	20	BOKSI	33,27
Spa	21	PRALNICA	33,96

289,93 m<sup>2</sup>



# C1

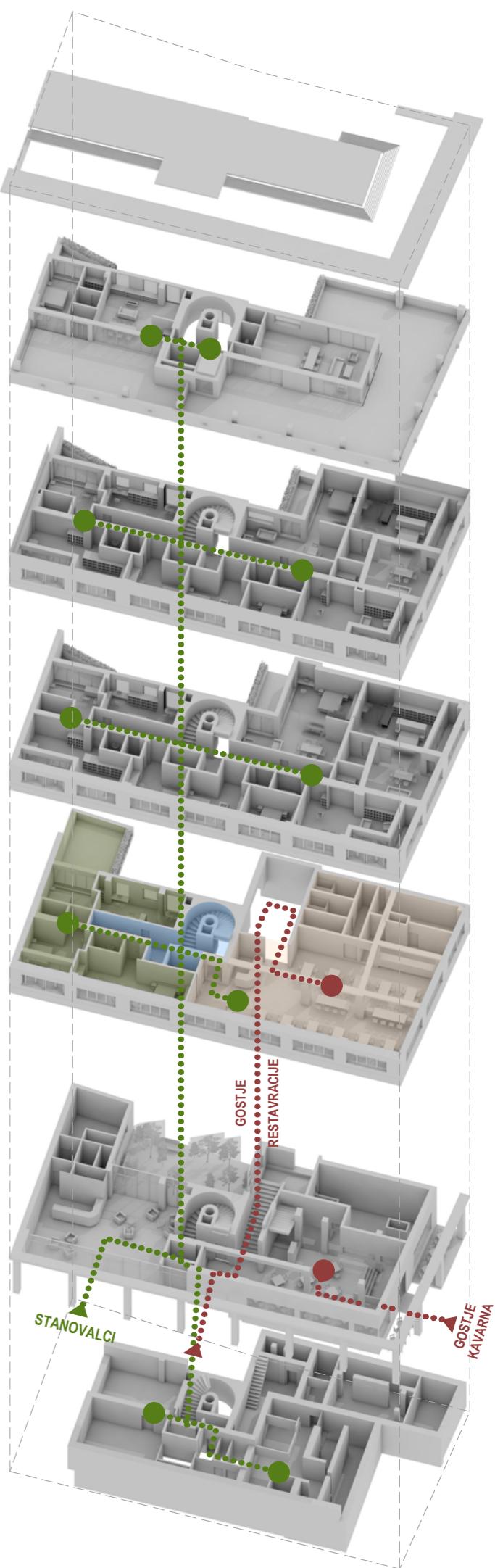
VARIANTA



1. Nadstropje

1.1 Soba	01	SOBA	20,18
1.1 Soba	02	KOP.	4,16
1.1 Soba	II	LOŽA	6,74
1.2 Apartma	03	SPALNICA	15,11
1.2 Apartma	04	SOBA	19,72
1.2 Apartma	05	KOP.	6,51
1.2 Apartma	I	TERASA	30,32
1.3 Garsonjera	06	SOBA	37,27
1.3 Garsonjera	07	KOP.	5,64
Komunikacije	08	HODNIK 1.N	21,21
Komunikacije	09	STOPNIŠČE 1.N	10,64
Komunikacije	10	DVIGALO 1.N	4,47
Restavracija	11	KONT. PRISTOPA	39,36
Restavracija	12	JEDILNICA	141,07
Restavracija	13	BAR	19,74
Restavracija	14	PRIPRAVA	18,76
Restavracija	15	SANITARije	6,08
Restavracija	16	SANITARije	23,18
Restavracija	17	STOPNIŠČE	12,91

