

STANOVANJSKA SOSESKA

NOVO BRDO E1



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

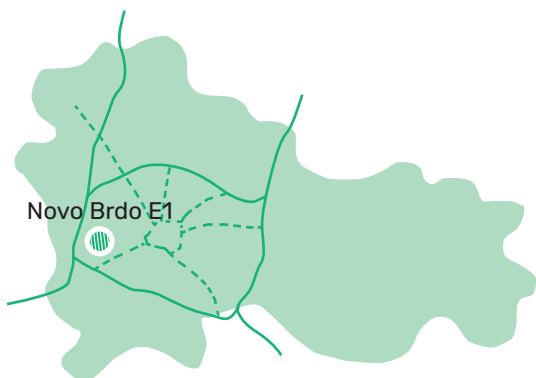


Stanovanjska soseska Novo Brdo E1 leži južno od trgovskega objekta Hofer ob Cesti na Brdo, med cesto Pot Rdečega križa in umetno ustvarjeno ježo, kjer grajeni prostor prehaja v veliko sonaravno zeleno območje ob Poti spominov in tovarištva.

Javni stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) je na zemljiškem kompleksu, ki ga sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami: 1336/141, 1336/142, 1336/143, 1336/144, 1336/145, 1336/146, 1336/147, 1336/148, 1336/149, 1336/150, 1336/151, vse k.o. 1723 - Vič, Ljubljana, v območju urejanja OPPN 252, v prvem četrtletju 2021 zaključil izgradnjo nove stanovanjske soseske, imenovane Novo Brdo E1, s skupno 174 javnimi neprofitnimi stanovanjskimi enotami in večnamenskim nestanovanjskim objektom (paviljonom) ter z vso pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo.

Zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanj na lokaciji Novega Brda je JSS MOL v letu 2016 pridobil v last od lastnika Mestne občine Ljubljana na podlagi postopka dokapitalizacije. Po zamenjavi določenih zemljišč v lasti JSS MOL za zemljišča v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) v začetku leta 2018 je JSS MOL zemljiški kompleks lastniško zaokrožil in tako postal izključni lastnik zemljišč v prostorski enoti PE1.

Stanovanjska soseska Novo Brdo leži v območju OPPN 252, ki obsega del enote urejanja prostora (EUP) RD - 466. Celotno



Lokacija soseske

območje OPPN, namenjeno stanovanjski in deloma nestanovanjski pozidavi ter pripadajočim ureditvam, sestavlja pet prostorskih enot, in sicer prostorske enote PE1 - PE4 in C1.

Prostorska enota PE1, v katero je umeščena stanovanjska soseska Novo Brdo E1, se nahaja na severnem delu predmetnega območja in je na severni strani omejena z večjima trgovskima centroma in z obstoječimi zelenimi površinami. Na vzhodu prostorsko enoto omejuje manjši naravni zadrževalnik padavinskih vod, ki se zaključuje z ježo in zelenimi površinami ob Poti spominov in tovarištva. Na zahodni strani je območje prostorske enote PE1 od stanovanjske soseske Brdo I ločeno s prometnico Pot Rdečega križa, ki povezuje Tržaško cesto in zahodno ljubljansko obvoznico. Na južni strani nanjo meji prostorska enota C1, v kateri je bila urejena nova povezovalna in intervencijska pot med prostorsko enoto PE1 in prostorskimi enotami PE2 - PE4 (območje stanovanjske soseske SSRS).

Gradnja je bila izvedena na podlagi **OPP N 252 Stanovanjska soseska Brdo - del**, ki ga je Mestni svet MOL sprejel na seji 18.12.2017 in **gradbenega dovoljenja št.: 351-543/2018-18**, ki ga je 20.6.2018 izdala Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič - Rudnik, in je postalo pravnomočno 7.7.2018.

Projektno dokumentacijo za stanovanjsko sosesko Novo Brdo E1 je izdelala družba

NAVA ARHITEKTI d.o.o., katere rešitev je bila izbrana na javnem urbanističnem in arhitekturnem natečaju leta 2016.

