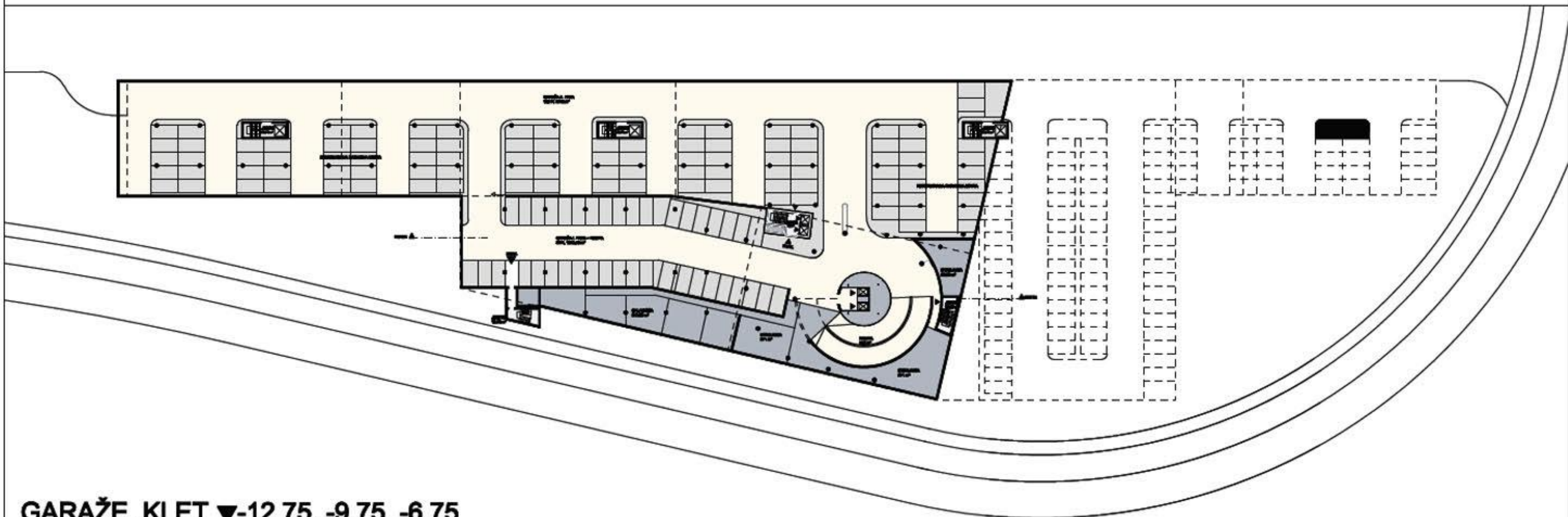
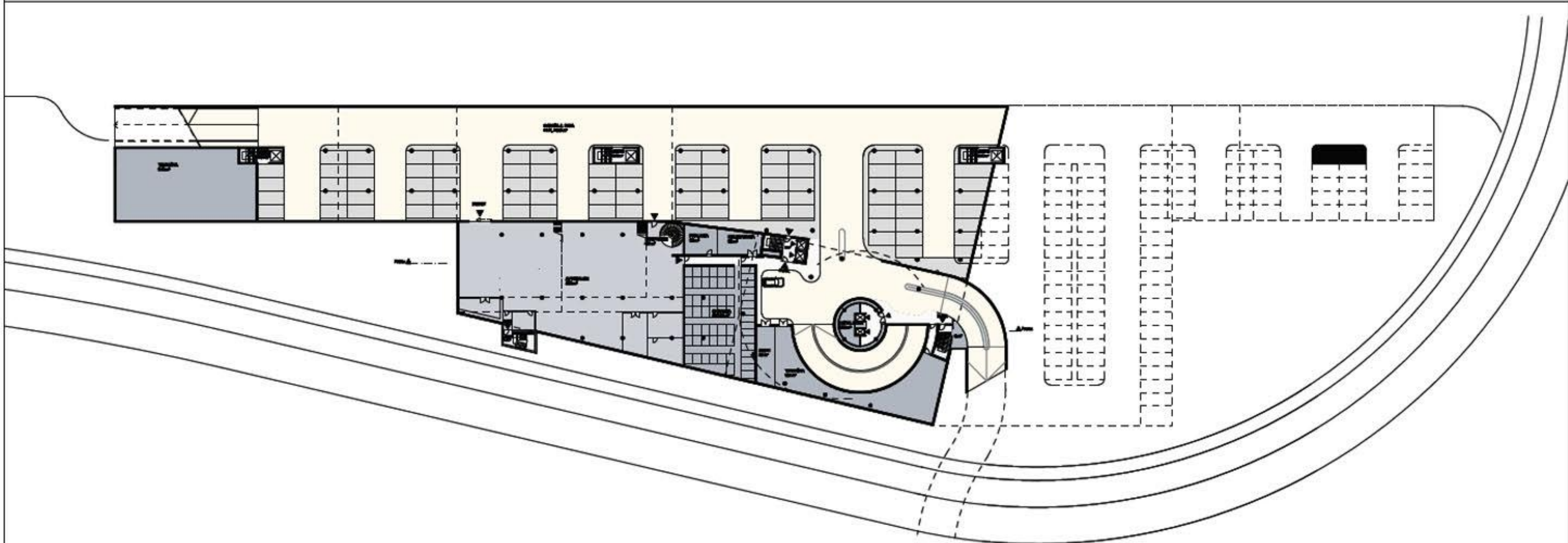
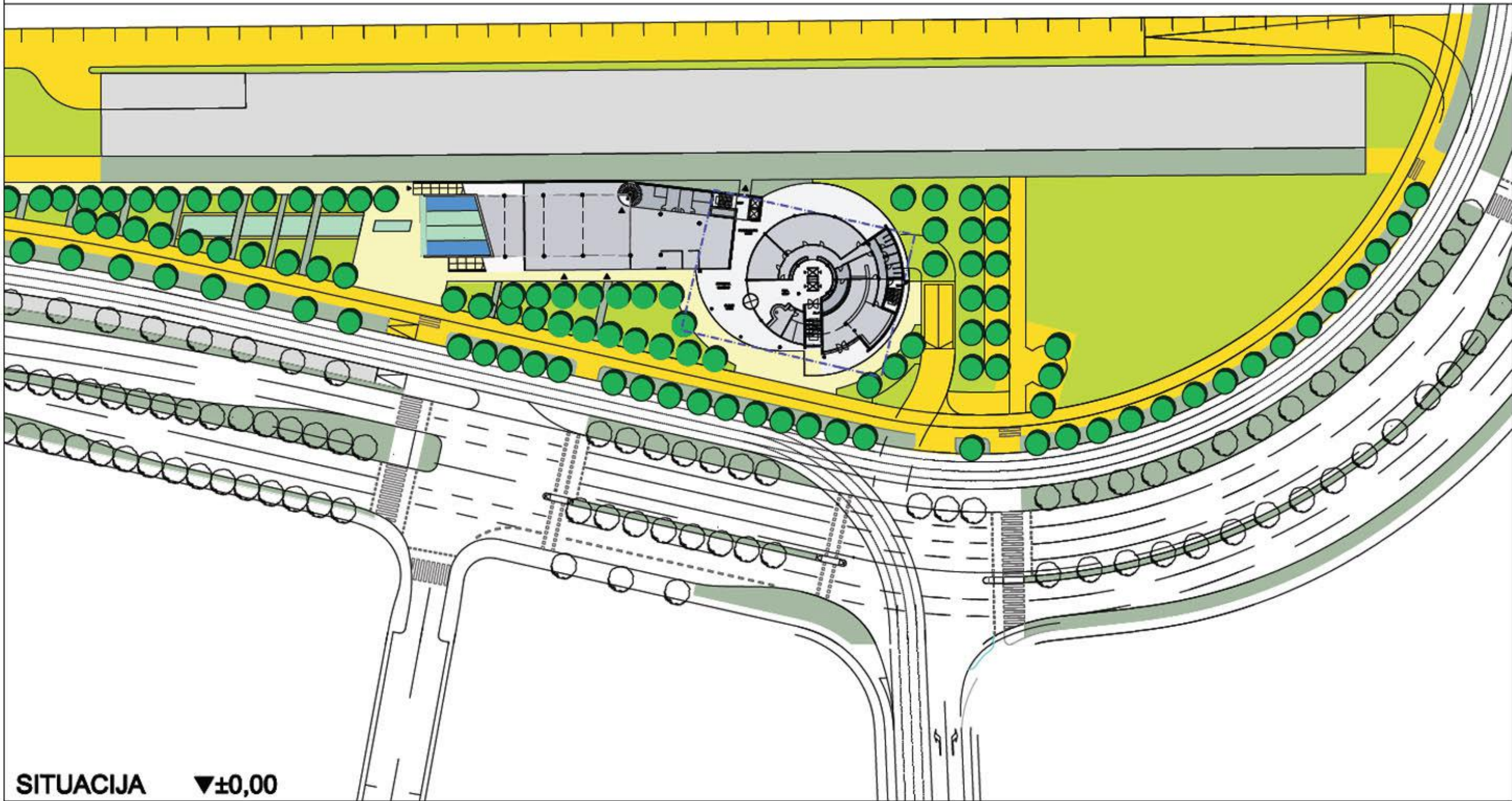




