



STANOVANJSKA GRADNJA  
RAKOVA JELŠA III

Javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt:

### **STANOVANJSKA GRADNJA RAKOVA JELŠA III**

Naročnik natečaja:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

v sodelovanju z:

**ZBORNICO ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE**

Januar, 2024

## KAZALO

INTRO	4
UVOD	5
SITUACIJA	6
ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA	7
PROGRAMSKE RABE PROSTORA	8
ZADRŽEVALNIK PADAVINSKE VODE	9
OSONČENOST	10
MORFOLOŠKA SHEMA ZAZIDAVE	11
TLORIS PRITLIČJA	12
TLORIS 1. IN 2. NADSTROPJA	13
IZPOLNJEVANJE NORMATIVNIH ZAHTEV	14
KONSTRUKCIJA IN POŽARNA ZASNOVA	15
PREREZI	16
FASADE	17
FASADE	18
TLORIS PRITLIČJA DPLJ	19
INTEGRACIJA ODPRTEGA PROSTORA	20
PROGRAMSKE RABE PROSTORA	21
PROGRAMSKE RABE PROSTORA	22
EKONOMIKA GRADNJE	23
KATALOG STANOVANJ	24
KATALOG STANOVANJ	25
KATALOG STANOVANJ	26
KATALOG STANOVANJ	27
ZAKLJUČEK	28
PRILOGE	29

Dom je kompleksen koncept gibanj, ki vključuje številne dimenzije in perspektive. Lahko rečemo, da je dom tisti kraj, ki se odvija, in njegova gibanja so tisto, kar mu daje pomen. Dom ni le fizična struktura; je prostor, kjer se dogajajo interakcije, čustva in spomini. Je sredina, kjer ljudje oblikujejo odnose, delijo izkušnje in gradijo skupnosti.

Ta koncept je zaporedje, ki družbeno življenje postavlja v prostor in prostor dela družbeno. To pomeni, da je dom tudi prizorišče, kjer se oblikujejo socialne dinamike, kjer se srečujejo različni ljudje in kulture ter se ustvarjajo nove ideje in vrednote. Dom je prostor, ki omogoča izražanje identitete in pripadnosti, hkrati pa je tudi prostor, kjer se lahko posamezniki izražajo in razvijajo.

Dom dinamična entiteta, ki se spreminja s časom in okoliščinami. Skozi različne faze življenja se dom prilagaja potrebam njegovih prebivalcev, bodisi zaradi spremembe družinskih razmer, selitve ali osebne rasti. Ta prehodnost doma nas spominja, da je naš prostor vedno povezan z našimi izkušnjami in spomini, kar povečuje njegov pomen v naših življenjih.

V kontekstu sodobnega sveta se pogosto sreujemo z izzivi, kot so urbanizacija, migracije in spremembe v družbenih strukturah, ki vplivajo na naš koncept doma. Kljub temu pa ostaja ideja doma kot prostora, kjer se oblikuje naš vsakdan, ključnega pomena za naše duševno in čustveno blagostanje. Dom ni le prostor, kjer živimo, ampak tudi prostor, kjer se razvijamo, učimo in rastemo.

## UVOD

Stanovanjska soseska Rakova ješa III je zasnovana kot socialno, ekonomsko in podnebno prijazen stanovanjski projekt neprofitnih stanovanj, skupnostnim centrom in parkom. Osrednji projektni cilj je naravnati k socialno aktivni uporabi skupnih prostorov, fleksibilnimi možnostmi uporabe in vzpodbudi ekološkega in družbeno odgovornega sobivanja.

Intenzivno ukvarjanje z urbanističnimi parametri, gradbenimi in požarnimi predpisi in hkrati racionalno gradnjo predlagamo projekt v enostavnih rešitvah, s sistemskimi detajli in gradnjo iz naravnih neobdelanih materialov. Arhitektura stanovanjske soseske temelji ne neposredni povezavi s odprtim prostorom, ki presega zgolj funkcionalne in ekonomske kriterije. Med osrednje bistvene lastnosti kakovostne stanovanjske soseske bi želeli uvrstiti aktivno socialno in ekološko uravnoteženo okolje, v skrbi za ohranjanje naravnih in kulturnih virov.

Zasnova soseske se oddaljuje od principa »enaka rešitev za vse uporabnike« in jo pretvarja v sistem »ena rešitev, več možnosti«. Zasnova soseske bo tako prilagodljiva različnim uporabnikom stanovanjskih enot, od študenta, mladih parov, družin in starejših stanovalcev, pri čemer v osrednji pomen načrtovane soseske vključujemo trajnostni princip v arhitekturi, ki zmanjšujejo vpliv na okolje ter spodbujajo socialno in ekonomsko vključenost.



## ZASNOVA

Urbanistična zasnova temelji na predispoziciji dveh lamel, členjenih v štiri stavbe, ki formirajo osrednji, socialni, odprt prostor. Lamelle uokvirjajo neprekinjen, poljaven prostor, oblikovan kot kombinacija stanovanjskega dvorišča, vrtov, sadovnjaka, igrišč in parka. Prostor, ki zvišuje mikro-klimatsko kakovost bivanja. S spontano, neformalno uporabo ter skupnim vzdrževanjem, prostor nagovarja stanovalce k socialni in ekonomski vključenosti.

Vzorec pozidave tvorijo štiri objekti vpeti na robove osrednjega vrta. Severno in južno mejijo na dvoredno parkirišče. Štirje vstopi v skrajnih vogalih parka, členijo sosesko na štiri stanovanjske podenote. Pritličje jugozahodne stavbe je namenjeno javni skupnosti Društva paraplegikov ljubljanske pokrajine.

Pomembno ločen je prometni del od preostalih dostopnih poti in stanovanjskega vrta. V robnem delu območja je enosmerna interventna pot, ki povezuje obe parkirišči na skrajno severnem in skrajno južnem robu območja soseske.

Stavbe ST1, ST2 in ST4 so izključno stanovanjske rabe in imajo visoko pritličje na koti 289.40 mnv (80 cm nad nivojem raščenege terena). Etažna višina nadstropja je +3,00 m (292.40 mnv) in kota 2, nadstropja +6,00 (295.40 mnv).

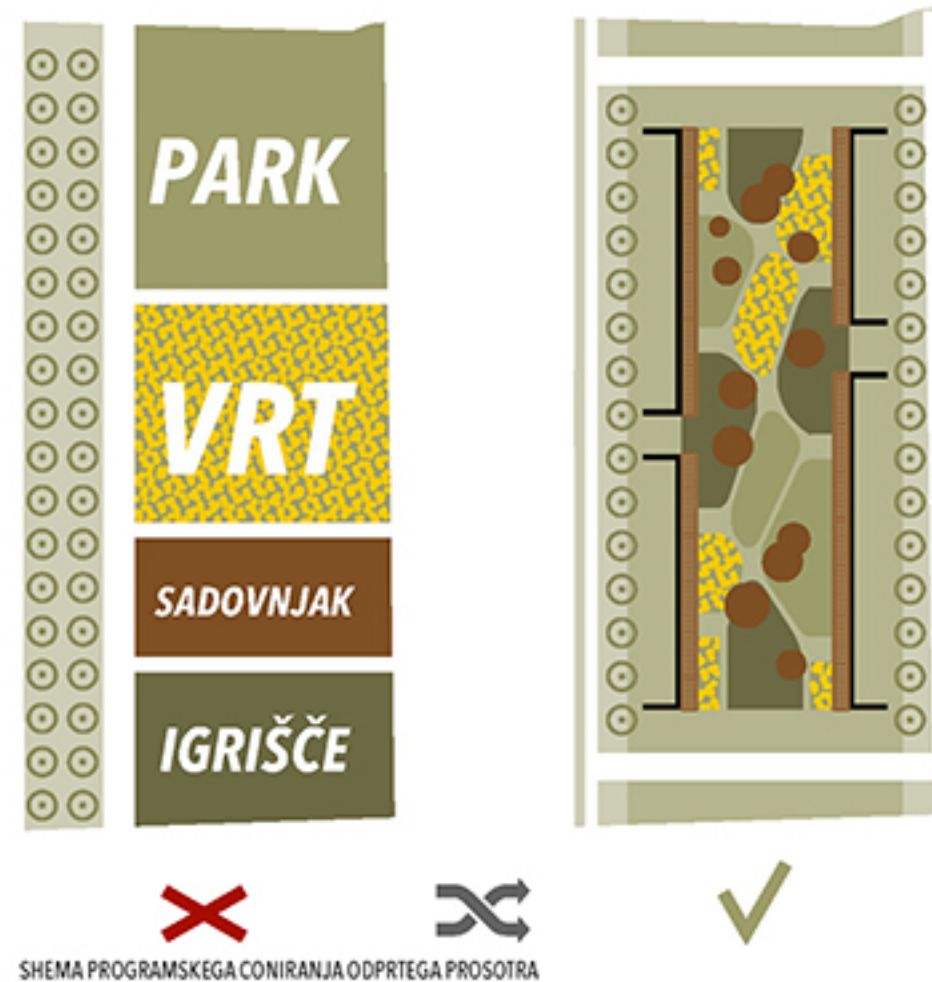
Stavba ST3, katere pritličje je v celoti namenjeno centru DPLJ imajo visoko pritličje na koti 289.10 mnv (50 cm nad nivojem raščenege terena). Etažna višina nadstropja je +3,30 m (292.40 mnv) in kota 2, nadstropja +6,30 (295.40 mnv).

Nastala naj bi stanovanjska soseska, s sporadično oblikovanim parkom, ki bo ponujala prostor za različne oblike bivanja in spodbujala sosesko v skupnostno življenje - coliving. Stanovanjske stavbe in odprt prostor sta neločljivo povezana v stičiščih skupnostnega sobivanja. Tu se poti križajo, tu se prebivalci srečujejo in družijo. Prehodni odprt prostor je hkrati osrednji dostop do značilnih stopnišč, ki se zajedajo v park.

## ZNAČILNOSTI UPORABE RASTLINSKEGA GRADIVA

Znotraj natečajnega območja je predvidena zasaditev predvsem srednje velikih in velikih dreves. Po obodu območja prevladujejo pravilne, drevoredne zasaditve, ki tudi sledijo odmikom stavb. Znotraj območja pa prevladuje pestra vrstnost in razmestitev, ki sledi sonaravnemu značaju jedra soseske.

Grmovnice se na robnih delih trat, v bližini stavb, načrtujejo kot pokrove rastline v ustrezni širini. Obdajajo stanovanja v pritličju ter jim zaradi neprehodnosti zagotavljajo zasebnost. Grmovnice v obliki striženih živih mej se predvidijo kot prosto rastoče in soustvarjajo sonaravni značaj prostora, katerih raznolikost je ključna za ustvarjanje vizualno privlačnega, funkcionalnega in ekološko uravnoveženega naravnega okolja. Manj formalno in sporadično oblikovan fond rastlinskega gradiva naj vzpodbudi stanovalce k aktivnejši uporabi odprtih zelenih površin

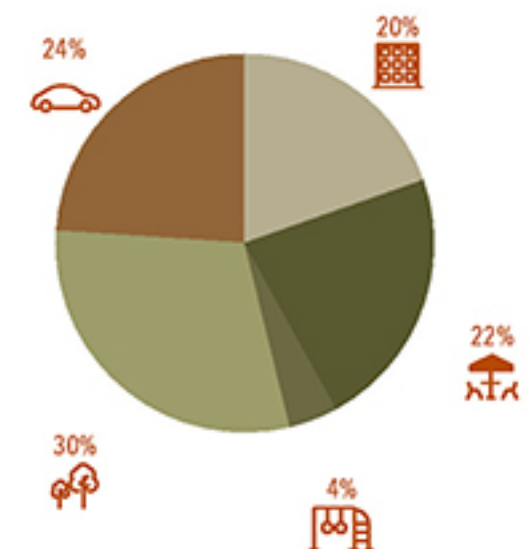


### ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA

Odpri prostor stavbnega otoka je notranje bogato členjen. Zanj značilen je preplet različnih uporab prostora za fizično-aktivno, socialno-kolektivno in sprostitveno rabo. S prepletom se pri stanovalcih ustvari intenzivnejša identifikacija z odprtim prostorom in posledično tudi skrb zanj. Park združuje O poti, dostope, vrtove, igrala za otroke različnih starostnih skupin, fitness orodje, urbano opremo, vodni zadrževalnik in vrtni paviljon. Razpršene oblike zelenih površin upočasnjujejo zračne tokove, filtrirajo zrak, zadržujejo vlago in delujejo protihrupno. Načrtovan park poleg ugodnih mikro klimatskih učinkov, omogoča tudi pomembne pogoje za bivanje rastlinskih in živalskih oblik. Prehodi med stavbami robne zazidave omogočajo »prepihe« in ugodno vplivajo na kvaliteto zraka, poletno pohlajevanje in mikroklimo.

Osrednji prostor maksimalne dopustne velikosti je prehodni iz severa proti jugu, od vzhoda proti zahodu kakor tudi med posameznimi stopnišči v stanovanja.

Osrednji park na severu in jugu meji na atrijska paviljonska objekta s nadstrežnico pod katero se nahaja dnevna hramba koles. V severnem paviljonu je skupni ekološki otok, v južnem pa tudi vrtni paviljon s teraso za družabne dogodke.



