

STANOVANJSKA STAVBA

PEČINSKA 2



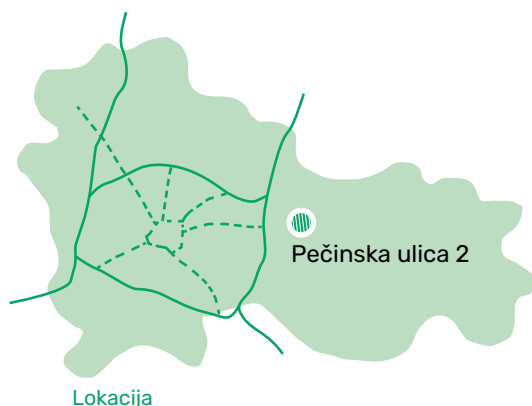
JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Javni stanovanjski sklad MOL (JSS MOL) je na lokaciji **Pečinska ulica 2** v Ljubljani, v avgustu 2020, zaključil projekt **novogradnje stanovanjske stavbe s stanovanjskimi enotami**.

Zemljišča za izvedbo predmetnega investicijskega projekta (parc. št. 1780, 1781/1 in 1781/2, vse k.o. 1770-Kašelj), ki ležijo na vzhodnem delu Ljubljane, med Pečinsko in Kašeljso cesto, v skupni izmeri 679 m², je JSS MOL pridobil z lastniško zamenjavo, na podlagi menjalne pogodbe, sklenjene z zasebnim lastnikom 11.3.2015. Na zemljišču obstoječi nepremičnini (stavba in stavbi pripadajoča garaža) sta bili zaradi dotrajanosti, v skladu s pridobljenim gradbenim dovoljenjem, pred začetkom gradnje novega objekta, odstranjeni.

Projektno dokumentacijo za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo predmetne stanovanjske stavbe s stanovanjskimi enotami, vključno z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo in priključki na javno infrastrukturo, je na podlagi projektantske pogodbe, sklenjene 25.3.2016, izdelala družba **GENIUS LOCI d.o.o.**



Projektno dokumentacijo za potrebe priključevanja stanovanjskih objektov na Pečinsko ulico je izdelala družba **Tehnično svetovanje in projektiranje, Boštjan Račič d.o.o.**

V **septembru 2017** je na podlagi predložene PGD projektne dokumentacije Upravna enota Ljubljana, Izpostava Moste – Polje, investitorju JSS MOL, izdala **gradbeno dovoljenje za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega stanovanjskega objekta**.

Julija 2018 je izvedbo gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo stanovanjske stavbe s stanovanjskimi enotami na predmetni lokaciji, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo in izgradnjo javne poti do objekta, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo prevzela družba **PROSOL d.o.o.**, ki je bila kot najugodnejši izvajalec del izbrana na podlagi izvedenega javnega razpisa po odprtem postopku, skladno z načeli javnega naročanja.

