Priloga 1 k Projektni nalogi

KATALOG STANOVANJ

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

April 2025

UVOD

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je javni nepremičninski in finančni sklad, ki kot nacionalno pomembna institucija na raznovrstne načine izpolnjuje stanovanjske potrebe prebivalcev Slovenije. Kot izvajalec nacionalne stanovanjske politike skrbi za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj in lažjo dostopnost do njih.

Ključni dokument pri urbanističnem oblikovanju, umeščanju novih objektov v prostor, njihovemu oblikovanju ter zasnovi stanovanjskih enot je Projektna naloga, ki določa temeljne smernice in zahteve naročnika. Katalog stanovanj je nastal kot ena izmed prilog Projektni nalogi z namenom pregleda pretekle dobre prakse in z usmeritvami projektantom pred začetkom načrtovanja novih objektov in stanovanj. Skozi leta delovanja Stanovanjskega sklada RS se je Projektna naloga prilagajala tehničnemu napredku, zakonodajnim zahtevam in spreminjajočim se potrebam družbe, zato vse rešitve, predstavljene v Katalogu stanovanj, morda niso več popolnoma v skladu s trenutno Projektno nalogo. Kljub temu te rešitve še vedno odražajo temeljne oblikovalske principe racionalnosti in preprostosti, ki jih sklad išče in spodbuja v projektih.

Z izpostavljenimi projekti želimo arhitektom in načrtovalcem tudi grafično in slikovno predstaviti rešitve, ki so v pretekli praksi zagotovile dostopna, funkcionalna, prilagodljiva in prostorsko učinkovita stanovanja z namenom izpolnjevanja osnovnega poslanstva Stanovanjskega sklada RS.

V Katalogu stanovanj so predstavljena stanovanja, ki so prostorsko, konstrukcijsko in tlorisno primerna za Stanovanjski sklad RS kot naročnika, ki stanovanja oddaja v javni najem. Takšna stanovanja niso tržno usmerjena, temveč so zasnovana z namenom zagotavljanja maksimalne funkcionalnosti in optimalne izrabe prostora.
Zasnova teh enot je prilagojena potrebam najemnikov, zato se osredotoča na preproste in učinkovite rešitve, ki omogočajo visoko stopnjo prilagodljivosti in udobno bivanje.

Investicijski sektor SSRS

VSEBINA

1_POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR — 06

2_DOLGI MOST, LJUBLJANA — 12

3_ZELENI GAJ NA BRDU,
FUNKCIONALNA ENOTA F2, LJUBLJANA — 18

4_NOVA DOLINSKA, KOPER — 22

5_PODBREZNIK, NOVO MESTO — 28

_SMERNICE — 34

_PRIMERI 1-SOBNIH STANOVANJ — 36

_PRIMERI 2-SOBNIH STANOVANJ — 38

_PRIMERI 2,5-SOBNIH STANOVANJ — 40

_PRIMERI 3-SOBNIH STANOVANJ — 44

_PRIMERI 4-SOBNIH STANOVANJ — 46

1_POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR



Stanovanjska soseska je deljena na dve fazi. Prva faza obsega 212 stanovanjskih enot v 5 objektih, druga faza pa 188 stanovanjskih enot v 4 objektih. V idiličnem mestnem okolju, z lepimi pogledi na Pohorje in okoliške griče, je nastala sodobna soseska s poudarkom na trajnostni gradnji in kvalitetnem bivanju v mestnem okolju. V objektih etažnosti K + P + 2 je skupno na voljo 340 najemnih stanovanj in 60 oskrbovanih stanovanj. Stanovanja velikosti 36,31 m^2 – 82,74 m^2 imajo velike pokrite balkone, prostori so svetli in zračni, vsa pa omogočajo tudi dostop in uporabo gibalno oviranim osebam.
Parkiranje je za obe fazi je omogočeno v garaži, za prvo fazo je na voljo 302 parkirnih mest, za drugo pa 248. Garaža faze 1 ima dva uvoza, garaži faze 2 pa enega. Dodatna parkirna mesta so na voljo v dostopni ulici, ki je del soseske. Tam je za prvo fazo še 64, za drugo fazo pa 57 parkirnih mest. Predvidena je inštalacija za polnilnice električnih avtomobilov. Na voljo je veliko zelenih površin opremljenih z igrišči za vse starostne skupine otrok in vadbeni poligon za odrasle in seniorje. Stavbe so grajene kot skoraj nič energijske stavbe.





Struktura soseske:
9 stavb

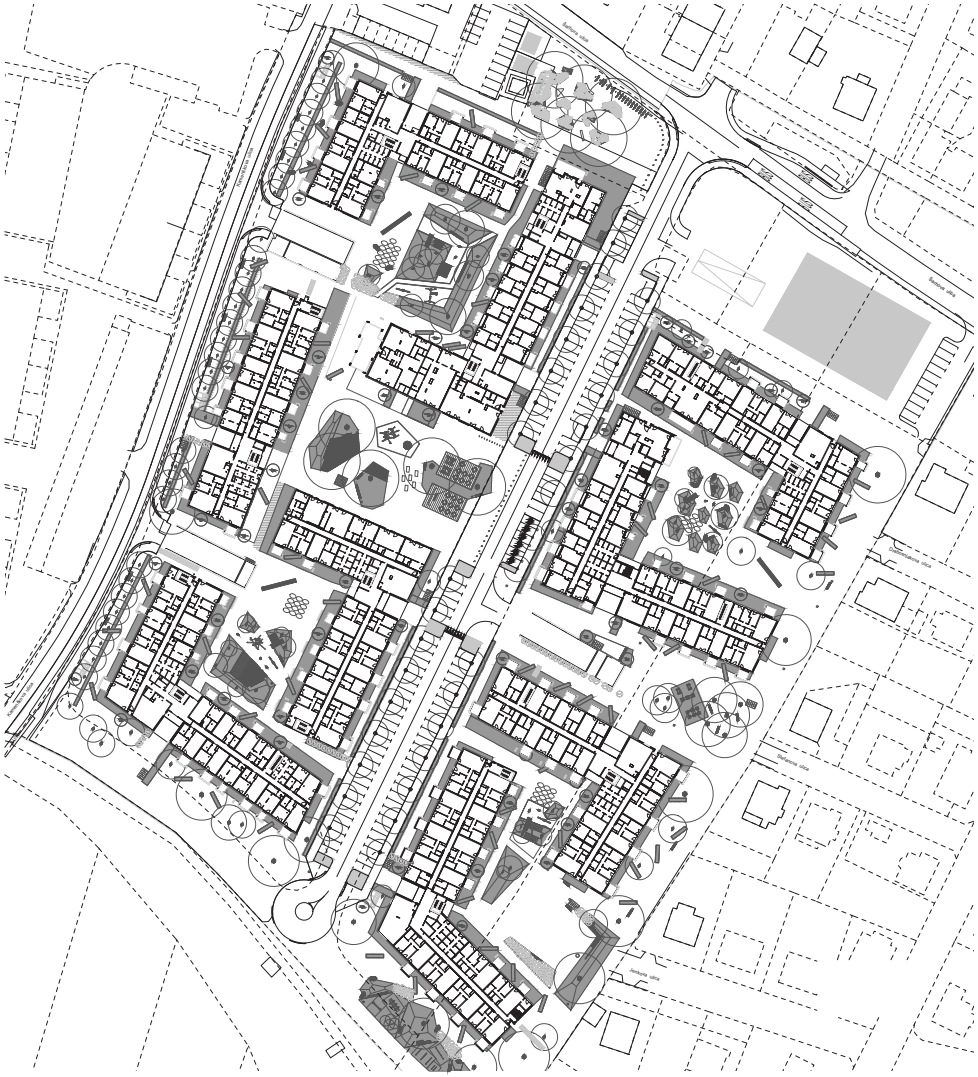
Število stanovanj: 400 (od tega 60 oskrbovanih)

Število parkirnih mest:
671 (121 na terenu in 550 v garaži)

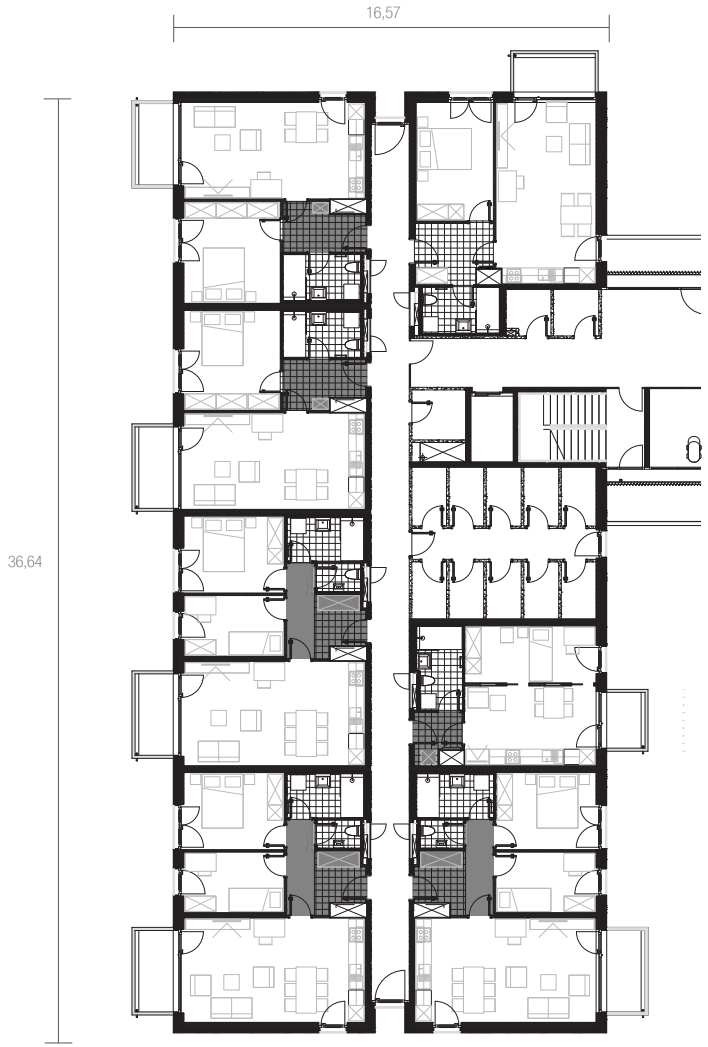
Velikost stanovanj:
36,31 m^2 – 82,74 m^2

Struktura:

1-sobno	10,50 %
2-sobno	47,75 %
2,5-sobno	30,50%
3-sobno	0,50 %
4-sobno	10,75 %

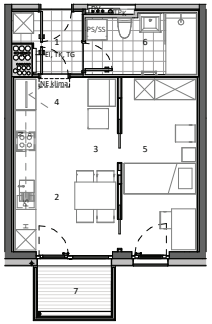


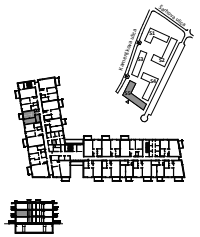
SITUACIJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE

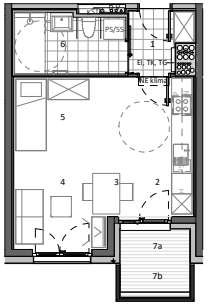
Tlorisi stanovanj so optimizirani, izvedeni sistemsko in tipizirano po zahtevanih velikostih. Ponavljajo se po vertikali in sledijo ekonomskim ter racionalnim pogojem izvedbe. Stanovanja so sestavljena iz predsobe, sanitarnega dela, bivalnega dela s kuhinjo, jedilnico in dnevno sobo ter spalnega dela, ki ima nišo oziroma eno ali več spalnic. Glede na število ležišč so primerno dodani sanitarni in servisni prostori. Načrtovani hodniki so površinsko majhni in optimizirani. Terase, balkoni in lože so izvedeni v primerni globini in širini, kar omogoča različne načine uporabe. Koncept stanovanj sledi konstrukcijski logiki združljivosti z rastrom garaž brez zajedanja stanovanjskih enot po globini objekta. V vsa stanovanja je bila izvedena vgradnja prefabriciranih sanitarnih elementov, ki so maksimalno poenoteni. Vsi jaški stanovanj so locirani ob zunanjem hodniku, kar omogoča dostop do instalacij brez vstopanja v stanovanja. Zasnova stanovanj tako omogoča tipizacijo in izjemno učinkovito ter poenoteno vzdrževanje. Izvedena svetla višina v stanovanjih je 2,58 m.

