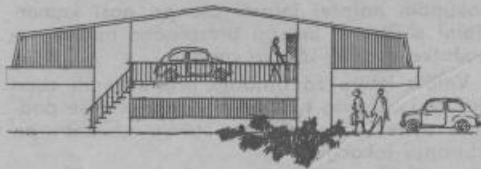


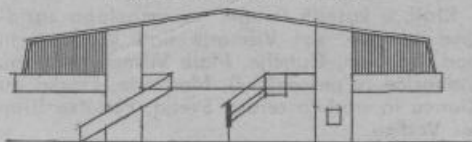
# GARAŽNA HIŠA - EDINA CENENA IN USPEŠNA REŠITEV

Naraščanje motorizacije je zlasti v Ljubljani v mnogočem podobno stanju v mestih s prometno zasičenostjo. Razvoju prometa, ki presega pričakovanja in napovedi, sledi mesto z vrsto ukrepov, predvsem z najnujnejšimi rekonstrukcijami cest in urejanjem križišč.

V zadnjem času je bilo storjenega nekaj več tudi za izboljšanje parkiranja v mestnem središču. Nikakor pa ne moremo govoriti o sistematizirani in načrtnem reševanju parkiranja. V zadnjih letih zgrajene stanovanjske soseske z deset tisoči novih prebivalcev so osta-



Pogled na garažno hišo



le brez parkirnih površin. Zazidalni načrti le izjemno upoštevajo te površine, bodisi kot odprta parkirišča ali pa garažne vrste.

## VELIKO POVPRASEVANJE PO GARAŽAH

Ker sta za naše ekonomske pogoje nakup in vzdrževanje vozila nesorazmerno draga, je razumljivo, da je veliko povpraševanje po zaprtih garažah, ker te nudijo boljše pogoje za vzdrževanje avtomobila, kot pa je to možno na odprtih parkirnih prostorih.

Tu se srečujemo z naraščajočim pritiskom in zahtevami po gradnji garaž, prav tako pa tudi z nedostopnimi cenami za garaže, predvsem ko gre za etažne objekte. Gradnjo garaž v zasebni režiji in ekstenzivnem vrstnem sistemu je Mestni svet iz popolnoma upravičenih razlogov zavrnil kot nedopustna, saj bi s tako gradnjo zatrpali vse prostore zelene površine na posameznih mestnih območjih, pri tem pa niti ne bi bilo mogoče zadovoljiti potreb vseh lastnikov avtomobilov.

## EDINA REŠITEV - GARAŽNE HIŠE

Te ugotovitve so dale pobudo za izdelavo tipskega projekta garažne hiše, ki naj bi ob maksimalnem izkoristku terenske površine in ob najmanjših možnih stroških za gradnjo zagotovila možnost garažiranja vsem interesentom v soseski. V celoti je upoštevan osnovni komfort individualne garaže v dimenzijah in izoliranosti (zaprtost proti sosednjim boksom, normalna vrata), v smislu dovoza pa je celo povečan s tem, da so vsi boksi v celoti dostopni po pokritem prostoru.

Iz projekta je razviden koncept tlorisne zasnove in konstrukcije ter racionalizacije v tehnični izvedbi (opustitev ometa, toplotne izolacije, pretiranih dimenzij v višini itd.), pri čemer je dosežena za boks gradbena cena okrog 480.000 S din. Višina cene je odvisna od velikosti in oblike posamezne skupine, prav tako pa od terenskih razmer itd.

V načrtu je v celoti prikazana možnost tlorisnih modifikacij, pri čemer so izbrani sklopi za 60, 90 in 120 boksov samo orientacijski. Garažna hiša se lahko postavlja kot 3 etažen (3/6) ali pa kot dvoetažen (2/4) objekt ob nespremenjeni osnovni in enaki porabi funkcionalnega prostora kot pri običajni dvovrstni pritlični garaži. Trajni učinek glede na vrstni niz je dosežen s preklonno zasnovano nizanjo boksov v prerezu in omogočen s konzolno konstrukcijo nadstropnih boksov.