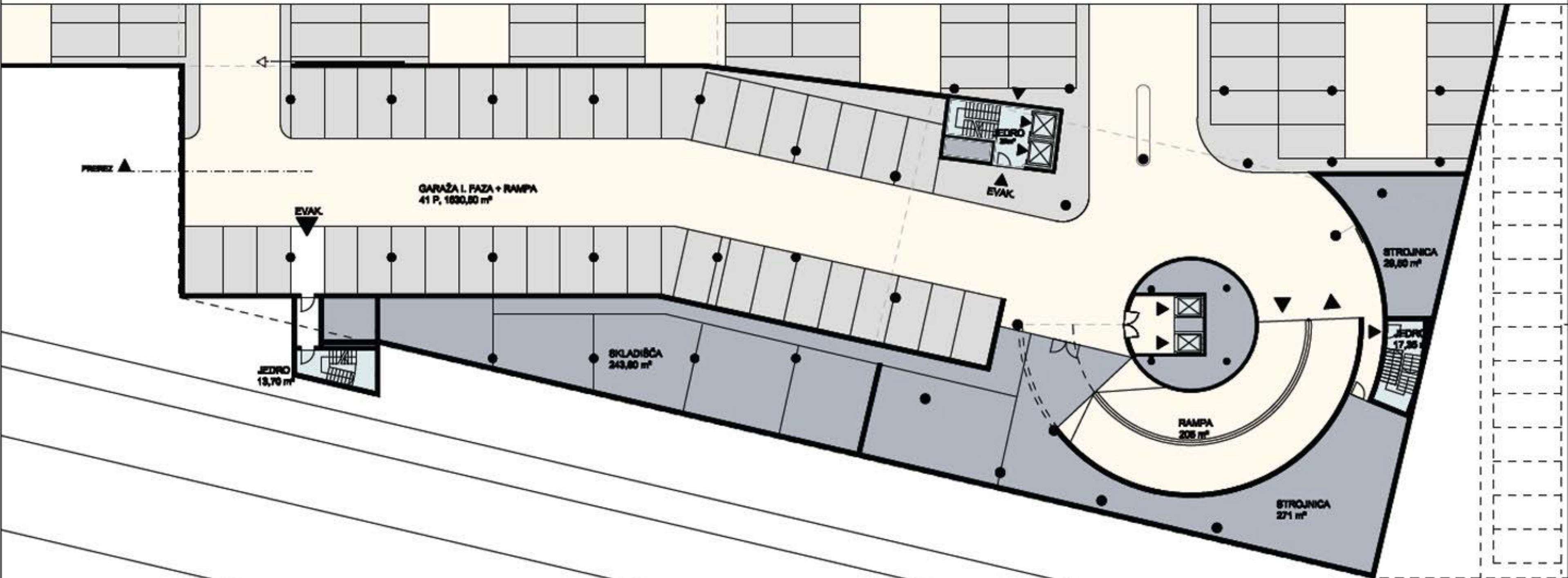
GARAŽE, KLET ▼-12,75, -9,75, -6,75



GARAŽE, POMOŽNI IN POSLOVNI PROSTORI ▼-3,75



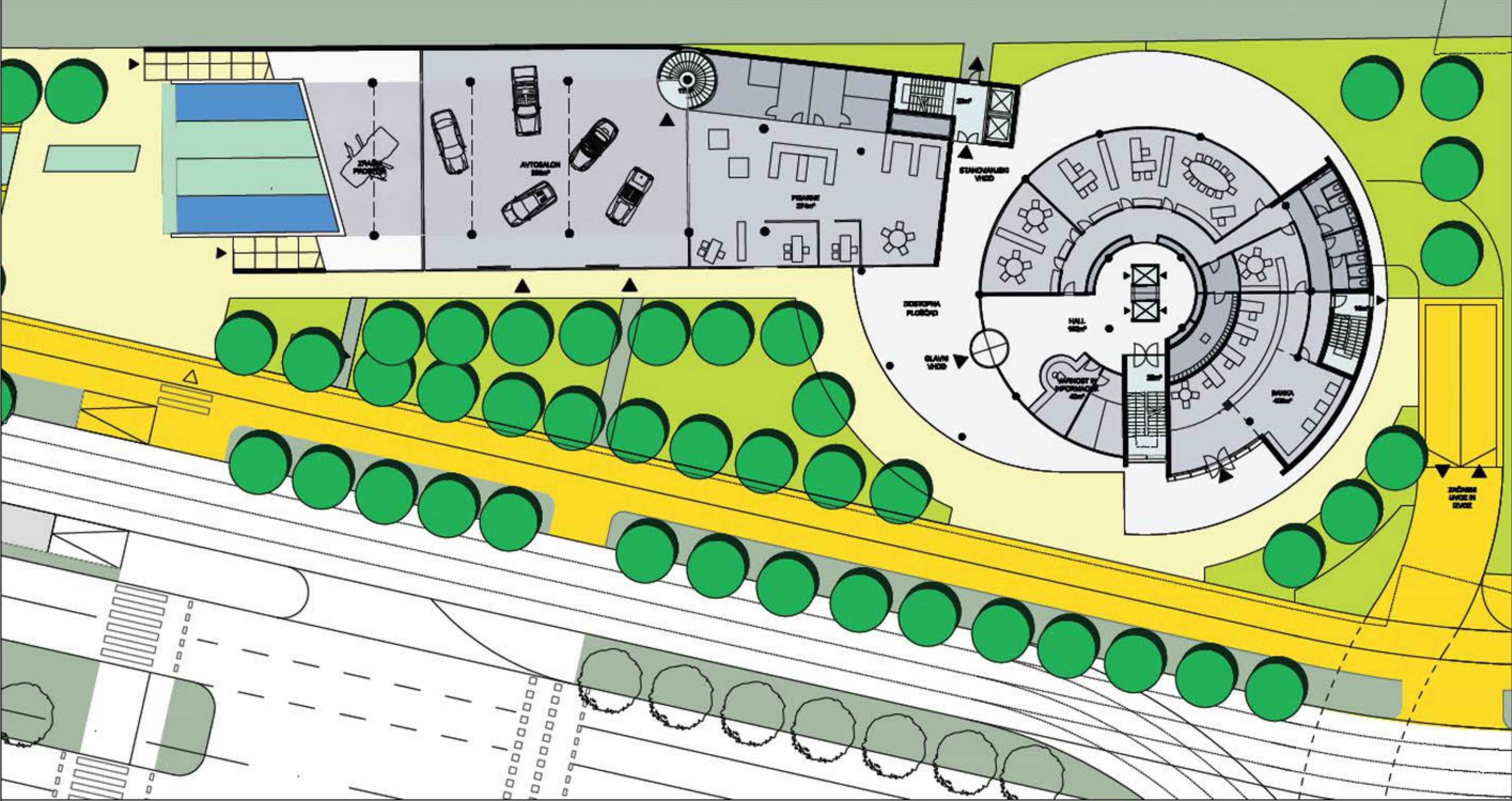
SITUACIJA ▼±0,00



KLET ▼-12,75, -9,75, -6,75

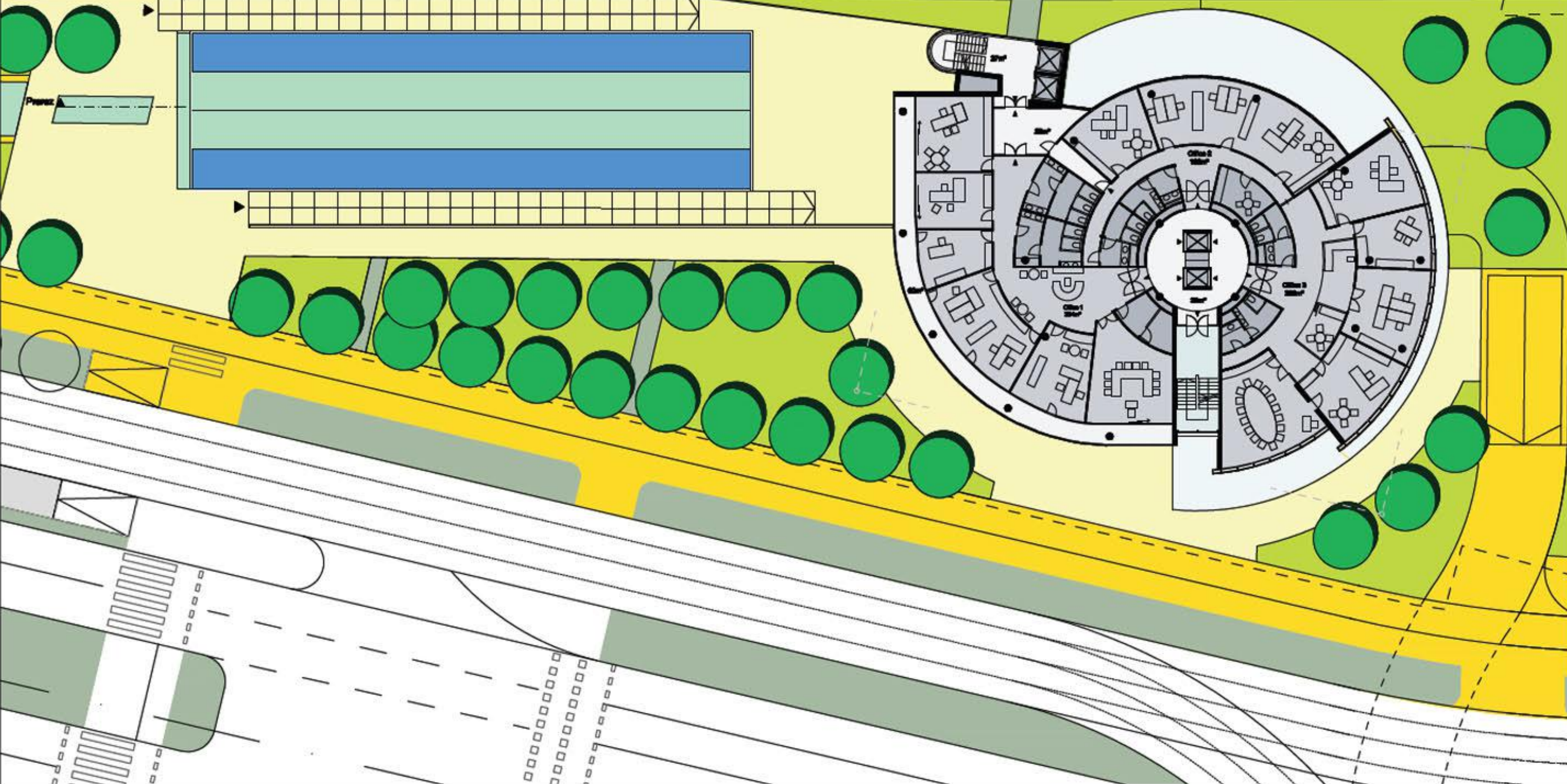
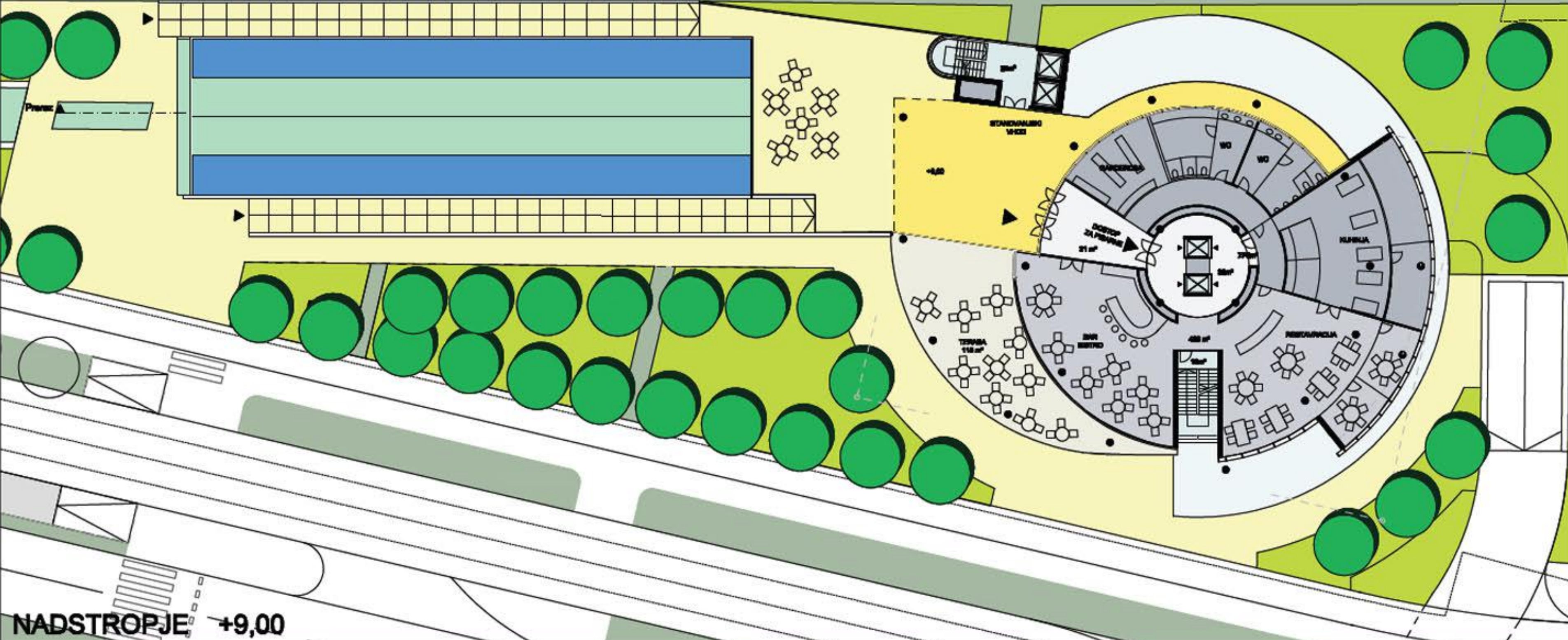
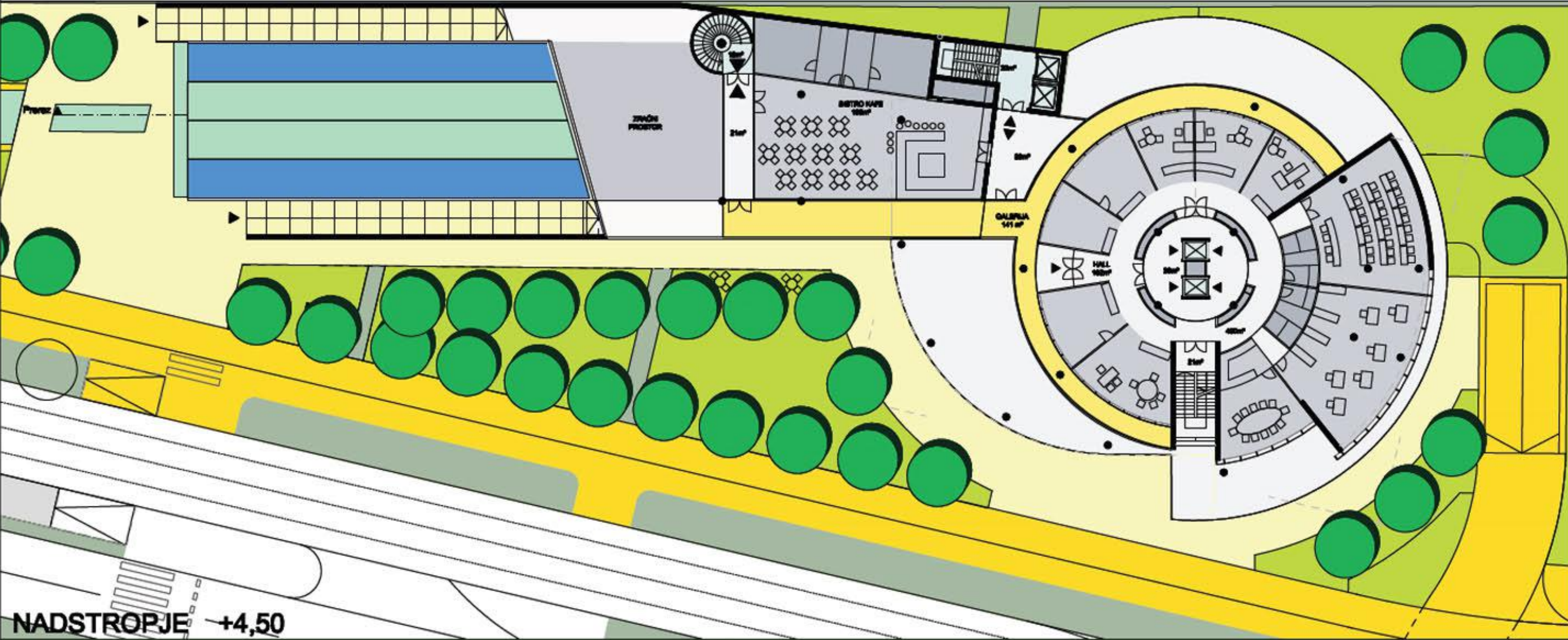