443,07 m<sup>2</sup>



# C1

## VARIANTA

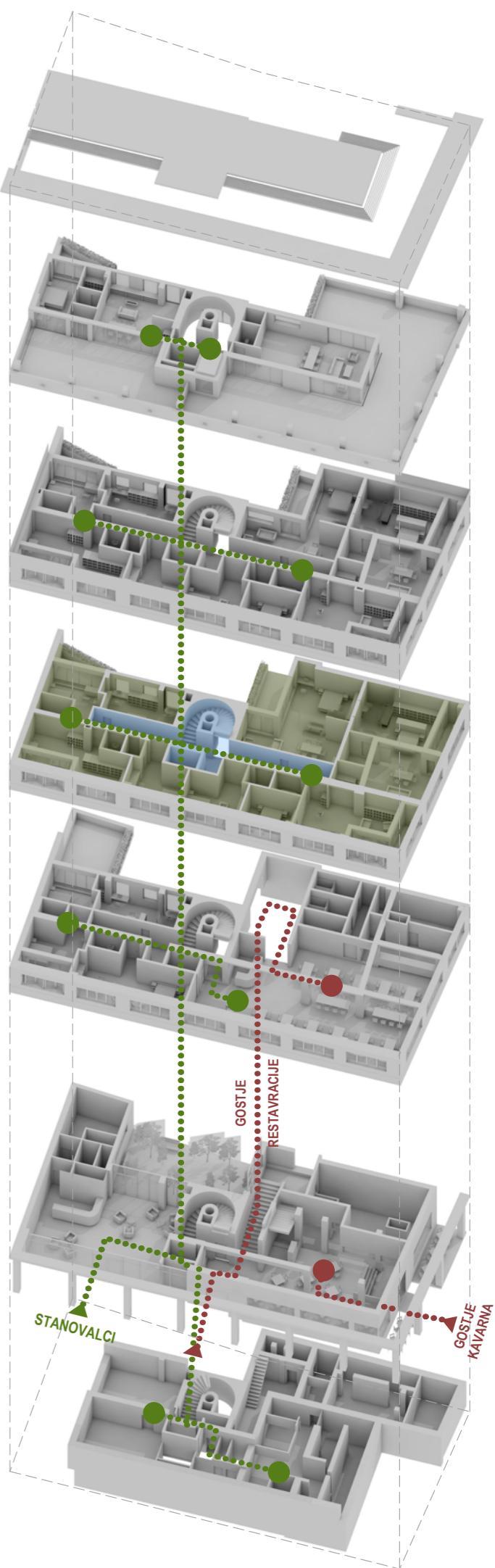
### 2. Nadstropje

2.1 Soba	01	SOBA	19,21
2.1 Soba	02	KOP.	4,94
2.1 Soba	I	BALKON	7,70
2.2 Soba	03	SOBA	17,68
2.2 Soba	04	KOP.	6,28
2.3 Garsonjera	05	SOBA	35,07
2.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
2.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,84
2.4 Soba	07	SOBA	20,01
2.4 Soba	08	KOP.	3,08
2.5 Soba	09	SOBA	21,08
2.5 Soba	10	KOP.	4,50
2.6 Apartma	11	SOBA	36,05
2.6 Apartma	12	SPALNICA	21,03
2.6 Apartma	13	KOP.	3,65
2.6 Apartma	14	WC	2,85
2.6 Apartma	III	TERASA	14,54
2.7 Apartma	15	SOBA	37,56
2.7 Apartma	16	SPALNICA	14,31
2.7 Apartma	17	KOP.	5,67
2.7 Apartma	IV	LOŽA	9,99
2.8 Suta	18	SOBA	41,68
2.8 Suta	19	SPALNICA	23,66
2.8 Suta	20	WC	3,40
2.8 Suta	21	KOP.	9,19
2.8 Suta	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	22	HODNIK 2.N	34,39
Komunikacije	23	STOPNIŠČE 2.N	10,64
Komunikacije	24	DVIGALO 2.N	4,47