## PROMETNA UREDITEV

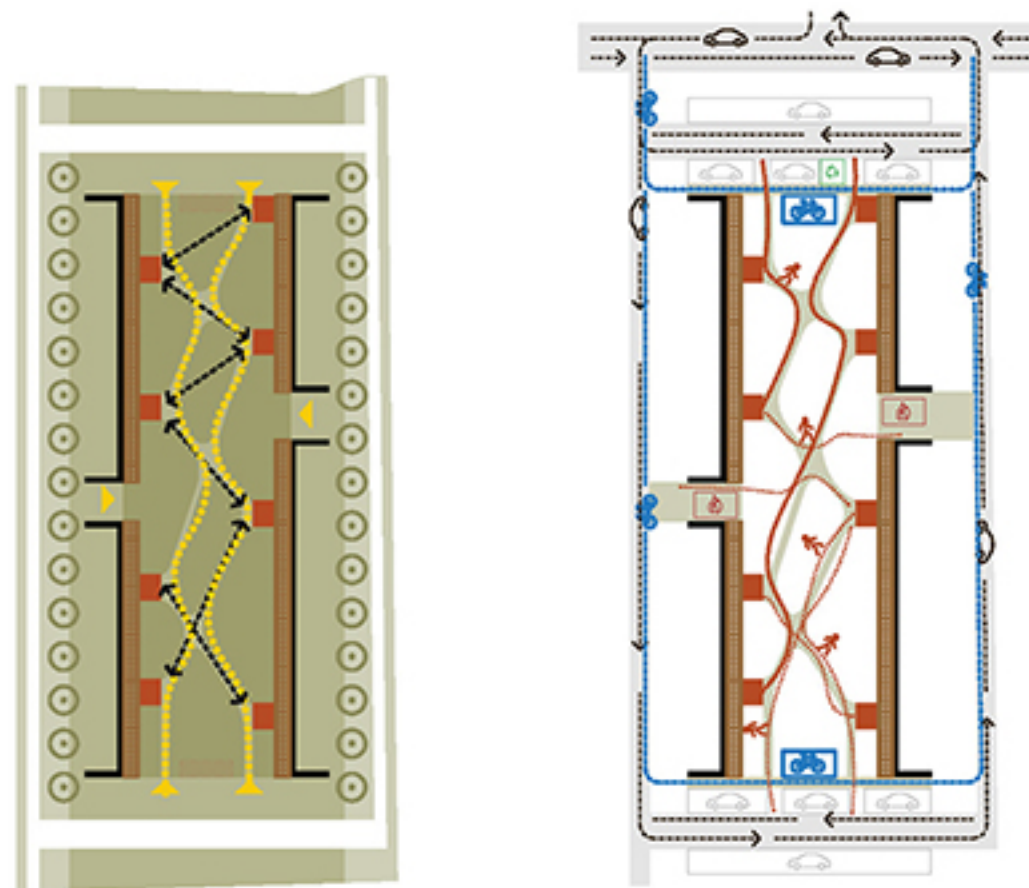
Območje stanovanjske soseske prometno napaja uvoz iz ulice Pot na Rakovo jelšo in izvoz na Ulico Štefke Zbažnikove. O oseh cestnih priključkov je speljana krožna enosmerna ce-sta. Prometna ureditev temelji na strogem ločevanju prometa od ostalih površin za pešce. Coniranje mirujočega prometa se vrši v dveh particijah. Severno parkirišče, ki obsega polo-vico vseh potrebnih parkirišč in južno parkirišče s preostalim deležem potrebnih parkirišč. Med dvorednima parkiriščema je dvosmerna cesta širine 6,50 m. Na južnem delu je del povečanih parkirišč ( 6 PM ) nadstrešnih za potrebe centra DPLJ. Skupno je predvidenih 72 PM od tega 62 PM za stanovalce, 4 parkirna mesta za namen kratkotrajnega parkiranja, 6 nadkritih parkirnih mest, primernih za parkiranje večjih (kombiniranih) vozil za DPLJ z vstopno-izstopno površino. Nadkrita parkirna mesta so blizu vhoda v prostore društva, do-stop do vhoda je prav tako nadkrit. Predvidenih je 10 parkirišč za enosledna vozila. Šest parkirnih mest je prilagojenih za osebe s funkcionalno oviranostjo.

V predelu parkirišč za kratkotrajno parkiranje so predvidene tudi postavitevne površine za gasilska vozila. Prostor za kolesa je načrtovan v dveh ločenih kolesarnicah, na južnem o severnem robu območja.

Ekološki otok za zbiranje in sortiranje gospodinjstskih odpadkov je skupnem mestu v severnem delu parka ob nadstrešnici kolesarnice. Ekološki otok je pokriti, odprti prostori na nivo-ju terena , nivojsko izravnana z ulico na parkirišču. Smetarska vozila za odvoz komunalnih odpadkov ne zahajajo v območje soseske in s tem ne povzročajo hrupa.

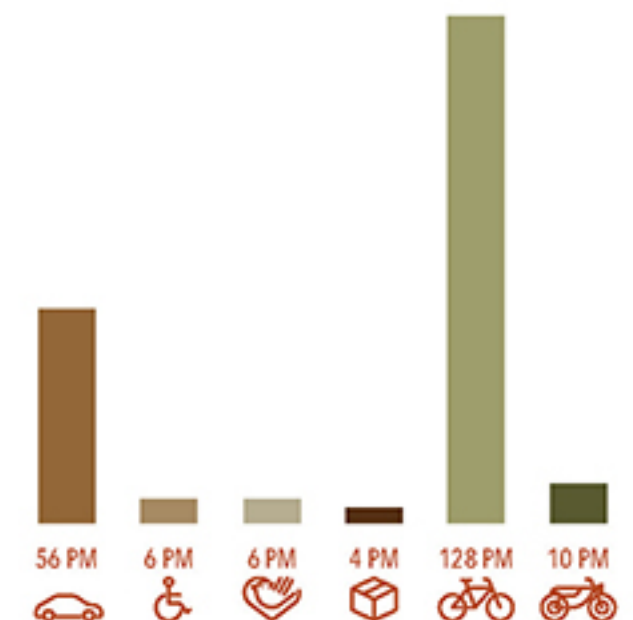
V kasnejši fazi izgradnje južne povezovalne ceste, v podaljšku Ulico Štefke Zbažnikove (glej shemo prometa), bo južno parkirišče Soseske Rakova jelša III pridobilo svoj uvoz iz južne strani. Notranji povezovalni cesti s tem ne bosta več potrebni za interni promet ampak iz-ključno za intervencijo. S tem bo soseska povsem izolirana od notranjega avtomobilskega prometa.

Zunanji obroč uličnega kareja je načrtovan z integriranimi kolesarskimi stezami. Ureditev kolesarskega prometa znotraj območja omogoča neoviran dostop za vse dnevne uporabnike mestnih koles do kolesarnic, ki so urejene na nivoju parterja in so del skupne rabe soseske. Kapaciteta posamezne kolesarnice ja 64 koles v severni in 64 koles v južni kolesarnici, skupno 128 mest za kolesa. Aktivni uporabniki športnih koles imajo možnost hrambe tudi v shrambah in hodnikih, ki pripadajo vsakemu stanovanju.

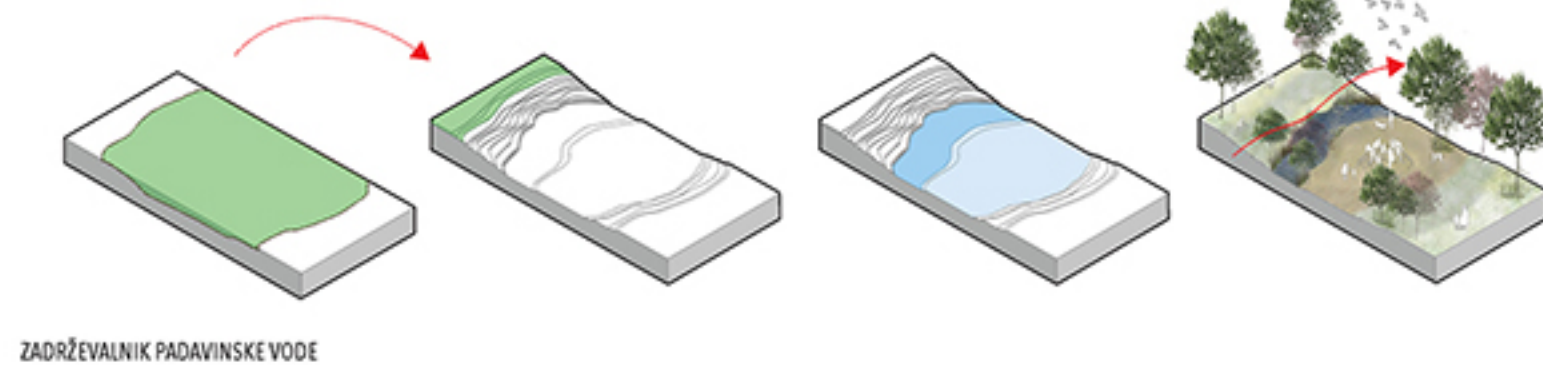


□ stavba    ■ gang    ■ stopnišče    ■ park    ■ vrt    ■ igrišče    ■ sadovnjak    ○ drevo    ▲ dostop    ↔ povezave med stavbami    ●●● peš poti  
 ←→ motorni promet    ←→ kolesarski promet    ←→ peš promet    □ parkirna mesta za motorni promet    □ kolesarnica  
 □ ekološki otok, ribno mesto    □ intervencijska površina

## INTEREN IN EKSTERNE KOMUNIKACIJE







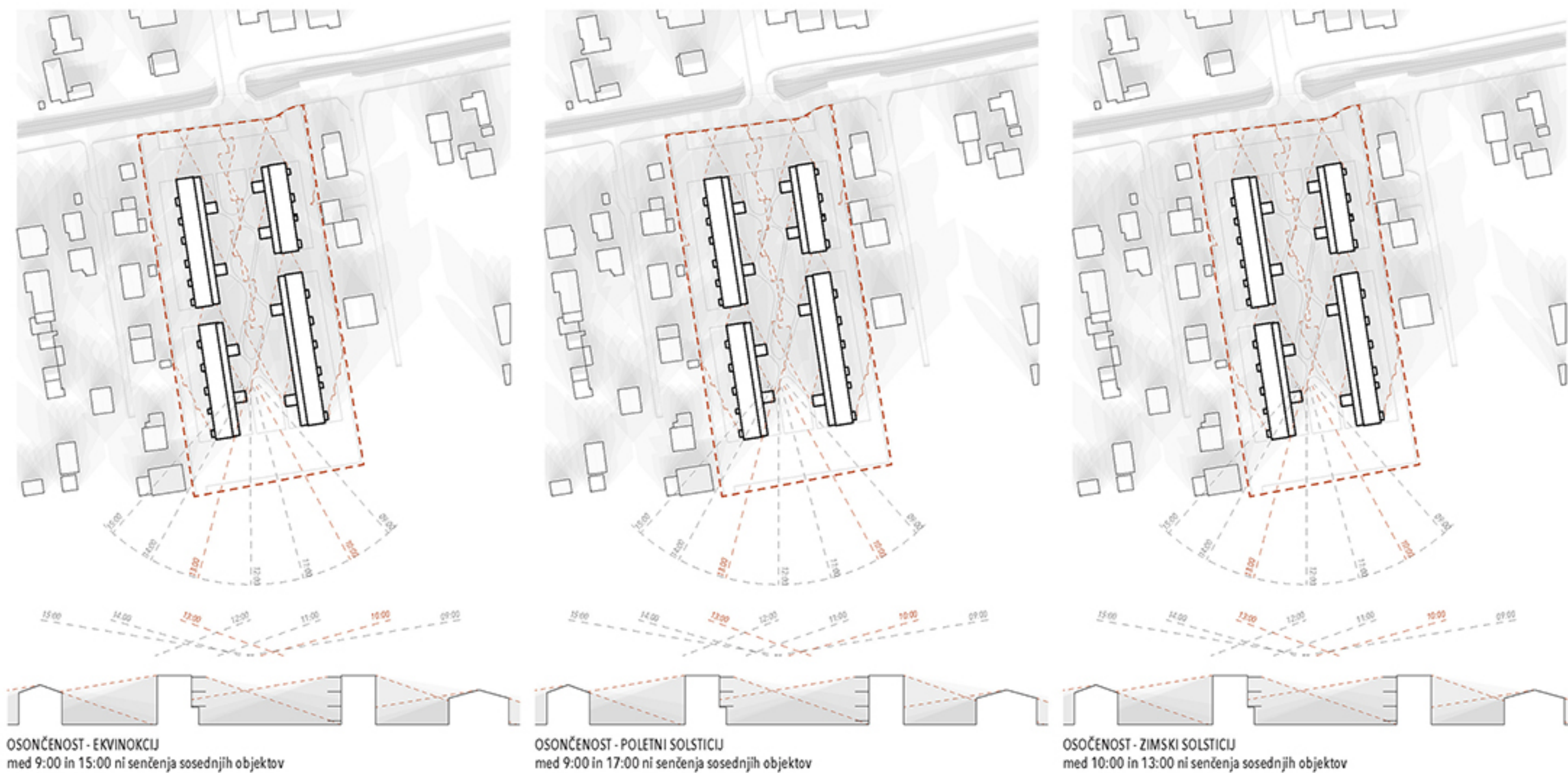
ZADRŽEVALNIK PADAVINSKE VODE

### ZADRŽEVALNIK PADAVINSKE VODE

Sestava tal na obravnavanem območju ne omogoča ponikanja. V skladu z usmeritvami javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga je treba odvodnjavanje padavinskih voda načrtovati tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da jih je treba čim več zadržati na mestu nastanka. Izgradnja podzemnih ponikovalnic je investicijsko zahtevna. Zaradi omejenih sposobnosti ponikanja je za primere močnejših padavin smiselno zagotoviti zadrževanje padavinskih vod na način, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

Z natečajnim predlogom je zato načrtovan zadrževalnik padavinske vode, ki pa hkrati omogoča tudi zakasnitveno ponikanje. Zadrževalnik v širšem smislu opravlja dvojno funkcijo – poleg hidrološke tudi morfološke. Zadrževalnik je predviden v obliki plitkega ribnika, ki se v robnem delu razširi v travnat plato. Vanj se podzemno stekajo padavinske vode iz streh in talnih površin. Brežine jarka so v naklonu 1:2 do 2:3 in delno zaraščene. V najglobljem delu je dno jarka v vodotesni izvedbi, kjer se voda zadržuje trajno v globini 30 cm in predstavlja ambientalno obogatitev prostora. V severni in južni smeri se globina jarka manjša, dno tvori razščen prod, ki omogoča v primerjavi s travno površino hitrejše ponikanje vode.

V primeru močnejših padavin se tako voda steka v južni del jarka, kjer je ponikanje pospešeno. V primeru ekstremnih padavin funkcijo razlivne cone (suhi zadrževalnik) prevzame travni plato, ki leži 0,5 m pod nulto koto terena in sicer v funkciji otroškega igrišča. Talni sestav otroškega igrišča bo izveden s sposobnostjo počasnega ponikanja.