KLET ▼ -3,75

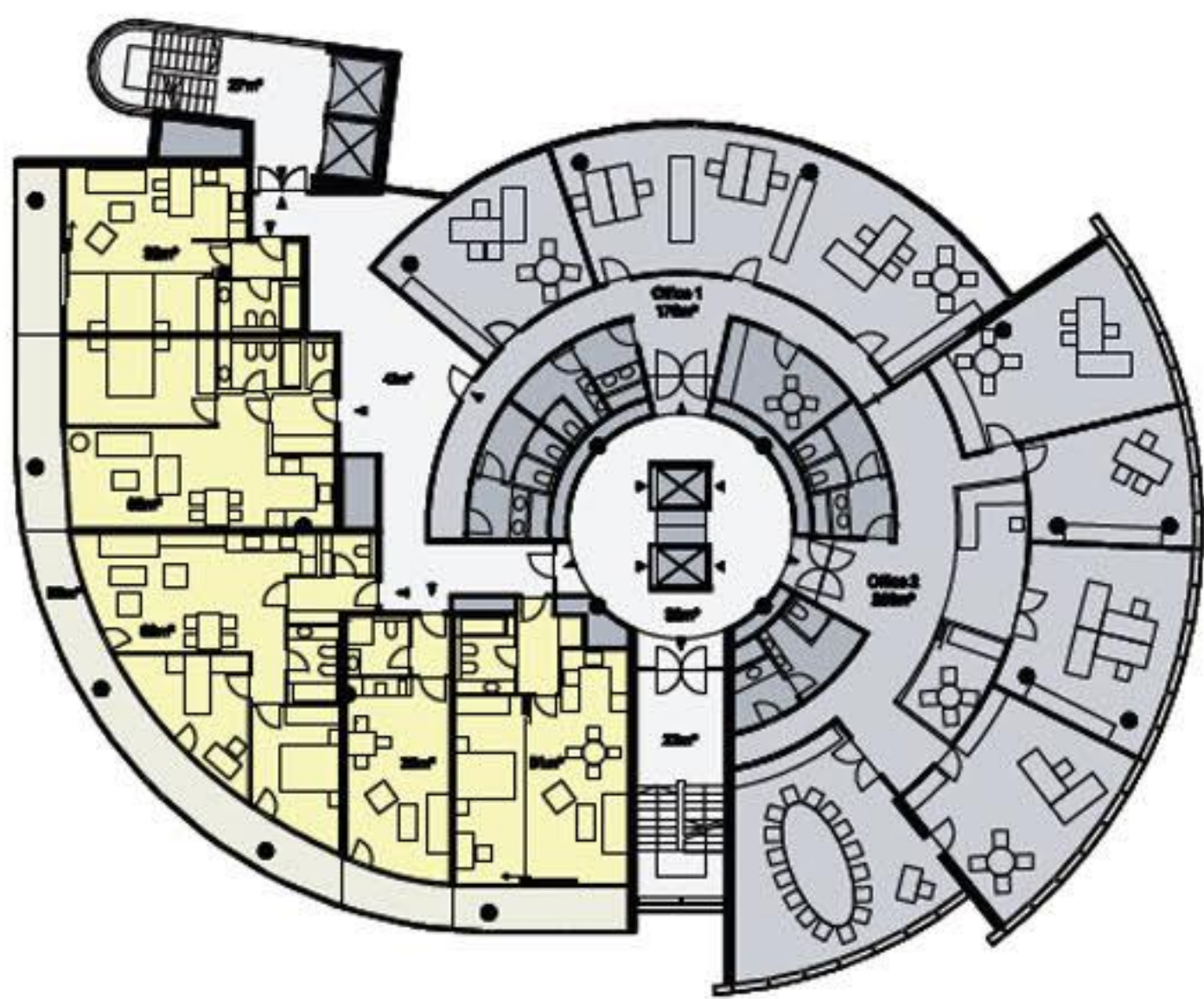


PRITLIČJE ▼±0,00

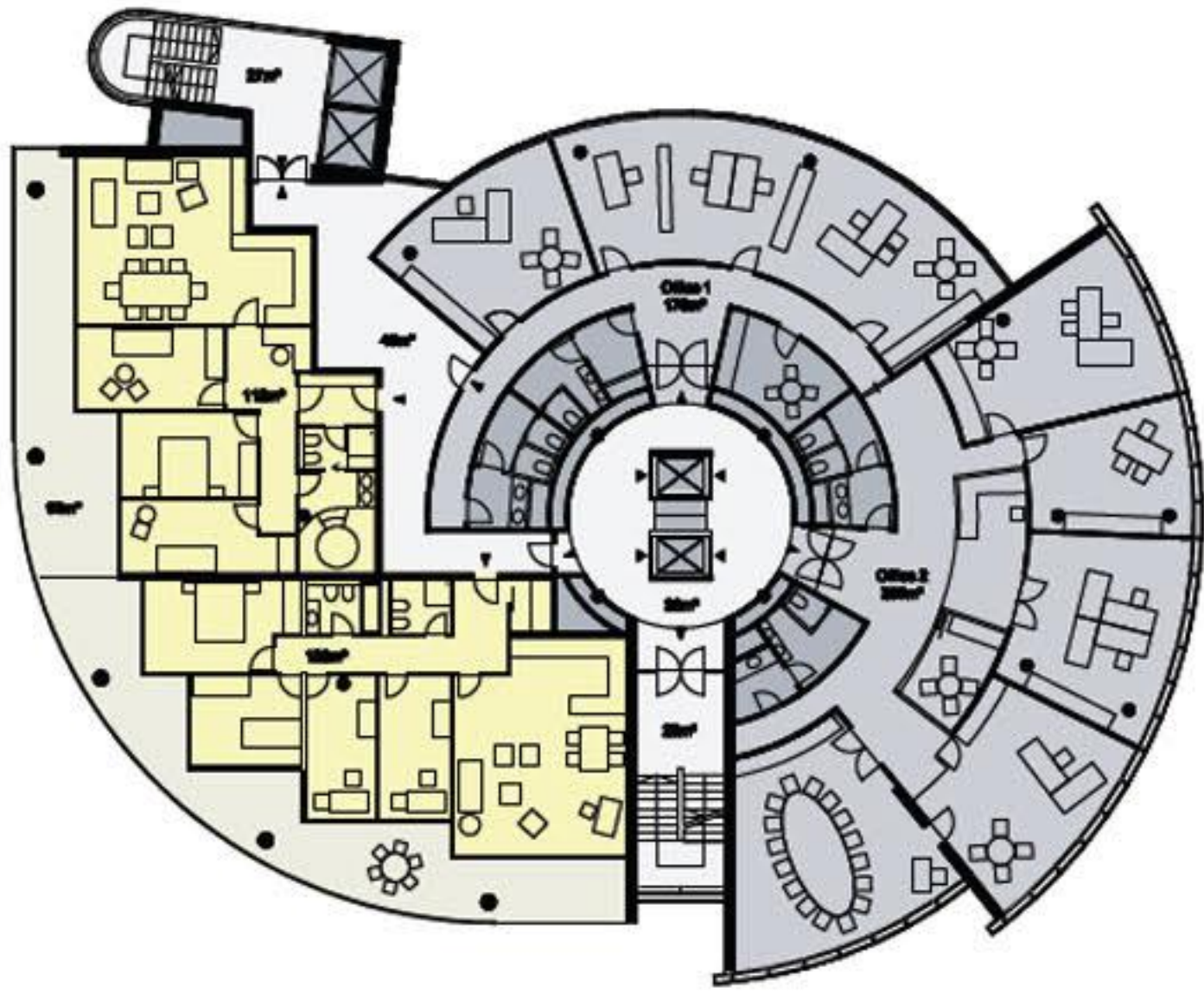
TLORISI M 1:200



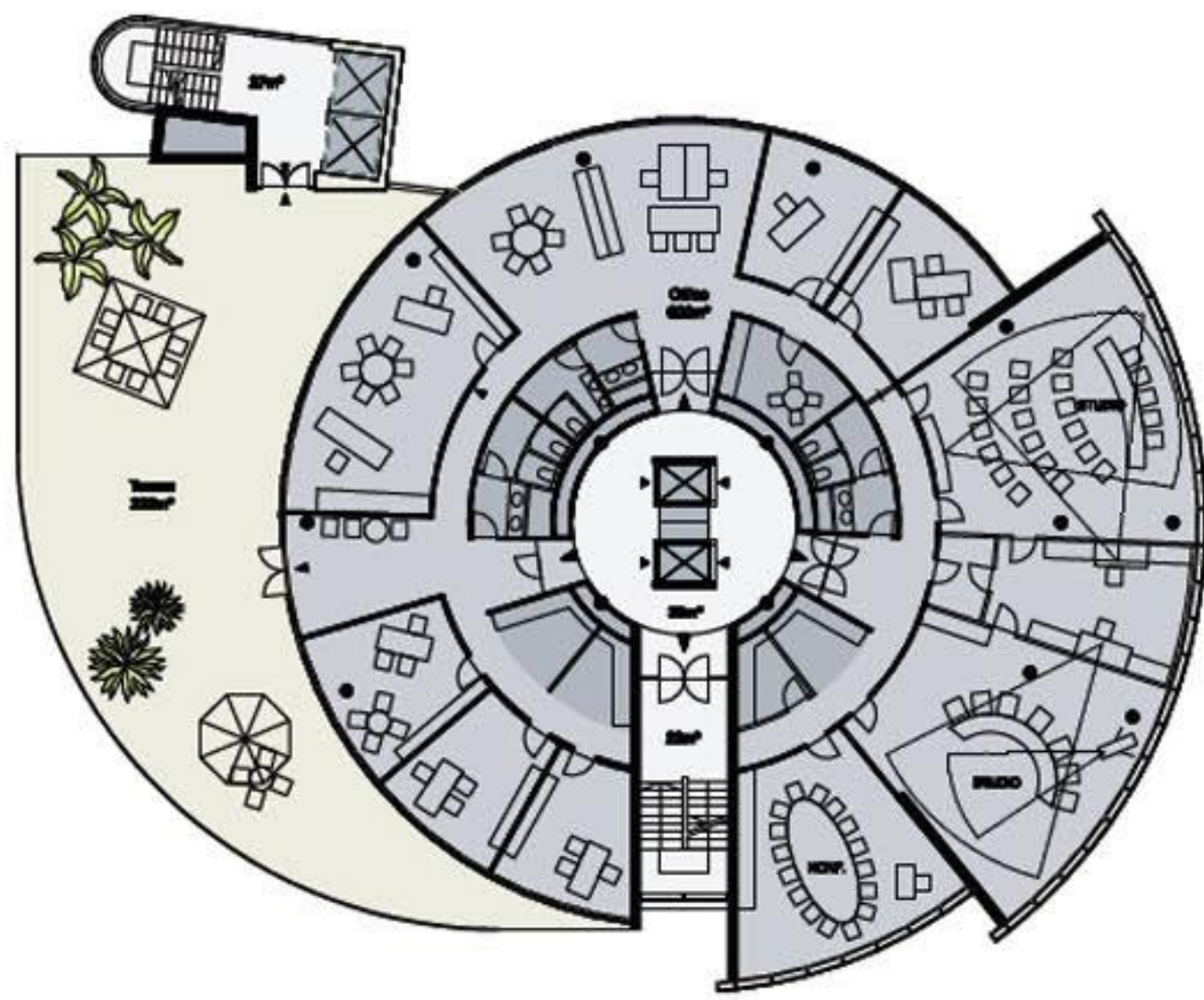
TLORISI M 1:200



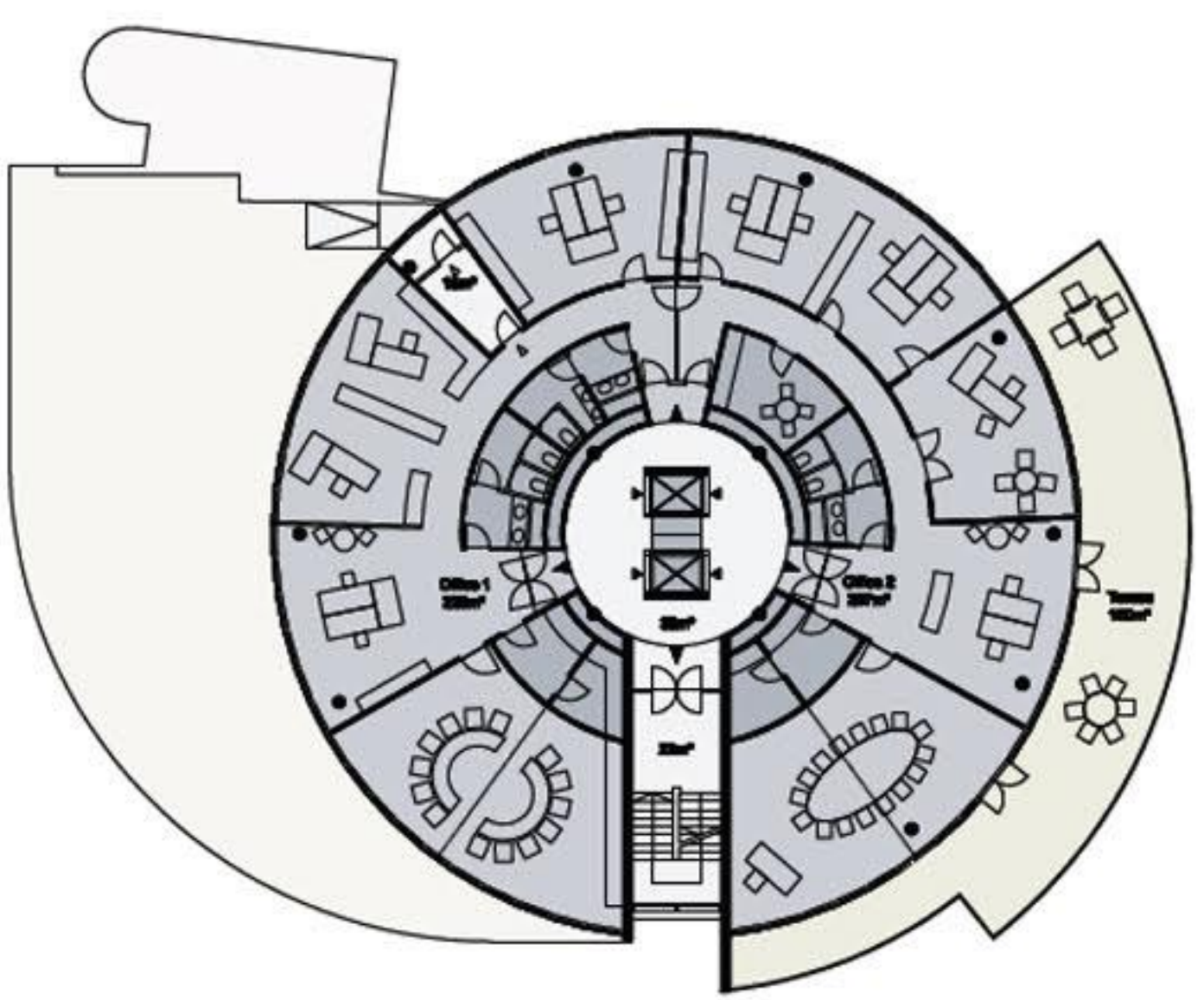
STANOVANJA POSLOVNE POVRŠINE
▼+23,85 do +58,53



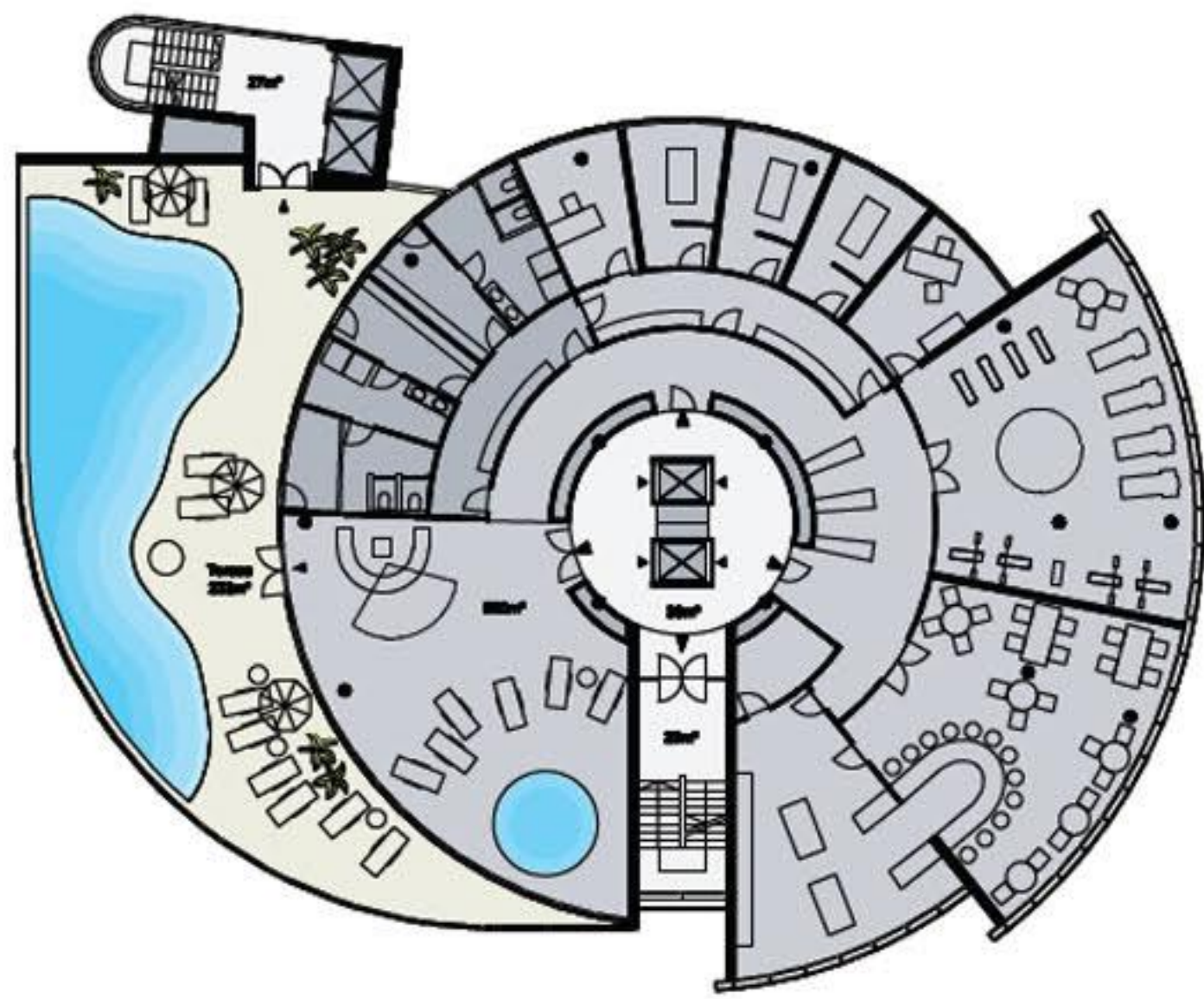
TERASNA STANOVANJA POSLOVNE POVRŠINE
▼+61,80



POSLOVNE POVRŠINE-STUDIO
▼+65,25



POSLOVNE POVRŠINE-STUDIO
▼+68,70



VARIANTA UPORABE- WELLNESS BEAUTY FITNESS
▼+68,70

Poslovne enote so zasnovane fleksibilno, z možnostjo združevanja ali dodatne delitve tako, da so primerne za širok spekter birojskih (pisarniških) in upravnih dejavnosti.