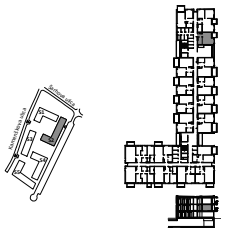




1-SOBNO STANOVANJE

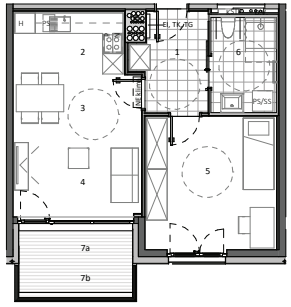
DNEVNA SOBA	4,71m²
HODNIK	3,45m²
JEDILNICA	5,16m²
KOPALNICA	5,73m²
KUHINJA	6,06m²
SPALNA NIŠA	11,33m²
Stanovanje skupaj	**36,44m²**
BALKON	**3,39m²**

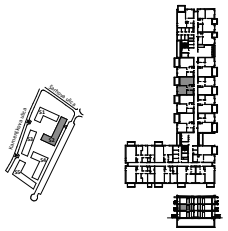




1-SOBNO OSKRBOVANO STAN.

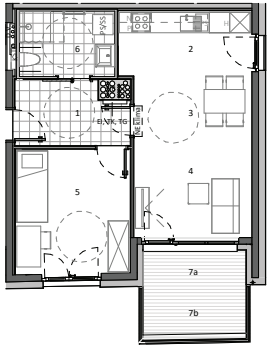
DNEVNA SOBA	7,74 m²
HODNIK	3,21 m²
JEDILNICA	4,82 m²
KOPALNICA	5,73 m²
KUHINJA	6,81 m²
SPALNA NIŠA	5,61 m²
Stanovanje skupaj	**33,92 m²**
LOŽA	**4,28 m²**

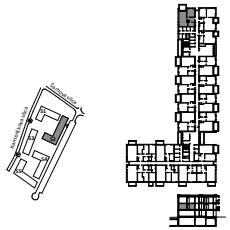




2-SOBNO OSKRBOVANO STAN.

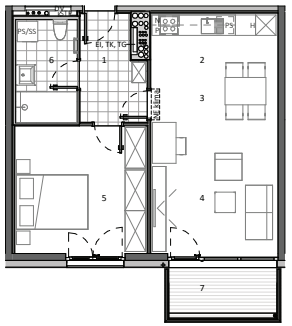
DNEVNA SOBA	8,13 m²
HODNIK	6,02 m²
JEDILNICA	9,21 m²
KOPALNICA	5,38 m²
KUHINJA	4,76 m²
SPALNA NIŠA	15,07 m²
Stanovanje skupaj	**48,56 m²**
LOŽA	**6,87 m²**

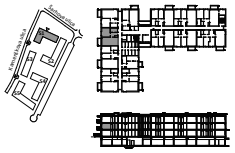




2-SOBNO OSKRBOVANO STAN.

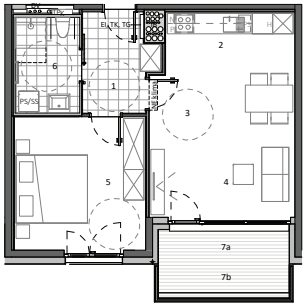
DNEVNA SOBA	9,50 m²
HODNIK	6,50 m²
JEDILNICA	7,13 m²
KOPALNICA	5,50 m²
KUHINJA	7,20 m²
SPALNICA	12,42 m²
Stanovanje skupaj	**48,25 m²**
LOŽA	**8,81 m²**

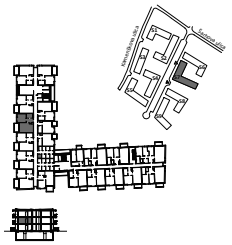




2-SOBNO STANOVANJE

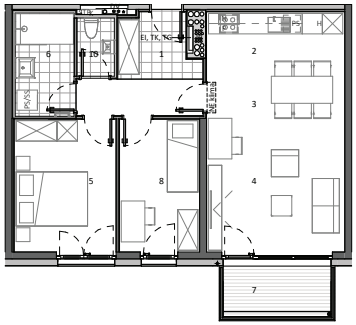
DNEVNA SOBA	11,66 m²
HODNIK	5,87 m²
JEDILNICA	8,81 m²
KOPALNICA	5,50 m²
KUHINJA	6,23 m²
SPALNICA	14,63 m²
Stanovanje skupaj	**52,70 m²**
BALKON	**4,89 m²**

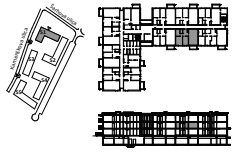




2-SOBNO OSKRBOVANO STAN.

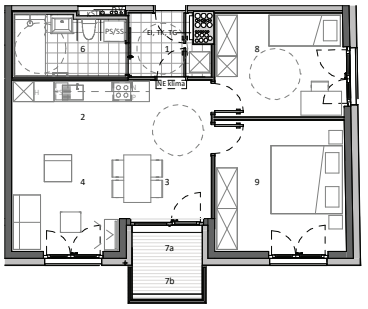
DNEVNA SOBA	9,22 m²
HODNIK	6,01 m²
JEDILNICA	10,25 m²
KOPALNICA	5,38 m²
KUHINJA	5,71 m²
SPALNICA	15,17 m²
Stanovanje skupaj	**51,74 m²**
LOŽA	**7,86 m²**

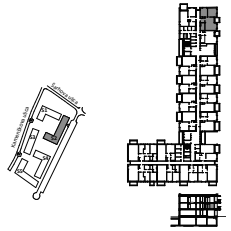




2,5-SOBNO STANOVANJE

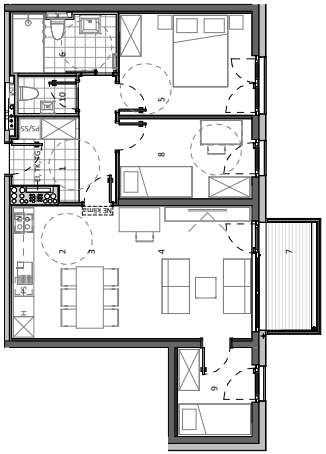
DNEVNA SOBA	12,90 m²
HODNIK	8,36 m²
JEDILNICA	9,36 m²
KOPALNICA	5,20 m²
KUHINJA	6,72 m²
SOBA 1	9,23 m²
SPALNICA	11,67 m²
WC	1,93 m²
Stanovanje skupaj	**65,38 m²**
BALKON	**4,89 m²**

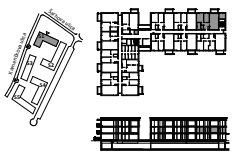




3-SOBNO OSKRBOVANO STAN.

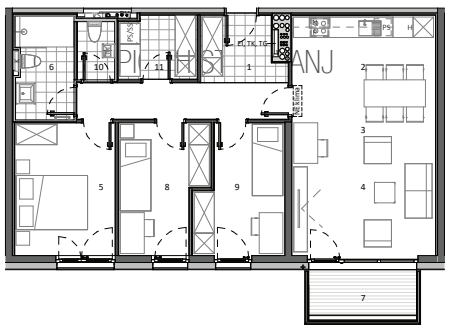
DNEVNA SOBA	11,63 m²
HODNIK	4,14 m²
JEDILNICA	7,57 m²
KOPALNICA	5,73 m²
KUHINJA	7,59 m²
SOBA 1	11,48 m²
SOBA 2	14,84 m²
Stanovanje skupaj	**62,98 m²**
LOŽA	**4,27 m²**

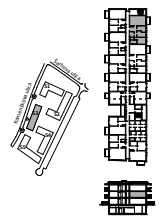




4-SOBNO STANOVANJE

DNEVNA SOBA	11,96 m²
HODNIK	8,16 m²
JEDILNICA	8,99 m²
KOPALNICA	5,14 m²
KUHINJA	6,67 m²
SOBA 1	9,23 m²
SOBA 2	5,76 m²
SPALNICA	11,72 m²
WC	1,80 m²
Stanovanje skupaj	**69,43 m²**
BALKON	**4,92 m²**





4-SOBNO STANOVANJE

DNEVNA SOBA	13,34 m²
HODNIK	11,35 m²
JEDILNICA	8,79 m²
KOPALNICA	5,14 m²
KUHINJA	8,41 m²
SOBA 1	9,31 m²
SOBA 2	9,35 m²
SPALNICA	11,55 m²
UTILITY	4,34 m²
WC	1,93 m²
Stanovanje skupaj	**83,53 m²**
BALKON	**4,91 m²**

2_DOLGI MOST, LJUBLJANA



Na lokaciji Dolgi most, ob Cesti za progo v Ljubljani sta dva večstanovanjska objekta s skupaj 40 javnimi najemnimi stanovanji v velikosti od 38 m² (enosobna) do 79,6 m² (štirisobna). Objekta urbanistično zaključujeta pozidavo območja na katerem je JSS MOL pred leti že zgradil objekte z neprofitnimi stanovanji.

Na nekdaj degradiranem predelu mesta, so novo zgrajeni objekti Sklada in obstoječi objekti JSS MOL uspešno sestavljeni v manjšo stanovanjsko sosesko.

Vsak od objektov je sestavljen iz dveh dvoetažnih stanovanjskih lamel, povezanih s skupnim pritličnim delom, kjer so vhod, garaža, servisni in tehnični prostori. Zaradi močvirnih barjanskih tal je garaža v pritličju objekta. Po odprtem stopnišču se dostopa do skupnih pokritih zunanjih hodnikov in dvignjenega osrednjega ozelenjenega vrta med dvema lamelama objekta. Skupni vrt na katerega so orientirane lože stanovanj je prostor povezovanja stanovalcev novega objekta.

Zunanja ureditev je kombinacija utrjenih in zelenih površin. Utrjene povozne in pohodne površine so betonske in asfaltne izvedbe, preostale površine zunanje ureditve pa so iz prodca, zelenic, zasaditve in peščenih igrišč. Na severnem delu območja je urejeno otroško igrišče, ki je opremljeno z otroškimi igrali, mizo za namizni tenis, klopmi in drevesi. Med in za objektoma je urejena peš pot.

Struktura soseske:
2 stavbi

Število stanovanj:
40

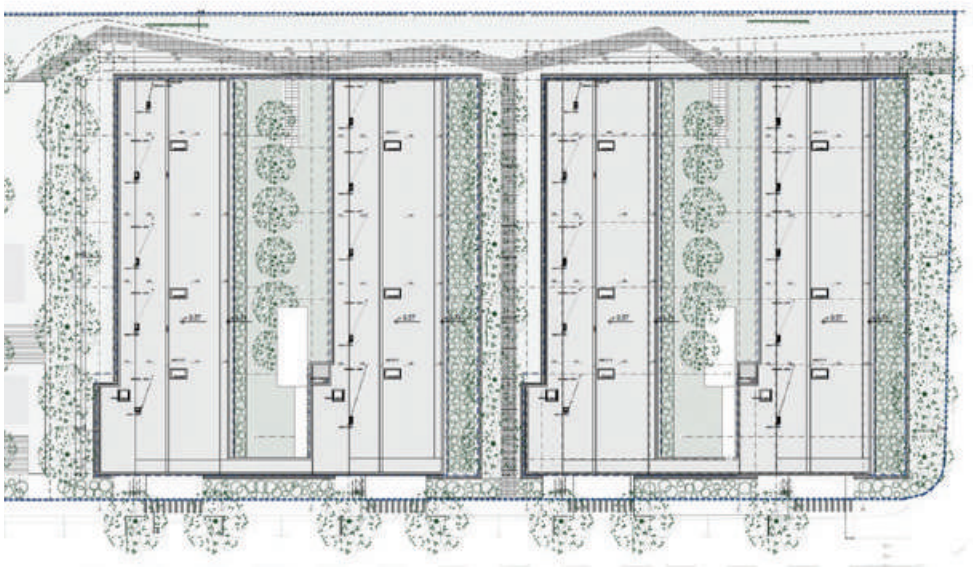
Število parkirnih mest:
72 (v pritlični garaži)

