

STANOVANJSKA SOSESKA

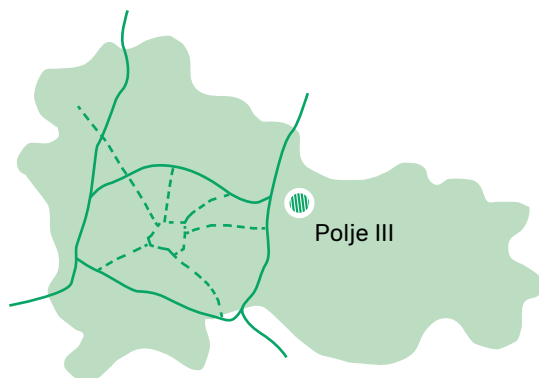
POLJE III



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Stanovanjska soseska Polje III leži na vzhodnem robu naselja Polje v Ljubljani. Vpeta je med tri obstoječe stanovanjske soseske: Polje I na severni strani, Polje II na jugozahodni strani (obe zgrajeni s strani JSS MOL za oddajo v neprofitni najem) ter komercialno sosesko (Rudis) na zahodni strani.



Lokacija soseske

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) je gradnjo stanovanjske soseske Polje III zaključil v mesecu juliju 2015. Soseska s šestimi večstanovanjskimi objekti je bila zgrajena na zemljiščih s parcelnimi številkami 770/15, 770/16 in 2466/8, vse k.o. Kašelj, ter zemljiščih s parcelnima številkami 706/13 in 706/14, obe k.o. Slape, s skupno površino 8693,64 m².

Mestna Občina Ljubljana, kot lastnica zemljišč za gradnjo, je s prenosom lastninske pravice na polovici teh zemljišč, v letu 2012 dokapitalizirala namensko premoženje JSS MOL, zato je bila investicija izpeljana v soinvestorstvu MOL in JSS MOL.

Po izboru strokovno najprimernejše rešitve na javnem, anonimnem arhitekturnem natečaju je bila v oktobru 2012 sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije z družbo **Bevk Perović arhitekti d.o.o.**

V aprilu 2013 je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Moste Polje investorjema MOL in JSS MOL izdala **gradbeno dovoljenje** za gradnjo stanovanjske soseske Polje III.

Oktobra 2013 je bila, skladno z določili Zakona o javnem naročanju, za izgradnjo stanovanjske soseske s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo sklenjena pogodba s ponudnikom **Begrad d.d.**

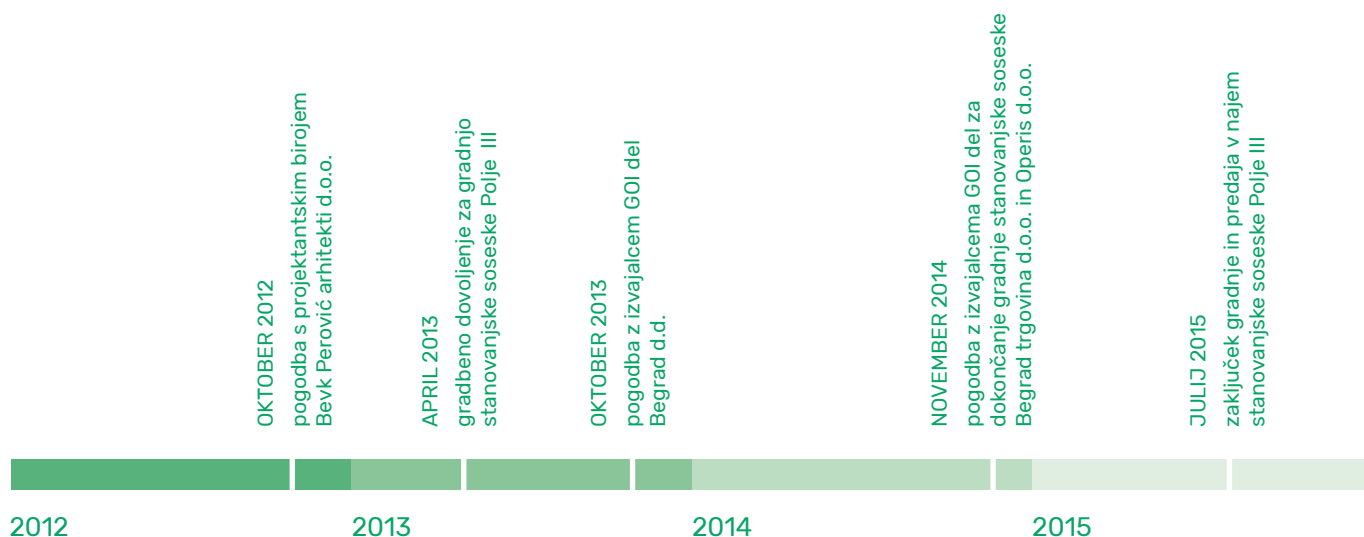
Po stečaju družbe Begrad d.d., v novembru 2014, sta bila za dokončanje gradnje stanovanjske soseske izbrana skupna ponudnika **Begrad trgovina d.o.o.** (kasneje preimenovana v TGH d.o.o.) in **Operis d.o.o.**