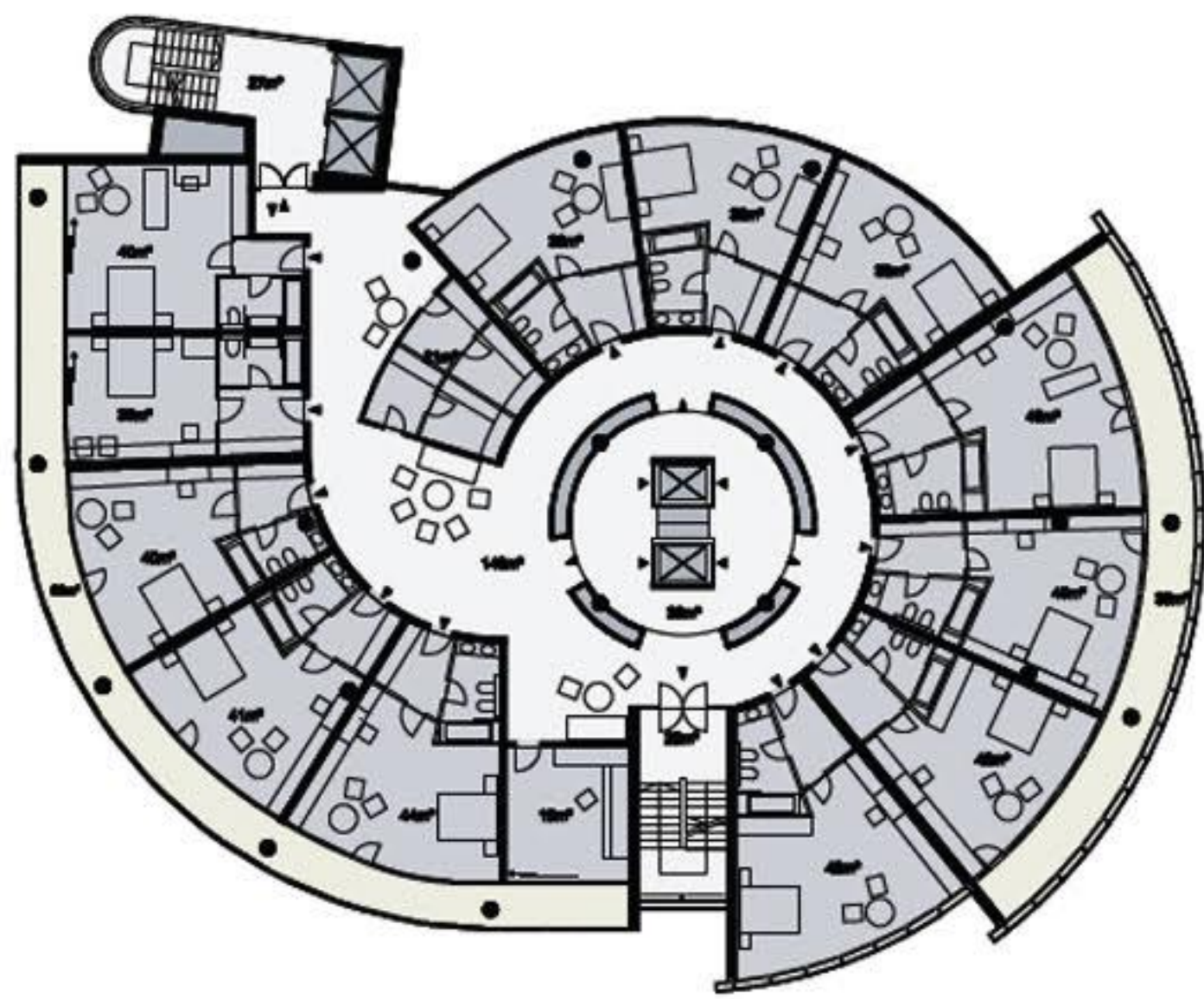
Tri nadstropja nad nivojem restavracije so v celoti predvidena birojski (pisarniški) dejavnosti. Enote so združljive, tudi preko vseh etaž in s tem primerne za večjo korporacijo ali upravo.

Nadstropje od 23,85m do 61,80m so deljena na stanovanjski in poslovni del, hkrati pa so tudi deljive v manjše enote. Prostorji so primerni za srednje velike biroje, zdravniške ambulante itd.

Najvišji dve nadstropji sta v celoti namenjeni poslovni dejavnosti.

Zaradi možnosti uporabe zunanje terase in lege z izrednim razgledom, ustrezajo najbolj vrhunskim menedžerskim zahtevam, primerne so tudi za :

- televizijski in radijski studio
- založbe
- agencije, ki se ukvarjajo z marketingom, fotografskim in računalniškim oblikovanjem, modne branže, agencije za fotomodele ipd.
- storitve wellnessa in beauty centra z možnostjo uporabe teras in bazena.



VARIANTA UPORABE-HOTEL
tipična etaža

HOTEL:

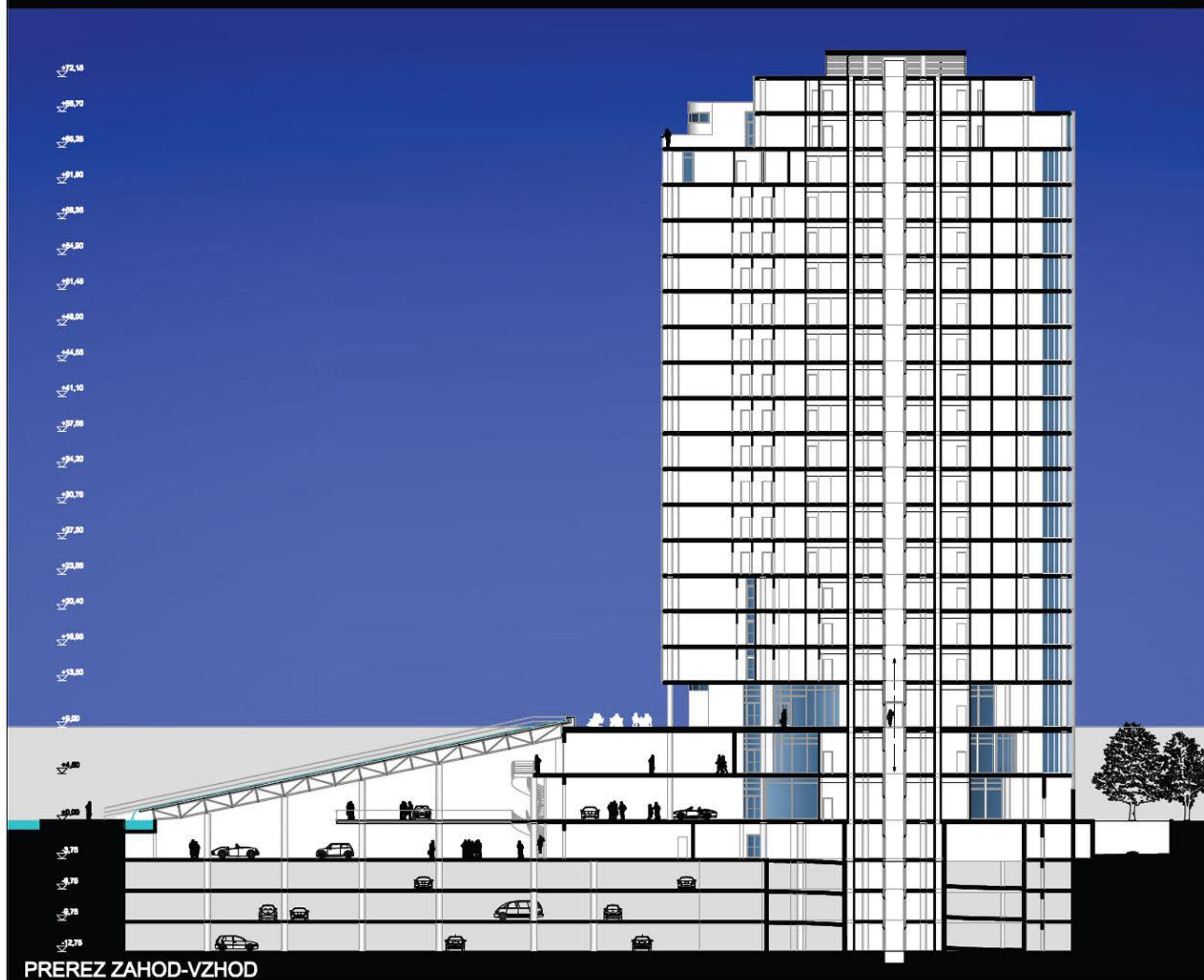
Alternativno k prikazanim možnostim uporabe objekta je objekt primeren tudi za ureditev hotela, ki se lahko razprostira po celotni površini tlorisa, tudi čez stanovanjski del.

V načrtih prikazujemo ureditev hotela s 5 zvezdicami, sobe pretežno v izmeri junior-suite, možna pa bi bila tudi ureditev manjših sob.

Z obliko junior-suite se lahko uredi 12 sob na nadstropje, tako se pri 15 nadstropjih lahko uredi hotel s 360 posteljami, z vso spretno ponudbo: restavracije, bistroji, konferenčni center in wellness- beauty- center.



FASADA JUG



PREREZ ZAHOD-VZHOD

FASADE - PREREZI M 1:200



FASADA ZAHOD



PREREZ SEVER-JUG



FASADA SEVER



FASADA VZHOD

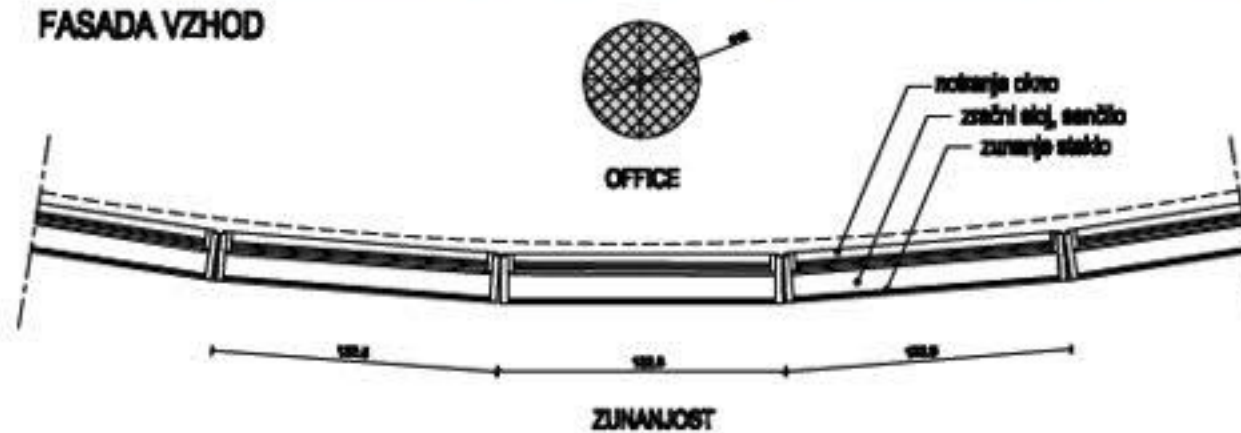


FASADA VZHOD- POSLOVNI DEL

Predviden je dvostranski sistem fasade, z izolacijskim steklom na notranji strani in enostranskim steklom na zunanji strani, vmešni prostor je preskloven. Zasteklitev nevtravno-transparentna.

Sončna žarčita (žaluzije) je predvidena v notranjosti, med stojama, in je s tem zaščiten pred vremenskimi vplivi. To je nujno potrebno zaradi velike objekte in s tem povečano obremenitvijo zaradi vetra, kar bi sicer privedlo do poškodb na senčilih.

Čiščenje in servisiranje žaluzij je možno z notranje strani preko okenskih kril, ki se jih lahko odpira.