Velikost stanovanj:
38 m² do 79,6 m²

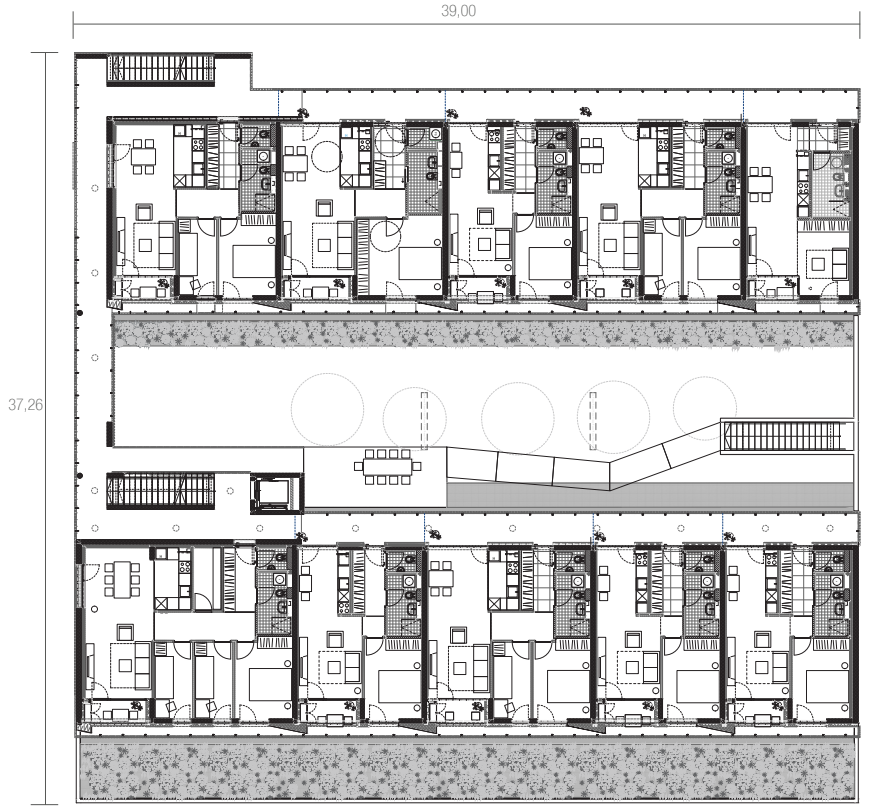
Struktura:

1-sobno	10%
2-sobno	50%
2,5-sobno	30%
4-sobno	10%

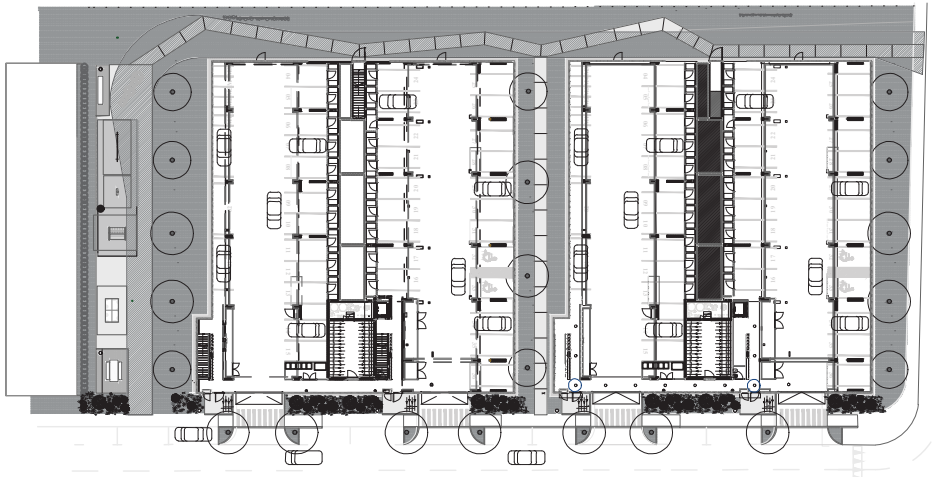




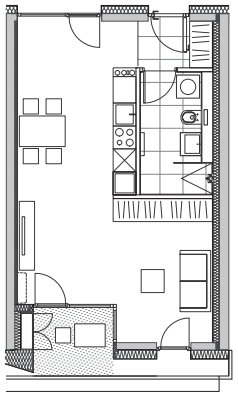
SITUACIJA

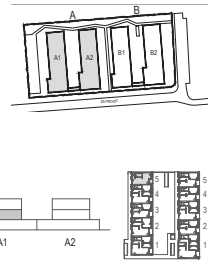


TLORIS TIPIČNE ETAŽE



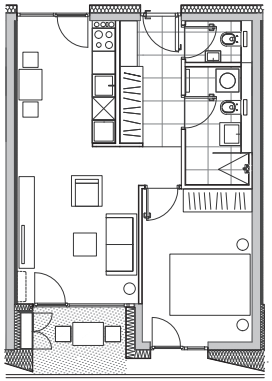
ORGANIZACIJA PARKIRANJA V PRITLIČJU

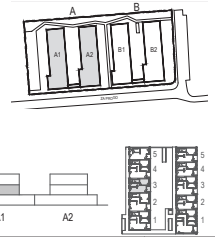




1-SOBNO STANOVANJE

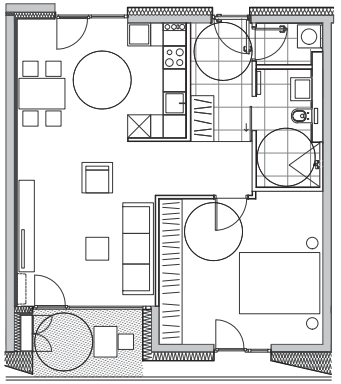
PREDSOBA	3,2 m²
BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	30,0 m²
KOPALNICA	5,3 m²
Stanovanje skupaj	**38,5m²**
LOŽA	**3,8m²**

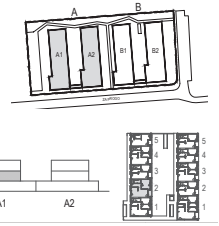




2-SOBNO STANOVANJE

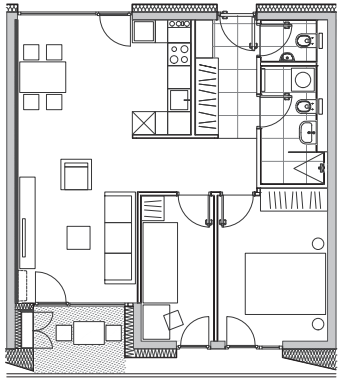
PREDSOBA	5,3 m²
BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	22,6 m²
SPALNICA	11,5 m²
DNEVNI WC	1,5 m²
KOPALNICA	4,6 m²
Stanovanje skupaj	**45,5m²**
LOŽA	**4,3m²**

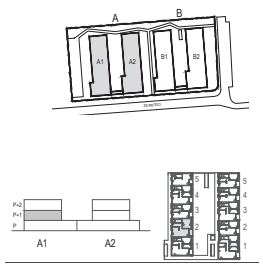




2-SOBNO STANOVANJE ZA GIBALNO OVIRANE

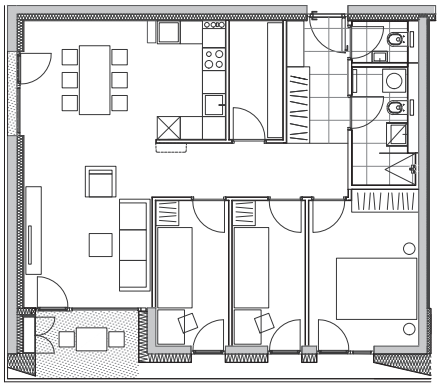
PREDSOBA	5,0 m²
BIVALNI PROSTOR	24,8 m²
KUHINJA	4,5 m²
HODNIK	3,5 m²
SPALNICA	16,6 m²
UTILITI	1,8 m²
KOPALNICA	4,7 m²
Stanovanje skupaj	**60,9 m²**
LOŽA	**5,1m ²**

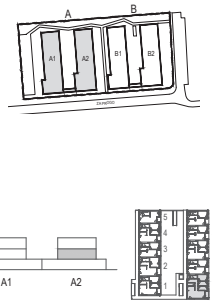




2,5-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	4,9 m²
BIVALNI PROSTOR	23,0 m²
KUHINJA	4,5 m²
HODNIK	4,4 m²
SPALNICA	11,3 m²
KABINET	7,2 m²
DNEVNI WC	1,5 m²
KOPALNICA	4,6 m²
Stanovanje skupaj	**61,4 m²**
LOŽA	**4,2 m²**





4-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	5,1 m²
BIVALNI PROSTOR	25,4 m²
KUHINJA	5,5 m²
HODNIK	7,0 m²
SPALNICA	11,4 m²
KABINET 1	7,2 m²
KABINET 2	7,2 m²
DNEVNI WC	1,5 m²
UTILITI	4,3 m²
KOPALNICA	4,6 m²
Stanovanje skupaj	**79,2 m²**
LOŽA	**4,8 m ²**

TLORISI TIPIČNIH STANOVANJ





Stanovanja so osnovnih tipov: enosobna, dvosobna, trisobna in štirisobna, v njih se vstopa z odprtega skupnega hodnika. Zasnovana so po principu delitve na nočni in dnevni del. Bivalni prostori so dvostransko orientirani, zato stanovanja kljub manjšim kvadraturam delujejo odprto, zračno in prostorno. Dnevna soba in loža se odpirata na jug in imata bolj zaseben značaj. Kuhinja z jedilnico se odpira na gank.
Nova soseska je bila v največji možni meri načrtovana z upoštevanjem vidika trajnostne gradnje in funkcionalnosti. Stavbe so zasnovane kot nizkoenergijske z vgrajenim prezračevalnim sistemom z učinkovitim vračanjem toplote, dosegajo energetski razred A2 in so praktično energetsko samooskrbne.



3_ZELENI GAJ NA BRDU, FUNKCIONALNA ENOTA F2, LJUBLJANA



Območje funkcionalne enote F2 sestavljajo štirje podolgovati večstanovanjski objekti A1, A2, B in C, ki so bili zasnovani po enotnem principu stanovanjskega bloka z osrednjim komunikacijskim hodnikom in stanovanji na vzhodnem ter zahodnem obodu. Stanovanja so orientirana enostransko, na vzhod oz. na zahod (z rahlim odmikom od smeri zaradi različnih pozicij objektov). Objekta A1 in A2 sta etažnosti K+P+3+T (objekt A2: 2K), objekta B in C pa etažnosti K+P+2+T (objekt B: 2K). V nadzemnem delu objektov so poleg stanovanj zasnovani komunikacijski prostori in sklop prostorov plinske kotlovnice. V podzemnih etažah so shrambe in parkirna mesta, kolesarnice in sklopi servisnih prostorov. Podzemna garaža je zasnovana pod objekti A1, A2 in B. Pod objektom B je garaža zasnovana dvoetažno. Objekt C je s podzemno garažo povezan prek podzemnih hodnikov.

Stanovanja so enostavno in pregledno organizirana. Vsa stanovanja so organizacijskega tipa »sobe na hodnik«. Vzdolž fasade so nanizani bivalni in spalni prostori (dnevne sobe, spalnice, kabineti) vzdolž notranjega komunikacijskega hodnika objekta pa servisni prostori (kopalnice, stranišča, utility, kuhinje). Vmes je cona hodnika, ki se v območju vhoda razširi v manjšo vežo. Vhodi v stanovanja so pozicionirani na mejo med osrednjim bivalnim prostorom in spalnim delom stanovanja.

Konstrukcijska zasnova z nosilnimi pozicijami na obodu stanovanj omogoča fleksibilno zasnovo bivalnih enot. Vse sobe v stanovanju imajo možnost povezovanja z zunanjostjo prek francoskih oken, ki se odpirajo na balkone, ki potekajo vzdolž celotne fasade (V in Z). Balkoni so poudarjeno zasnovani kot integralni del stanovanja – podaljšek bivalnih in spalnih prostorov. Balkoni so opremljeni s shrambnimi omarami, ki služijo tudi predelitvi med stanovanji.