Svetovalni inženiring z gradbenim nadzorom nad GOI deli je izvajalo podjetje **Eurotehnika d.o.o.**, koordinacijo varnosti in zdravja pri delu pa podjetje **Varstvo d.o.o.**

Tehnični pregled soseske je bil opravljen 22. 5. 2015. **Uporabno dovoljenje** je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Moste - Polje izdala investorjema MOL in JSS MOL dne 11. 6. 2015.

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja so bile objektom dodeljene **hišne številke** Polje 377 - Polje 382.

Celotna vrednost investicije (z upoštevanim DDV) znaša **13 milijonov evrov** (oz. 1.615 €/m² neto tlorisne površine - brez upoštevanja garažnih površin).





Soseska Polje III je zasnovana kot manjkajoči člen urbanega naselja Polje. Severno in jugozahodno od njene lokacije se namreč nahajata urbanistični predhodnici – soseski Polje I in Polje II, ki sta vsaka na svoj način, z značilno morfološko matrico, predvsem pa z ureditvijo zunanjega prostora vzpostavili jasen urbani karakter in obenem zagotovili kvaliteten zunanji prostor.

Nova soseska je tudi v morfološkem smislu zasnovana kot 'povezovalac' med sosesko Polje I in sosesko Polje II: dva različna vzorca pozidav, vzorec 'vila bloka' in vzorec 'mini kareja', se na območju soseske Polje III pomešata in zamakneta, tako da nastane hibriden polodprt prostor, ki tvori preplet ambientov in pogledov. To je prostor zamaknjenih objektov, blokov, 'vila blokov' in 'mini karejev', ki ob enaki tipologiji stanovanjskih enot ponudijo tri različne bivalne modele, vezane na skupni zunanji prostor.

Skupaj šest stanovanjskih objektov, različnih tlorisnih dimenzij in enakih višin, tvori tako robove soseske kot tudi njen notranji prostor – skupni park. Vsak stanovanjski objekt leži na 'zeleni blazini' – okroglem, z nizkimi grmovnicami zasajenem podstavku, ki ločuje pritlične stanovanjske enote od javnih površin in obenem soustvarja fluidni prostor trga-ulice.

V večstanovanjskih objektih, ki so zasnovani v treh sorodnih tipologijah – blok, vila blok in mini kare, z etažnostjo K+P+3N, je 148 stanovanjskih enot, od katerih je 10 % prilagojenih za bivanje oseb z oviranostmi.

V podzemni garaži je 124 parkirnih mest, dodatnih 89 parkirnih mest pa je na dveh zunanjih parkiriščih, severno in južno od objektov.

Skupna neto tlorisna površina vseh stavb, brez upoštevanja garažnih površin, znaša **8.052,20 m²**, neto tlorisna površina garaže pa **4.705,79 m²**.



8.052m²

neto tlorisne površine
stavb nad terenom

6 = 148

stanovanjskih
objektov

stanovanjskih enot

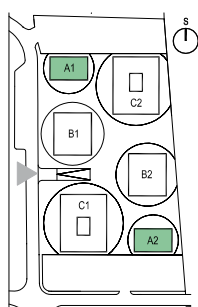
124 + 89

parkirnih mest v
podzemni garaži

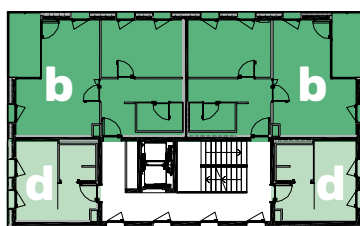
dodatnih parkirnih
mest na terenu

Objekt A – 'blok'

A1: Polje 377
A2: Polje 382



Situacija



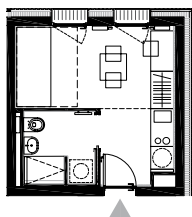
Tloris tipične etaže

Objekta te tipologije ležita na vstopu v sosesko z južnega oz. severnega parkirišča.