**TLORIS**

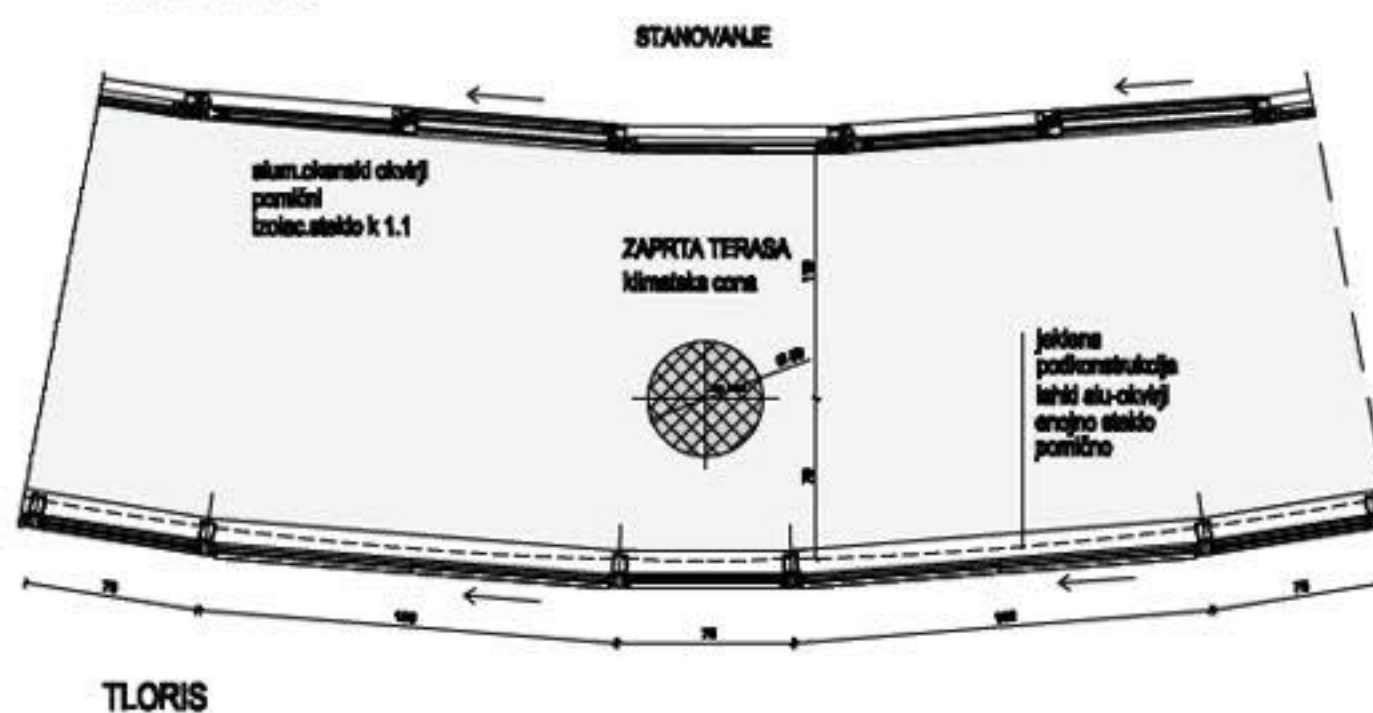
FASADA ZAHOD- STANOVANJSKI DEL

Osnovne zahteve, ki jih mora izpolniti fasada:
zvočna zaščita - zaradi visoke stopnje pričakovanega cestnega prometa na
bodočem bulevarju Masarykove ceste ter zaščita pred poletnimi in zimskimi
klimatskimi pogoji.

Predlagana je ureditev dvoplastne fasade - med zunanjo in notranjo fasado je predviden vmesni prostor globine ok. 1,50 m, ki po eni strani služi kot del stanovanja (terasa), po drugi strani pa izpolnjuje funkcijo klimatske zone, ki izredno pozitivno in energetsko učinkovito vpliva na klimatske pogoje objekta.

Stanovanja ležijo na straktivni, vendar tudi izpostavljeni vilinski legi in zahtevajo izredno visoko stopnjo udobja – zaščito pred mrazom, soncem in zvočnimi emisijami, ki se jih pričakuje ob bodočem bulevarju.

Zunanj del fasade ustvarja lahek transparentni ovoj, brez uporabe reflektiranih stekel, ki enostavno varnostno steklo, v porčni izvedbi. Vmesti prostor, belonasto lože, je urejen v obliki zimskega vrta. Omogočeno je estetsko presvetljevanje, znotraj lože je predvidena sončna zaščita v obliki žaluzij. Notranja zasedalstva je predvidena iz aluminijaste konstrukcije (okvirja) in z izolacijsko zasedalstvom. Okna se odpirajo pomočjo ali idealno ne zaspi.



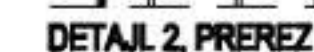
TLORIS

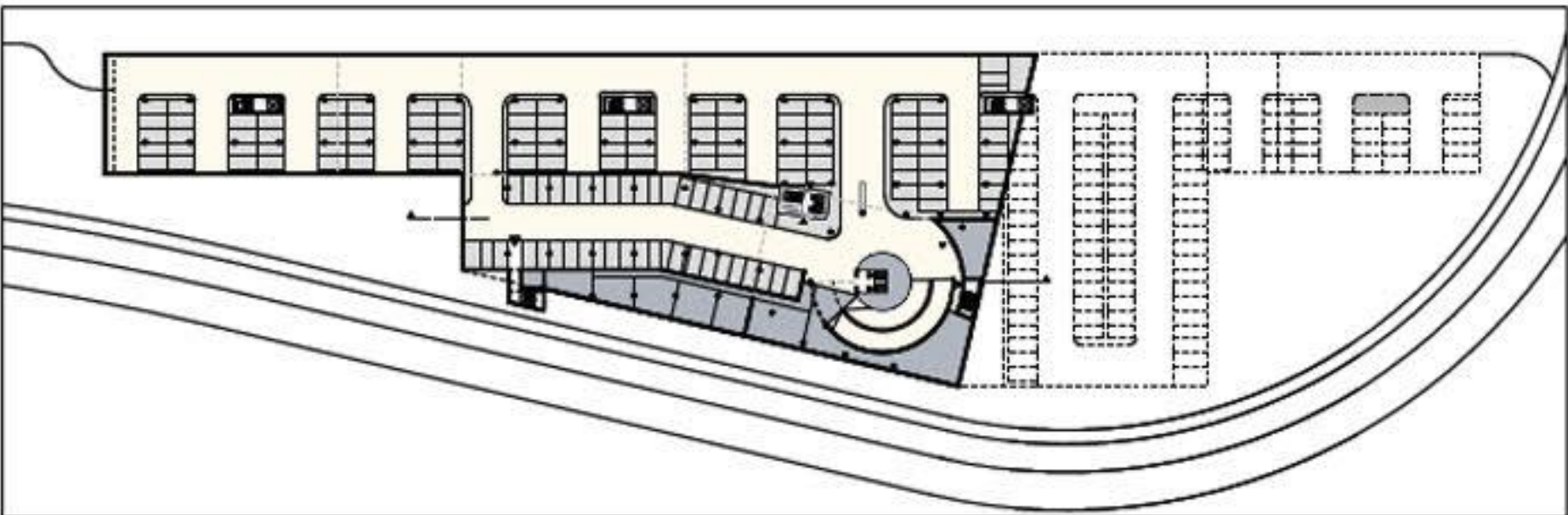
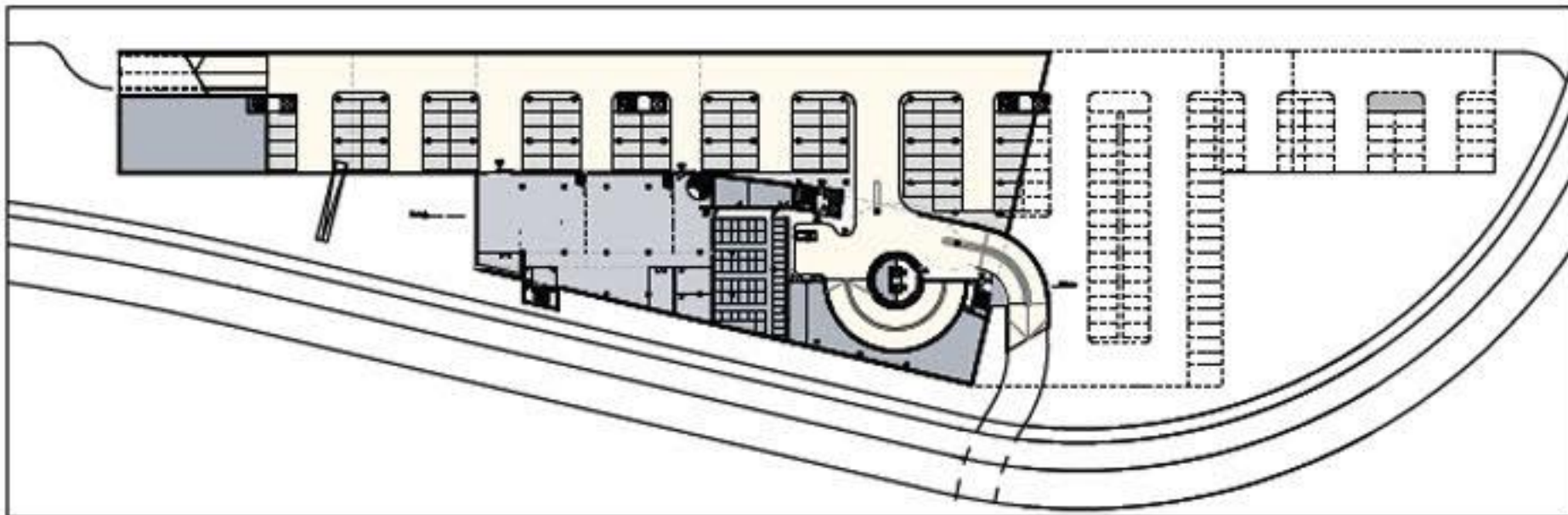
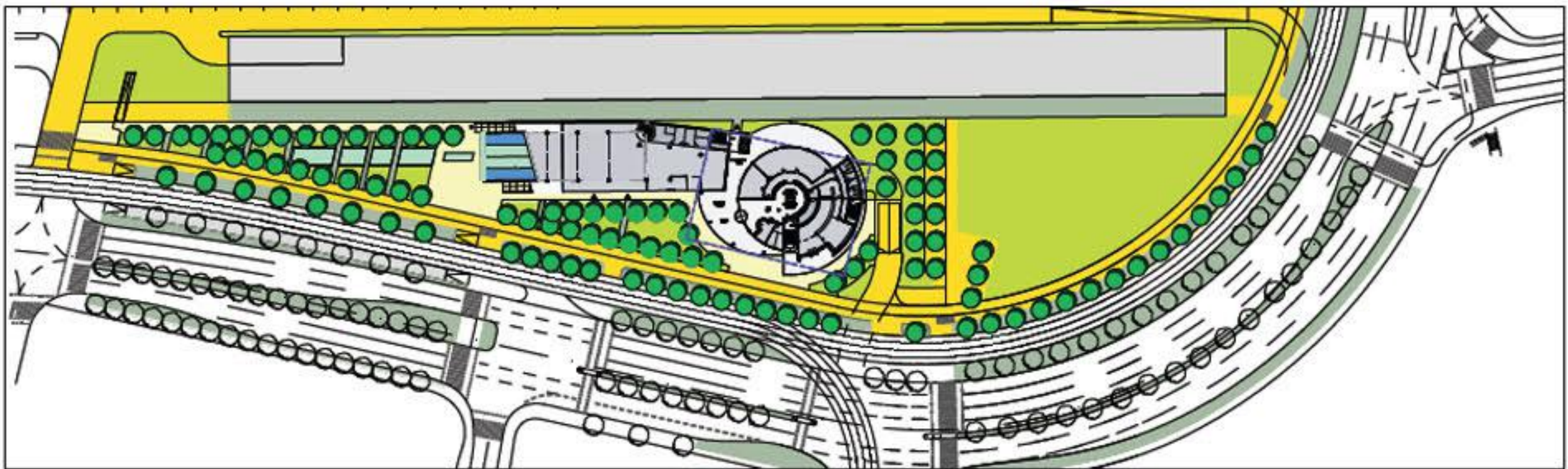


Zračni prostor se neposredno prezračuje preko prezračevalnih reš, ki potekajo po celotnem obodu aluminijaste konstrukcije oltarja, ki nosi posamezno steklo. Izbrani sistem zagotavlja smiselno uravnavanje klimatskih pogojev v objektu in blešeno pripravo k zvočni izolaciji fasade.

SEVERNI DEL STOLPA- POSLOVNI DEL

Severna fasada poslovnega dela predstavlja manjši segment celotne fasade, zaradi svoje orientacije ne potrebuje sončne zaščite. Tu predlagamo izvedbo enoslojne fasade v klasični izvedbi z vertikalnimi in horizontalnimi aluminijskimi profili, točkalnim steklom nevtrarno-transparentno in aluminijaki površini lebanji.