429,92 m<sup>2</sup>

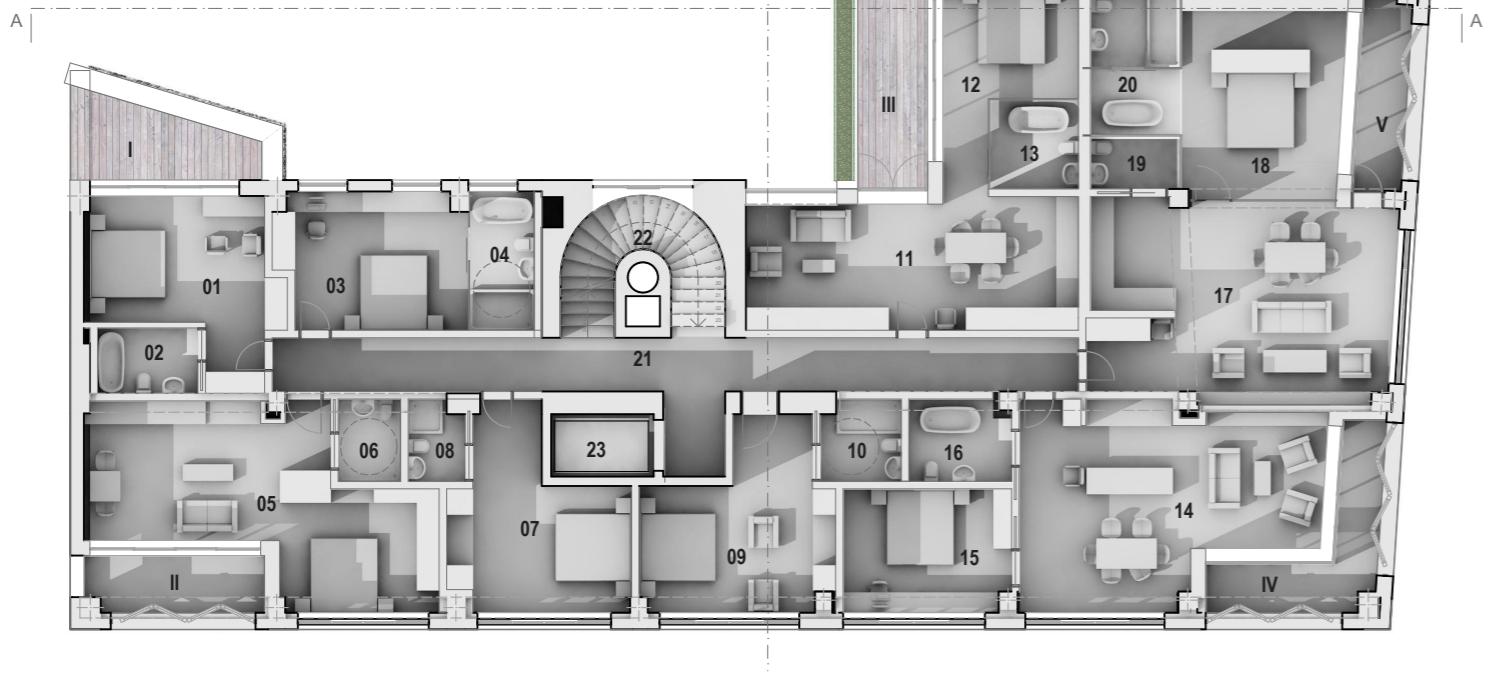
1:200

### 2. Nadstropje



# C1

VARIANTA

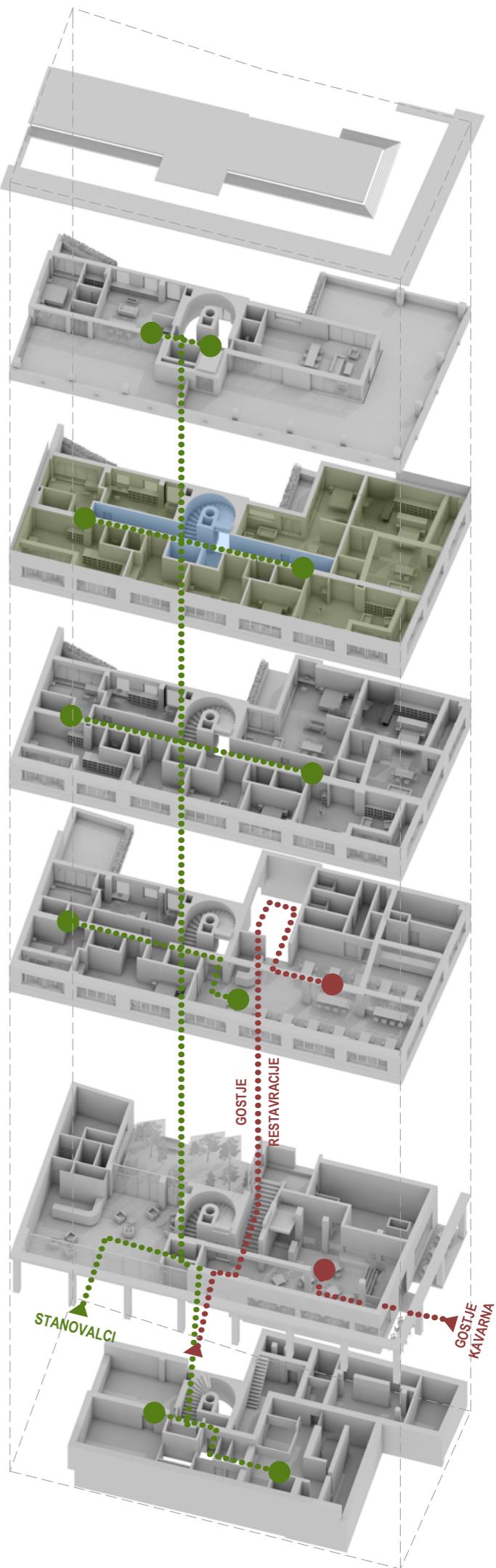


3. Nadstropje

1:200

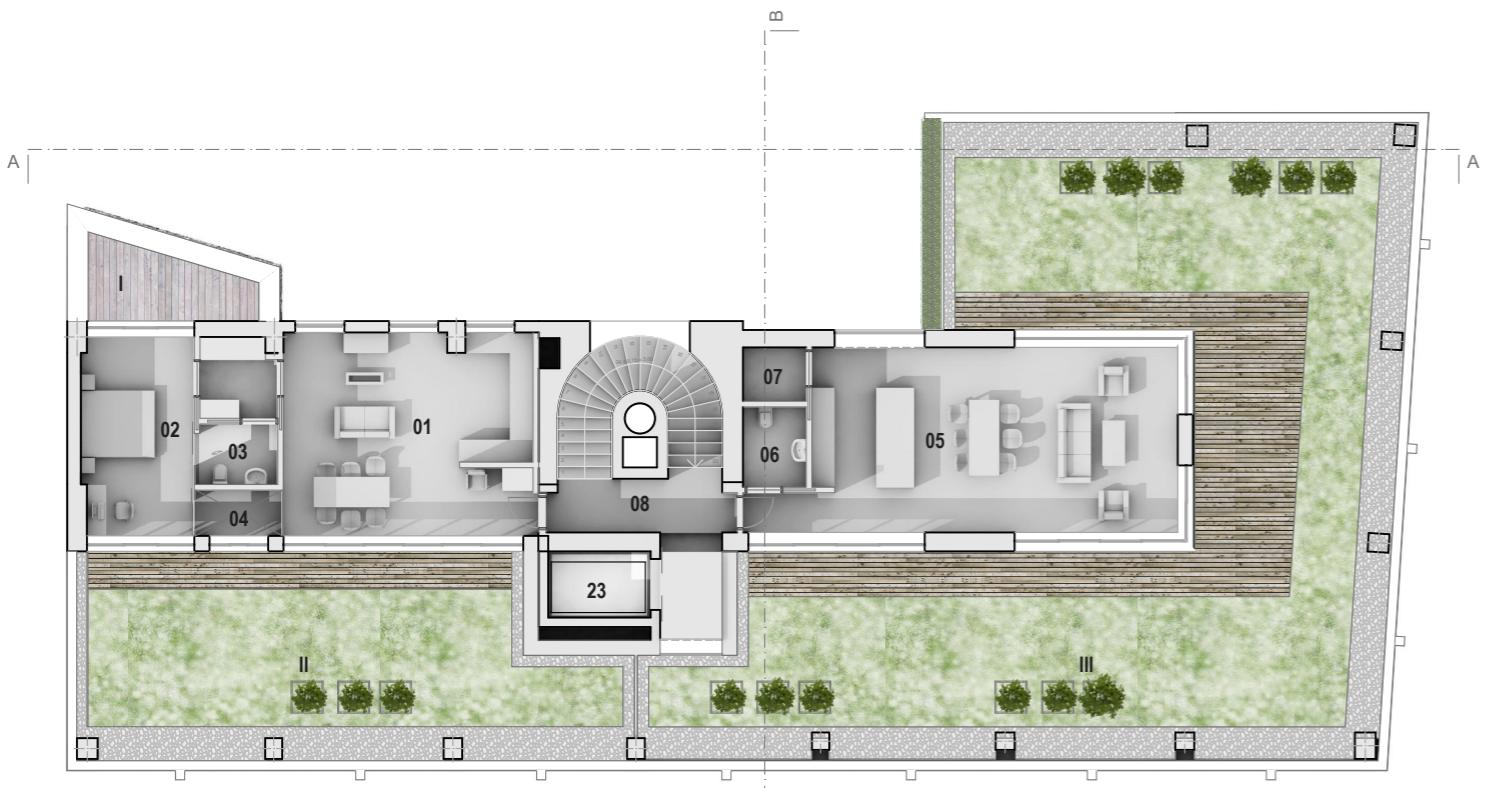
3.1 Soba	01	SOBA	19,72
3.1 Soba	02	KOP.	4,94
3.1 Soba	I	BALKON	7,70
3.2 Soba	03	SOBA	17,68
3.2 Soba	04	KOP.	6,28
3.3 Garsonjera	05	SOBA	35,61
3.3 Garsonjera	06	KOP.	3,59
3.3 Garsonjera	II	LOŽA	6,84
3.4 Soba	07	SOBA	20,01
3.4 Soba	08	KOP.	3,08