Okoli naravno osvetljenega stopnišnega jedra so v vsaki etaži nanizane štiri stanovanjske enote. Ob relativno majhnem številu enot je zagotovljena visoka bivalna kvaliteta.

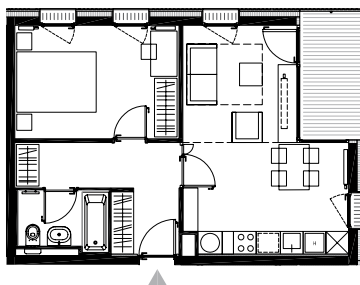
6 stanovanjskih enot
TIP b

TIP b: 16 m²



8 stanovanjskih enot
TIP d

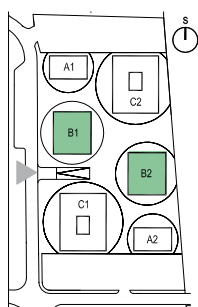
TIP d: 46 m²



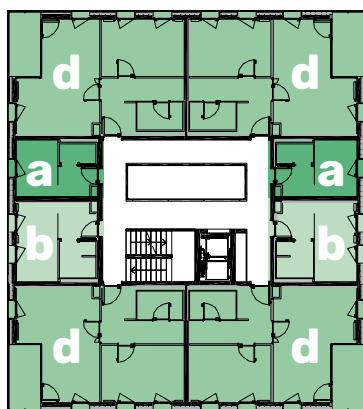
Objekt B – 'vila blok'

B1: Polje 379

B2: Polje 380



Situacija

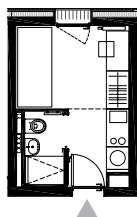


Tloris tipične etaže

Objekta tipologije B ležita v osrednjem delu soseske. Stanovanjske enote so nanizane okoli centralno postavljenega jedra, ki je naravno osvetljeno skozi strešna okna.

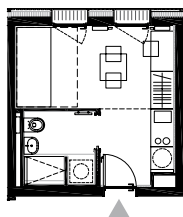
8 stanovanjskih enot
TIP a

TIP a: 11 m²



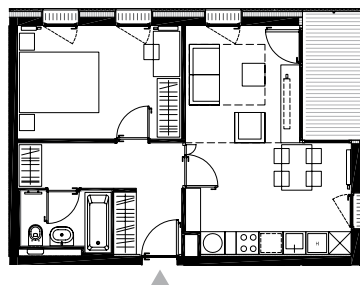
6 stanovanjskih enot
TIP b

TIP b: 16 m²



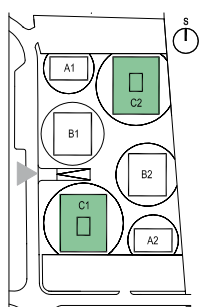
16 stanovanjskih enot
TIP d

TIP d: 46 m²

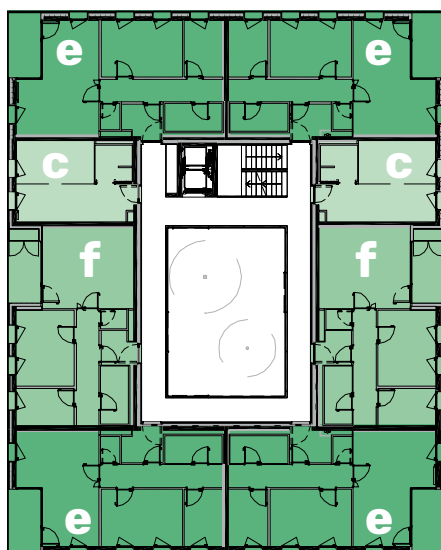


Objekt C – 'mini kare'

C1: Polje 381
C2: Polje 378



Situacija

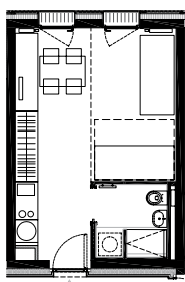


Tloris tipične etaže

Oba objekta tega tipa ležita ob severnem in južnem robu parcele. Stanovanjske enote so nanizane okoli centralnega odprtega dvorišča, ki je zasajeno z drevjem in s plezalkami. Osrednji atrij je, kot posebni zunanji prostor, namenjen razvoju socialnega življenja soseske.