URBANISTIČNI POGOJI

Dovod in dostopi za pešake :

Predvideni prehodi za pešake z južne smeri, s križišč ob Masarykovi cesti z Majstovo in Njegošovo cesto vodijo neposredno in glavni vhodni rivo kompleksa (stopnje). Z jugo-zahodne smeri je omogočen neposredni dostop pešakov do stopnišča kinoske obilovanega objekta - rampa, ki je glede na lokacijski načrt nekoliko bolj odmaknjen od linije Masarykove ceste. Dostop po osi Masarykove ceste z zahoda, je umerjen neposredno in vodi obkroževalca s stalnim vizualnim stikom na objekt rampe in stople.

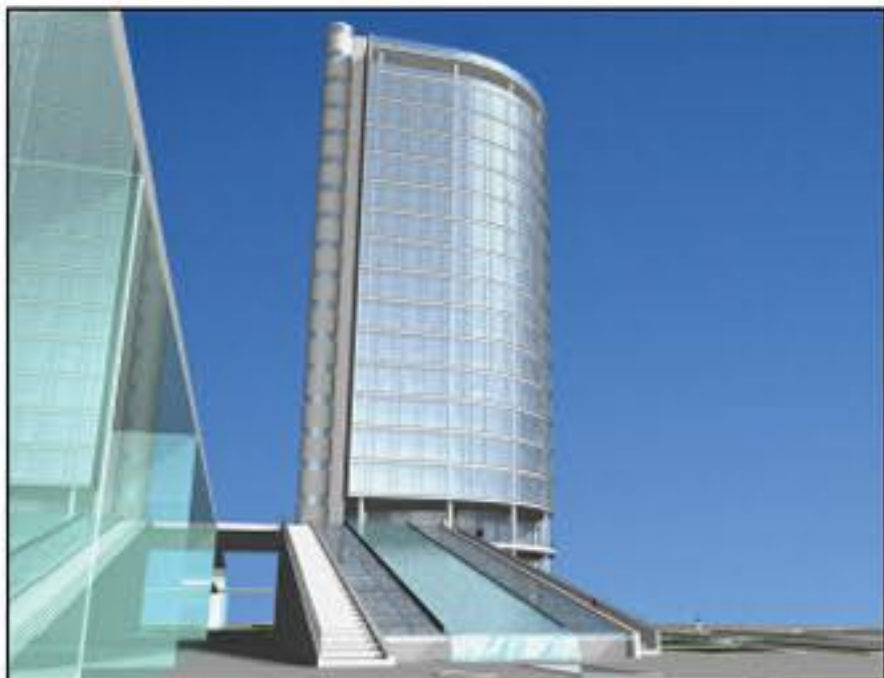
Atraktivno obilovan dostop, linearni raspored zelenih površin in elementov vode, ustvarjajo vseživljajno stopno, ki veli k postanku, ambient pa se stopnjuje z dinamično podobo vzpenjajočih se zastekljenih ramp, po kateri se enakomerno spuščajo široka vodna tančica.

Ob stekleni rampi se dvigujeta dve široki stopnišči, ki vodita na višje ležečo ploščad na višini +9.0 m, kjer se nahaja zgornji vstop v objekt. Sicer se glavni paš promet iz te smeri vodi vzporedno z Masarykovo cesto mimo rampe, neposredno v pritlični glavni vstop v objekt, ki je predviden na koti 0.00 in s tem z nivoja Masarykove ceste.

Podzemna garaža in uvoz

Uvoz se ravna po pogojih lokacijskega načrta. Zaščeni uvoz v podzemno garažo z jugo-vzhodne strani se brez tehničnih težav priključuje s križiščem na obkroževalcu Masarykovi cesti. Uvoz se nahaja na za to predvidenem zemljišču. Parkiranje je predvideno v štirih nivojih, v katerih se dosega za prvo fazo 126 PM, za drugo fazo 306 PM, skupaj 621 PM. Dvozna rampa znotraj garaže je urejena v krožni obliki, centralna lega pa omogoča, da se brez nadaljnjega (ob upoštevanju pogojev vodostaja) uredi dodatna, peto ravni podzemna parkiranja, kar bi zagotovilo za prvo fazo 166 PM, za drugo fazo 600 PM, skupaj 666 PM. Potek prometa znotraj garaže je po eni strani neposreden preko krožne rampe, ki omogoča, da se uporabnik najhitreje nivoja po najkrajši poti neposredno dvigne na prvi kletni nivo.

Promet znotraj garaže staja se tudi odvija krožno, s tem, da se ob krožni poti nahajajo parkirnišča za obkroževalce, na obrobju pa stalna, rezervirana parkirna mesta. Koncept krožne rampe omogoča za zaključeno stopnjo izgradnje, pregledno in funkcionalno prometno rešitev, za prvo stopnjo pa ima prednost, da se promet v etažo odvija neposredno z mesta vetopa. Glede dostopov v bodočo velegaržo, na katero se bo predvidoma priključil še obojni vzhodni del (ki ni predmet natečaja) predlagamo premislek o smiselnosti užitne začasne uvoza. Smiselna se zdi eventualna ohranitev tega dovoza v obliki dodatnega stalnega dovoza, v kolikor to ne nasprotuje garažnemu prometnemu konceptu LN. To bi lahko bil interni dostop za uporabnike stalnih parkirnih mest, kar bi učinkovito pripomoglo k razbremenitvi glavnega uvoza, ki ga predvidevamo na mestu, ki je določen po LN.



Značilna arhitekturna artikulacija, ustvarjanje logotipa (corporate identity) je za objekte naraščajočega obseva števila aveta bistven del trženja nepremičnine. Unikatna zasnova privede do značilne prepoznavnosti, ki definira pozicijo objekta na nepremičninskem trgu, ki bo, gledano v bodoči razvoju, enako zahteven kot v svetovnih prestolnicah. Izredna arhitekturna zasnova takih objektov je učinkovita tudi v komercialnem smislu, uspešnost arhitekturne zasnove bistveno stopnjuje vrednost objekta takom let.

Konfiguracija objekta je v tlorisu in narisu jasno čiljiva. Razporejena polkrožna oblika je posledica zahtev po izkoristku zastekljive površine znotraj prevokotne oblike konture pozidljivega območja. Geometrični koncept temelji na osrednjem stožcu z dvema izmaknjenima krožnima segmentoma. Segmentacija pripravlja po eni strani k poudarku vertikalnega proporcije, po drugi strani ustvarja kvaliteto doživljanja objekta, ki je vseplastna, glede na pozicijo opazovanja. Objekt se z različnih smeri prikazuje različno, stopnjevanje se dosega s tem, da se tudi artikulacija fasadnih segmentov spreminja.

Arhitektonska zasnova stople temelji vsakakor na funkcionalnih zahtevah, strukturni zasnovi ovoj je v pretežni meri zasnovan v skladu, seveda z visoko tehnično dovršenostjo, z energetsko smiselnim konceptom toplotne izolacije, izkoriščanja pasivne energije in možnostjo uporabe fotovoltaike.

Oblikovno vodilo je, stopnišč primerno, vertikalni vti, poudarek zaznane višine vertikalnega proporcije. Poleg funkcionalnega vidika o smiselnosti ureditve glavnega vhoda v ssemu pritličju objekta, vizualnemu učinku objekta koristi enovita vertikalna poteka ki se začenja ob ssemu vznožju in se ne ustavlja na nekem "podstavku". Zgornje etaže stopnišče so zamaknjene nazaj, kar prispeva k stopnjevanju vizualnega vtiša, ob transparentni pojavnosti zunanjega ovoja pripravlja k zaznavanju stožčaste osnovne geometrije objekta. Zgornji zaključek je tudi tribut na zasnove kiselčnih svetovnih nebotičnikov, tudi Ljubljanskega.

Postavitve objekta se ravna po lokacijskem načrtu.

Cilji štoritnih zasnov:

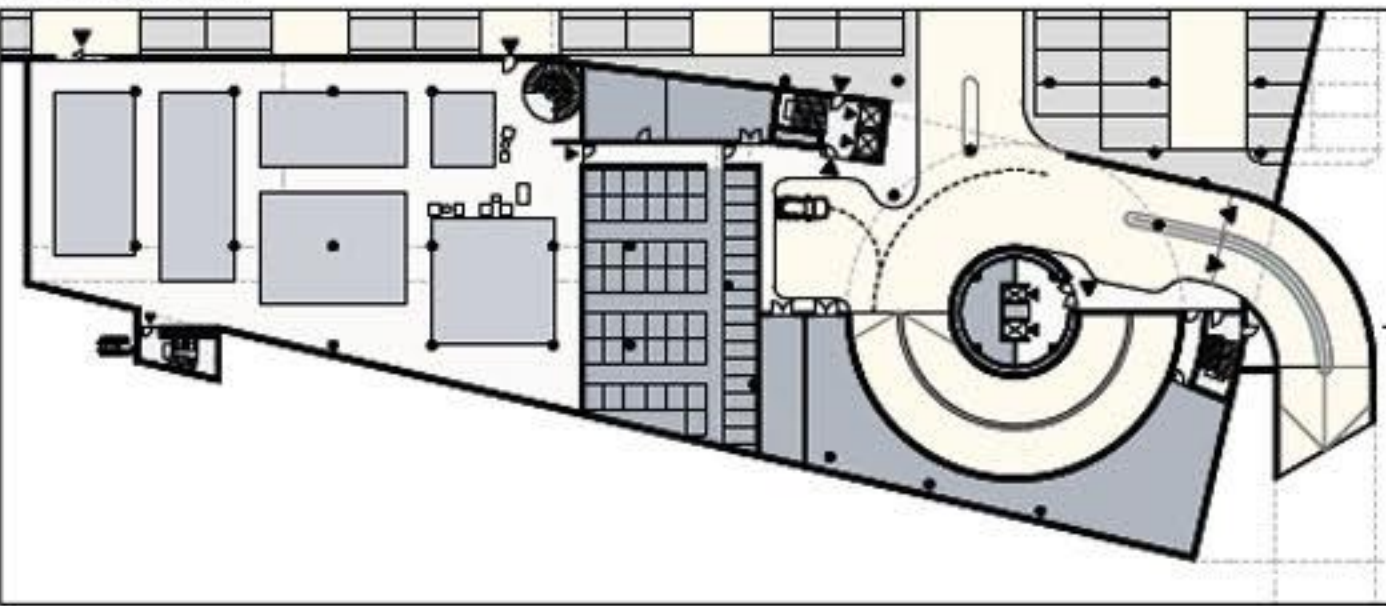
-Čim večje število prostorov na atraktivnem, osrednjem delu, na razponu vzhod - zahod
-Čim bolj enakomerni pogoji nasvne osvetlitve notranjih prostorov in vključevanja atraktivnih pogledov iz notranjih prostorov v zunanost to še posebej velja za stanovanje, ki so vse predvidena na najatraktivnejšem delu na položju jug-zahod, kar pomeni, da ni stanovanj z neugodno severno orientacijo.

Kupci stanovanj bodo postavljali razporedne zahteve, zato so jim namerjane najatraktivnejše površine. Vse sobe imajo enakovredne pogoje, vse so opremljene z balkonci z zunanjo zaskalitvijo.