Za gradnjo predmetne stanovanjske soseske je bila v konkurenčnem postopku s pogajanji izbrana družba **TGH, Trgovsko gradbena hiša, d.o.o.**, v skupni ponudbi z družbo **ANDE inženiring d.o.o.**

Svetovalni inženiring in strokovni nadzor pri izvedbi gradbenih, obrtniških in instalacijskih del je izvajala družba **EDIL INŽENIRING d.o.o.**

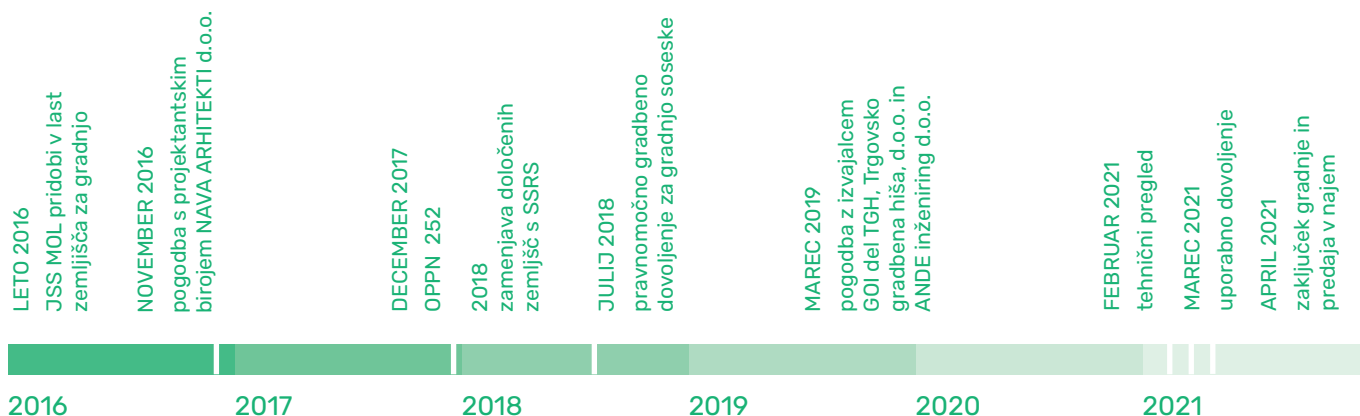
Storitve supernadzora nad izvajanjem gradnje stanovanjske soseske je izvajala družba **LAGRA d.o.o.**

Izdelavo varnostnega načrta in storitve koordinatorja za varnost in zdravje pri delu je prevzelo podjetje **AGIL d.o.o.**

Tehnični pregled soseske je bil opravljen 18.2.2021, **uporabno dovoljenje** pa je Upravna enota Ljubljana izdala 23.3.2021.

JSS MOL je za financiranje predmetnega investicijskega projekta kandidiral na Javnem programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 - 2020 in od posojilodajalca Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada, pridobil ugodno dolgoročno posojilo v vrednosti 9.858.986,63 €.

Celotna vrednost investicije stanovanjske soseske Novo Brdo E1 znaša dobrih **20 milijonov evrov** (z upoštevanim pripadajočim DDV), kar je cca 1.833,42 €/m² neto tlorisne uporabne stanovanjske površine.





arhiv JSS MOL

Stanovanjsko sosesko Novo Brdo E1 sestavlja šest večstanovanjskih stavb v tipologiji lamel, z ravno streho in etažnostjo K+P+3+T, skupna garaža pod stavbami in manjši večnamenski nestanovanjski objekt – paviljon. Stanovanjske stavbe, v katerih je skupaj 174 stanovanjskih enot različnih velikosti so v prostor umeščene kot bloki v zelenju.

Od skupno 174 stanovanjskih enot je 18 enot, s pripadajočimi parkirnimi mesti v garaži, prilagojenih oz. prilagodljivih za osebe z različnimi oviranostmi. Vse stanovanjske enote so prilagojene za vseživljenjsko bivanje.

Osrednji del soseske je organiziran kot prostor brez motornega prometa, namenjen druženju in igram v zelenju, kolesarskemu in peš prometu ter intervencijskim dostopom.

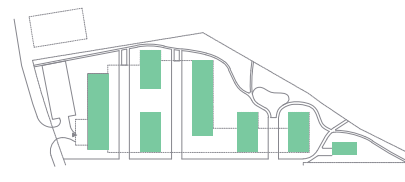
Parkiranje motornih vozil v soseski je urejeno v skladu z veljavnimi normativi OPN MOL, in sicer v enoetažni, naravno prezračevani, podzemni garaži z zmogljivostjo 174 parkirnih mest za avtomobile in 10 parkirnih mest za enosledna vozila. Na zunanjem terenu ob cesti Pot rdečega

križa je za stanovalce soseske in obiskovalce zagotovljenih še 27 parkirnih mest (od teh sta 2 prilagojeni za gibalno ovirane osebe in 4 za storitev deljene rabe avtomobila). Poleg parkirnih prostorov se v podzemni garaži nahajajo tudi stanovanjskim enotam pripadajoče shrambe in servisni prostori ter za vsako od stavb po ena oz. dve dodatni kolesarnici.