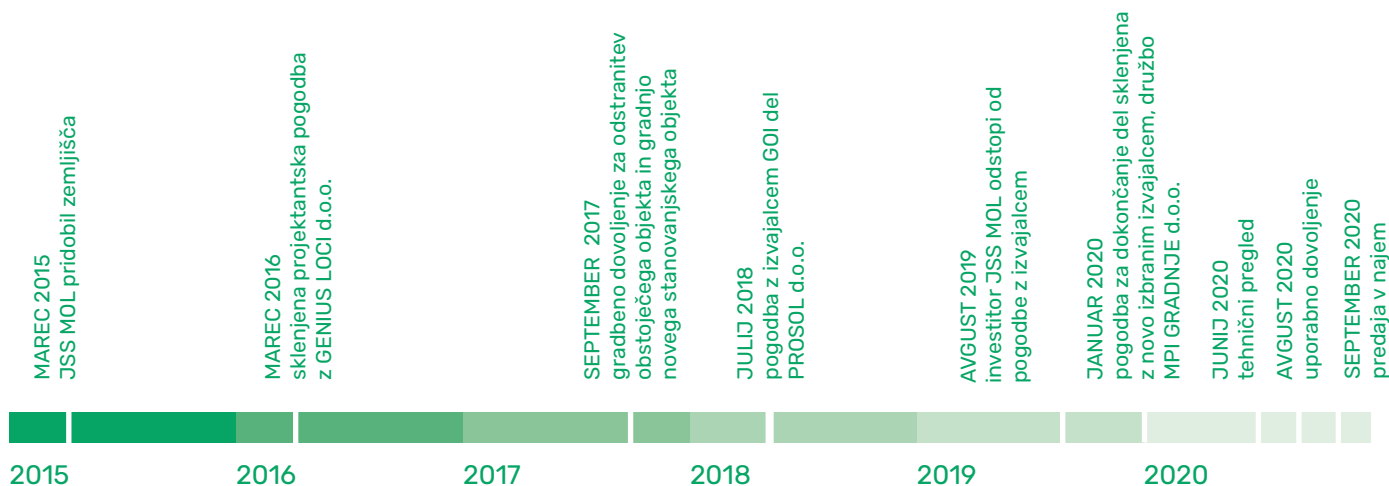
Svetovalni inženiring in gradbeni nadzor pri izvajanju gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo stanovanjske stavbe s stanovanjskimi enotami je izvajala družba **EUROING d.o.o.** Izdelavo varnostnega načrta in izvajanje storitev koordinatorja za varnost in zdravje pri delu je prevzelo podjetje **IVZ, Inštitut varnosti in zdravja, d.o.o.**

Zaradi zapletov s strani izbranega izvajalca GOI del, družbe Prosol d.o.o., je investitor JSS MOL avgusta 2019 odstopil od pogodbe z izvajalcem. Sledil je detajlni pregled izvedenih del in dokončanje določenih že začetih del s posameznimi podizvajalci glavnega izvajalca, s katerim je bila pogodba o sodelovanju prekinjena. Posledično je bila prekinjena tudi pogodba z gradbenim nadzorom.

Za dokončanje preostalih še neizvedenih del za izgradnjo predmetne stanovanjske stavbe se je skladno z določbami Zakona o javnem naročanju izvedel postopek izbora novega najugodnejšega izvajalca. Pogodba za dokončanje del je bila v januarju 2020 sklenjena z novo izbranim izvajalcem, družbo **MPI GRADNJE d.o.o.** Gradbeni nadzor pri dokončanju GOI del za predmetni investicijski projekt je izvajala družba **EUROMING d.o.o.**

Po izvedenem **tehničnem pregledu 23.6.2020** je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Moste Polje, investitorju JSS MOL v **avgustu 2020** izdala za predmetno stanovanjsko stavbo s stanovanjskimi enotami **uporabno dovoljenje**.

Celotna vrednost investicije (z upoštevanim DDV) znaša **762.000 eur**, kar predstavlja ca. **1.560,27 €/m²**.



Stanovanjska stavba na Pečinski 2 stoji na vogalu med Kašeljso cesto ter Pečinsko ulico. Obdaja jo preplet ambientov javne poti, kapelice, dokaj starinske transformatorske postaje, ozelenjenih brežin potoka Bajer in sosednjih družinskih hiš. Tipologiji in merilu sosednjih stavb se prilagaja s členjenostjo

na posamezne stavbne dele, ki sovpadajo z namembnostjo. Upoštevani so karakteristični volumni stavbnih mas, proporci fasadnih površin in odprtin.

Z novo stanovanjsko stavbo, ki se po oblikovnem konceptu ujema s pretežno enodružinskimi stanovanjskimi stavbami v okolici, je JSS MOL pridobil 6 neprofitnih najemnih

stanovanjskih enot, z uporabnimi stanovanjskimi površinami od 36,96 m² do 60,85 m² (navedene površine zajemajo tudi stanovanjskim enotam pripadajoče shrambe in lože). Stanovanjska stavba je etažnosti K + P + 1N + T, z ravno, nepohodno streho.

