

STANOVANJSKA SOSESKA

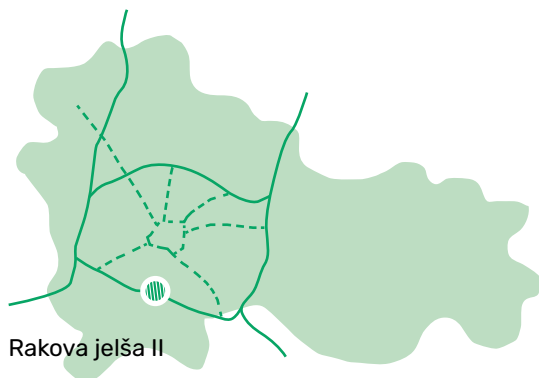
RAKOVA JELŠA II



JAVNI
**STANOVANJSKI
SKLAD**
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) je v maju 2023 končal gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo. Za gradnjo transformatorske postaje z vključitvijo v SN-omrežje in razvod NN-omrežja je bil investitor Elektro Ljubljana, d.d. Nova soseska se nahaja na zemljiščih med ulico Pot na Rakovo jelšo in Ljubljanico, v EUP TR 356, in del EUP TR 345.

Glavnino vseh zemljišč v skupni velikosti 2,4 ha je JSS MOL pridobil v last od lastnika Mestne občine Ljubljana, na podlagi prenosa zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Preostala zemljišča je JSS MOL pridobil v last z odkupi od fizičnih oseb.



Lokacija soseske

Projektno dokumentacijo za stanovanjsko sosesko je izdelala družba **Nava arhitekti, d.o.o.**, katere rešitev je bila izbrana na javnem urbanistično-arhitekturnem natečaju v letu 2017.

Gradnja je bila izvedena na podlagi **gradbenega dovoljenja, št. 35105-24/2019/27**, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor 20. 11. 2019 in je postalo pravnomočno 28. 12. 2019.

Za gradnjo stanovanjske soseske je bila na podlagi izvedenega javnega naročila v konkurenčnem postopku s pogajanjmi izbrana družba **VG5, d.o.o.** Pogodba, ki je zajemala izvedbo gradbeno-uredniških in instalacijskih del, izdelavo energetske izkaznice, zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj in izvedbo monitoringa sosednjih objektov v vplivnem območju gradnje, je bila z izbranim izvajalcem sklenjena 3. 7. 2020.

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

Izdelavo varnostnega načrta in storitve koordinatorja za varnost in zdravje pri delu je pri predmetni gradnji prevzelo podjetje **MATRIKA ZVO, d.o.o.**

Svetovalni inženiring in nadzor pri izvajanju monitoringa objektov v vplivnem območju gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II je izvajala družba **Gradbeni inštitut ZRMK, d.o.o.**

Tehnični pregled soseske je bil opravljen 23. 11. 2022. **Uporabno dovoljenje, št. 35106-60/2022-2550/19**, za večstanovanjske stavbe je Ministrstvo za naravne vire in prostor izdalo **22. 5. 2023** in je postalo pravnomočno **25. 5. 2023**, **uporabno dovoljenje, št. 35106-60/2022-2550/24**, za večnamensko stavbo pa je bilo izdano **2. 6. 2023** in je postalo pravnomočno **2. 6. 2023**. **Uporabno dovoljenje, št. 35106-60/2022-2550/18**, za razdelilno elektroenergetsko omrežje srednje napetosti s pripadajočo transformatorsko postajo pa je Ministrstvo za naravne vire in prostor investitorju Elektro Ljubljana, d.d. izdalo **22. 5. 2023** in je postalo pravnomočno **25. 5. 2023**.

JSS MOL je dela izvedel tudi s pomočjo dolgoročnih posojil, in sicer v obsegu 7 milijonov evrov, od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, po Javnem programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016–2020, ter 6 milijonov evrov od SID – Slovenske izvozne in razvojne banke, financiranih iz sredstev Evropske investicijske banke in iz sredstev Banke Sveta Evrope.

Celotna vrednost investicije znaša **22,5 milijona evrov**, z upoštevanim pripadajočim DDV.