Neto tlorisna površina vseh stanovanjskih stavb (brez upoštevanja podzemne garaže) in nestanovanjskega paviljona meri po podatkih GURS **13.959,80 m²**, od tega meri površina paviljona 59,40 m². Neto tlorisna površina podzemne garaže znaša, povzeto po istem viru, 4.794,00 m².

Uporabna površina stanovanj meri 10.966,80 m² (vir: GURS).

Korigirana uporabna stanovanjska površina (to je uporabna površina stanovanj, shramb in balkonov/teras, popravljena z uporabo korekcijskih faktorjev skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb) meri skupno **10.119,22 m²**.



Situacija

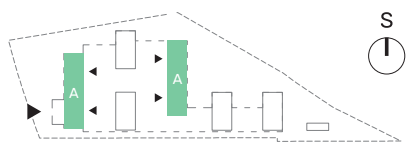
13.960 m²
neto tlorisne površine stavb nad terenom

6
stanovanjskih objektov

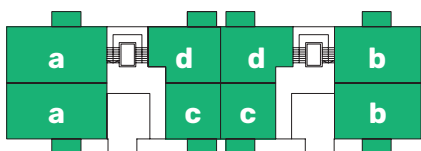
= 174
stanovanjskih enot

174 + 10 + 27
parkirnih mest v podzemni garaži parkirnih mest za enosledna vozila dodatnih parkirnih mest na terenu