Sestavljena je iz treh funkcionalnih sklopov (severnega, jugovzhodnega in jugozahodnega), ki jih medsebojno povezuje osrednje troramno stopnišče z osebnim dvigalom. S stopnišča je možen dostop do vseh stanovanjskih enot ter do skupnih in tehničnih prostorov. Fasade so ometane v beli ali pastelno rumeni barvi, parter v temno sivi, le območje delno nadkritega vhoda je poudarjeno z narisanim vzorcem. Specifično noto dajejo stavbi in okolici še zaslони in ograje iz vertikalno nanizanih lesenih letev.

Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe znaša po podatkih PID projektne dokumentacije 645,50 m². Skupna **neto tlorisna površina stavbe** (stanovanjska površina z ložami in shrambami, površina skupne rabe in kolesarnica) znaša **488,41 m²**, od tega je 297,71 m² neto tlorisnih uporabnih stanovanjskih površin (stanovanje, loža in shramba).



Situacija

488,41 m²
skupna neto tlorisna površina stavbe

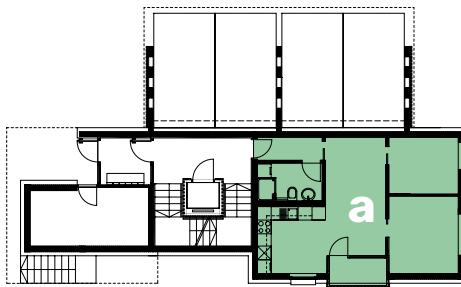
6
neprofitnih najemnih
stanovanjskih enot

36.96 m²
od
60.85 m²
do

4 +
nadkrita parkirna
mesta

2
parkirni mesti na
terenu

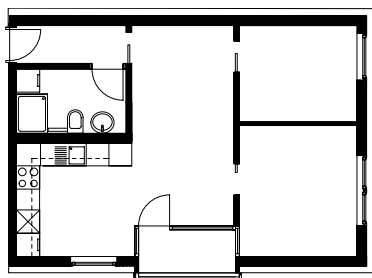
pritlečje



V pritličju je ena stanovanjska enota, locirana na J-V delu stavbe.

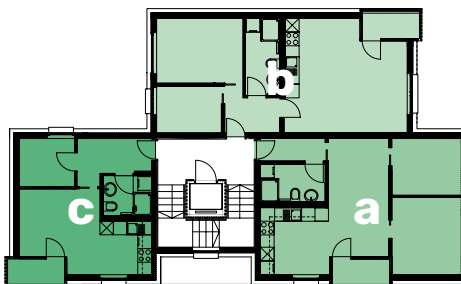
1 stanovanjska enota TIP a

TIP a: 53,4 m²



 ali več

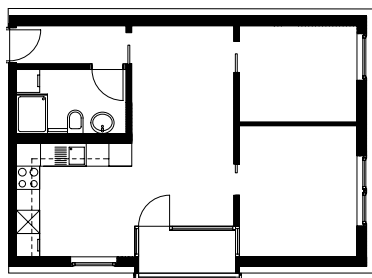
1. nadstropje



V nadstropju so tri stanovanjske enote, locirane okoli centralnega stopnišča.