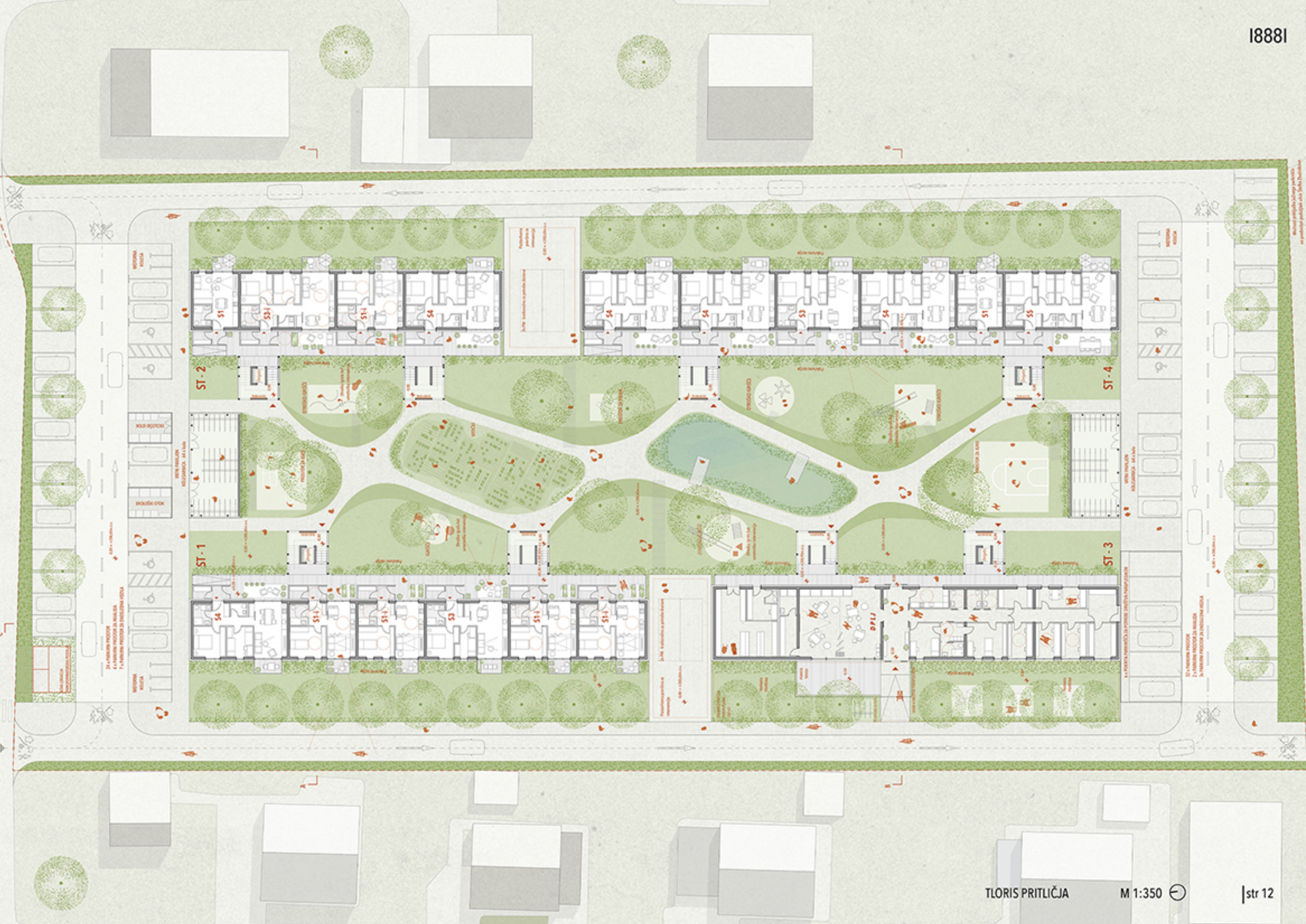


MORFOLOŠKA SHEMA ZAZIDAVE - I. FAZA

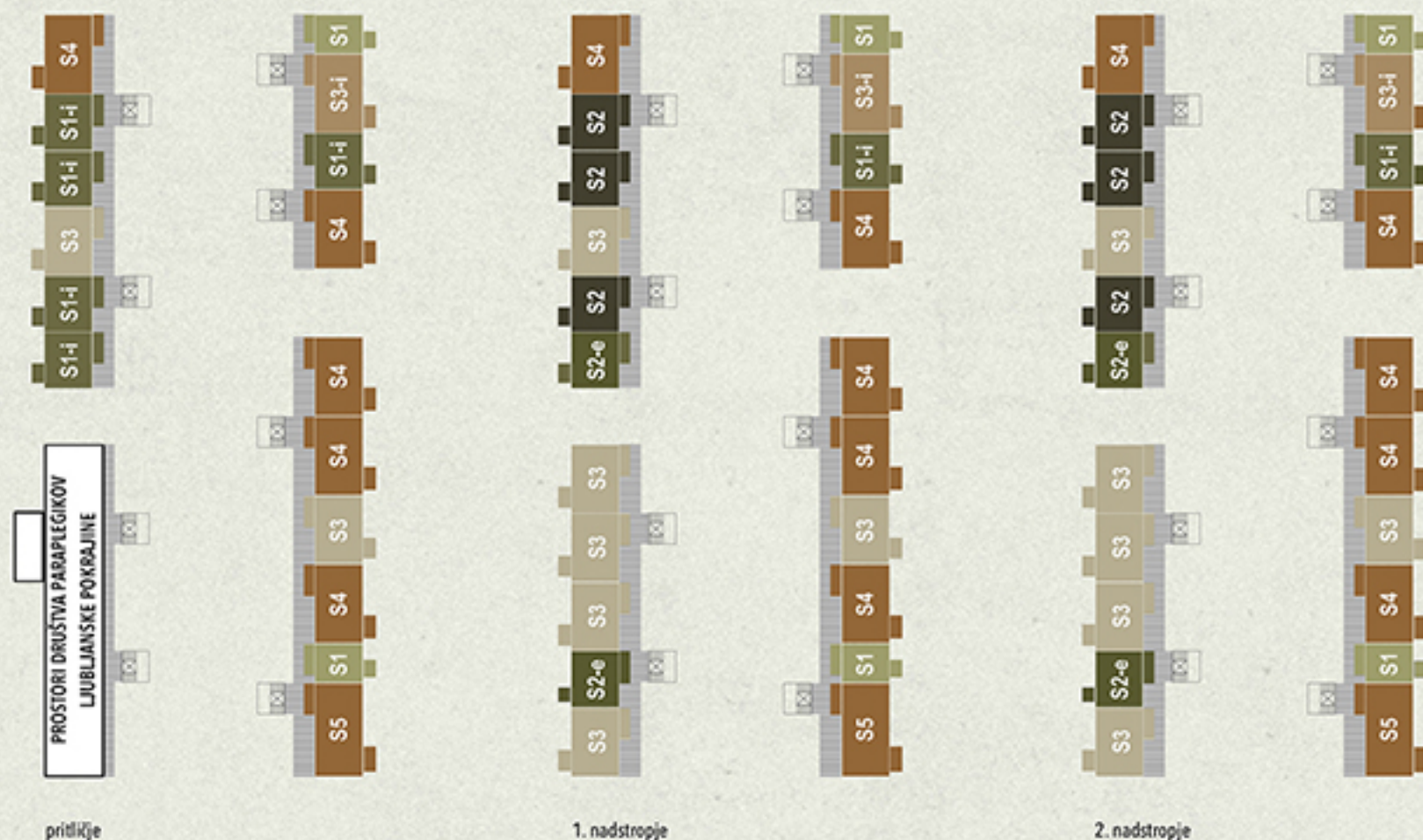


MORFOLOŠKA SHEMA ZAZIDAVE - II. FAZA

V kasnejši fazi izgradnje južne povezovalne ceste, v podaljšku Ulico Štefke Zbašnikove (glej shemo prometa), bo južno parkirišče Soseske Rakova jelša III pridobilo svoj uvoz iz južne strani. Notranji povezovalni cesti s tem ne bosta več potrebni za interni promet ampak izključno za intervencijo. S tem bo soseska povsem izolirana od notranjega avtomobilskega prometa.





**Stavba ST1:**

- etažnosti P+2,
- ima dve stopniščni, eno osebno dvigalo
- obsega 6 SE v pritličju, 6 SE v 1.nadstropju in 6 SE v 2.nadstropju, skupaj 18 SE
- zunanji dostop do stanovanja iz vzhodne strani
- vsa stanovanja imajo obojestranski osvetlitev dnevnega prostora s kuhinjo
- spalnice, kabineti in prostori za počitek so orientirani na zahod
- stavba vključuje: 4 stanovanja S1-i, 6 stanovanj S2, 2 stanovanji S2-e, 3 stanovanja S3 in 3 stanovanja S4

**Stavba ST2:**

- etažnosti P+2,
- ima dve stopniščni, eno osebno dvigalo
- obsega 4 SE v pritličju, 4 SE v 1.nadstropju in 4 SE v 2.nadstropju, skupaj 12 SE
- zunanji dostop do stanovanja iz vzhodne strani
- vsa stanovanja imajo obojestranski osvetlitev dnevnega prostora s kuhinjo
- spalnice, kabineti in prostori za počitek so orientirani na vzhod
- stavba vključuje: 3 stanovanja S1, 1 stanovanje S1-i, 2 stanovanji S2-e, 1 stanovanje S3-i in 5 stanovanj S4

**Stavba ST3:**

- etažnosti P+2,
- ima dve stopniščni, eno osebno dvigalo
- obsega prostore Društva DPLJ po celotnem pritličju, 5 SE v 1.nadstropju in 5 SE v 2.nadstropju, skupaj 10 SE
- zunanji dostop do stanovanja iz vzhodne strani
- vsa stanovanja imajo obojestranski osvetlitev dnevnega prostora s kuhinjo
- spalnice, kabineti in prostori za počitek so orientirani na zahod
- stavba vključuje: 2 stanovanji S2-e, in 8 stanovanj S3

**Stavba ST4:**

- etažnosti P+2,
- ima dve stopniščni, eno osebno dvigalo
- obsega 6 SE v pritličju, 6 SE v 1.nadstropju in 6 SE v 2.nadstropju, skupaj 18 SE
- zunanji dostop do stanovanja iz vzhodne strani
- vsa stanovanja imajo obojestranski osvetlitev dnevnega prostora s kuhinjo
- spalnice, kabineti in prostori za počitek so orientirani na vzhod
- stavba vključuje: 3 stanovanja S1, 3 stanovanja S3, 9 stanovanj S4 in 3 stanovanja S5.

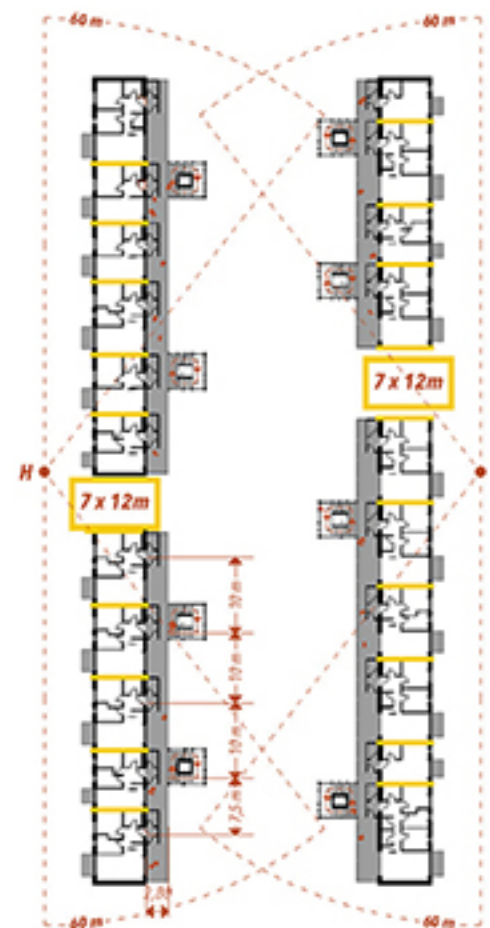
**IZPOLNJEVANJE NORMATIVNIH ZAHTEV**

Čez natečajno območje sta načrtovani dve stavbni lameli, vzhodna in zahodna, razdeljeni v severni in južni del stavbe. Štiri stavbe imajo dostope na krajnih vogalih odprtega prostora med lamelama. Zahodna lamela je sklop stavb ST1 in ST3, vzhodna lamela pa stavb ST2 in ST4.

Stanovanja so načrtovana prilagodljivo skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov. Izpolnjene so vse zahteve, s katerimi se zagotavlja univerzalna graditev in uporaba objektov, in vključuje graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem, in graditev prilagodljivih objektov. Vsa stanovanja so prilagodljiva v skladu z določili 32.člena GZ-1, ki pomeni takšno graditev, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov. Konkretno, pri zasnovi stanovanj Rakove jelše III. so vsa stanovanja prilagodljiva brez poseganja v konstrukcijo, predelne zidove, kopalnice, stavbno pohištvo, instalacije. Prilagodljivost je lahko enostavno in racionalno dosežena s prilagoditvijo pohištvene opreme in primikom pralnega stroja v kuhinjo.

Skupno stanovanjska soseska obsega 58 stanovanjskih enot v točnih velikostnih strukturah in deležih, ki jih zahteva naročnik.





HEMA POŽARNE ZASNOVE

## KONSTRUKCIJA

Načrtovana je gradnja armirano betonskega skeleta v sestavu točkovnega temeljenja FDP piloti premerov do največ 50 cm globina od 16 m. Medetažne plošče so armirano betonske s prednapetih in / ali prefabriciranih elementov. Stavbi skelet zmanjšuje lastno težo konstrukcije na občutljivi in zelo problematični nosilni talni podlagi. Stene med stanovanji in hodniki ter fasade v AB skeletu se lahko vrši s kompoziti lesenih, prefabriciranih, stenskih polnil ali lahke opeke. Notranje predelne stene so lahko zadane v lahki opeki ali montažne. Skupni hodniki so izdelani iz lahke konstrukcije v kombinaciji jeklo, les in armirano betonska jedra ob stopniščih.

Vsa stanovanja v pritličju in obeh nadstropjih so vertikalno poravnana (enaka), skupni jaški pa mejijo na hodnik in so dostopni neposredno iz skupnih površin.

## POŽARNA ZASNOVA

Pri načrtovanju so upoštewane zahteve in pogoji Smernice SZPV 206 - Površine za gasilce ob stavbah. Tem so zagotovljene utrjene dostopne poti, zavijalni radiji in postavitvene površine. Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara bo voda za gašenje zagotovljena iz novega javnega hidrantnega omrežja. S ustreznimi odmiki stavbe je preprečeno širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte.

Stanovanja so medsebojno razmejena s konstrukcijo sten in stropa, ki imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60. Dolžina dvosmerne evakuacijske poti po stopnišču do izhoda na varno mesto ne presega predpisanih normativov. Hkrati ob upoštevanju, da je zunanji zid od evakuacijske poti odmaknjen več kot 2 metra požarna vrata v stanovanje niso potrebna. Iz vsakega stanovanja je možen umik v dve smeri ali vsaj enega od dosegljivih stopniščnih vertikal.