JUNIJ 2017
zaključek javnega urbanistično-arhitekturnega natečaja

JULIJ 2017
pogodba s projektantom NAVA arhitekti, d.o.o.

DECEMBER 2019
pravnomočno gradbeno dovoljenje

JULIJ 2020
- pogodba z izvajalcem GOI del VG5, d.o.o.
- začetek gradnje

NOVEMBER 2022
tehnični pregled
MAJ IN JUNIJ 2023
uporabno dovoljenje

JUNIJ 2023
predaja v najem





Na območju je zgrajenih pet večstanovanjskih stavb s skupaj 156 neprofitnimi najemnimi stanovanji in samostojna večnamenska stavba s prostori lokalne skupnosti, z dvema poslovnima prostoroma in novo transformatorsko postajo.

Večstanovanjske stavbe so podolgovate zasnove z ravno ozelenjeno streho in so umeščene v prostor tako, da je med njimi urejena velika zelena skupna površina, ki je na mestih prekinjena z dvorišči, namenjenimi igri in druženju. Vse večstanovanjske stavbe so prehodne prek pasaž, s čimer je omogočen obojestranski dostop v stavbe ter hkrati dostop na ulico in zelene površine. Stanovanja imajo prečno dvostransko orientacijo v smeri jugovzhod-severozahod.

Vse stavbe so medsebojno povezane z mrežo dostopnih poti in ureditvami ob njih. Na jugovzhodnem delu območja je urejeno otroško igrišče. Ob Poti na Rakovo jelšo je urejen enovit prostor trga, ki nudi prostor za druženje in dogodke na prostem ter na katerega se bo programsko navezovala večnamenska stavba.

Dostopi na lokacijo so organizirani prek dveh cest, ob katerih so urejeni drevored in parkirna mesta. Na terenu je za motorna vozila urejenih skupaj 181 parkirnih mest, od tega 25 za večnamensko stavbo.

Skupna bruto tlorisna površina nadzemnega dela

vseh petih stanovanjskih stavb in večnamenske stavbe znaša po podatkih projektne dokumentacije PID skupaj **16.189,73 m²**, od tega meri površina večnamenske stavbe **501,74 m²**. Bruto tlorisna površina podzemne tehnične kinete znaša **1.338,43 m²**.

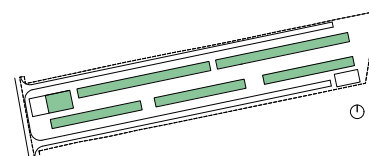
Neto tlorisna površina nadzemnega dela

vseh petih stavb in večnamenske stavbe znaša po podatkih projektne dokumentacije PID skupaj **13.341,06 m²**, od tega meri površina večnamenske stavbe **423,10 m²**. Neto tlorisna površina podzemne tehnične kinete znaša **1.037,46 m²**.

Po podatkih GURS znaša neto tlorisna površina vseh stanovanj (bivalni prostor, shramba in loža) **9.059,70 m²**.

Korigirana uporabna stanovanjska površina,

skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (to je uporabna površina stanovanj, shramb in balkonov/teras, popravljena z uporabo korekcijskih faktorjev) pa na podlagi podatkov iz zapisnikov o točkovanju stanovanj meri skupno **8.800,12 m²**.