Struktura soseske F2:
4 stavbe

Število stanovanj:
102

Število parkirnih mest:
204 (v garaži)

Velikost stanovanj:
47,2 m^2 – 80,7 m^2

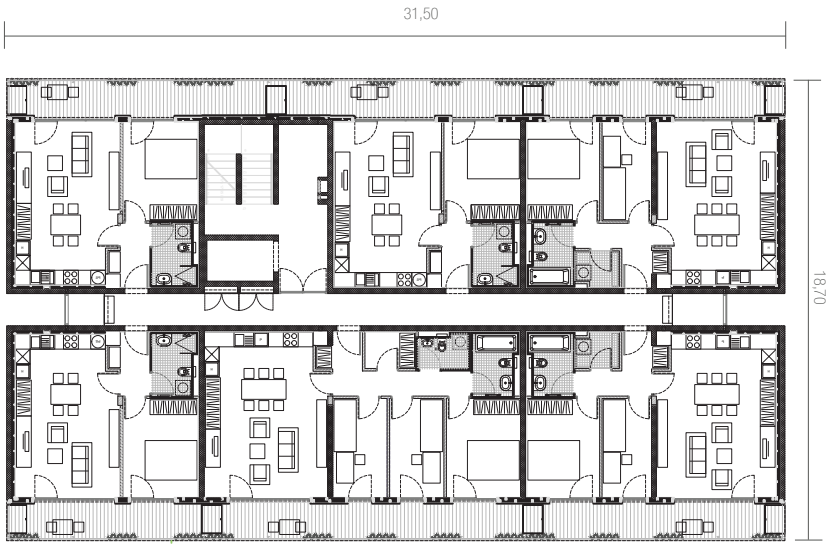
Struktura:

2-sobno	47,05 %
2,5-sobno	39,22 %
4-sobno	13,73 %

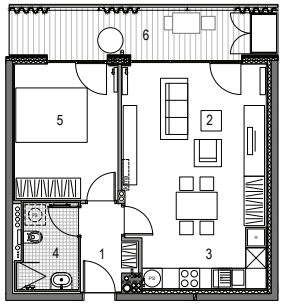


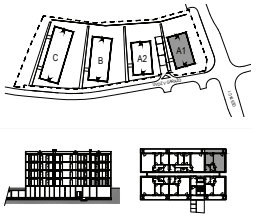


OBMOČJE POZIDAVE



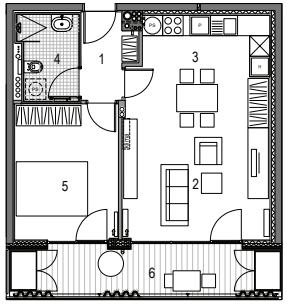
TLORIS TIPIČNE ETAŽE

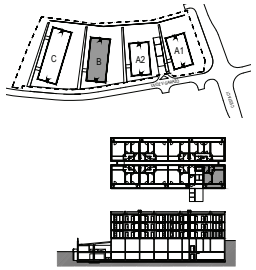




2-SOBNO STANOVANJE

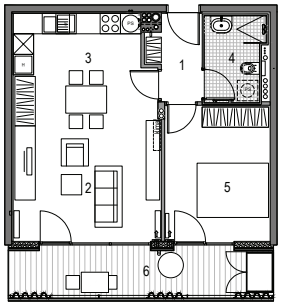
PREDSOBA	3,5 m²
BIVALNI PROSTOR	21,7 m²
KUHINJA	5,5 m²
SPALNICA	12,1 m²
KOPALNICA	4,4 m²
Stanovanje skupaj	**47,2 m²**
BALKON	**11,1 m²**

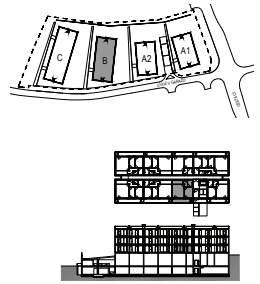




2-SOBNO STANOVANJE

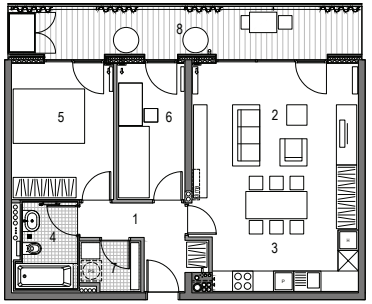
PREDSOBA	3,6 m²
BIVALNI PROSTOR	22,2 m²
KUHINJA	5,6 m²
SPALNICA	12,2 m²
KOPALNICA	4,4 m²
Stanovanje skupaj	**48,0 m²**
BALKON	**11,3 m²**

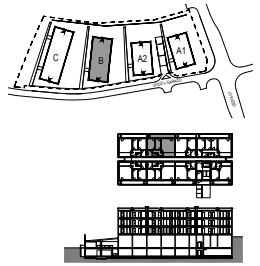




2-SOBNO STANOVANJE

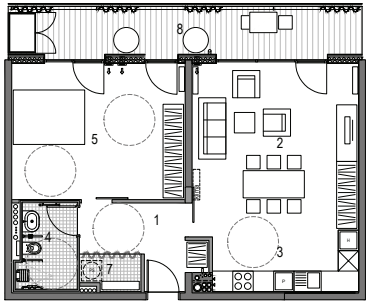
PREDSOBA	3,6 m²
BIVALNI PROSTOR	22,3 m²
KUHINJA	6,0 m²
SPALNICA	12,2 m²
KOPALNICA	4,4 m²
Stanovanje skupaj	**48,5 m²**
BALKON	**11,1 m²**

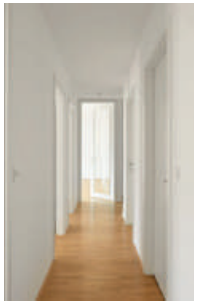




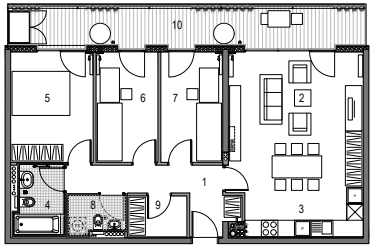
2,5-SOBNO STANOVANJE

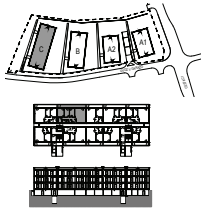
PREDSOBA	5,8 m²
BIVALNI PROSTOR	24,7 m²
KUHINJA	6,9 m²
SPALNICA	11,9 m²
SOBA	8,0 m²
KOPALNICA	4,4 m²
UTILITI	2,5 m²
Stanovanje skupaj	**64,2 m²**
BALKON	**14,9 m²**











4-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	8,4 m²
BIVALNI PROSTOR	24,8 m²
KUHINJA	6,9 m²
SPALNICA	12,0 m²
SOBA 1	9,0 m²
SOBA 2	8,9 m²
KOPALNICA	4,4 m²
WC	2,8 m²
SHRAMBA	3,2 m²
Stanovanje skupaj	**80,4 m²**
BALKON	**18,6 m²**

TLORISI TIPIČNIH STANOVANJ

4_NOVA DOLINSKA, KOPER



Struktura soseske Nova Dolinska:
2 stavbi

Število stanovanj:
91

Število parkirnih mest:
156 (104 v garaži in 52 na terenu)

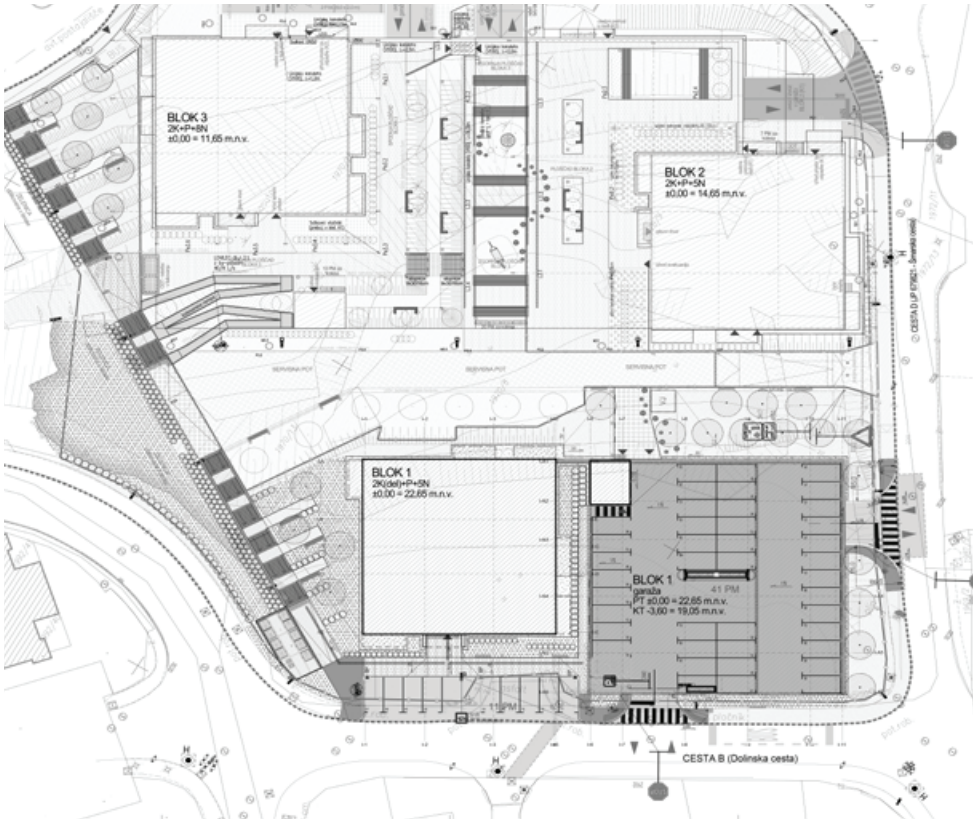
Velikost stanovanj:
51 m² – 89 m²

Struktura:

1-sobno	0 %
2-sobno	65,93 %
2,5-sobno	19,78 %
4-sobno	14,29 %

Soseska je zasnovana v neposredni bližini Šmarske ceste, ki nudi hitro povezavo z mestnim centrom, mestno in zaledno infrastrukturo ter z avtocestnim omrežjem. Urbanistična zasnova soseske se je podredila obstoječi konfiguraciji terena in vedutam. Zamik objekta na južni strani iz tipične karejske zasnove omogoča enakovredne pogoje glede osončenosti in pogledov na staro mestno jedro in širšo okolico za celotno sosesko.

Stanovanjski del soseske tvorita dva stolpiča (2K+P+5), ki sta v lasti Stanovanjskega sklada RS in ena stolpnica (2K+P+8), ki je v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. Vsi trije objekti so postavljeni na delno podkletene garaže s shrambami in tehničnimi prostori. Objekti so kvadratne tlorisne oblike in imajo centralno jedro s stopniščem in dvigalom, okoli katerega so preko skupnih hodnikov dostopna posamezna stanovanja. Takšno snovanje tlorisa omogoča orientacijo stanovanj v vse smeri neba in zasnovo z dvostransko orientacijo in pogledi. Vsakemu stanovanju pripada tudi lastna loža. Zasnova z ložami, ki nadomestijo balkone zagotavlja zasebnost uporabnikov in zavetrje v značilno vetrovnem območju.



SITUACIJA

Blok 1 leži na jugozahodni strani soseske. Etažnost objekta je 2K (delno)+P+5N+tehnična etaža. Glavni vhod v stanovanjski del objekta je predviden z vhodne tlakovane površine na JZ strani. V pritličju se poleg vhodne avle, prostora za vozičke in komunikacij nahaja še šest stanovanj. V petih nadstropjih nad pritličjem se nahaja po 7 stanovanj, ter v delno vkopani kleti pod stanovanjskim stolpičem še dodatna 3 stanovanja.
Južno od stanovanjskega dela kleti se nahaja samostojna parkirna garaža, kjer je predvidenih 35 PM za stanovalce, od tega 3 PM za invalide. V manjšem delu garaže na S strani je predvidena tudi 2. kletna etaža.