Požarni koncept stavbe ja skrajno racionalen saj ne zahteva požarnih vrat, požarnega ločevanja sektorjev, AJP in drugih ukrepov za zagotavljanje požarne varnosti.







zahodna fasada stavbe 2

zahodna fasada stavbe 4



vzhodna fasada stavbe 3

vzhodna fasada stavbe 1



zahodna fasada stavbe 1

zahodna fasada stavbe 3



vzhodna fasada stavbe 4

vzhodna fasada stavbe 2

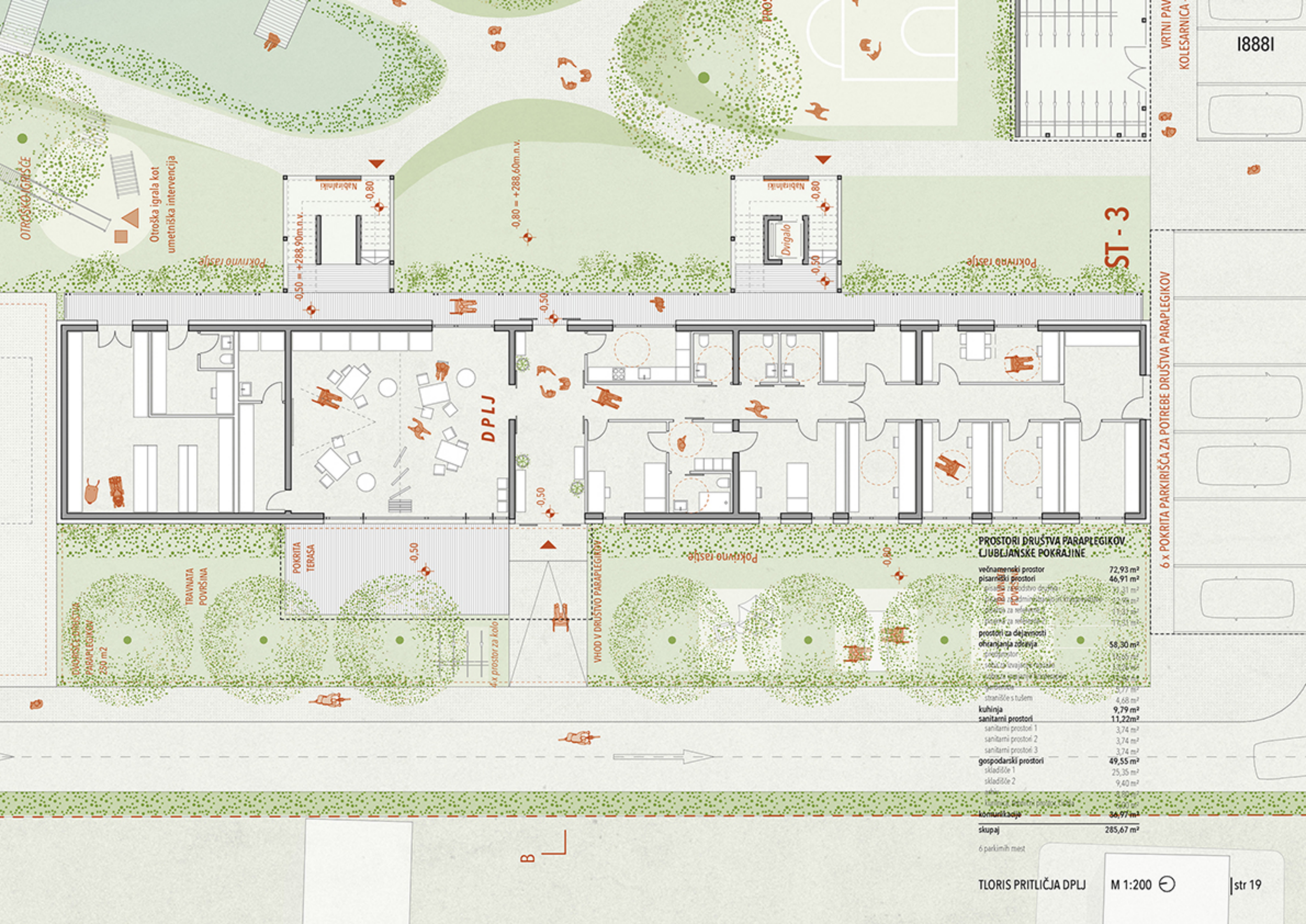


južna fasada stavbe 3

južna fasada stavbe 4

severna fasada stavbe 1

severna fasada stavbe 2



OTROŠKO IGRIŠČE

Otroška igrala kot umetniška intervencija

Pokriveno rastišče

-0,50 m +288,90m.n.v.



-0,80 m +288,60m.n.v.



-0,80

Pokriveno rastišče

ST-3

DPLJ

POKRITA TERASA

0,50

4x prostor za kolo

VHOD V DRUŠTVO PARAPLEGIKOV

Pokriveno rastišče

0,80

**PROSTORI DRUŠTVA PARAPLEGIKOV LJUBLJANSKE POKRAJINE**

večnamenski prostor	72,93 m <sup>2</sup>
pisarniški prostori	46,91 m <sup>2</sup>
pisarna za prodajo družbe	11,31 m <sup>2</sup>
pisarna za administrativne in finančne zadeve	2,99 m <sup>2</sup>
pisarna za rekreacijo	11,31 m <sup>2</sup>
pisarna za neplačila	11,31 m <sup>2</sup>
prostori za dejavnosti	
ohranjanje zbiranja	58,30 m <sup>2</sup>
gledališče	11,31 m <sup>2</sup>
občala lovski in ribarski	11,31 m <sup>2</sup>
občala varnost in zaščena	11,31 m <sup>2</sup>
gledališče	5,77 m <sup>2</sup>
stranišče s tušem	4,68 m <sup>2</sup>
kuhinja	9,79 m <sup>2</sup>
sanitarni prostori	11,22 m <sup>2</sup>
sanitarni prostor 1	3,74 m <sup>2</sup>
sanitarni prostor 2	3,74 m <sup>2</sup>
sanitarni prostor 3	3,74 m <sup>2</sup>
gospodarski prostori	49,55 m <sup>2</sup>
skladišče 1	25,35 m <sup>2</sup>
skladišče 2	9,40 m <sup>2</sup>
skladišče 3	4,80 m <sup>2</sup>
skladišče 4	9,00 m <sup>2</sup>
komunikacija	36,97 m <sup>2</sup>
<b>skupaj</b>	<b>285,67 m<sup>2</sup></b>

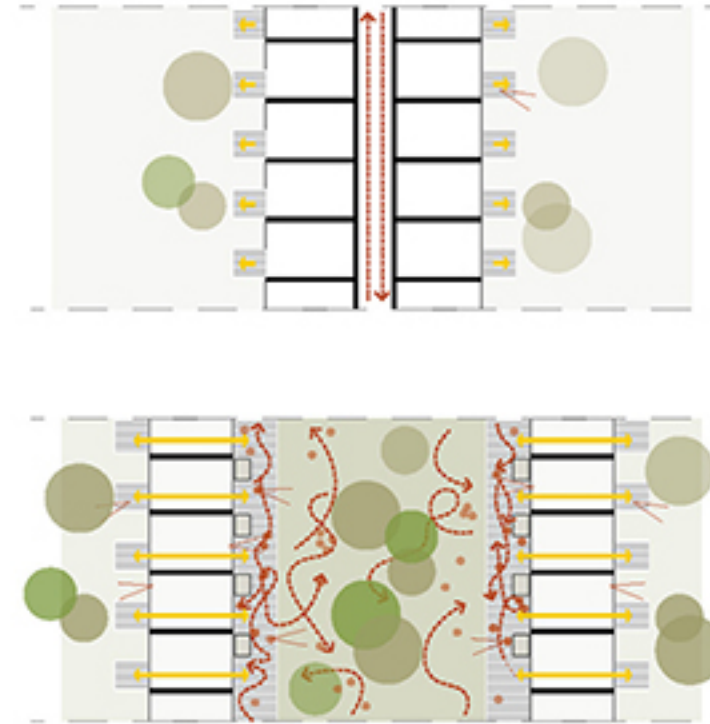
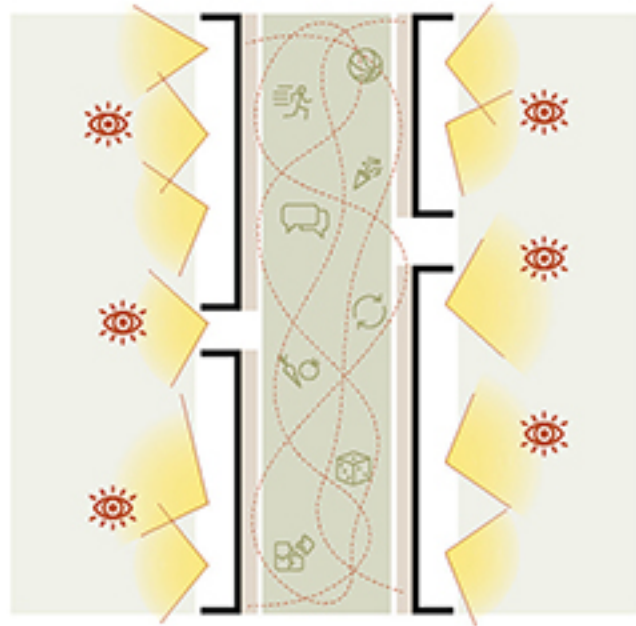
6 parkirnih mest

6 x POKRITA PARKIRIŠČA ZA POTREBE DRUŠTVA PARAPLEGIKOV

VRTNI PAVILJON  
KOLESARNICA

18881

B L

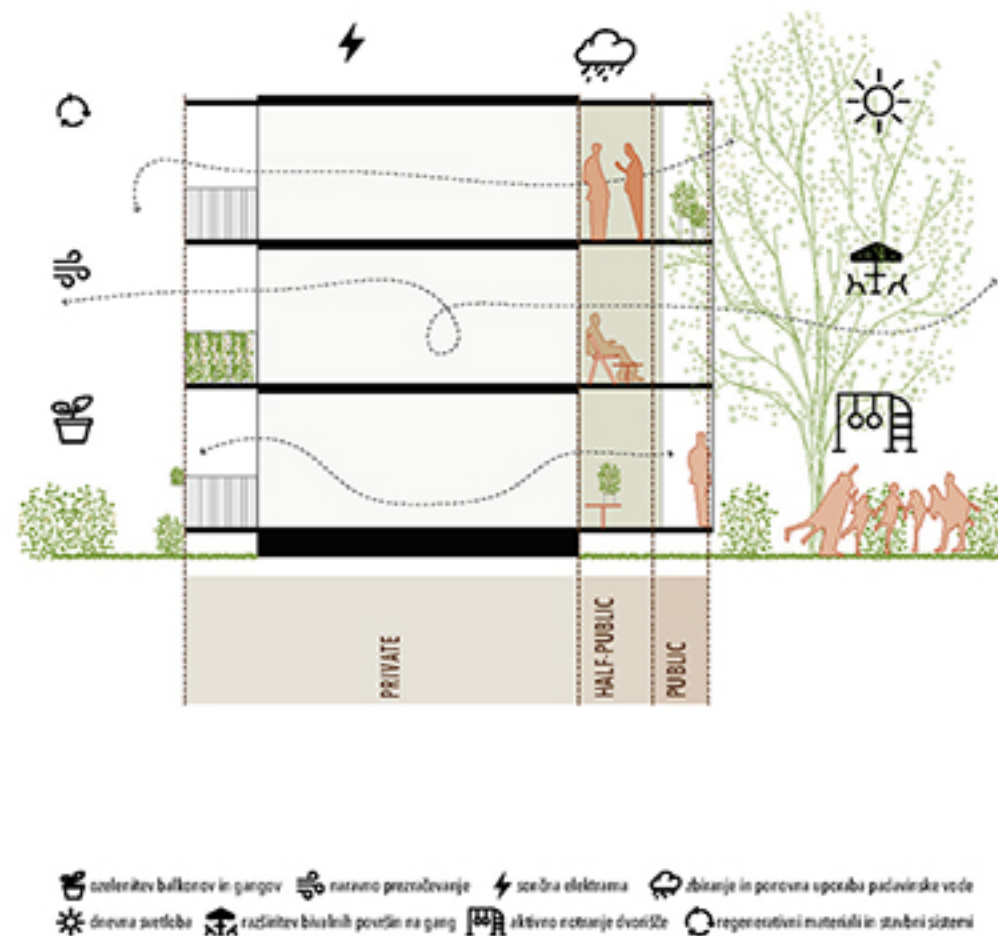


☀️ pogledi 🚶 aktivno prihojše 🎮 rekreacija 💬 socializacija 🏠 gazdovanje 🌿 vrtarjenje 🔄 regeneracija 🧩 integracija 🎮 igra

▬ stanovanje 🏠 balkon / gang 🏠 shramba 🌿 zelene površine 🏠 orientacija stanovanja > pogledi ↔ povezave

### INTEGRACIJA ODPRTEGA PROSTORA

Dvostransko orientirana stanovanja so dostopna po pokritih odprtih bivalnih teras, ob katerih so nizani vhodi v stanovanja, pripadajoče shrambe in podesti za spontano rabo kot na primer terasa ali koritni vrt. Hodniki so prostori komunikacije in hkrati prostori socialne aktivacije, stičišče živahnega skupnostnega življenja v neločljivi navezavi na osrednji park z vrtovi. Stopnišča pred stavbami doprinašajo ekonomsko in socialno dodano vrednost.



## TRAJNOST IN OKOLJSKI VIDIK

Trajnostno načrtovana soseska temelji na načelih, ki zagotavljajo energetska učinkovitost, zmanjšanje negativnih vplivov na okolje in ustvarjanje zdravih bivalnih prostorov.

Vsa stanovanja so obojestransko osvetljena, tako iz vzhodne in zahodne strani. S tem je možno regulirati tudi toplotne dobitke s sončno svetlobo. Ovoj stavbe je v razmerju do zasteklitev uravnotežen po SIST EN 17037. Stanovanja z ustrezno orientacijo, ki izkoriščajo sončno energijo, naravno prezračevanje in naravno osvetlitev.

S elementi odprtih hodnikov in balkonov se zagotovi pasivno senčenje, ki v času visokih zunanjih temperatur senči pretežni del vseh fasad.

Toplotno ugodja z zasnovano dvostranske orientacije dosegamo s prečnim prezračevanjem, pasivnim nočnim hlajenjem, zunanjimi senčili in dvostopenjskim odpiranjem oken.

K čim manjši kumulativni teži stavbe ob neugodnih pogojih temeljenja, predlagamo armirano betonski skelet v kombinaciji z jeklom, po možnost v montažni predfabricirani izvedbi. Slednja omogoča hitro in natančno gradnjo, hkrati pa bistveno omili negativne vplive, kot so hrup, onesnaženje tal in prašni delci na gradbišču.

Z natečajnim predlogom načrtovan zadrževalnik padavinske vode, omogoča učinkovito ponikanje. Zadrževalnik v širšem smislu razbremenjuje meteorni in fekalni kanalizacijski sistem, ohranja obstoječ nivo podtalnice, poleg sicer opisanih ugodnih vplivov pa tudi ustvarja mikroklimo z vlaženjem in hlajenjem zraka. V vedno pogostejših pojavih intenzivnih padavin pa reliefna zasnova zadrževalnika omogoča omilitve ukrep razlivanja meteorne vode na sosednja zemljišča, kleti in stavbe. Okolju in lokalnim klimatskem pogojem prilagojeno ponikanje in kratkotrajno zadrževanje vode je pomemben ukrep k zaščiti vode kot naravnega vira.