Situacija

13.340 m²

neto tlorisne površine stavb nad terenom

5

stanovanjskih objektov

= 156

stanovanjskih enot

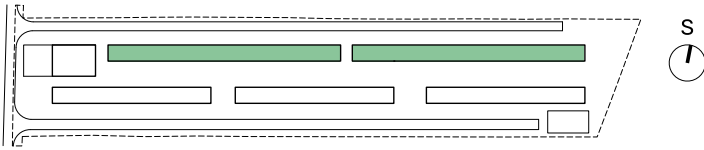
1

večnamenski objekt

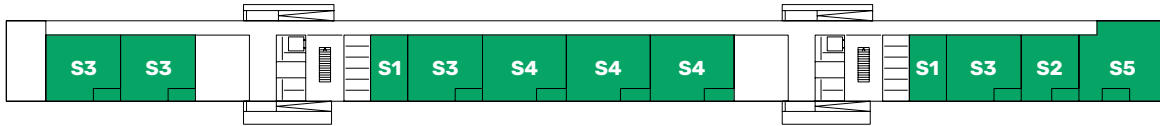
181

parkirnih mest na terenu

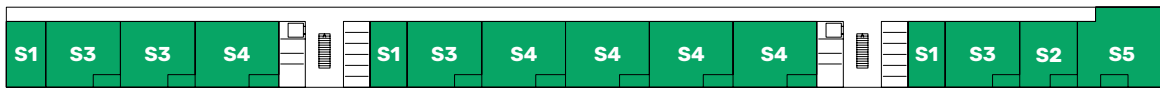
Objekt blok A



Situacija



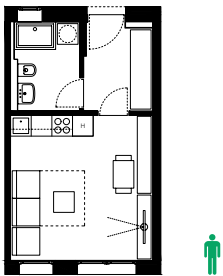
Tloris pritličja



Tloris tipične etaže

16 stanovanjskih enot
TIP S1

TIP S1: 30,2 m²



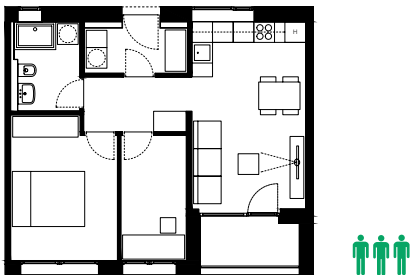
15 stanovanjskih enot
TIP S2

TIP S2: 45,1 m²



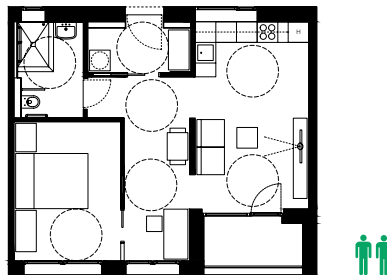
47 stanovanjskih enot
TIP S3

TIP S3: 57,9 m²

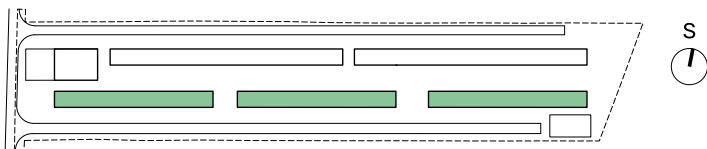


13 stanovanjskih enot
TIP S3i

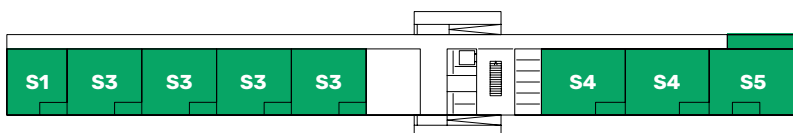
TIP S3i: 58,4 m²



Objekt blok B



Situacija



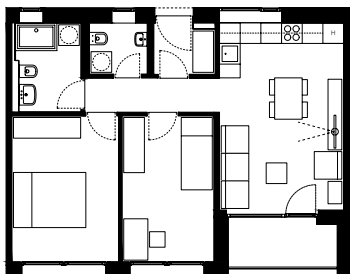
Tloris pritličja



Tloris tipične etaže

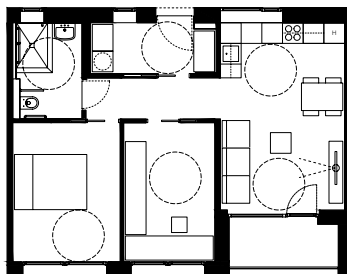
47 stanovanjskih enot
TIP S4

TIP S4: 65,1 m²



3 stanovanjske enote
TIP S4i

TIP S4i: 65,3 m²



15 stanovanjskih enot
TIP S5

TIP S5: 78,1 m²





Pogled s pešpoti med objekti



Pogled na severno stran stanovanjskih objektov – bloki B

TEHNIČNI OPIS

Večstanovanjske stavbe so zasnovane v dveh tipih, in sicer so dve stavbi tipa A in tri stavbe tipa B. V vsaki stavbi tipa A je 39 stanovanj, v vsaki stavbi tipa B pa je 26 stanovanj. V objektih tipa A sta dve komunikacijski jedri, v objektih tipa B pa je eno komunikacijsko jedro. Dostopi do stanovanj so urejeni prek zunanjih hodnikov. Vsa stanovanja so dvostransko orientirana ter imajo naravno prezračevane in osvetljene sanitarne prostore.