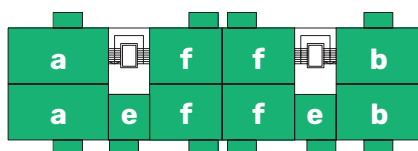
Objekt blok A



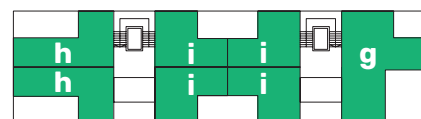
Situacija



Tloris pritličja



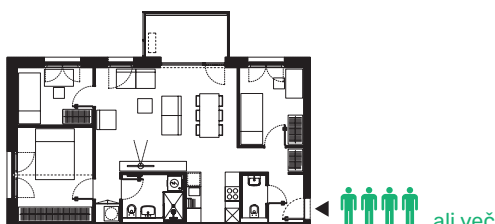
Tloris tipične etaže



Tloris vrhnje etaže

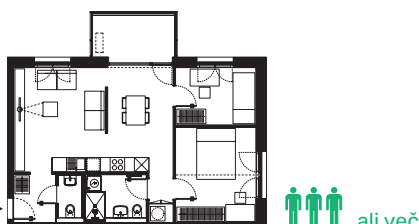
16 stanovanjskih enot
TIP a

TIP a: 81 m²



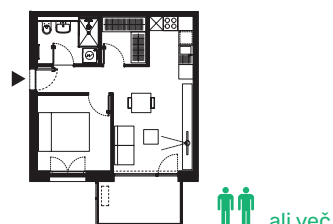
16 stanovanjskih enot
TIP b

TIP b: 70,7 m²



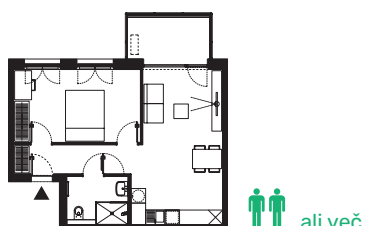
4 stanovanjske enote
TIP c

TIP c: 48,4 m²



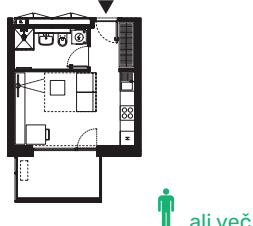
4 stanovanjske enote
TIP d

TIP d: 62,2 m²



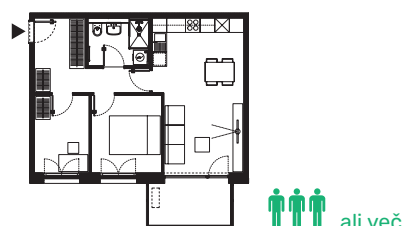
12 stanovanjskih enot
TIP e

TIP e: 32,9 m²



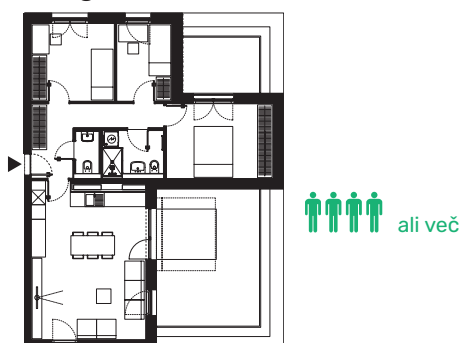
24 stanovanjskih enot
TIP f

TIP f: 61,9 m²



2 stanovanjski enoti
TIP g

TIP g: 84,9 m²



4 stanovanjske enote
TIP h

TIP h: 59 m²

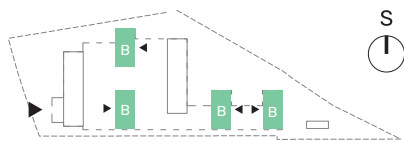


16 stanovanjskih enot
TIP i

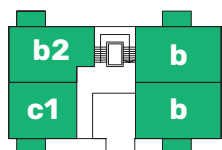
TIP i: 49,8 m²



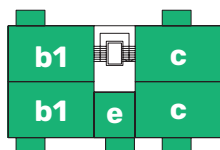
Objekt blok B



Situacija



Tloris pritličja



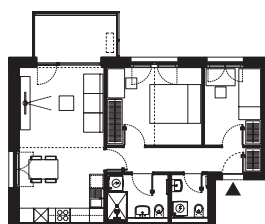
Tloris tipične etaže



Tloris vrhnje etaže

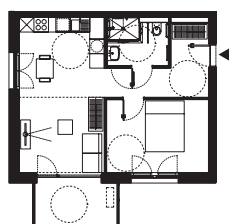
4 stanovanjske enote
TIP b2

TIP b2: 65,5 m²



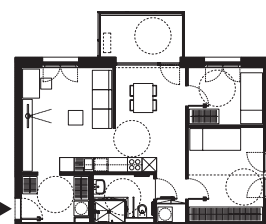
4 stanovanjske enote
TIP c1

TIP c1: 57,1 m²



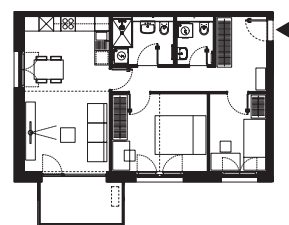
32 stanovanjskih enot
TIP b

TIP b: 70 m²



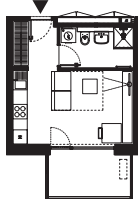
24 stanovanjskih enot
TIP b1

TIP b1: 70 m²



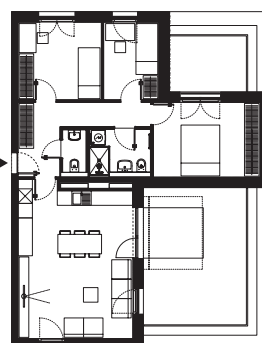
4 stanovanjske enote
TIP e

TIP e: 32,7 m²



8 stanovanjskih enot
TIP g

TIP g: 84,9 m²





Objekti so ločeni s široko neprometno ulico in pasom zelenja (arhiv JSS MOL)



Fasade objektov (arhiv JSS MOL)



Blok B (arhiv JSS MOL)



Paviljon (arhiv JSS MOL)

TEHNIČNI OPIS

STANOVANJSKE STAVBE

Oblikovno so zasnovane v dveh tipih, in sicer dve stavbi tipa A (vsaka s po 45 stanovanjskimi enotami in po dvema komunikacijskima jedroma) in 4 stavbe tipa B (vsaka s po 21 stanovanjskimi enotami in po enim komunikacijskim jedrom). Vse stanovanjske stavbe so z daljšimi stranicami orientirane v smeri sever – jug. Na tem delu so organizirani tudi vhodi v stavbe, ki so nadkriti in pomaknjeni v notranjost objekta. Iz pokritega dela vhoda je omogočen ločen vhod v kolesarnico. Stavbe so medsebojno povezane z mrežo dostopnih poti in ureditvami ob njih.

NESTANOVANJSKA STAVBA

Paviljon, ki je lociran na skrajnem vzhodnem delu območja, ob izteku dostopne poti in glavne peš povezave skozi naselje, je podolgovate oblike. Stavba je pritlična z nadstreškom, z daljšo stranico pa je orientirana v smeri vzhod-zahod. Uporabljala se bo kot skupen večnamenski prostor.