Zbiranje meteorne vode je lahko tudi ponovno koriščena tako za urejanje okolja kakor splakovanje ali druge namene.

Optimizacija bivalnih prostorov temelji na fleksibilnosti, ki jih je mogoče prilagoditi različnim potrebam stanovalcev skozi čas.



## FUNKCIONALNOST

Skladno z 22. členom GZ (32. člen GZ-1) je vsa načrtovana stanovanja zgraditi na način, da je omogočena uporaba in dostop vsem ljudem. Vsa stanovanja omogočajo samostojno uporabo funkcionalno oviranim osebam. V stanovanjih in skupnih prostorih, kjer se zahteva dostopnost vsem ljudem so pri načrtovanju in izvedbi upoštevana vsa določila Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 - GZ-1) ter v pravilniku navedeni standardi SIST ISO 21542, SIST 1186 in SIST EN 60118-4.

Skladno s Pravilnikom so zasnovani tudi dostopi do vseh stavb z javnih površin za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo.

Projektne rešitve omogoča vgradnjo kopalnic montažne izvedbe (standardizirani tipi kopalnic). Tipi kopalnic so poenoteni glede na tipologijo stanovanj.

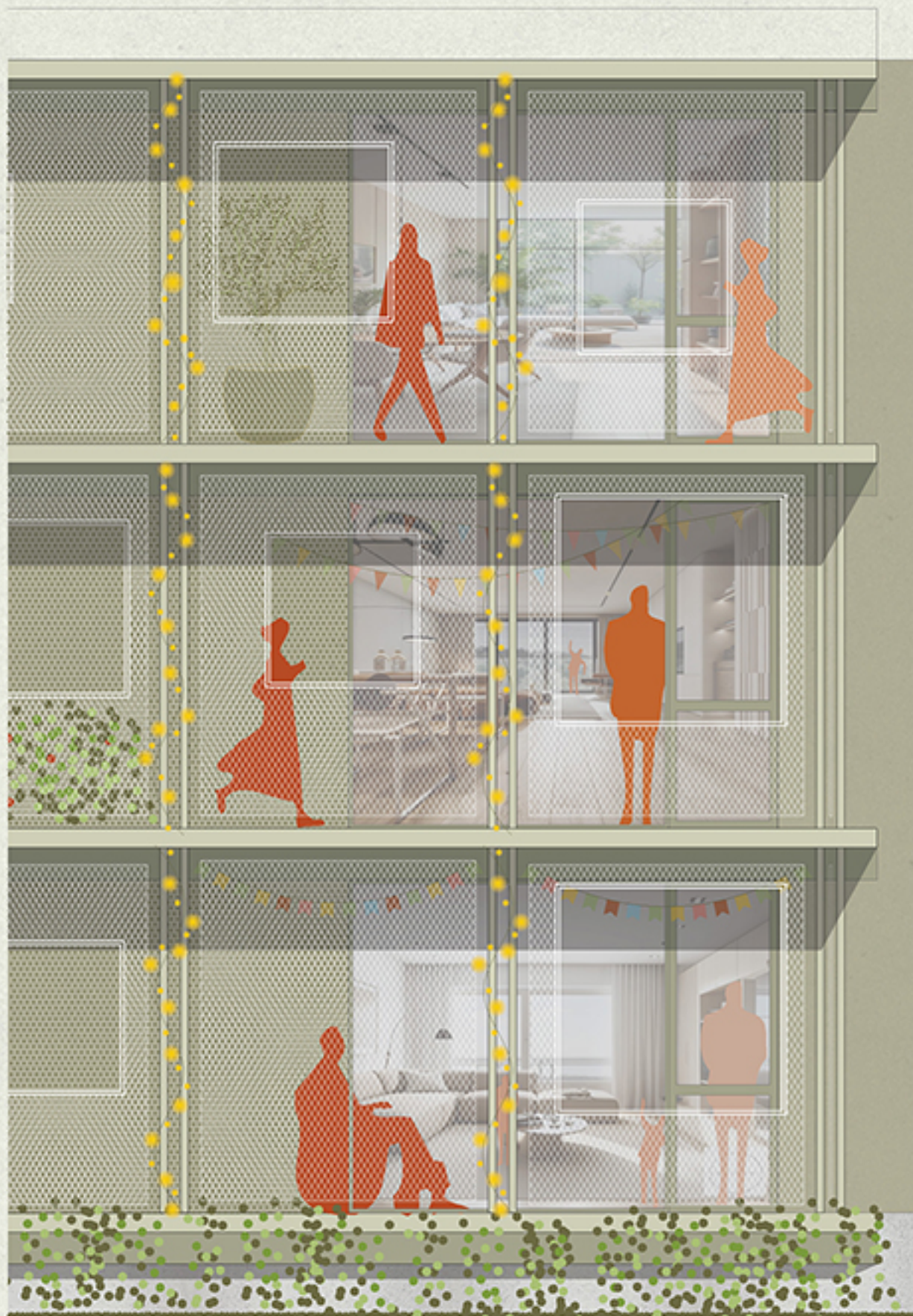
Vsakemu stanovanju pripada funkcionalna uporabna zunanja površina v površini 15% površine stanovanja. Minimalna svetla širina zunanjih površin stanovanja (balkon) je 1,60 m.

Vse kopalnice omogočajo uporabo funkcionalno oviranim osebam z manjšimi posegi brez posegov v finalne obdelave in instalacije.

Vsakemu stanovanju pripada ustrezno velika shramba pred vhodom v stanovanje, ki je naravno prezračevanja in elektrificirana na individualno merilno mesto.

Vsa stanovanja so dostopna z osebnim dvigalom, v katerega je možno vstopati na nivoju zunanjega dvorišča, nadvišanega pritličja, 1. in 2. nadstropja v vseh štirih stavbah. Skupno so za štiri objekte načrtovana štiri osebna dvigala, v vsakem po eno.

Pri projektih rešitvah so predvidene rešitve, ki bodo za celotni čas trajanja objekta omogočale ekonomsko upravičeno ter trajnostno vzdrževanje objektov, čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč, ...), s poudarkom na energetske varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov ter stroškov vzdrževanja in nadomestnih delov.



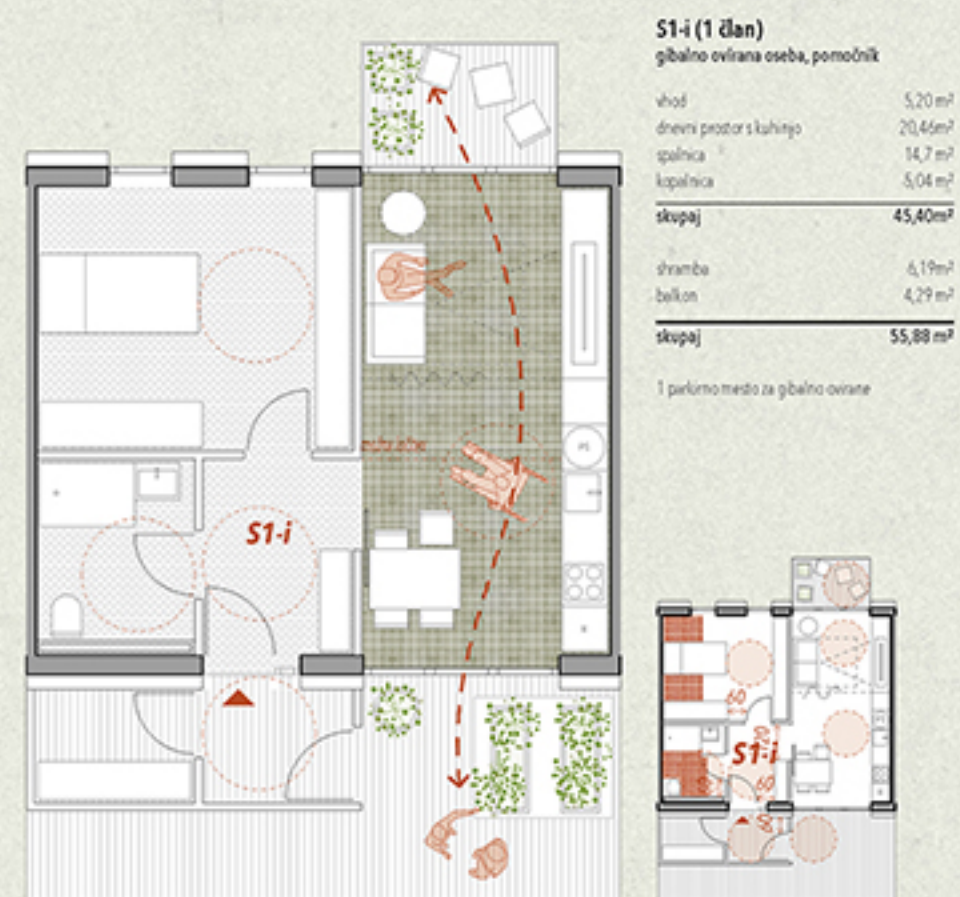
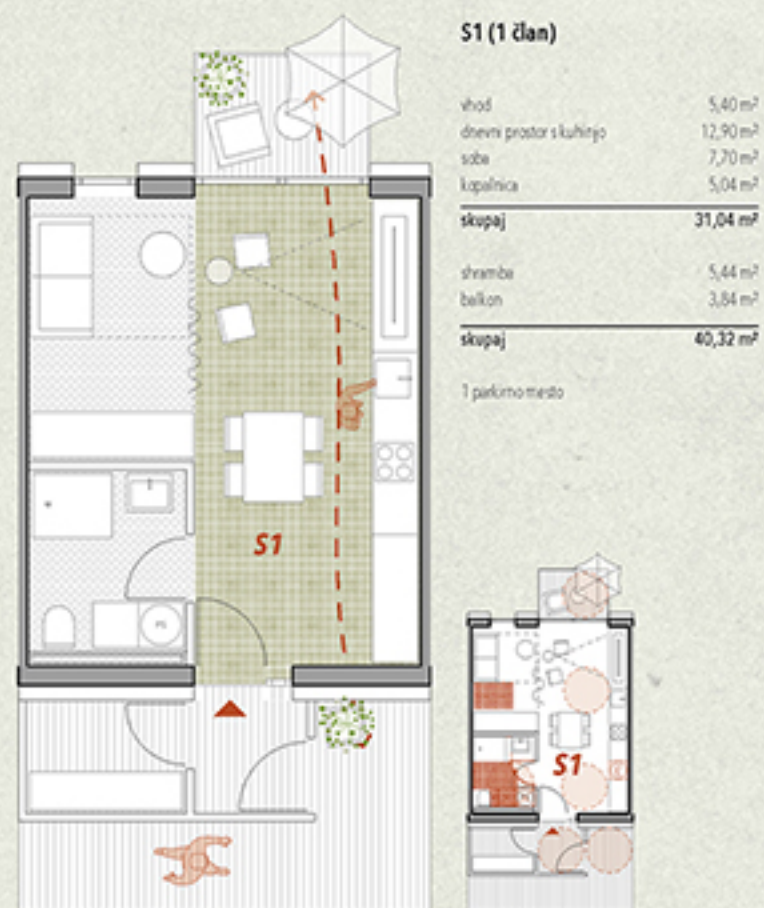
## EKONOMIKA GRADNJE

Ekonomika investicije se s projektnimi rešitvami opira na optimizacijo stroškov gradnje in uporabo stavb skozi njihov življenjski cikel, ob upoštevanju kakovosti, trajnosti in uporabnosti. Ekonomika investicije so lahko doseženi z naslednjimi ukrepi:

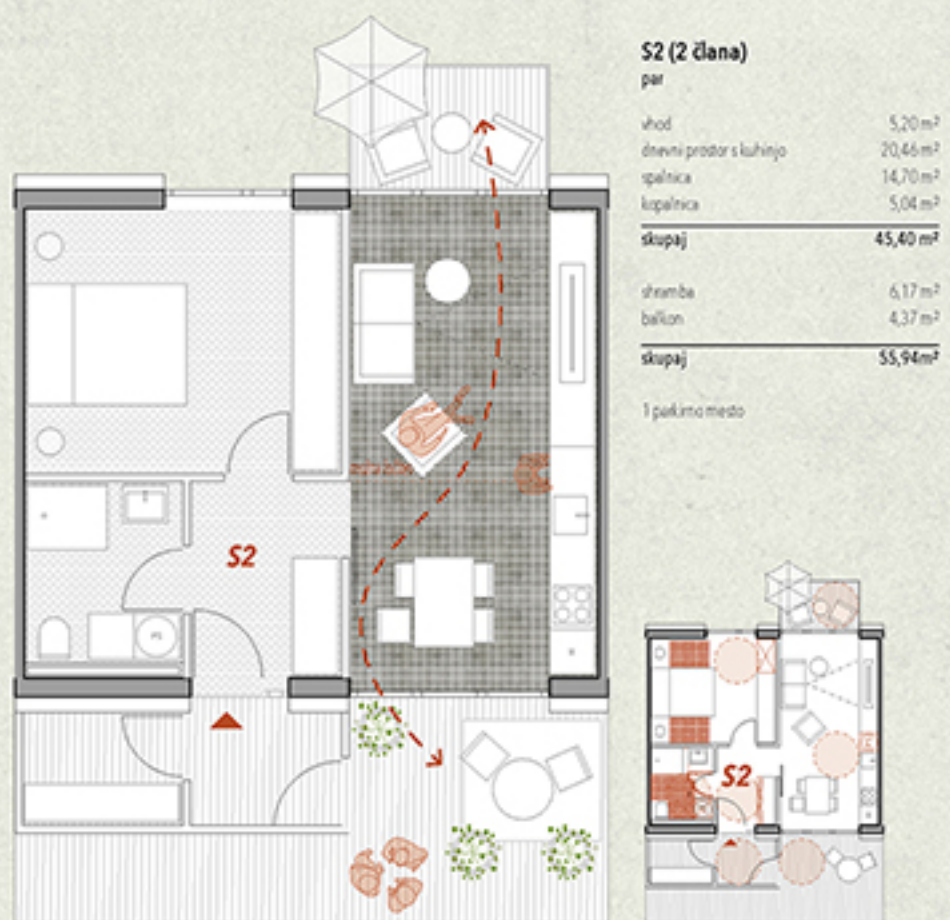
Gradnja stavb je lahko montažna, prefabricirana iz sistemskih elementov, kar bistveno prihrani čas gradnje in zviša kontrolo kakovosti. Prefabricirani so lahko tudi instalacijski jaški in načrtovani tipizirani moduli kopalnic. Pri gradnji se uporabi materiale, ki so trajnostni, cenovno dostopni in enostavni za vzdrževanje. Ekonomika gradnje temelji tudi na standardnih gradbenotehničnih detajlih, s uporabo lokalnih materialov, brez finalnih estetskih obdelav ( les, kovina, neobdelan beton, surova opeka,...). Delno nadomestno izvedeni instalacijski razvodi so enostavnejši za vzdrževanje, redne preglede in servisiranje.