Promet v klet in nadstropje se odvija po čelno plasirani dvojni betonski rampi in ga je ob enaki izvedbi mogoče urediti eno ali pa dvosmerno, kot pač to zahtevajo ali pa dopuščajo pogoji lokacije. Prav tako je od lokacije odvisen tudi naklon rampe, ki ne sme preseči strmine 15° in pa odmik prelomne linije od čelne ploskve objekta (v dispozicijah je prikazana skrajna možnost, upoštevajoč minimalno možno porabo prostora za rampo).

Za prezračevanje kletne etaže je upoštevan princip seracije, ki jo zagotavlja v celoti obojestransko odprt dovodni prostor z dodatnimi jaški ob dilatacijskih stikih. Prezračevanje je zajeto v konstrukcijski osnovi in ni odvisno od dodatnih stroškov.

Arhitektura objekta poizkuša zadostiti povečanim zahtevam oblikovnega standarda in izhaja v celoti iz konstrukcijske zasnove, pri čemer je posebej upoštevana možnost diskretne vključitve objekta v različne ambience ob čim manjših modifikacijah izvedbe. Pri tem je znižan gabarit objekta na višino venca pritličja (+ 2.68) z mansardno izvedbo etaže, kar daje sicer nadstropnemu objektu značaj pritlične zgradbe.

inž. S. S.

**vsa popravila  
opravim hitro in solidno**

se priporoča

**KOGOVŠEK ALOJZ  
avtoelektričarstvo**

Telefon 51-211

Ljubljana, Vodnikova 295

**DELOVNI ČAS:**

od 7.-12. ure in od 14.-17. ure

Vedno več občanov se obrača na naše podjetje z željo, da kupijo zazidljivo parcelo za gradnjo individualne ali vrstne hiše, oziroma weekend hišice. In ne zaman! Podjetje SG Standard v smislu izvrševanja sklepov in nalog Sklada za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Siška že dalj časa sistematično pripravlja, ureja in oddaja zazidljive parcele za gradnjo individualnih hiš. Pri tem je pomembno to, da je interesento, ki si pridobi zemljišče pri nas, zagotovljena kratka pot do pridobitve gradbenega dovoljenja! Praktično to pomeni, da interesent lahko prične z gradnjo takoj, ko je poravnal obveznosti za nakup parcele. Razen tega je interesentu dana tudi popolna garancija, da bo za svoj denar prejel v končni fazi gradnje res komunalno urejeno zemljišče, na katerem bo lahko svojo hišo takoj usposobil za bivanje.

Cene za ta zemljišča so zmerne in se določajo po dejanskih stroških za pripravo zazidljivega zemljišča. V tej ceni so zajeti stroški za vse vrste odškodnin in izdatki, ki so na nekem zemljiškem kompleksu izplačani, da se pride do posameznih zakoličenih stavbnih parcel.

Ti stroški so:

odškodnina za neurejeno zemljišče, odškodnina za posevke, kulture in sadno drevje, odškodnina za objekte na tem zemljišču (kozolci, šupe, gospodarska poslopja itd.), stroški za sanacijo zemljišča, stroški za nadomestna stanovanja (če se rušijo stare hiše), stroški za urbanistično dokumentacijo in načrte komunalnih vodov, stroški za načrte zunanje ureditve, stroški za geodetske meritve in zakoličenje parcel ter bančni in drugi stroški.

Z vsemi temi dajatvami obremenjen 1 m<sup>2</sup> koristne površine je vsekakor znatno dražji od prvotno neurejenega zemljišča. Od tod tudi razlika med ceno, ki jo plačuje Standard dose-danjim lastnikom in ceno, po kateri oddaja ta zemljišča novim interesentom. To razmerje je lahko celo 1 : 3 v korist urejenega zemljišča.