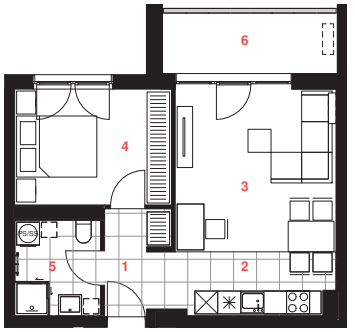
Blok 2 leži na jugovzhodni strani soseske. Etažnost objekta je 2K+P+5N+tehnična etaža. Glavni vhod v objekt se nahaja na SZ strani bloka z zgornje ploščadi med blokoma 2 in 3. Poleg vhodne avle se v pritličju nahaja še evakuacijsko stopnišče iz obeh kleti ter 7 stanovanjskih enot. Ostale nadzemne etaže obsegajo po 8 stanovanjskih enot.
V ločenem delu 1. kleti in v 2. kleti je garaža s skupno 69 parkirnimi mesti, od tega je 6 PM namenjenih za funkcionalno ovirane osebe. Etaži kletne garaže imata vsaka svoj uvoz – v prvo klet neposredno s Šmarske ceste na JV strani, v drugo klet pa s pokrite klančine med objektoma 2 in 3, na SV strani objekta.

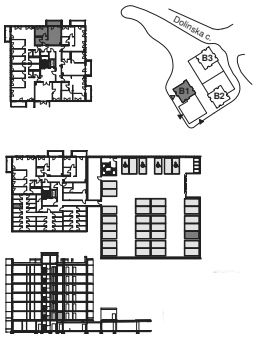


TLORIS TIPIČNE ETAŽE

V blokih 1, 2 in 3 je skupno 166 stanovanj različnih tipov glede na velikost oz. število ležišč. Po posameznih blokih so vse stanovanjske etaže nad pritličjem enake. 10% stanovanj je prilagojenih za funkcionalno ovirane osebe.

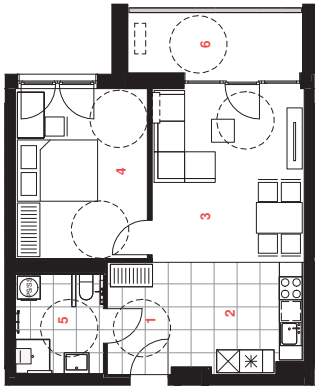
Razporeditev prostorov v stanovanjih ter postavitev opreme je zasnovana funkcionalno. Dvosobna stanovanja zajemajo predprostor, kuhinjo, dnevno sobo z jedilnico, ločeno spalnico, kopalnico in ložo. Trisobna stanovanja imajo eno dodatno sobo, štirisobna stanovanja pa imajo 2 dodatni sobi in ločen WC. Vsakemu stanovanju pripada shramba v kleti ali v stanovanju. Svetla višina stanovanj je 2,59 m, z izjemo stanovanj v najvišjem nadstropju, kjer je svetla višina 2,78 m.

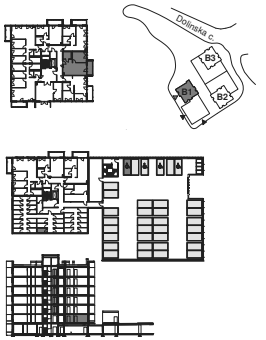




2-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	5,0 m²
BIVALNI PROSTOR	17,8 m²
KUHINJA	6,8 m²
SPALNICA	12,4 m²
KOPALNICA	5,6 m²
Stanovanje skupaj	**47,6 m²**
LOŽA	**7,2 m ²**

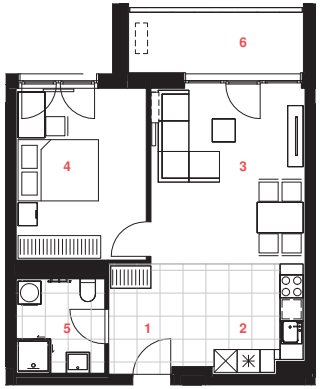


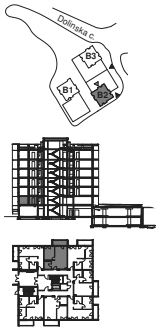


2-SOBNO STANOVANJE ZA GIBALNO OVIRANE

PREDSOBA	5,0 m²
BIVALNI PROSTOR	18,0 m²
KUHINJA	9,7 m²
SPALNICA	15,3 m²
KOPALNICA	6,0 m²
Stanovanje skupaj	**54,1 m²**
LOŽA	**7,2m ²**

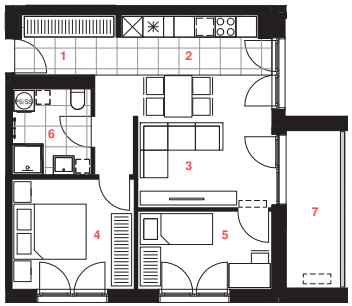


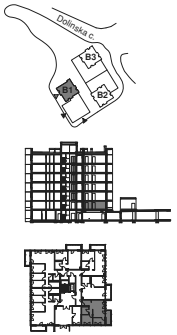




2-SOBNO STANOVANJE

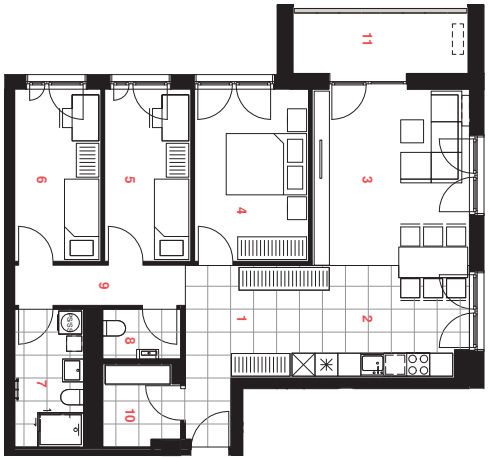
PREDSOBA	4,9 m²
BIVALNI PROSTOR	18,5 m²
KUHINJA	9,6 m²
SPALNICA	15,3 m²
KOPALNICA	5,7 m²
Stanovanje skupaj	**53,9 m²**
LOŽA	**7,2 m²**

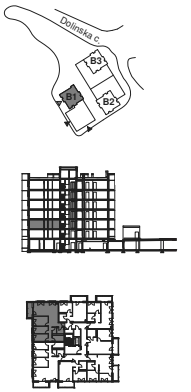




2,5-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	5,1 m²
BIVALNI PROSTOR	18,4 m²
KUHINJA	7,6 m²
SPALNICA	11,4 m²
SOBA	8,9 m²
KOPALNICA	5,7 m²
Stanovanje skupaj	**57,1 m²**
LOŽA	**7,2 m²**





4-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	10,3 m²
BIVALNI PROSTOR	18,9 m²
KUHINJA	13,4 m²
SPALNICA	13,4 m²
SOBA 1	10,1 m²
SOBA 2	10,1 m²
DNEVNI WC	2,6 m²
HODNIK	4,7 m²
SHRAMBA (v stanovanju)	4,2 m²
KOPALNICA	6,5 m²
Stanovanje skupaj	**94,3 m²**
LOŽA	**7,2 m²**

ZASNOVA TIPIČNIH STANOVANJ







5_PODBREZNIK, NOVO MESTO



Struktura soseske Podbreznik (B1, B3 in B5):
3 stavbe

103 stanovanj

Število parkirnih mest:
163 (v garaži 100, na terenu 63)

Velikost stanovanj:
41,55 m²– 87,43 m²

Struktura:

1,5-sobno	9,71%
2-sobno	28,15 %
2,5-sobno	30,10 %
3-sobno	23,30 %
4-sobno	8,74 %

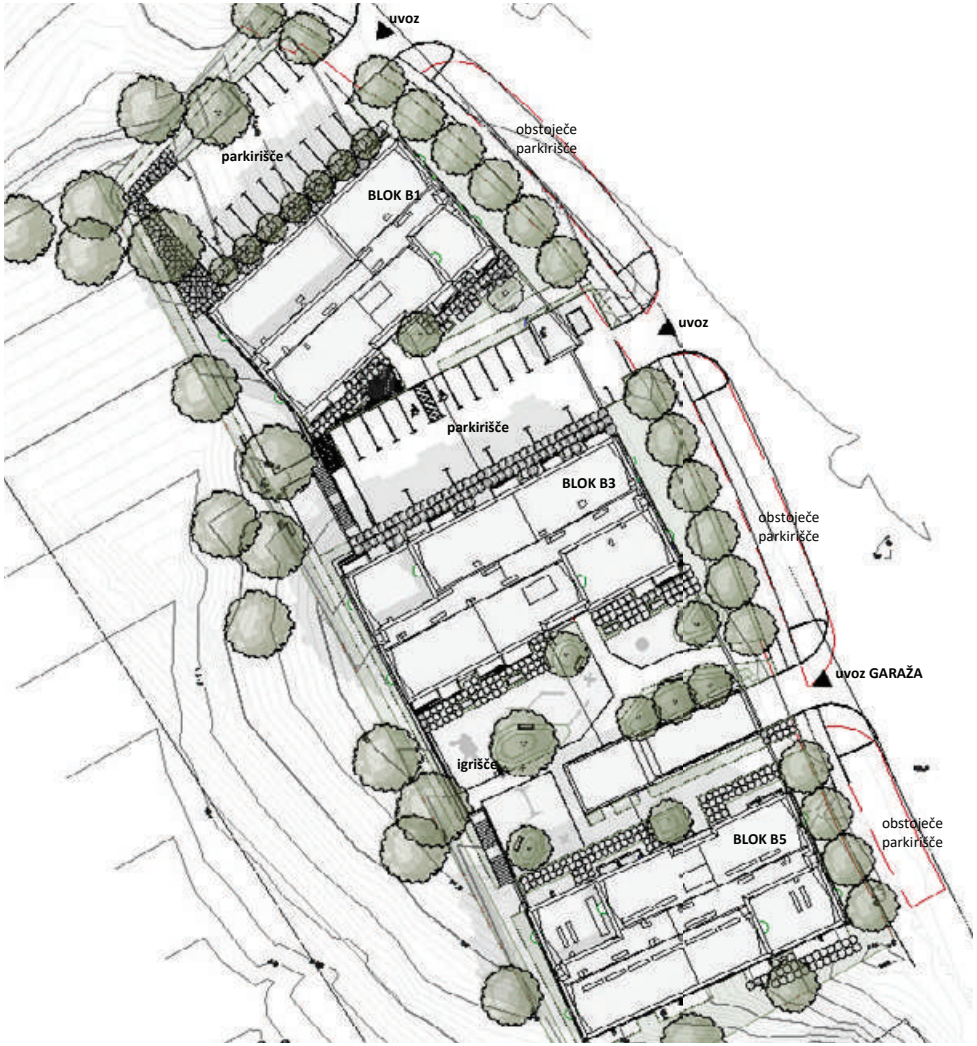
Razvoj območja Podbreznik predvideva gradnjo stanovanjskih objektov - blokov, vrstnih in prostostoječih hiš, poslovno-oskrbovanih objektov ter stavb v okviru tehnološkega parka. Poselitev se ureja kot naselje v gozdu, v katerem je krajinska ureditev neločljiv del urbanistične strukture.
Pozidava je nanizana vzdolž osrednje cestne zanke in se situacijsko in nivojsko prilagaja naravnim danostim.

Večstanovanjski bloki B1, B3 in B5 so del širše ureditve večstanovanjskih stavb na spodnji strani osrednje ceste, ki zajema tudi postavitev blokov B7 in B9, katerih investitor je Mestna občina Novo mesto in za katere je pridobljeno ločeno gradbeno dovoljenje. Objekta B7 in B9 imata skupaj 81 stanovanj. Predviden je skupen, oblikovalsko poenoten in sočasen razvoj objektov obeh investitorjev, sama gradnja posameznih blokov pa je predvidena fazno v različnih časovnih obdobjih. Severno od novogradnje je že 5 obstoječih večstanovanjskih objektov, ki so del naselja Podbreznik v lepi gozdnati naravi.

Trije večstanovanjski bloki (B1, B3 in B5) etažnosti K+P+3+T so pravokotne tlorisne oblike s skupno garažo in pripadajočo zunanjo ureditvijo. Vse bivanjske enote so namenjene najemu.

Koncept zasnove temelji na prepletu zelenih obgozdnih površin z grajeno strukturo, ki upošteva topografijo lokacije, obstoječa drevesa in poglede v prostoru.