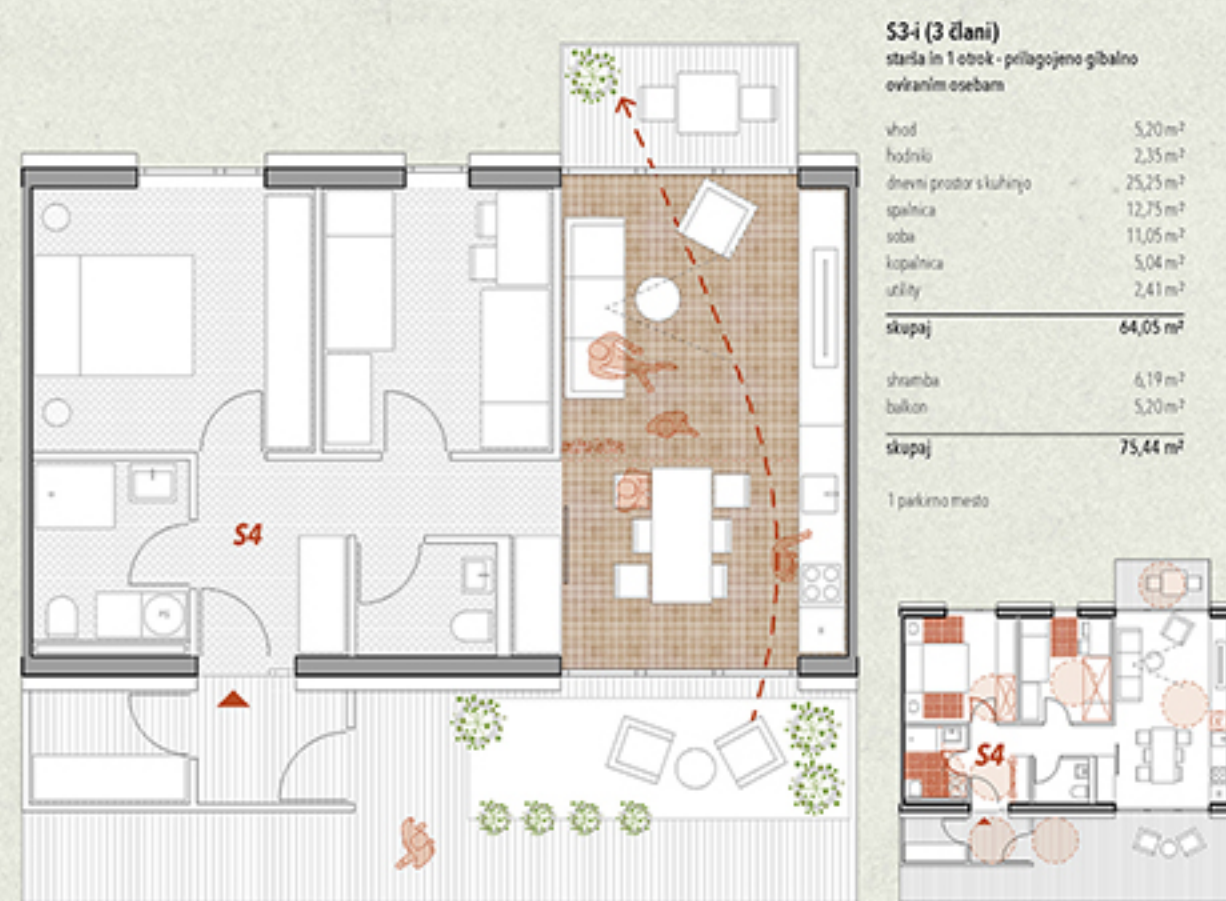
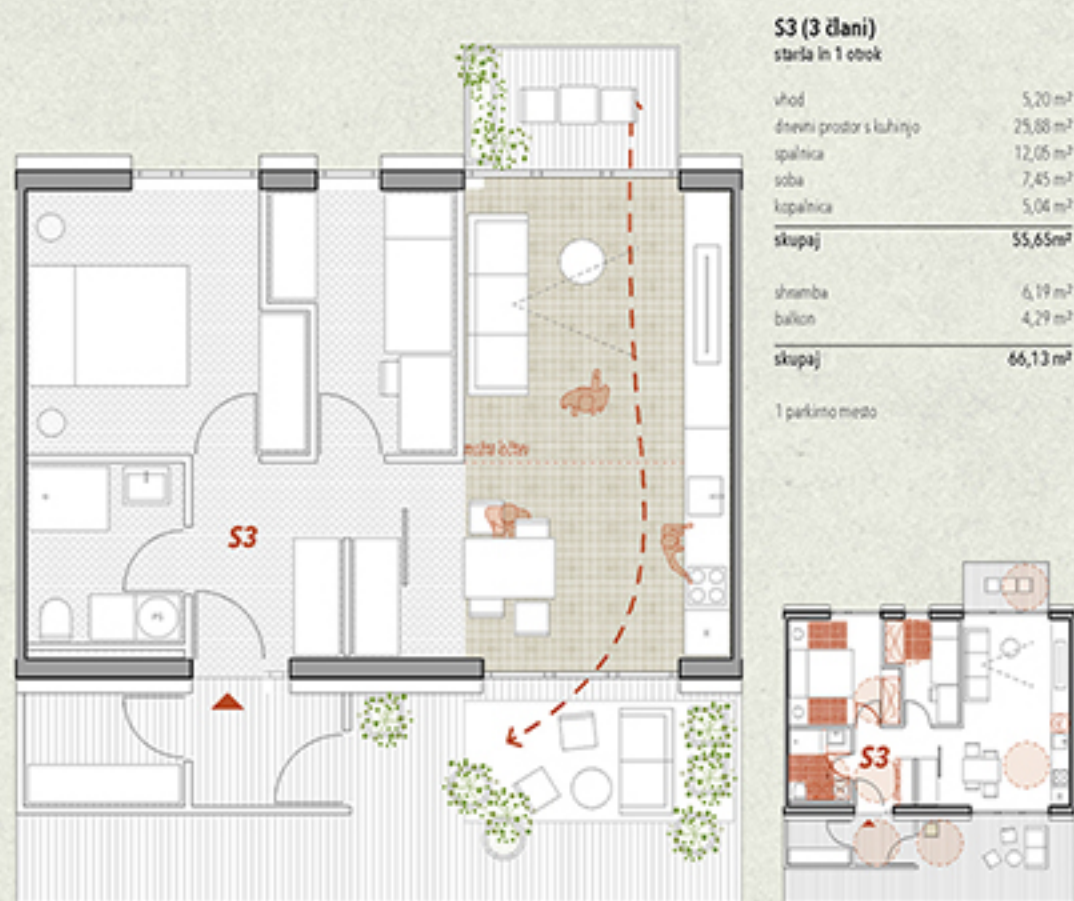
Zasnova odprtih kupnih prostorov zmanjšuje stroške upravljanja. Energetske potrebe stavb so občutno zmanjšane z orientacijo stavb vzhod zahod ter minimalnim deležem severne fasade, mikro-klimatskimi pogoji vrtov, prečnim naravnim prezračevanjem in obojestransko osvetlitvijo bivalnih prostorov.

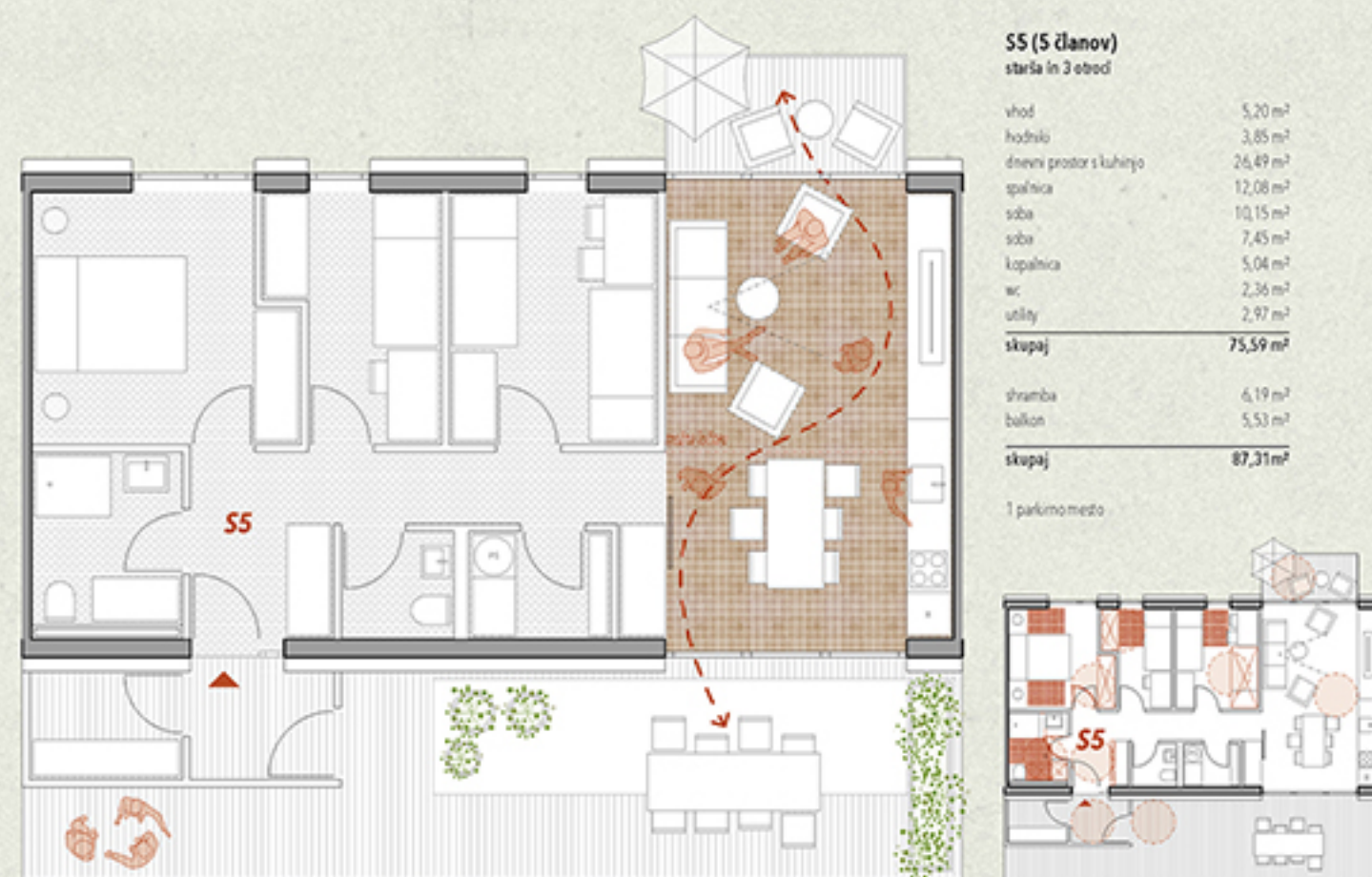
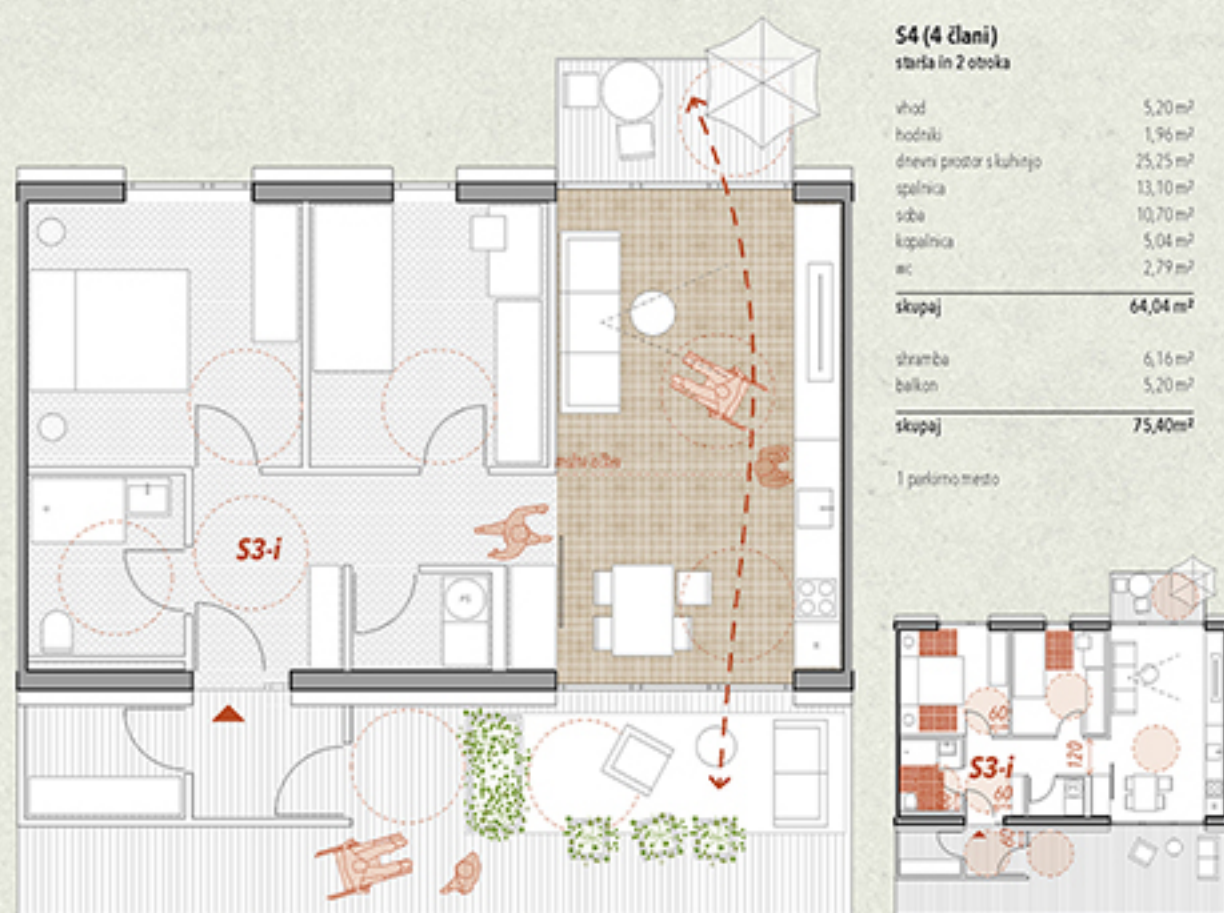
Z linijsko zasnovo o stavb, poravnavo tlorisov, z izločitvijo stopnišč iz notranjosti stavb in zmanjšanjem utrjenih površin zagotavljamo enostavno in racionalno infrastrukturo in izvedbo z modularnimi gradbenimi elementi.