#### BREZPLAČNE INFORMACIJE IN NASVETI

Zmotno je torej mišljenje nekaterih, da so cene za urejeno zemljišče previsoke, če vemo, da so nekateri posamezniki brez pomisleka nasedali ponudbam individualnih prodajalcev zemljišč in jim plačevati celo višjo ceno za neurejeno zemljišče, kot jo zaračunava Standard za urejeno. Na tak način pridobljeno zemljišče je preplačano, saj bodo morali vsi tisti, ki so ga kupili, če bodo hoteli na njem graditi, plačati Standardu še stroške za pripravo tega zemljišča. Zato opozarjamo vse

interesente za nakup zemljišča, naj se pred nakupom najprej informirajo pri naši komercialni službi, ki jim bo brezplačno nudila vse podatke o zemljiščih in cenah.

Velika izbira za gradnjo pripravljenih zemljišč je istočasno tudi dokaz, da želi naše podjetje ustreči čim večjemu številu občanov pri izbiranju lokacij.

#### KJE SO PARCELE ZA INDIVIDUALNE HIŠICE

Kraji, v katerih imamo na razpolago zazidljive parcele, so: Vižmarje nad Klancem in pod Klancem, Gunclje, Male Vižmarje, Pržanj, Staneziče (v perspektivi), Medvode, Preska na Klancu in srednja terasa Svetja, Podutik, Brod ter Vodice.

Vedno večji je tudi interes za gradnjo weekend hišic. Za te imamo na razpolago ugodne lokacije z lepimi razgledi na Dolomite v Vikrah in Spodnjih Pirničah ter idealne prostore za weekend ob Zbiljskem jezeru.

Pri nakupu parcele ima vsak interesent tudi možnost, da hkrati dobi najprimernejši projekt za hišo. Naše podjetje razpolaga z velikim številom odličnih tipskih projektov, ki so jih izdelali priznani arhitekti po specifičnih zahtevah in pogojih vsakega področja. Projekte dobavimo v 10 dneh po naročilu.

Upamo, da bomo z našim delom pri pravi zemljišč za gradnjo individualnih hiš uspeli zadovoljiti širok krog graditeljev.

Predvsem želimo doseči to, da se čas od nakupa parcele do začetka gradnje skrajša na minimum, da se gradi organizirano v večjih kompleksih zaradi lažje in cenejše komunalne ureditve in da se onemogoči špekulacije z zemljišči.

J. M.

#### STANOVANJSKI STOLPIČ ŠC 8 V DRENIKOVI ULICI

#### NOBENIH REKLAMACIJ

V mesecu avgustu je bil v Drenikovi ulici dograjen stanovanjski stolpič z 18 dvosobniki, dvema enosobnima stanovanjima in dvema garsonjerama. Investitor je bil Sklad za zidanje stanovanjskih hiš občine Ljubljana-Siška (sedaj v redni likvidaciji), ki je na osnovi več ponudb oddal gradnjo tega objekta SGP „Pionir“ – Novo mesto (kot najugodnejšemu ponudniku). Projekt je izdelalo projektivno podjetje AZA Ljubljana (projektant ing. arh. Medved Ivo.).

Po izročitvi vse tehnične dokumentacije izvajalcu del, je ta preko svojega projektivnega biroja in v soglasju s projektantom izdelal, oziroma dopolnil projekt z različnimi spremembami, ki so bistveno vplivale na kasnejši potek gradnje in kvaliteto celotnega objekta. Investitor je te spremembe po pregledu in ocenitvi sprejel.

Omenjene spremembe so vplivale zlasti na: – hitrejši in izpopolnjeni tehnološki proces gradnje, – povečanje površine prostorov ob enaki ceni, – uporabo sodobnega gradbenega

materiala, – hitrejši postopek pri končni obdelavi, – ogrevanje prostorov s centralno kurjavo, – skrajšani rok dograditve itd.

Objekt je zgrajen solidno, saj obe komisiji (komisija za tehnični prevzem objekta in komisija za pregled kvalitete) nista imeli bistvenih pripomb glede uporabnosti in kvalitete tako stanovanj, kakor tudi drugih prostorov. Enako zadovoljni so bili ob vselitvi stanovalci, od katerih do danes (po 9 tednih od vselitve) nismo prejeli nobenih reklamacij ali prijave napak.

B. F.