Stanovanjski bloki imajo skupaj 103 stanovanji šestih različnih tipologij. V bloku B1 je 32 enot, v bloku B3 38, v bloku B5 pa 33 enot. Vsako stanovanje ima montažni konzolni pokriti balkon in pripadajočo shrambo, ki se nahaja v sklopu stanovanja. Vsa stanovanja so v celoti prilagodljiva za preureditev. Kopalnice se lahko prilagodijo brez gradbenih posegov, le s premikom in namestitvijo primerne sanitarne opreme. Notranji prostori so brez grajenih ovir. 10% stanovanj v pritličju (11 enot) je že prilagojenih.



SITUACIJA

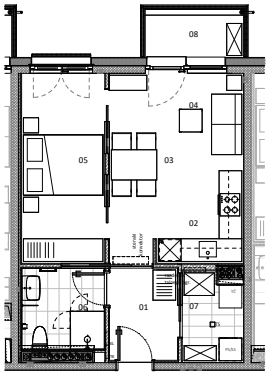


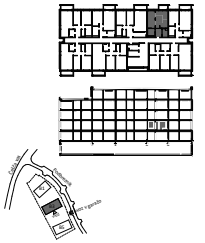
Za doseganje energijskega razreda A1 je bil predviden ustrezen toplotni ovoj in leseno stavbno pohištvo.

Za nizkotemperaturno ploskovno ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode so v shrambah stanovanj nameščene individualne toplotne črpalke. Ob nadgradnji sistema so lahko namenjene tudi hlajenju. Vsaka enota ima možnost lastnega nastavljanja temperaturnih režimov, sobni termostati omogočajo prilagajanje v vsakem prostoru. Individualni režim regulacije ob energetski učinkovitosti povečuje posameznikovo udobje in omogoča kontrolirano porabo energije.



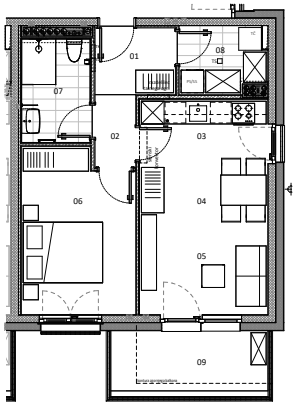
TLORIS TIPIČNE ETAŽE

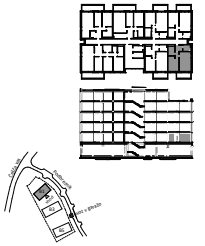




1,5-SOBNO STANOVANJE

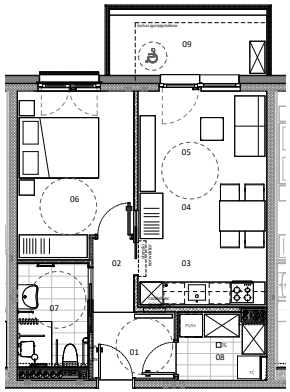
PREDSOBA	4,39 m²
BIVALNI PROSTOR	6,53 m²
KUHINJA	6,59 m²
JEDILNICA	4,66 m²
KOPALNICA	4,65 m²
SPALNICA	11,06 m²
SHRAMBA	3,67 m²
Stanovanje skupaj	**41,55 m²**
BALKON	**3,31 m²**

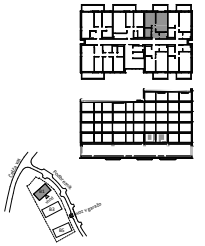




2-SOBNO STANOVANJE

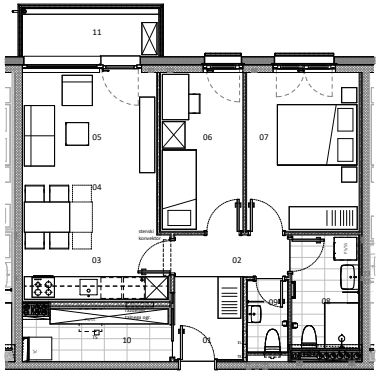
PREDSOBA	3,78 m²
HODNIK	2,04 m²
KUHINJA	6,12 m²
JEDILNICA	5,95 m²
BIVALNI PROSTOR	7,31 m²
KOPALNICA	4,93 m²
SPALNICA	12,68 m²
SHRAMBA	3,98 m²
Stanovanje skupaj	**46,79 m²**
BALKON	**7,24 m²**

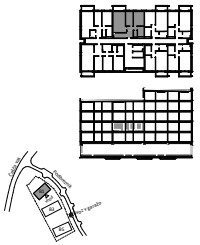




2-SOBNO STANOVANJE

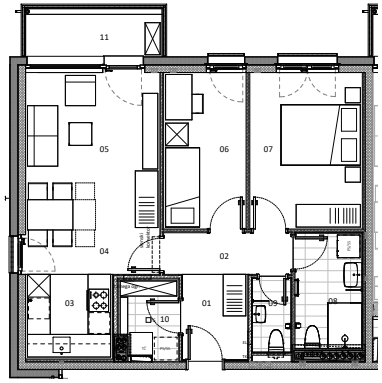
PREDSOBA	3,74 m²
HODNIK	2,10 m²
KUHINJA	6,12 m²
JEDILNICA	5,95 m²
BIVALNI PROSTOR	7,31 m²
KOPALNICA	5,08 m²
SPALNICA	12,92 m²
SHRAMBA	3,94 m²
Stanovanje skupaj	**47,16 m²**
BALKON	**7,24 m²**

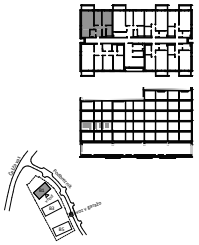




2,5-SOBNO STANOVANJE

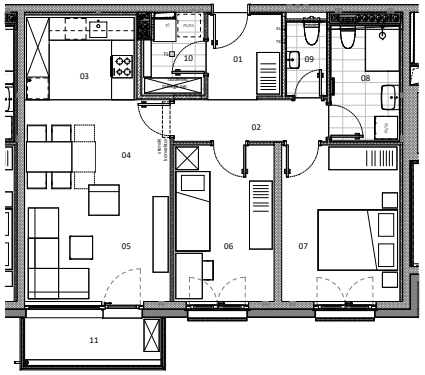
PREDSOBA	3,93 m²
HODNIK	3,29 m²
KUHINJA	6,83 m²
JEDILNICA	6,34 m²
DNEVNI PROSTOR	8,93 m²
SOBA	9,16 m²
SPALNICA	12,50 m²
KOPALNICA	5,25 m²
SHRAMBA	5,38 m²
WC	1,98 m²
Stanovanje skupaj	**63,59 m²**
BALKON	**4,58 m ²**

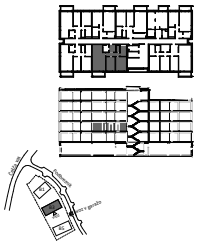




3-SOBNO STANOVANJE

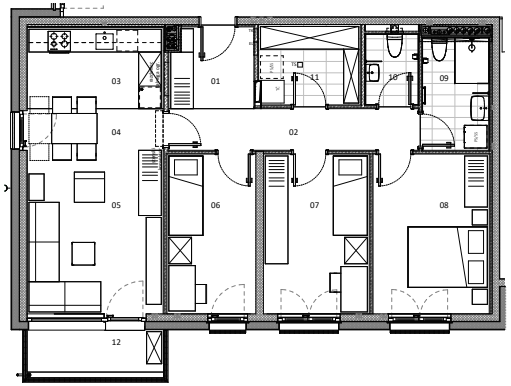
PREDSOBA	3,89 m²
HODNIK	3,71 m²
KUHINJA	5,15 m²
JEDILNICA	8,58 m²
DNEVNI PROSTOR	10,36 m²
SOBA	9,02 m²
KOPALNICA	5,36 m²
SPALNICA	12,31 m²
WC	1,95 m²
SHRAMBA	3,21 m²
Stanovanje skupaj	**63,54 m²**
BALKON	**4,58 m ²**

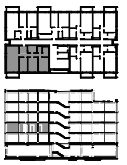




3-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	4,38 m²
BIVALNI PROSTOR	11,24 m²
KOPALNICA	5,51 m²
KUHINJA	6,60 m²
SPALNICA	12,93 m²
SOBA	10,96 m²
SHRAMBA	3,33 m²
HODNIK	4,45 m²
JEDILNICA	9,31 m²
WC	2,05 m²
Stanovanje skupaj	**70,76 m²**
BALKON	**4,58 m ²**







4-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	4,71 m²
HODNIK	7,26 m²
JEDILNICA	7,20 m²
KUHINJA	7,74 m²
KOPALNICA	5,19 m²
DNEVNI PROSTOR	12,33 m²
SPALNICA	12,99 m²
SOBA 1	9,93 m²
SOBA 2	11,83 m²
SHRAMBA	5,69 m²
WC	2,56 m²
Stanovanje skupaj	**87,43 m²**
BALKON	**4,58 m ²**

ZASNOVA TIPIČNIH STANOVANJ



_SMERNICE

ZASNOVA

- enostavnost zasnove
- prostori so smiselno funkcionalno razporejeni (vhod v hodnik - prehod v bivalni del - prehod v spalni del - sanitarije med spalnim in bivalnim delom dostopne s hodnika)
- stene so postavljene v ortagonalni mreži
- prostori so pravokotne oblike, brez dodatnih niš, zajedanja ali lomljenja
- nosilna konstrukcija smiselno sledi funkcionalni zasnovi
- v prostorih ni dodatnih konstrukcijskih elementov (stebrov, slopov, nosilcev, preklad)
- prostori imajo jasno namembnost, namembnosti se ne mešajo v prostoru
- stanovanje je ločeno na spalni in bivalni del
- zasnova brez neizkoriščenih hodnikov in prehodov
- okenske odprtine prilagojene namembnosti prostora (višina, širina, delitve)
- shrambe locirane izven stanovanja(znotraj etaže, kjer je stanovanje ali v kleti)

TEHNIČNE REŠITVE IN SISTEMI

- predizdelani (montažni) balkoni primerne velikosti
- predizdelane kopalnice
- inštalacije v predizdelanih elementih
- vrata med bivalnim prostorom in hodnikom
- finalni tlak hodnika v keramiki
- finalni tlak kuhinje v keramiki
- higrosenzibilno prezračevanje ali decentraliziran lokalni rekuperator
- talno gretje
- vgradnja tipskih tuš kabin in kadičke
- parapeti na višini 90 cm od končnega tlaka

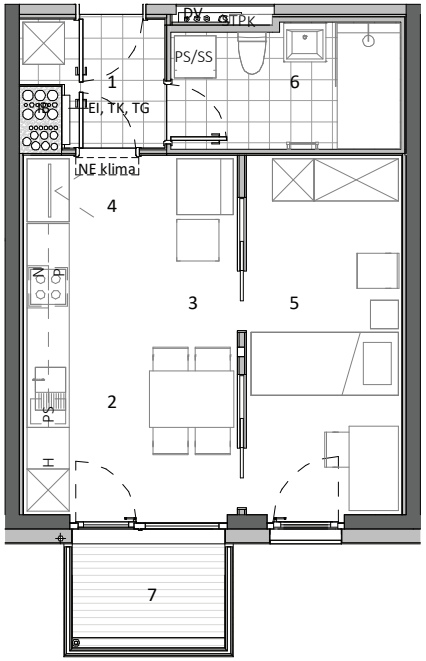
NUMERIČNA PRIPOROČILA

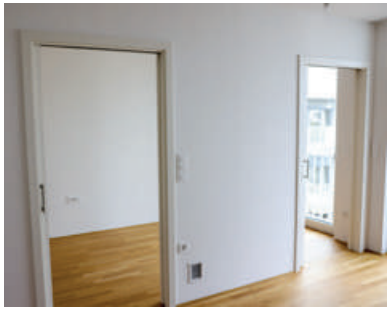
- prostori namenjeni spanju med 10 in 15 m2 (spalnica, otroška soba, ...)
- balkon velikosti 10 - 15 % stanovanja in ne več kot 7 m2
- delež bivalnega dela stanovanja: 34 - 50 % stanovanja, ustrezno glede na sobnost stanovanja

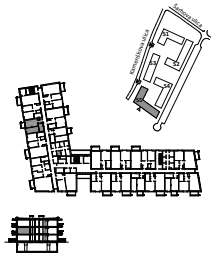
TIP STANOVANJA	DELEŽ BIVALNEGA DELA STANOVANJA		
	manj ali neprimerno	zadostno	primerno
2-sobno	≤45%	45% < a < 50%	≥ 50%
2-sobno + kabinet	≤40%	40% < a < 45%	≥45%
3-sobno	≤40%	40% < a < 45%	≥45%
4-sobno	≤34%	34% < a < 39%	≥39%