## ZAKLJUČEK

Kaj se je zgodilo s občutkom kolektivnega prizadevanja in socialne zavesti, ki je bila tako razširjena v obdobju po II. svetovni vojni? Kaj se je zgodilo s razvojnimi silami, ki so ustvarile gibanje nizkih in gostih gradenj ter skupnostno solidarnost stanovanj, zgrajenih v 70. in 80. letih? Kje lahko najdemo bogastvo iniciativ, nasprotovanja spekulacijam in eksperimentalne volje med arhitekturnimi in urbanističnimi krogi ter v raziskovalnih okoljih?

## PRILOGE

TABELA - OBRAZEC 1.1

## URBANISTIČNI INDIKATORJI

		<i>Zahtevano / dopustno</i>	<i>Natečajni predlog</i>
1	POVRŠINA GRADBENE PARCELE (m <sup>2</sup> )		10.114 m <sup>2</sup>
2	ŠTEVILO STAVB		4
3	ŠTEVILO STANOVANJ	<i>min 50</i>	58
4	ZAVIDANA POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) indikator 5.1.2		2124,44 m <sup>2</sup>
5	ETAŽNOST STAVB (max)	<i>do P+2</i>	P+2
6	BRUTO TLORISNA POVRŠINA (BTP) (m <sup>2</sup> ) VSEH STAVB indikator 5.1.3		6197,40 m <sup>2</sup>
7	POVRŠINA TLAKOVANIH POVRŠIN (ki niso prometne) (m <sup>2</sup> )	<i>≤ 50% OBP</i>	2407,32 m <sup>2</sup>
8	OTROŠKA IGRIŠČA (m <sup>2</sup> ) (min 200 m <sup>2</sup> in ≥ 7,5 m <sup>2</sup> /stanovanje)	<i>min 435</i>	460,48 m <sup>2</sup>
9	ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU (m <sup>2</sup> ) vključno za DPLJ		3233,34 m <sup>2</sup>
10	POVRŠINA ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN po Pravilniku (m <sup>2</sup> ) vključno za DPLJ	<i>≥ 15 m<sup>2</sup> OBP/stan.</i>	6101,14 m <sup>2</sup>
11	POVRŠINA PROMETNIH POVRŠIN		2594,58 m <sup>2</sup>
12	FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ)		0,21
13	FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA (FI)		0,61
14	FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN po OPN (FBP)		0,60
15	SKUPNO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST VKLJUČNO Z OBISKOVALCI		72
16	SKUPNO ŠT. PARKIRIŠČ ZA KOLESA (2 PM / stanovanje + 1 PM/5 stan. za obiskovalce)		132
17	SKUPNO ŠT. PARKIRIŠČ ZA ENOSLEDNA VOZILA (5%)		10
18	ŠTEVILO POSAJENIH DREVES	<i>min 30</i>	53

TABELA - OBRAZEC 1.2

## INDIKATORJI NA STANOVANJE

\*ni potrebno izpolnjevati, za samokontrolo in se priroži v elaboratu

1	ZAVIDANA POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) indikator 5.1.2	36,63
2	BRUTO TLORISNA POVRŠINA (BTP) (m <sup>2</sup> ) VSEH STAVB indikator 5.1.3	106,85
3	POVRŠINA ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN po Pravilniku (m <sup>2</sup> ) vključno za DPLJ	105,19
4	ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU (m <sup>2</sup> ) vključno za DPLJ	55,75
5	OTROŠKA IGRIŠČA (m <sup>2</sup> ) (min 200 m <sup>2</sup> in ≥ 7,5 m <sup>2</sup> /stanovanje)	7,94
6	NETO TLORISNA POVRŠINA VSEH STAVB	82,82
7	NETO TLORISNA POVRŠINA TEHNIČNIH POVRŠIN (m <sup>2</sup> )	0,95
8	NETO TLORISNA POVRŠINA KOMUNIKACIJ (m <sup>2</sup> )	12,67

TABELA - OBRAZEC 1.3

## PREGLED ŠTEVILA PARKIRNIH MEST

		<i>Natečajni predlog</i>
1	SKUPNO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA STANOVANJA (1,0 PM x št. stanovanj)	62
2	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA DPLJ	6
3	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA OBISKOVALCE	4
4	SKUPNO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST VKLJUČNO Z OBISKOVALCI	72
5	PARKIRIŠČA ZA KOLESA (2 PM / stanovanje + 1 PM/5 stan. za obiskovalce) - JSS	128
6	PARKIRIŠČA ZA KOLESA (1PM/100 m <sup>2</sup> BTP DPLJ)	4
7	PARKIRIŠČA ZA ENOSLEDNA VOZILA (5% od PM za STANOVANJA, JSS)	7
8	PARKIRIŠČA ZA ENOSLEDNA VOZILA (5% od PM za DPLJ)	3

TABELA - OBRAZEC 2.1

## ZBIRNA TABELA POVRŠIN

\* vrstili / zbrisati dodatno št. stolpcev glede na št. stavb, možna pojubna oznaka, kopiraj/prilep!

	1	OZNAKA STAVBE	zbirnik za posamezne stavbe*					SKUPAJ
			1	2	3	4	7	
			st 1	st 2	st 3	st 4	pomožni obj. skupaj	
	2	ETAŽNOST STAVBE	P+2	P+2	P+2	P+2	/	
	3	ZAZIDANA POVRŠINA (m2)	563,65	396,78	507,36	654,65	0,00	2124,44
	4	ŠTEVILO STANOVANJ	18	12	10	18		58
BTP ind.5.1.3	5	BRUTO TLORISNA POVRŠINA (m2)*	1.647,32	1.152,65	1.477,14	1.920,29	0,00	6197,40
NTP ind.5.1.5	6	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)	1.274,18	896,79	1.148,00	1.484,45	0,00	4803,42
NTP razčlenjeno	7	NETO TLORISNA POVRŠINA STANOVANJ (m2) (ogrevana površina stanovanja)	902,87	612,57	535,00	1.063,20		3113,64
	8	NETO TLORISNA POVRŠINA LOŽ / BALKONOV (m2)	78,29	53,45	40,76	87,78		260,28
	9	NETO TLORISNA POVRŠINA SHRAMB (m2)	111,21	71,88	61,90	108,90		353,89
	10	NETO TLORISNA POVRŠINA PROSTOROV DPLJ (m2)	0,00	0,00	285,67	0,00		285,67
	11	NETO TLORISNA POVRŠINA TEHNIČNIH POVRŠIN (m2)	0,00	0,00	55,05	0,00	0,00	55,05
	12	NETO TLORISNA POVRŠINA KOMUNIKACIJ (m2)	181,81	158,89	169,62	224,57	0,00	734,89
		IZRAČUN RAZMERJA med NTP in BTP						0,78
		IZRAČUN RAZMERJA med ogrevano tlorisno površino stanovanj (NTP) in BTP						0,50
		IZRAČUN RAZMERJA med ogrevano tlorisno površino stanovanj (NTP) in NTP						0,65
		SEŠTEVEK SKUPNIH UPORABNIH POVRŠIN STANOVANJ						3727,81 m2

\* BTP izračunan skladno z OPN MOL ID

TABELA - OBRAZEC 2.2

## ZBIRNIK DOSEŽENE STRUKTURE STANOVANJ

\* ni potrebno izpolnjevati se samo približi v elaboratu

TIP STANOVANJA		prilak. %	odstop.	šl. stanovanj od-do		dosežen %	doseženo šl. stanovanj
S1	1 član gospodinjstva (20-30 m <sup>2</sup> )	10%	5%	6	9	10%	6
S1-i	1 član - prilagojena stanovanja (30-45 m <sup>2</sup> )	8%		5		9%	5
S2	2 člana gospodinjstva (30-45 m <sup>2</sup> )	10%	± 5%	3	9	10%	6
S2-e	2 člana - enostarševska družina (30-45 m <sup>2</sup> )	10%	5%	6	9	10%	6
S3	3 člani gospodinjstva (45-55 m <sup>2</sup> )	25%	± 5%	12	17	24%	14
S3-i	3 člani - prilagojena stanovanja (55-65 m <sup>2</sup> ), min. 1 stanovanje	2%		1		2%	1
S4	4 člani gospodinjstva (55-65 m <sup>2</sup> )	30%	± 5%	15	20	29%	17
S5	5 članov gospodinjstva (65-75 m <sup>2</sup> )	5%	± 5%	0	6	5%	3
		100%				100%	58



TABELA - OBRAZEC 3

STRUKTURA, ŠTEVILO, NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ PO POSAMEZNIH STAVBAH

Opomba:

- Izračun površin se izdela skladno s SIST ISO 9836

(glej natečajno nalogo: "6.11. Program - predvidene kapacitete, zmogljivost objektov in ureditev")

- Del tabele za odvečne stavbe se lahko briše.

		1	2	3	4	5	6	7
TABELA - OBRAZEC		3.1	NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ SIST ISO 9836, indikator 5.1.7.					
STAVB A	TIP STANOVANJA (za vsak tip svoja vrstica)	OZN. STAN	ŠT. ST.	OGREVANA POVRŠINA ST. (m <sup>2</sup> )	BALKON LOŽA (m <sup>2</sup> )	SHRAMBA (m <sup>2</sup> )	SKUPAJ NETO (m <sup>2</sup> )	
st 1	Skupaj		18	902,87	78,29	111,21	1092,37	
S1	1 član gospodinjstva (20-30 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	lip1	S1	0	31,04	0,00	3,84	0,00	0,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S1-i	1 član - prilagojena stanovanja (30-45 m <sup>2</sup> )		4	181,60	17,16	24,76	223,52	
	lip1	S1-i	4	45,40	4,29	6,19	24,76	223,52
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S2	2 člana gospodinjstva (30-45 m <sup>2</sup> )		6	272,40	26,22	37,02	335,64	
	lip1	S2	6	45,40	4,37	6,17	37,02	335,64
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S2-e	2 člana - enostarševska družina (30-45 m <sup>2</sup> )		2	89,80	6,44	12,38	108,62	
	lip1	S2-e	2	44,90	3,22	6,19	12,38	108,62
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S3	3 člani gospodinjstva (45-55 m <sup>2</sup> )		3	166,95	12,87	18,57	198,39	
	lip1	S3	3	55,65	4,29	6,19	18,57	198,39
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S3-i	3 člani - prilagojena stanovanja (55-65 m <sup>2</sup> ), min. 1 s		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	lip1	S3-i	0	64,05	0,00	5,20	0,00	0,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S4	4 člani gospodinjstva (55-65 m <sup>2</sup> )		3	192,12	15,60	18,48	226,20	
	lip1	S4	3	64,04	5,20	6,16	18,48	226,20
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S4	4 člani gospodinjstva (55-65 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	lip1	S5	0	75,59	0,00	5,53	0,00	0,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								

TABELA - OBRAZEC 3

STRUKTURA, ŠTEVILO, NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ PO POSAMEZNIH STAVBAH

		1	2	3	4	5	6	7
TABELA - OBRAZEC		3.2	NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ SIST ISO 9836, indikator 5.1.7.					
STAVB A	TIP STANOVANJA (za vsak tip svoja vrstica)	OZN. STAN	ŠT. ST.	OGREVANA POVRŠINA ST. (m <sup>2</sup> )	BALKON LOŽA (m <sup>2</sup> )	SHRAMBA (m <sup>2</sup> )	SKUPAJ NETO (m <sup>2</sup> )	
st 2	Skupaj		12	612,57	53,45	71,88	737,90	
S1	1 član gospodinjstva (20-30 m <sup>2</sup> )		3	93,12	11,52	16,32	120,96	
	lip1	S1	3	31,04	3,84	5,44	16,32	120,96
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S1-i	1 član - prilagojena stanovanja (30-45 m <sup>2</sup> )		1	45,40	4,29	6,19	55,88	
	lip1	S1-i	1	45,40	4,29	6,19	6,19	55,88
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S2	2 člana gospodinjstva (30-45 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	lip1	S2	0	45,40	4,37	6,17	0,00	0,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S2-e	2 člana - enostarševska družina (30-45 m <sup>2</sup> )		2	89,80	6,44	12,38	108,62	
	lip1	S2-e	2	44,90	3,22	6,19	12,38	108,62
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S3	3 člani gospodinjstva (45-55 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	lip1	S3	0	55,65	4,29	6,19	0,00	0,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S3-i	3 člani - prilagojena stanovanja (55-65 m <sup>2</sup> ), min. 1 s		1	64,05	5,20	6,19	75,44	
	lip1	S3-i	1	64,05	5,20	6,19	6,19	75,44
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S4	4 člani gospodinjstva (55-65 m <sup>2</sup> )		5	320,20	26,00	30,80	377,00	
	lip1	S4	5	64,04	5,20	6,16	30,80	377,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								
S5	5 članov gospodinjstva (65-75 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	lip1	S5	0	75,59	5,53	6,19	0,00	0,00
vrinih dodatno št. vrstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)								

TABELA - OBRAZEC 3

STRUKTURA, ŠTEVILO, NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ PO POSAMEZNIH STAVBAH

1		2	3	4	5	6	7	
TABELA - OBRAZEC		3.3	NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ SIST ISO 9836, indikator 5.1.7.					
STAVB A	TIP STANOVANJA (za vsak tip svoja vrstica)	OZN. STAN	ŠT. ST.	OGREVANA POVRŠINA ST. (m <sup>2</sup> )	BALKON LOŽA (m <sup>2</sup> )	SHRAMBA (m <sup>2</sup> )	SKUPAJ NETO (m <sup>2</sup> )	
st 3	Skupaj		10	535,00	40,76	61,90	637,66	
S1	1 član gospodinjstva (20-30 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S1	0	31,04	0,00	3,84	0,00	5,44
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S1-i	1 član - prilagojena stanovanja (30-45 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S1-i	0	45,40	0,00	4,29	0,00	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S2	2 člana gospodinjstva (30-45 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S2	0	45,40	0,00	4,37	0,00	6,17
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S2-e	2 člana - enostarševska družina (30-45 m <sup>2</sup> )		2	89,80	6,44	12,38	108,62	
	tip1	S2-e	2	44,90	89,80	3,22	6,44	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S3	3 člani gospodinjstva (45-55 m <sup>2</sup> )		8	445,20	34,32	49,52	529,04	
	tip1	S3	8	55,65	445,20	4,29	34,32	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S3-i	3 člani - prilagojena stanovanja (55-65 m <sup>2</sup> ), min. 1 s		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S3-i	0	64,05	0,00	5,20	0,00	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S4	4 člani gospodinjstva (55-65 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S4	0	64,04	0,00	5,20	0,00	6,16
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S5	5 članov gospodinjstva (65-75 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S5	0	75,59	0,00	5,53	0,00	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							