V večstanovanjskih stavbah je skupaj sedem različnih tipov stanovanj, in sicer za 1-, 2-, 3-, 4- in 5-člansko gospodinjstvo, ter dva tipa prilagojenih stanovanj za gibalno ovirane osebe. Velikost stanovanj je od 30 m² do 79 m² neto uporabne površine, vključno z ložo in s shrambo. Od skupnega števila 156 stanovanjskih enot jih je 16, s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi mesti, prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

Fasada večstanovanjskih stavb je opečna in z enakomerno razporejenimi stebri ustvarja klasičen videz.

Fasada večnamenske stavbe je izvedena v vidnem betonu in členjena z vogalnimi zasteklitvami, vhodnimi nišami in s polnili iz vlakno cementnih plošč.

Etažnost večstanovanjskih stavb je pritličje in dve nadstropji (P + 2). Etažnost večnamenske stavbe je razen manjšega dela, ki obsega tudi mansardo, pritlična.

Vse stavbe imajo armiranobetonsko nosilno konstrukcijo. Zaradi slabe nosilnosti temeljnih tal so stavbe temeljene prek temeljne plošče na uvrtnih armiranobetonskih pilotih, ki segajo do nosilne podlage na globini cca 16 m. Zunanja ureditev je temeljena na lesenih pilotih.

Večstanovanjske stavbe imajo ravne ozelenjene strehe, streha večnamenske stavbe pa je dvojna dvokapnica z naklonom 40° in kritino iz valovite vlaknocementne strešne kritine.

Za zbiranje odpadkov sta v soseski urejeni skupno dve mesti za stanovanjske stavbe in eno mesto za večnamensko stavbo, vse v pritličnih prostorih objektov.

Na primarne komunalne vode, ki potekajo v cesti Pot na Rakovo jelšo, se stavbe priključujejo prek na novo zgrajenih sekundarnih

vodov, ki potekajo tudi v podzemnih pohodnih kinetah na severni strani stavb. Stavbe so priključene na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, plinovodno in na telekomunikacijsko omrežje.

Toplota za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode se proizvaja v posamezni plinski kotlovnici, nameščeni v vsako posamezno stavbo soseske. Bivalni prostori so ogrevani z radiatorji, ki so večinoma nameščeni pod okni in imajo omogočeno krmiljenje temperature v prostorih prek nastavljanja termostatskih ventilov.

Prezračevalni sistemi stanovanj v večstanovanjskih stavbah obratujejo na način kontroliranega higrosenzibilnega prezračevanja, s katerim se zagotavljata ustrezna kakovost zraka in delni nadzor vlage v posameznem stanovanju.



Pogled na večnamenski objekt

STANOVANJSKA SOSESKA

RAKOVA JELŠA II



2,4 >

ha površine
zemljišč



5 >

stanovanjskih
objektov



156 >

stanovanjskih enot

1 >

večnamenski
objekt

22,5

milijona evrov

uradni naslov objektov:

Kusoldova ulica 2, Kusoldova ulica 4, Kusoldova ulica 6, Kusoldova ulica 8,
Kusoldova ulica 10, Kusoldova ulica 12, Pot na Rakovo jelšo 101,
Pot na Rakovo jelšo 103, Pot na Rakovo jelšo 105, Ljubljana

projekt:

2017-2022 NAVA arhitekti, d.o.o.

gradnja:

2020-2023 VG5, d.o.o.

neto tlorisna površina stavb nad terenom:

13.340 m²

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

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

Ustanoviteljica

Mestna občina
Ljubljana