1 stanovanjska enota TIP a

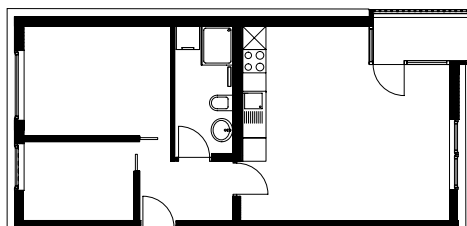
TIP a: 53,4 m²



 ali več

1 stanovanjska enota TIP b

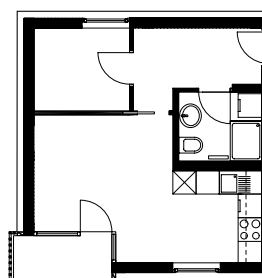
TIP b: 56 m²



 ali več

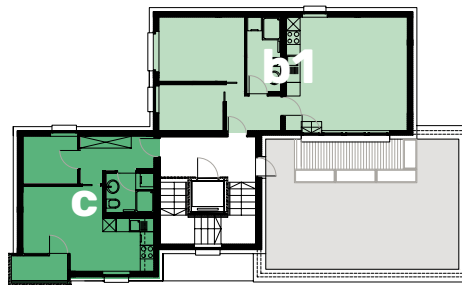
1 stanovanjska enota TIP c

TIP c: 37 m²



 ali več

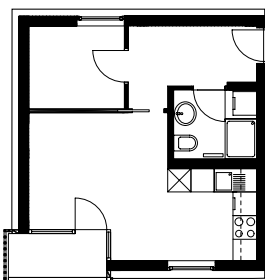
terasna etaža



Dve stanovanjski enoti na terasni etaži, locirani tako, da se odpirajo pogledi na jug.

1 stanovanjska enota
TIP c

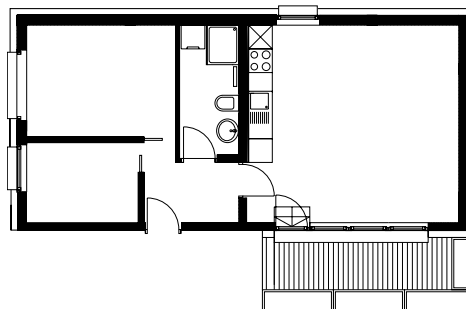
TIP c: 37 m²



 ali več

1 stanovanjska enota
TIP b1

TIP b1: 60,8 m²

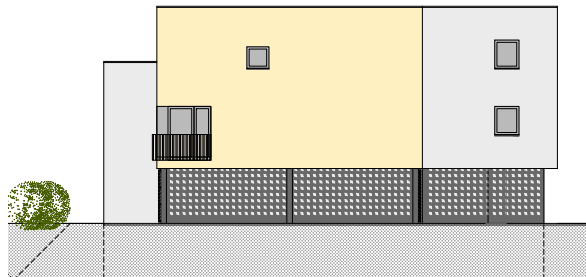


 ali več

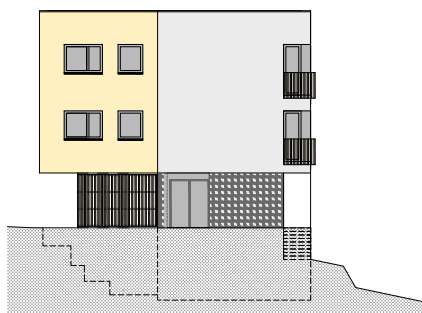
fasade



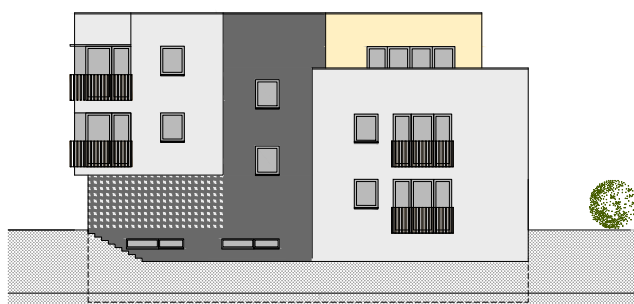
Zahodna fasada



Severna fasada



Vzhodna fasada



Južna fasada



Travnik pred stavbo



Pogled na južno fasado



Vhodni del stavbe

TEHNIČNI OPIS

STANOVANJSKA STAVBA je podolgovate oblike, umeščena je na JV del parcele. Sestavljena iz logičnih funkcionalnih sklopov v manjših stavbnih volumnih, ki se nizajo vzdolž vodotoka Bajer tako, da so bivalni prostori kar najbolj osončeni in orientirani v mirno stanovanjsko okolje. Vhod je s SZ strani, pod previsnim delom zgornjih dveh etaž.