TABELA - OBRAZEC 3

STRUKTURA, ŠTEVILO, NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ PO POSAMEZNIH STAVBAH

1		2	3	4	5	6	7	
TABELA - OBRAZEC		3.4	NETO TLOORISNA POVRŠINA STANOVANJ SIST ISO 9836, indikator 5.1.7.					
STAVB A	TIP STANOVANJA (za vsak tip svoja vrstica)	OZN. STAN	ŠT. ST.	OGREVANA POVRŠINA ST. (m <sup>2</sup> )	BALKON LOŽA (m <sup>2</sup> )	SHRAMBA (m <sup>2</sup> )	SKUPAJ NETO (m <sup>2</sup> )	
st 4	Skupaj		18	1063,20	87,78	108,90	1259,88	
S1	1 član gospodinjstva (20-30 m <sup>2</sup> )		3	93,12	11,52	16,32	120,96	
	tip1	S1	3	31,04	93,12	3,84	11,52	5,44
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S1-i	1 član - prilagojena stanovanja (30-45 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S1-i	0	45,40	0,00	4,29	0,00	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S2	2 člana gospodinjstva (30-45 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S2	0	45,40	0,00	4,37	0,00	6,17
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S2-e	2 člana - enostarševska družina (30-45 m <sup>2</sup> )		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	tip1	S2-e	0	44,90	0,00	3,22	0,00	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S3	3 člani gospodinjstva (45-55 m <sup>2</sup> )		3	166,95	12,87	18,57	198,39	
	tip1	S3	3	55,65	166,95	4,29	12,87	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S3-i	3 člani - prilagojena stanovanja (55-65 m <sup>2</sup> ), min. 1 s		0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	zadnja vrstica	S3-i	0	64,05	0,00	5,20	0,00	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S4	4 člani gospodinjstva (55-65 m <sup>2</sup> )		9	576,36	46,80	55,44	678,60	
	tip1	S4	9	64,04	576,36	5,20	46,80	6,16
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							
S5	5 članov gospodinjstva (65-75 m <sup>2</sup> )		3	226,77	16,59	18,57	261,93	
	tip1	S5	3	75,59	226,77	5,53	16,59	6,19
	vrniš dodatno št. vstic glede na št. stanovanj (v Excelu uporabi desni klik na vrstico "zadnja vrstica" in Insert / Vrini, da se kopirajo)							

## TABELA - OBRAZEC 4

## POVRŠINE PROSTOROV DPLJ

Opomba:

- Izračun površin se izdela skladno s SIST ISO 9836

(glej natečajno nalogo: "6.11. Program - predvidene kapacitete, zmogljivost objektov in ureditev")

		Natečajna naloga (m <sup>2</sup> )	Natečajni predlog (m <sup>2</sup> )
5.1.3	SKUPAJ BRUTO TLORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )		
5.1.5	SKUPAJ NETO TLORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	cca 300 do max 330	285,67
	IZRAČUN RAZMERJA med NTP in BTP		
DP.1	Večnamenski prostor	cca 65 do 70	72,93
DP.2	Pisarniški prostori	cca 55 do 60	46,91
	pisarna za vodstvo društva		11,31
	pisarna za administracijo in knjigovodstvo		12,98
	pisarna za referente 1		11,31
	pisarna za referente 2		11,31
DP.3	Predprostor		16,65
DP.4	Soba za izvajanje masaže	cca 12	13,26
DP.5	Soba za izvajanje fizioterapije	cca 18	17,94
DP.6	Garderoba		5,77
DP.7	Stranišče s tušem		4,68
DP.8	Kuhinja	cca 12	9,79
DP.9	Sanitarni prostori 1		3,74
DP.10	Sanitarni prostori 2		3,74
DP.11	Sanitarni prostori 3		3,74
DP.12	Štadišče 1	cca 25 do 30	25,35
DP.13	Štadišče 2	cca 8 do 10	9,40
DP.14	Arhiv	cca 6 do 8	8,80
DP.15	Kurilnica, tehnični prostor, čistila		6,00
DP.16	Komunikacije		36,97
	ZUNANJE UREDITVE DPLJ	max 250	248,70
DP.17	Zunanji prostor terase		37,44
DP.18	Zunanja zelenica (interna)		211,26
	OSTALE ZUNANJE POVRŠINE		127,21
DP.19	Ostale zunanje površine za DPLJ (dostop, PM)		127,21

NATEČAJ - STANOVANJSKA GRADNJA RAKOVA JELŠA III

ŠIFRA 18881

## TABELA - OBRAZEC 5

## OCENA INVESTICIJE

STANOVANJSKI DEL	površina (m <sup>2</sup> )	vrednost GOI / m <sup>2</sup>	ocena investicije (brez DDV)
Nadzemni stanovanjski del (NUTP stanova	3.727,81	1980	7.381.063,80 €
Zunanja ureditev	8.319,81	230	1.913.556,30 €
<b>SKUPAJ STANOVANJSKI DEL</b>			<b>9.294.620,10 €</b>

DPLJ	površina (m <sup>2</sup> )	vrednost GOI / m <sup>2</sup>	ocena investicije (brez DDV)
Nadzemni del DPLJ (NUTP)	285,67	1815	518.491,05 €
Zunanja ureditev DPLJ	248,70	230	57.201,00 €
Ostala zunanja ureditev	127,21	230	29.258,30 €
<b>SKUPAJ DPLJ</b>			<b>604.950,35 €</b>

<b>SKUPAJ</b>			<b>9.899.570,45 €</b>
---------------	--	--	-----------------------

**PONUDBA ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA**

JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA PROJEKT:

**STANOVANJSKA GRADNJA RAKOVA JELŠA III**

Št. informativne ponudbe PON-001-20250106, z dne 06.01.2025

Projektno dokumentacijo bomo izdelali v obsegu ter s sestavnimi deli kot je navedeno v tem obrazcu, upoštevajoč vse zahteve naročnika kot so navedene v prilogi VZOREC POGODBE teh natečajnih pogojev za projekt RAKOVA JELŠA III in za navedeno ceno (ponudnik vpiše ponudbeno ceno v evrih, zaokroženo na dve decimalni mesti):

Vrsta del	Struktura cene	CENA BREZ DDV
Dopolnjena idejna zasnova (dop IDZ) ter projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP): dopolnjen natečajni elaborat po pripombah natečajne komisije in usmeritev naročnika, s tehničnim opisom in z načrti ter izdelava projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP) ter barvna 3D vizualizacija objektov in zunanje ureditve (pogled na celoto s ptičje perspektive in vsaj 3 vizualizacije objektov in ureditev s perspektive človeka)	5 %	19.799,14 €
<b>Pridobivanje projektnih pogojev v fazi DPP</b>		
<b>Projektna naloga za izdelavo idejnega projekta</b> izdelana na osnovi usmeritev naročnika	27 %	106.915,36 €
<b>Podrobna projektna naloga za izdelavo projektov</b> DGD in PZI		
<b>Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)</b> mora vsebovati vse načrte, ki so potrebni za pridobitev gradbenega dovoljenja	12 %	47.517,94 €
<b>Vodilno sodelovanje in zastopanje investitorja v</b> <b>upravnih postopkih, usklajevanje vseh udeležencev</b> <b>v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj.</b>		
<b>Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje in za</b> <b>razpis (PZI/PZR)</b> Za podrobni sestav glej točko i) poglavja A. 4.člena vzorca pogodbe	30 %	118.794,85 €
<b>BIM model v fazah PZI/ PZR in PID</b>	15 %	59.397,42 €
Spremljanje gradnje (projektantski nadzor) (čas za izgradnjo in dokončanje vseh GOI del in opreme je predvidoma 20 mesecev) Spremljanje gradnje pomeni: a) najmanj tedensko prisotnost vodje projektiranja (VP) na gradbišču, brez dodatnih stroškov, b) Pooblaščenih arhitekti in inženirji posameznih strokovnih področij morajo biti na gradbišču prisotni najmanj enkrat tedensko v obdobju, ko se izvajajo dela iz njihove strokovne pristojnosti, ali po potrebi na poziv naročnika, vodje gradnje oz. vodje del, brez dodatnih stroškov Za podrobni sestav glej poglavje C. 4.člena vzorca pogodbe	7 %	27.718,80 €

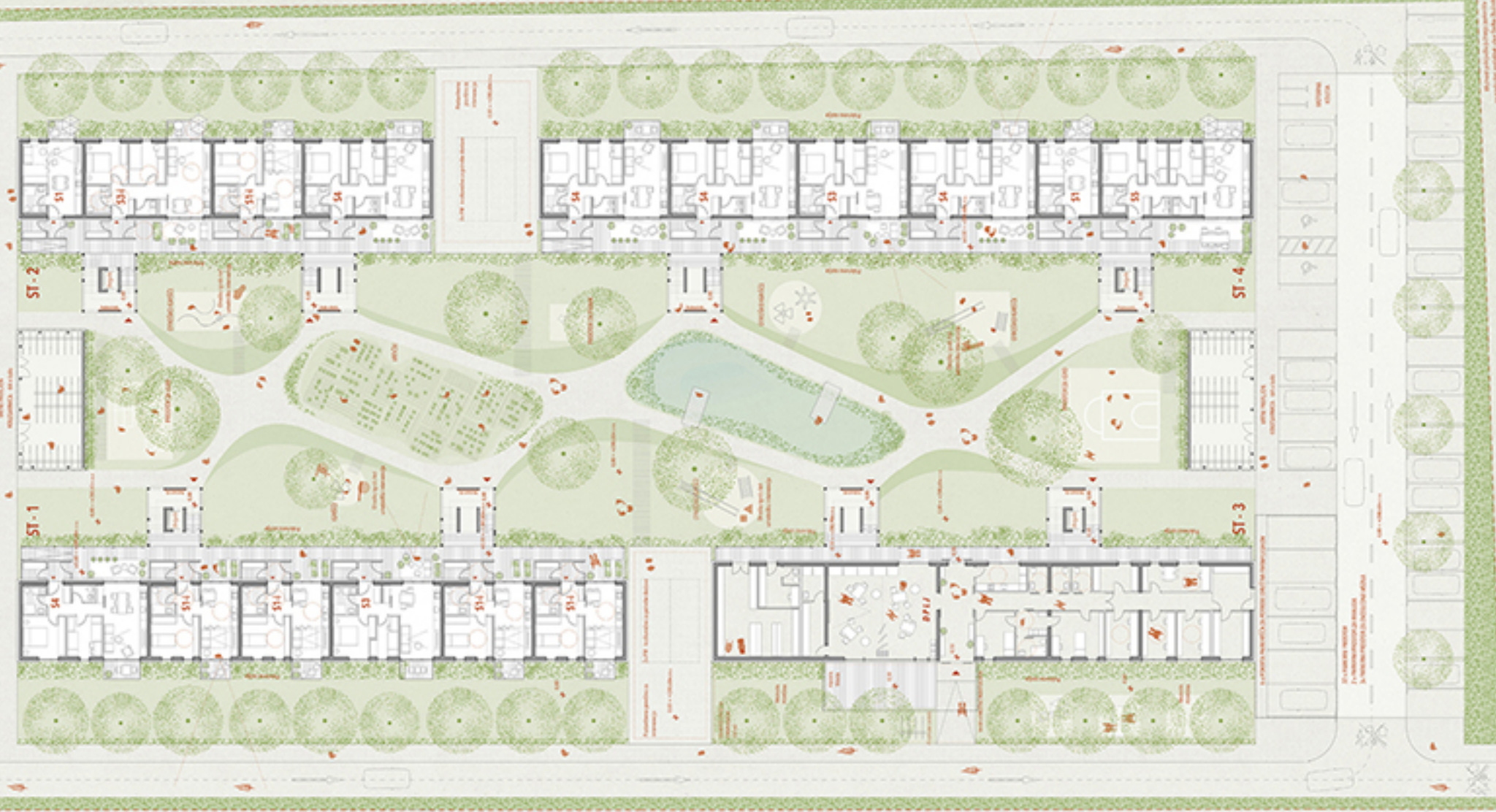
<b>Projekt izvedenih del (PID)</b>	3 %	11.879,48 €
<b>Vodenje, koordinacija in ostale storitve</b> – sodelovanje z naročnikom v postopku izbire izvajalca GOI del, – sodelovanje pri strokovnih pregledih naročnika ali pooblaščenca naročnika, pri tehničnem pregledu objekta in pri prevzemih objekta	/	Vodenje in koordinacija izdelave projektne dokumentacije je vključena v ceno posamezne faze izdelave projektne dokumentacije.
<b>Predstavitvena tehnična in druga dokumentacija za stanovanja in druge posamezne dele stavb</b> projektant izdela skice najemnih stanovanj s prikazom njihove lege in površine, z opisom tehničnih lastnosti (grafično obdelan na nivoju IDP)  Priprava gradiva za predstavitvene zloženke projekta (predstavitvene zloženke niso predmet te pogodbe in jih bo izdelal naročnik) glej tudi točko b) poglavja B. 4.člena vzorca pogodbe	1 %	11.879,48 €
<b>SKUPAJ cena vseh del brez DDV</b>	100 %	395.982,82 €
22 % DDV		87.116,22 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>		<b>483.099,04 €</b>

Skupaj v EUR z DDV z besedo

Štiristo triinosemdeset tisoč devetindevetdeset evrov in .....04/100)

Rok veljavnosti ponudbe je 12 mesecev od roka za oddajo natečajnih del, z možnostjo podaljšanja.





1. NIVO I 2. NIVO (M 1:200)

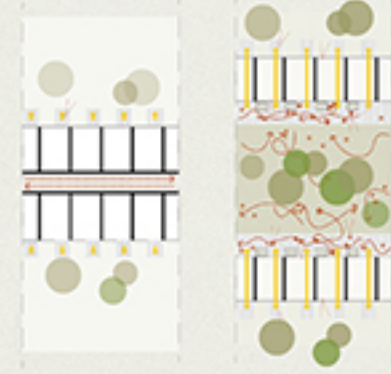
LEGENDA

1. nivo	12 stanovanj
2. nivo	12 stanovanj
3. nivo	12 stanovanj
4. nivo	12 stanovanj
5. nivo	12 stanovanj

1. NIVO I 2. NIVO (M 1:200)







PRIKAZ INTEGRACIJE ODPRETEGA PROSTORA

INDIVIDUALNO VS. SOCIALNO

REGENERATIVNI SVETLENI EKOSISTEM

ZALOŽBENA STANOVANJA



KARNOLOGIJSKI STANOVANJE M1:100 S SHEMAMI PRILAGODLJIVOSTI