_PRIMER 1-SOBNO STANOVANJE

POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR





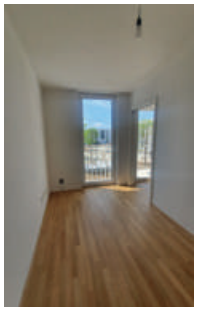


1-SOBNO STANOVANJE

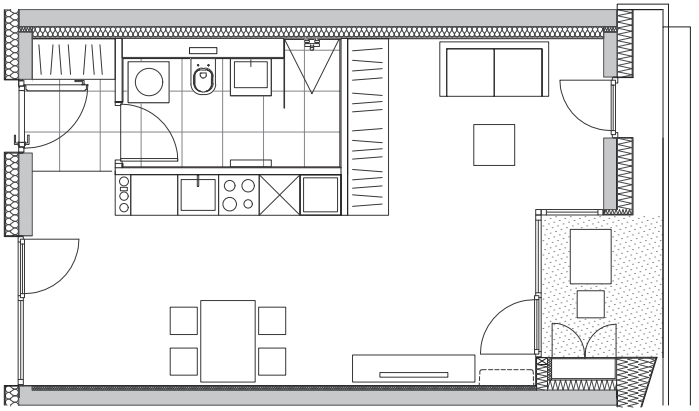
DNEVNA SOBA	4,71m²
HODNIK	3,45m²
JEDILNICA	5,16m²
KOPALNICA	5,73m²
KUHINJA	6,06m²
SPALNA NIŠA	11,33m²
Stanovanje skupaj	**36,44m²**
BALKON	**3,39m²**

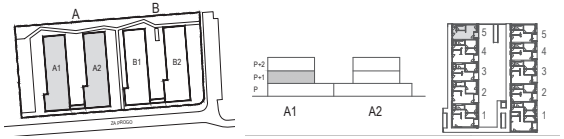






DOLGI MOST, LJUBLJANA



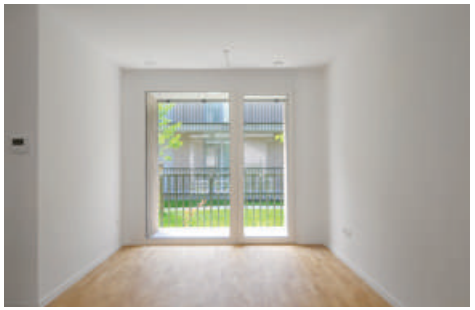


1-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	3,2 m²
BIVALNI PROSTOR S KUHINJO	30,0 m²
KOPALNICA	5,3 m²
Stanovanje skupaj	**38,5m²**
LOŽA	**3,8m²**



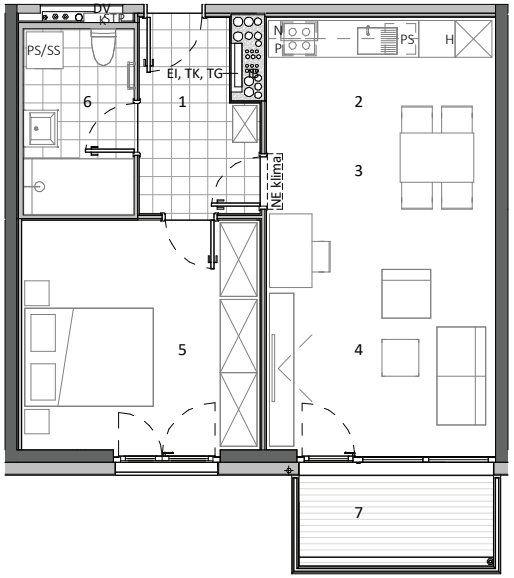


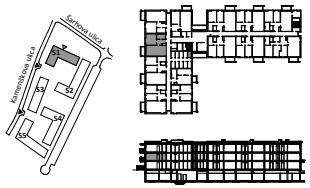




_PRIMER 2-SOBNO STANOVANJE

POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR

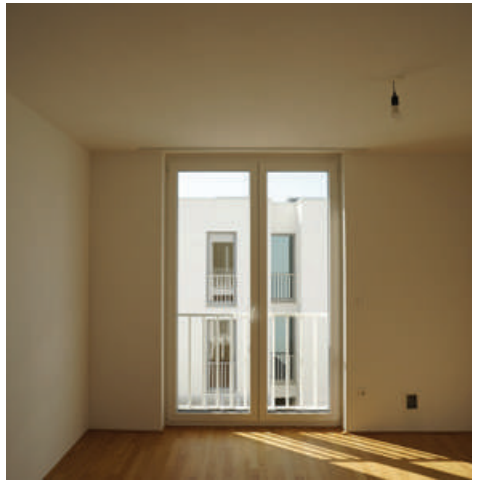




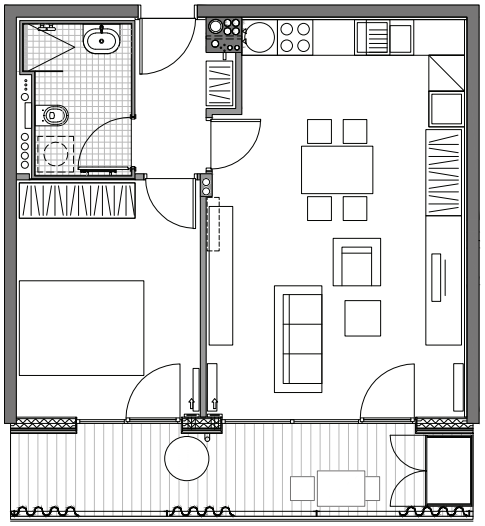
2-SOBNO STANOVANJE

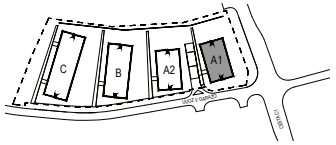
DNEVNA SOBA	11,66 m²
HODNIK	5,87 m²
JEDILNICA	8,81 m²
KOPALNICA	5,50 m²
KUHINJA	6,23 m²
SPALNICA	14,63 m²
Stanovanje skupaj	**52,70 m²**
BALKON	**4,89 m²**

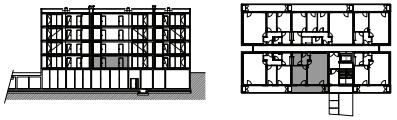




ZELENI GAJ NA BRDU, F2, LJUBLJANA







2-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	3,5 m²
BIVALNI PROSTOR	21,9 m²
KOPALNICA	4,3 m²
KUHINJA	6,0 m²
SPALNICA	12,4 m²
Stanovanje skupaj	**48,1 m²**
BALKON	**11,2 m²**







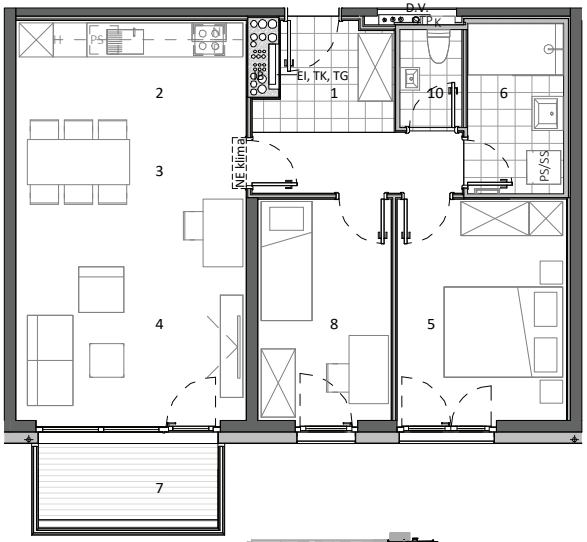


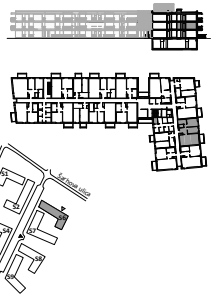




_PRIMER 2,5-SOBNO STANOVANJE

POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR





2,5-SOBNO STANOVANJE

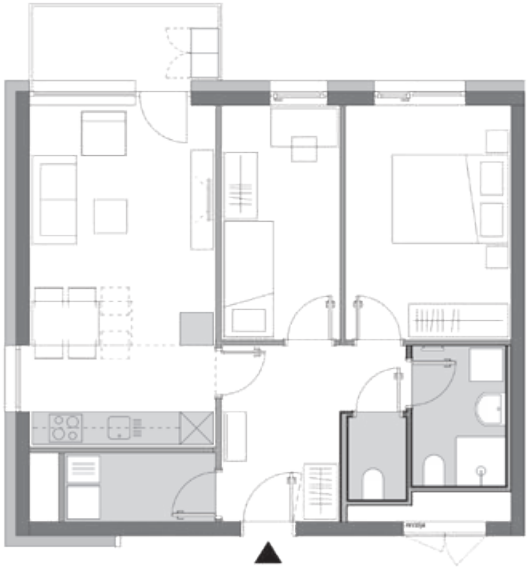
PREDSOBA	8,15 m²
BIVALNI PROSTOR	12,45 m²
JEDILNICA	9,36 m²
KUHINJA	6,90 m²
SPALNICA	11,67 m²
KABINET	9,23 m²
WC	1,89 m²
KOPALNICA	5,13 m²
Stanovanje skupaj	**64,78 m²**
BALKON	**4,94 m²**

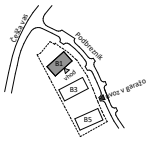
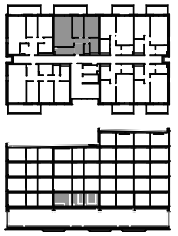







PODBREZNIK, NOVO MESTO



2,5-SOBNO STANOVANJE

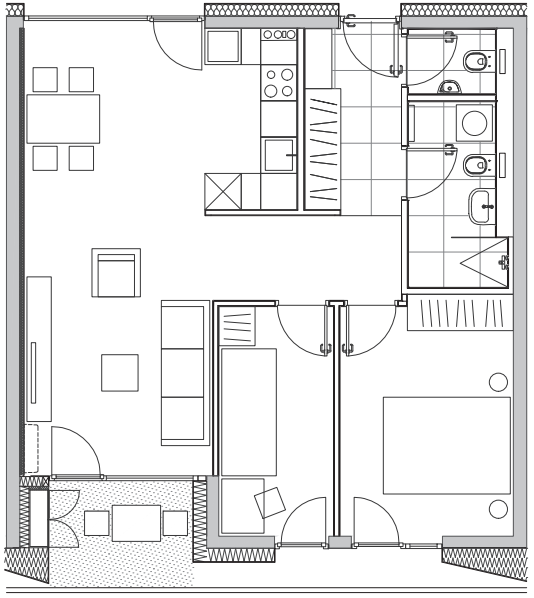
PREDSOBA	3,93 m²
HODNIK	3,29 m²
JEDILNICA	6,34 m²
KUHINJA	6,83 m²
SPALNICA	12,50 m²
KABINET	9,16 m²
DNEVNI PROSTOR	8,93 m²
KOPALNICA	5,25 m²
WC	1,98 m²
SHRAMBA	5,38 m²
Stanovanje skupaj	**63,59 m²**
BALKON	**4,6 m²**