ZASNOVA STANOVANJ

Zasnovanih je pet skupin stanovanj (S1, S2, S3, S4, S5), ki se razlikujejo glede na velikost oz. število uporabnikov – od stanovanja za eno osebo do stanovanja za petčlanske družine. Oblikovno ima vsaka skupina več podtipov stanovanj, ki pa so znotraj skupine med seboj enakovredna. Stanovanja za 2, 3 ali 4 osebe zajemajo tudi podtipe, prilagojene za uporabnike z oviranostmi.

Stanovanja so delno zasnovana kot fleksibilne tlorisne površine, znotraj katerih se lahko po potrebi organizira dodatna soba. Posamezno stanovanje je razdeljeno na dnevni del, ki vsebuje dnevno sobo, kuhinjo in jedilnico, ter na nočni del, ki vsebuje sobe in kopalnico ter pri večjih stanovanjih še samostojni wc z umivalnikom. Vsakemu stanovanju je zagotovljen prostoren balkon (oz. terasa pri stanovanjih v terasni etaži), ki predstavlja podaljšek dnevnega prostora proti zunanosti.

Z izjemo sanitarnih prostorov in delno notranjih hodnikov so vsi bivalni prostori naravno osvetljeni. Naravno prezračevana in osvetljena so tudi stopnišča in podesti z vhodi v stanovanja.

Od skupnega števila 174 stanovanjskih enot jih je 18, s pripadajočimi parkirnimi mesti v garaži, prilagojenih oz. prilagodljivih za osebe z različnimi oviranostmi. Vse stanovanjske enote pa so prilagojene za vsestarostno bivanje. Poleg parkirnih prostorov se v podzemni garaži nahajajo tudi stanovanjskim enotam pripadajoče shrambe in servisni prostori ter za vsako od stavb po ena oz. dve dodatni kolesarnici.

PROMET

Lokacija je dobro dostopna, saj se nahaja v neposredni bližini obvoznice in javnega prometa. Motorni promet je omejen na obodne in vstopne ceste stanovanjske soseske ter zunanje parkirišče ter kletno garažo. Osrednji del soseske je organiziran kot prostor brez motornega prometa, namenjen druženju in igram v zelenju, kolesarskemu in peš prometu ter intervencijskim potem do posameznih vhodov v stavbe.

SMETI

Predvideni sta dve mesti za zbiranje smeti s skupno devetimi smetnjaki, vsak po 770 l prostornine. Prostor za smeti je urejen ob uvozu v garažo ob Poti Rdečega križa.

ZUNANJA UREDITEV

Objekti so ločeni od uličnega prostora s pasom zelenja, široke neprometne ulice med objekti pa poleg dostopanja do vhodov nudijo tudi prostor za igro in druženje. Na lokaciji je tudi otroško igrišče, opremljeno z raznolikimi igralnimi enotami, ki se proti severu in zahodu razširja v naravno površino travnika in ježe.

INSTALACIJE

Objekti so z novimi priključki priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo.

Objekti se oskrbujejo z vodo iz javnega vodovodnega omrežja.

Za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode so objekti priključeni na javno plinovodno omrežje, toplota pa se proizvaja v posameznih plinskih kotlovnica za vsak posamičen objekt. Bivalni prostori so ogrevani z radiatorji, ki so nameščeni pod okni in imajo termostatske ventile, s katerimi se omogoča regulacijo ogrevanja posamičnih enot.

Posamezno stanovanje ima za potrebe merjenja porabe hladne in tople sanitarne vode ter ogrevane vode vgrajene števec z daljinskim odčitavanjem.

STANOVANJSKA SOSESKA

NOVO BRDO E1



14.500

m² površine zemljišč



6

večstanovanjskih objektov



174

stanovanjskih enot

20

milijonov eur

uradni naslov objektov:

projekt:

gradnja:

neto tlorisna površina stavb nad terenom:

NOVO BRDO E1

2016 - 2018 NAVA ARHITEKTI

2019 - 2021 TGH, TRGOVSKO GRADBENA HIŠA d.o.o./ANDE INŽENIRING d.o.o.

13.960 m²

Javni stanovanjski sklad
Mestne občine Ljubljana
p.p. 2012, Zarnikova ulica 3
1000 Ljubljana

www.jssmol.si
jss.mol@ljubljana.si



Mestna občina
Ljubljana



EVROPSKA UNIJA
KOHEZIJSKI SKLAD