3.5 Soba	09	SOBA	21,08
3.5 Soba	10	KOP.	4,50
3.6 Apartma	11	SOBA	30,03
3.6 Apartma	12	SPALNICA	13,51
3.6 Apartma	13	KOP.	5,55
3.6 Apartma	III	TERASA	10,29
3.7 Apartma	14	SOBA	37,60
3.7 Apartma	15	SPALNICA	14,40
3.7 Apartma	16	KOP.	5,67
3.7 Apartma	IV	LOŽA	9,92
3.8 Suita	17	SOBA	41,72
3.8 Suita	18	SPALNICA	23,66
3.8 Suita	19	WC	3,40
3.8 Suita	20	KOP.	9,19
3.8 Suita	V	LOŽA	6,86
Komunikacije	21	HODNIK 3.N	34,39
Komunikacije	22	STOPNIŠČE 3.N	10,64
Komunikacije	23	DVIGALO 3.N	4,47

412,33 m<sup>2</sup>



# C1

VARIANTA



Mansarda



Mansarda

Komunikacije	08	STOPNIŠČE M	22,65
Komunikacije	23	DVIGALO M	4,47
Skupinski prostor	05	SKUPINSKA SOBA	49,19
Skupinski prostor	06	WC	3,55
Skupinski prostor	07	SHRAMBA	2,38
Skupinski prostor	III	TERASA	198,13
Suita	01	SOBA	39,35
Suita	02	SPALNICA	15,50
Suita	03	WC	3,46
Suita	04	TUŠ	2,78
Suita	I	BALKON	7,70
Suita	II	TERASA	72,62
			421,78 m <sup>2</sup>