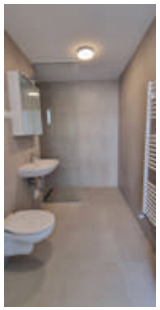


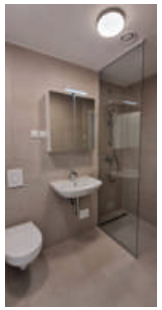




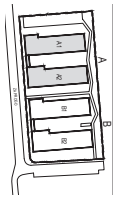

DOLGI MOST, LJUBLJANA







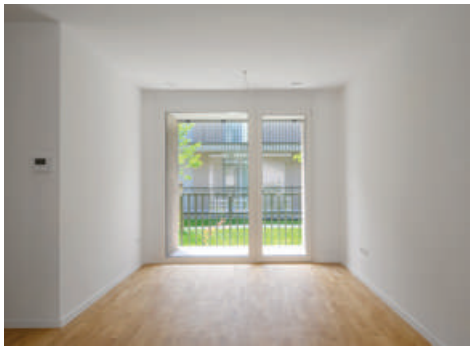






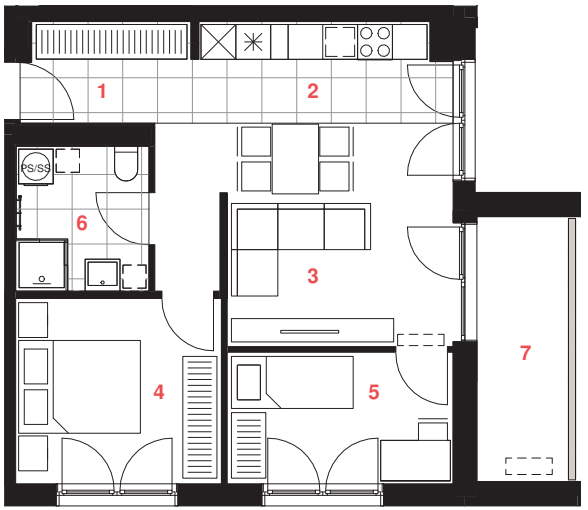
2,5-SOBNO STANOVANJE

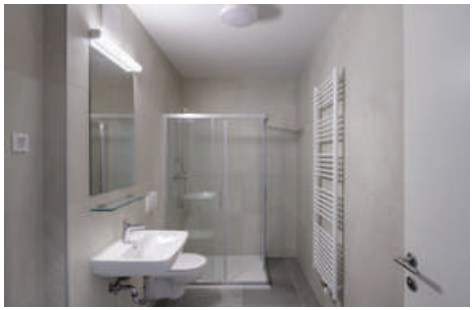
PREDSOBA	4,9 m²
BIVALNI PROSTOR	23,0 m²
KUHINJA	4,5 m²
HODNIK	4,4 m²
SPALNICA	11,3 m²
KABINET	7,2 m²
DNEVNI WC	1,5 m²
KOPALNICA	4,6 m²
Stanovanje skupaj	**61,4 m²**
LOŽA	**4,2 m²**



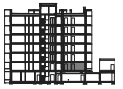


NOVA DOLINSKA, KOPER











2,5-SOBNO STANOVANJE

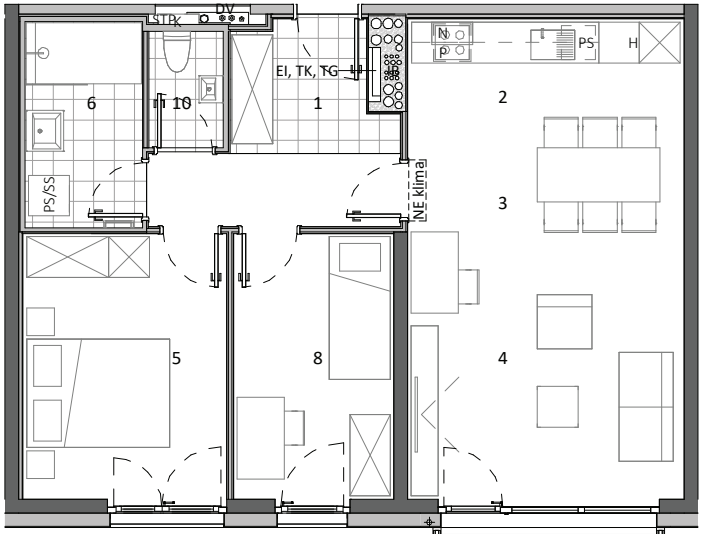
PREDSOBA	5,1 m²
BIVALNI PROSTOR	18,4 m²
KUHINJA	7,6 m²
SPALNICA	11,4 m²
SOBA	8,9 m²
KOPALNICA	5,7 m²
Stanovanje skupaj	**57,1 m²**
LOŽA	**7,2 m²**





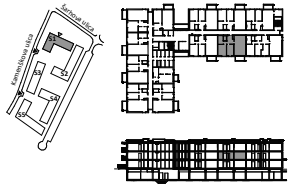
_PRIMER 3-SOBNO STANOVANJE

POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR



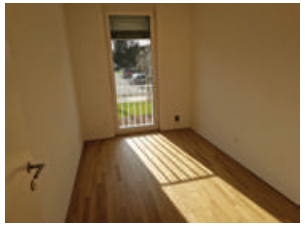
3-SOBNO STANOVANJE

DNEVNA SOBA	12,90 m²
HODNIK	8,36 m²
JEDILNICA	9,36 m²
KOPALNICA	5,20 m²
KUHINJA	6,72 m²
SOBA 1	9,23 m²
SPALNICA	11,67 m²
WC	1,93 m²
Stanovanje skupaj	**65,38 m²**
BALKON	**4,89 m²**

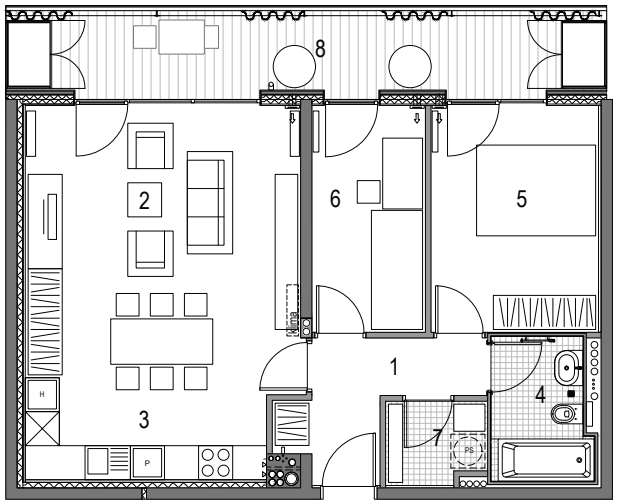






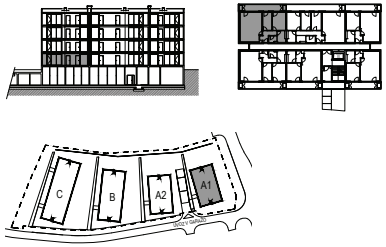


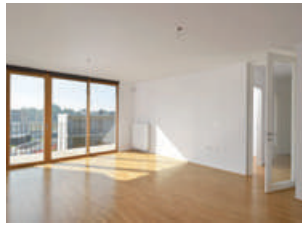

ZELENI GAJ NA BRDU, F2, LJUBLJANA



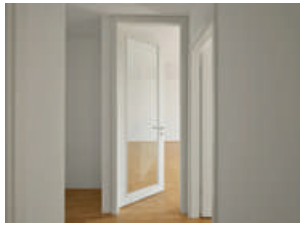
3-SOBNO STANOVANJE

PREDSOBA	5,7 m²
BIVALNI PROSTOR	24,6 m²
KOPALNICA	4,4 m²
KUHINJA	6,4 m²
SOBA 1	7,9 m²
SPALNICA	11,8 m²
UTILITY	2,5 m²
Stanovanje skupaj	**63,3 m²**
BALKON	**15,0 m²**



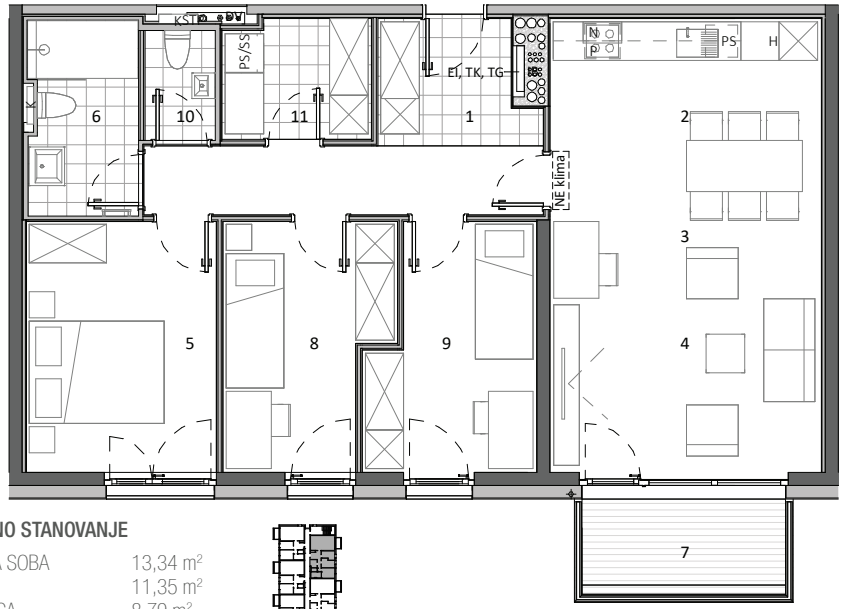







_PRIMER 4-SOBNO STANOVANJE

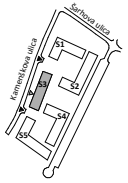
POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR

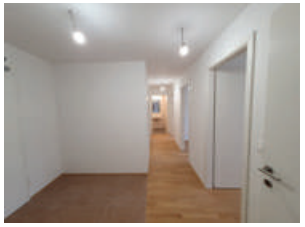


4-SOBNO STANOVANJE

DNEVNA SOBA	13,34 m²
HODNIK	11,35 m²
JEDILNICA	8,79 m²
KOPALNICA	5,14 m²
KUHINJA	8,41 m²
SOBA 1	9,31 m²
SOBA 2	9,35 m²
SPALNICA	11,55 m²
UTILITY	4,34 m²
WC	1,93 m²
Stanovanje skupaj	**83,53 m²**
BALKON	**4,91 m²**









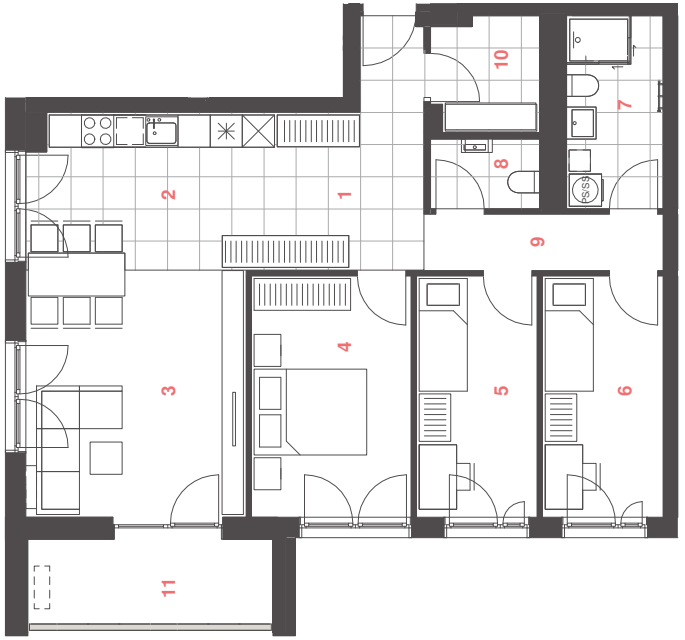






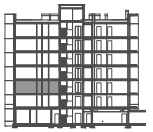


NOVA DOLINSKA, KOPER



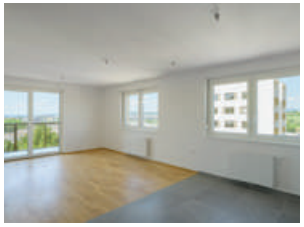


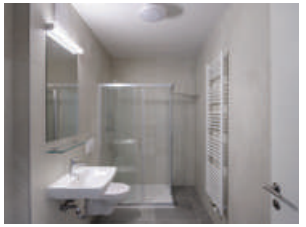




4-SOBNO STANOVANJE

PREDPROSTOR	10,3 m²
KUHINJA	13,4 m²
DNEVNI PROSTOR	18,9 m²
SPALNICA	13,4 m²
SOBA 1	10,1 m²
SOBA 2	10,1 m²
KOPLANICA	6,5 m²
SHRAMBA	4,2 m²
HODNIK	4,7 m²
WC	2,6 m²
Stanovanje skupaj	**94,2 m²**
LOŽA	**7,2 m²**









Stanovanjski sklad RS
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana
T: 01 47 10 500
E: ssrsinfo@ssrs.si
www.ssrs.si