Zgrajena je z masivnimi gradivi na klasičen način. Nenosilne predelne stene so iz montažnih plošč. Vse notranje površine so opleskane, v mokrih prostorih in na stopniščih je keramika. Ekološki vidik se odraža z izolacijo iz lesenih vlaken kot sloj toplotne izolacije na fasadah in deloma zeleno streho.

STANOVANJSKE ENOTE so orientirane na jug in vzhod kjer je manjša obremenjenost okolja s hrupom in je hkrati bivalnim prostorom zagotovljena ustrezna osončenost. Enote so razporejene na način, da je 1 enota locirana v pritličju (na jugovzhodni strani stavbe), 3 enote se nahajajo v 1. nadstropju in 2 enoti na terasni etaži stavbe. Največja stanovanjska enota ima balkon, vse ostale stanovanjske enote imajo lože, dostopne iz bivalnih prostorov. Vse enote imajo pripadajoče shrambe, locirane v kletni etaži, ki je namenjena tudi skupnim in tehničnim prostorom (skupna sušilnica, kurilnica, prostor za čistilko).

Vse stanovanjske enote imajo vhodni prostor, hodnik na katerega so navezane sanitarije. V sanitarijah je tuš, pralni stroj, ločen od tuša z lahko predelno steno, stranišče in umivalnik. Iz vhodnega prostora so dostopne sobe in bivalni, dnevni del s kuhinjo in jedilno mizo. Vsaka stanovanjska enota ima tudi ložo, oziroma zunanjo bivalno površino. Okenske odprtine so nameščene tako, da omogočajo maksimalno osončenje in hkrati smiselno nameščanje opreme. Vsa vrata v bivalnih prostorih imajo svetlo širino min.80 cm, višino pa 210 cm. Večina notranjih vrat je enokrilnih, na mestih kjer je zaradi funkcionalnosti ustrežnejše, so vrata drsna.

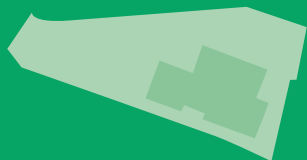
Za potrebe MIRUJOČEGA PROMETA je na severovzhodni strani stavbe, neposredno ob stavbi, zagotovljenih 6 zunanjih parkirnih mest za avtomobile. Štiri parkirna mesta so nadkrita, eno od vseh je prilagojeno za osebe z oviranostmi. Na severozahodni strani stavbe se v pritličju, ob vhodu v stavbo in vetrolovu, nahaja kolesarnica s še 10 parkirnimi mesti za kolesa.

Dovoz in dostop do objekta je urejen preko novo zgrajenega cestnega priključka, javne dovozne poti na Pečinsko ulico. Zunanja ureditev obsega prostor južno od objekta in severne meje parcele za gradnjo ter mejno zelenico ob vzhodni meji parcele. Parkirni prostori in manipulacijske površine so asfaltirane, predprostor vhoda med javno potjo in vetrolovom je tlakovan. Vse druge zunanje površine so na raščenem terenu in so urejene kot zelenice.

Ureditve za PRIKLJUČKE na javno komunalno infrastrukturo so na severni strani objekta: omarice na fasadi ob parkirišču, kanalizacijski jaški pod parkirišči, vodomerni jašek ob severni meji parcele za gradnjo. Električne in strojne instalacije so v normativnem okviru, ogrevanje je z radiatorji.

STANOVANJSKA STAVBA

PEČINSKA 2



679

m² površine zemljišč



1

večstanovanjska
stavba



6

stanovanjskih
enot



762

tisoč eur

uradni naslov objekta:

projekt:

gradnja:

neto tlorisna površina stavbe:

Pečinska ulica 2

2016 - 2019, GENIUS LOCI d.o.o.

2018 - 2019 PROSOL d.o.o., 2020 MPI GRADNJE d.o.o.

488,41 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**