-Čim boljji izkoristek pasivnega vnosa sončne energije v hladnejših obdobjih, efektivno zaščitanje pred soncem v toplih mesecih, uravnavanje vnosa energije s pomočjo senčil in dvostranskih fasad (klimatske cone).
možnost ureditve fotovoltaičnih elementov na razponu vzhod - zahod s krožno obliko se ustvarja centralno jedro s centralno dostopnimi tlorisnimi razporeditvami, dostopi iz hall-a neposredno v različne oddelke.

pretežni del stopnišča je namenjen poslovnim površinam, 20% pa stanovanjem. (glej detajlni opis fasad). Stanovanjski trakt ima ločeno stopnišče in dvigala ter lasten dostop z ceste nivojev 0.00 in 9.00. Stopnišče leži na skrajnem severo - zahodnem delu, je zunanje in s tem služi tudi kot vama evakuacijsko stopnišče v primeru požara tudi za območje poslovnega dela etaže. Stanovanje so predvidena v 12 etažah, od nivoja 23.85 m naprej. Terena stanovanja so predvidena v najvišjem prostoru. V klet so predvideni prostori kletnih shramb, pralnica in sušilnica in shramba za kolesa. Ob premisleku zasnove objekta kinoske oblike - rampe na zahodni strani stople, avtorji zasnovajo stališča, da zaradi strmega vzpona kinoske (kajal je predvidena po LN) ni smiselna ureditev pohodnega razporednega trga. Ohranjanje se funkcije dostopanja do platoja na nivoju 9.00 m, urejeno z dvema širokimi stopniščima po vzdolžni strani. Orednji del je zastekljen, kar omogoča izredno smiselno uporabo prostorov pod rampo (glej list z variantami uporabe). Visek ambientalni efekt se doseže z ureditvijo vodne tančice, ki se v enakomernem toku, v širokem pasu spušta v bazene na trgu ob Masarykovi cesti. Voda ob tem služi tudi za uravnavanje klimatskih pogojev prostorov pod rampo, saj zagotavlja primerno hlajenje fasade.

KLET -3,75
OUTLET SHOPS



VSEBINSKI KONCEPT OBJEKTA

VARIANTNE UPORABE

Klet	- 3,75
Pritličje	- 0.00
Predstaja	+ 4.50
Plato	+ 9.00

Pod nagnjeno površino rampe je možna urejba multifunkcionalne rabe, z velikim skupnim volumenom, možnostjo večvrstne ureditve in variabilne zasnove. Odprt, zastekljen strop prostorov pod rampo ustvarja svetel, vseživljaj in odprt notranji prostor. Kombinacija s pritličjem, kjer je izredno primeren kraj za gostinstvo (bleto z možnostjo strelbe v zunanost) dopolnjuje mnoge od predlaganih programov. Možnost funkcionalnega dostopa (dostava) iz kletne etaže smiselno dopolnjuje uporabnost spodnjega nivoja.

Različne možnosti uporabe so:

TRGOVINE

Majhni trgovski površine pod skupnim okvirjem po sistemu Outlet, z atraktivnimi svetovnimi blagovnimi znamkami kot so Armani, Boss, Versace, Bogner L.d., ure, nakit, razporejeni v dveh ali celo treh nivojih.

SHOW ROOM za luksuzne avtomobile znamke kot so Austin Martin, Rolls Royce, Maybach L.d. z možnostjo prodaje. Tehnični dostop (dostava) je možen z garaže na nivoju - 3,75

DVORANA

multifunkcijska dvorana s fleksibilnimi pregradami, za kulturne namene, prireditve, galerije, razstavo umetnin ali aktivnosti, oz. ureditev konferenčne dejavnosti za uporabnike poslovnega dela stopnišča.

SPORT, FITNESS

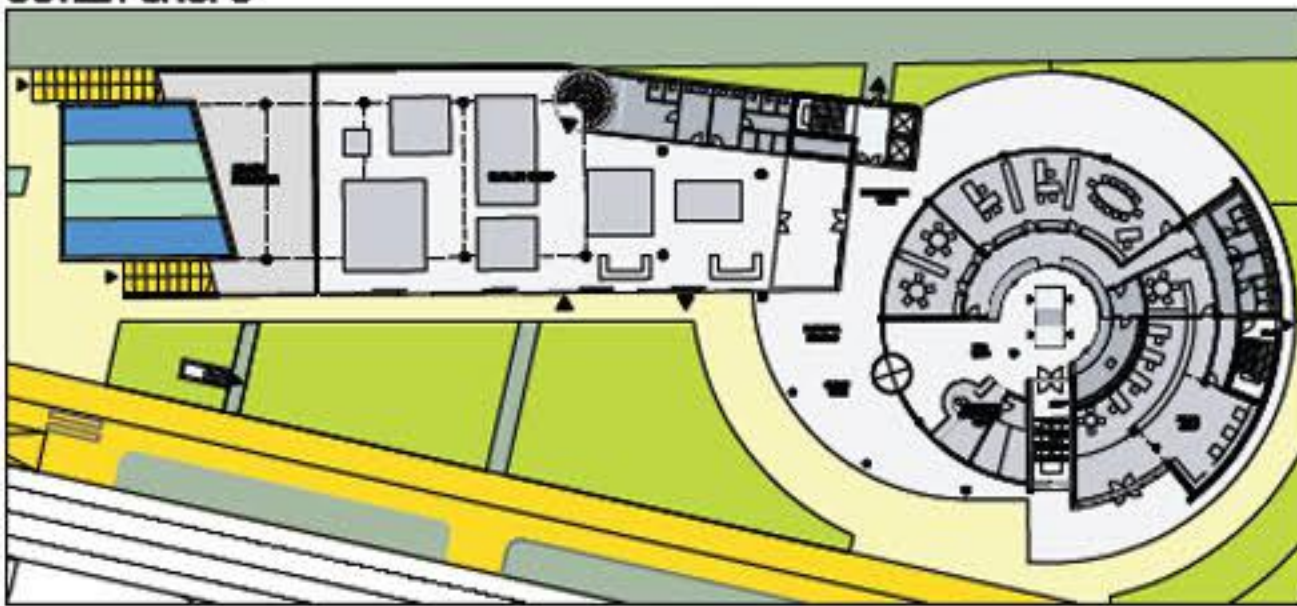
Dvorana za rekreacijske programe, s prostori za fitness, wellness v kletnem delu, dostop skozi bleto v pritličju, z možnostjo šifitve na zunanjih površinah.

STOLPNICA

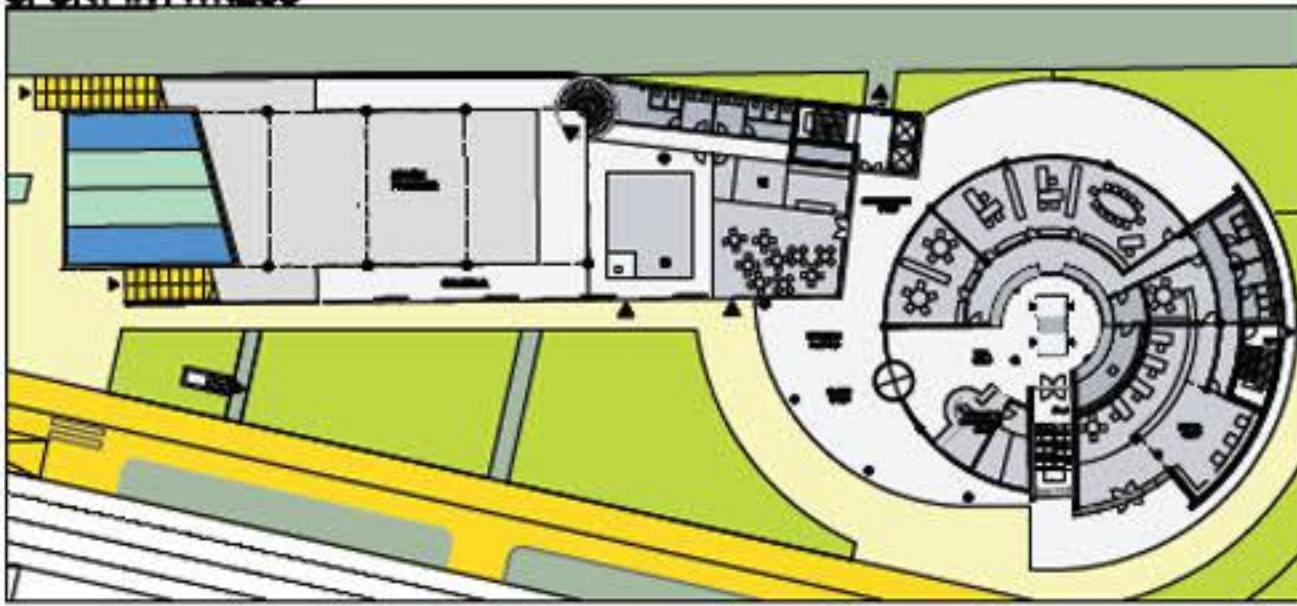
Pritličje	± 0.00
Nadstropje	+ 4.50
V prvih etažah se ponujajo možnosti programe bančnitve in zavarovalništva kar se sklada s programom, predviden na pod objektom kinoske oblike.	
Plato	+ 9.00

Na nivoju zgornjega vetopnega platoja se urejuje restavracija z zunanjo teraso, ki leži na atraktivni jugozahodni strani s katere je možen izreden razgled na bulevar. Ker leži restavracija na zgornjem vetopnem platoju, kjer bodo po izgradnji celotnega območja tudi vstopi v druga stavba, je zagotovljeno primerno število poslovnih postov. Dodatno ponuja restavracija tudi bleto, kavarno, ter možnost cateringa po območju poslovnega centra.

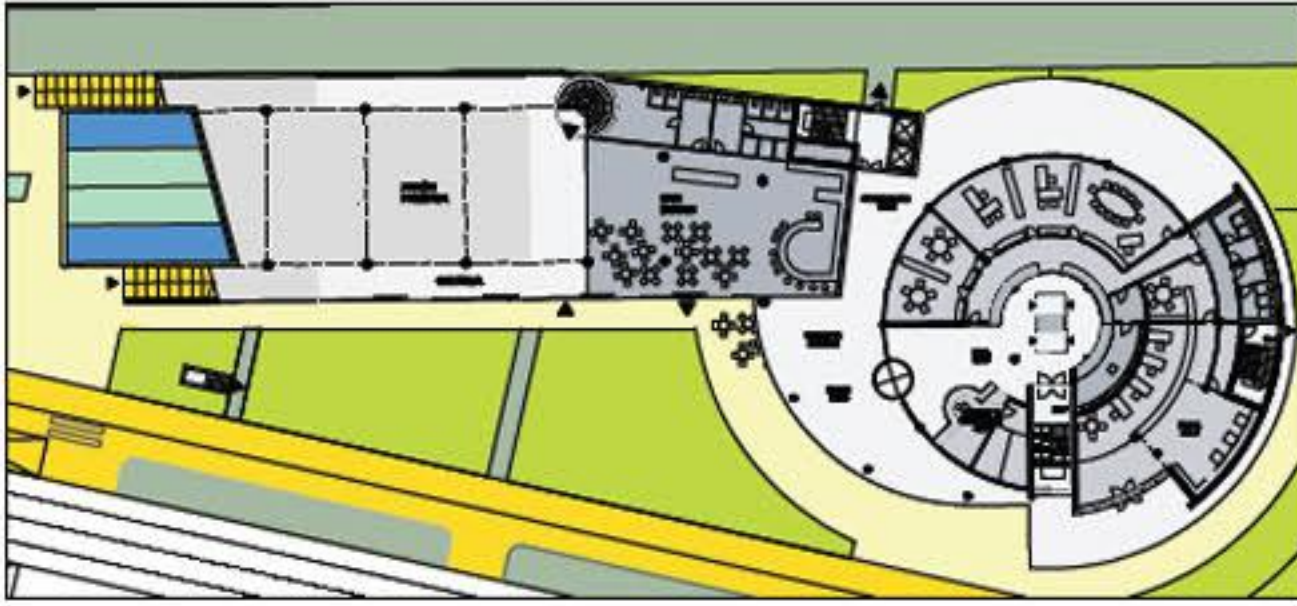
PRITLICHJE ±0,00
OUTLET SHOPS



PRITLICHJE ±0,00
SPORT IN FITNESS



PRITLICHJE ±0,00
MULTIFUNKC. KULTURA IN KONGRES



OBRASLOŽITVE



POGLEDI