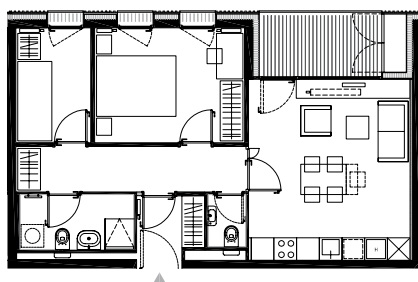
6 stanovanjskih enot
TIP c

TIP c: 24 m²



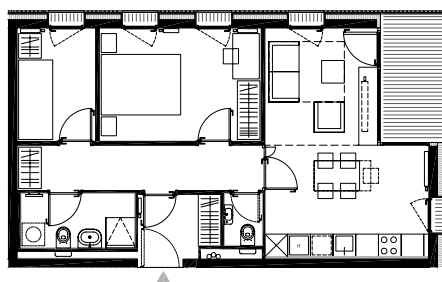
8 stanovanjskih enot
TIP f

TIP f: 54 m²



16 stanovanjskih enot
TIP e

TIP e: 58 m²



TEHNIČNI OPIS

Vsaka od tipologij je v soseski Polje III zastopana z dvema objektoma, v katerih se ponovijo isti tipi stanovanjskih enot, ki so na različne načine sestavljeni v zasnovo posamezne tipologije. Tako je vsem stanovalcem zagotovljena primerljiva stopnja kvalitete bivanja v morfološko in zaznavno različnih objektih.

V pritličju vseh objektov je ob vseh vhodih zagotovljen prostor za kolesa in vozičke. Dostop do višjih etaž in kleti je mogoč po stopnicah ali z dvigalom.

Shrambe in servisni prostori so v kleti.

ZASNOVA STANOVANJ je idealna kombinacija učinkovitosti, racionalnosti in zadostne 'bivalne prostornosti', s čimer je dosežena visoka stopnja bivalne kvalitete.

V volumen objekta vgrajena loža je nadgradnja zaprtega bivalnega prostora, ki ostane center stanovanja tudi v primeru, ko se dnevno sobo uporablja kot spalnico, in kuhinja z jedilnico postane bivalna kuhinja.

STANOVANJSKE ENOTE nastopajo v šestih velikostih:

stanovanjske enote »TIP a«, »TIP b« in »TIP c«, ki nastopajo v treh velikostih (11,65 m², 16,45 m² in 24,74 m²), so minimalne bivalne celice, s koncentriranimi servisi ob vstopu v enoto in enostavnim bivalnim prostorom. Ker nimajo lože, je stik z zunanjim prostorom zagotovljen s francoskimi okni, ki delujejo kot mini balkoni. Enote so enakomerno razporejene v vseh 6 objektih.

Najmanjše stanovanjske enote (»TIP a« in »TIP b«) so bile projektirane ob upoštevanju površinskih normativov za oddajo v najem socialno najbolj ogroženi skupini prebivalcev (kot »bivalna enota«). Stanovanjska enota »TIP c« pa je lahko namenjena uporabi kot »bivalna enota« za 3 osebe ali kot »stanovanje« za 1 osebo. Ta tip stanovanjske enote je zasnovan tako, da jo lahko, ob manjši predelavi kopalnice, uporablja tudi invalid s spremljevalcem.

Pred oddajo v najem je JSS MOL 34 najmanjših stanovanjskih enot (»TIP a« in »TIP b«) opremil s pohištvo, narejenim po meri, in se tako še bolj približal potrebam socialno najšibkejših upravičencev.

Stanovanjske enote »TIP d« so 2-sobne, stanovanjske enote »TIP e« in »TIP f« pa 2,5-sobne. Slednje so zgrajene tudi v različici, prilagojeni uporabnikom z oviranostmi.

Za fasadni ovoj je izbran sistem enostavnih zapognjenih aluminijastih profilov, prašno barvanih, ki so v ritmičnih zamikih postavljeni vertikalno, kot reminiscenca na tradicionalne lesene opaže. Na objektih se ustvari tudi ritem senc ter občutek lahкости in prosojnosti. Prezračevana fasada je sodobna in trajna rešitev.

Streha je deloma ravna, deloma v naklonu, kombinirana, z zaključnim slojem pranelega prodca. Padavinske vode s streh se stekajo v sredinsko žloto in po ogrevanih odtočnih vertikalah do kleti.

PROMET

V soseski je dovoljen le peš in kolesarski promet. Motorni promet je omejen na obodne ceste in pripadajoča parkirišča.

SMETI

Gospodinjiski odpadki se zbirajo v dveh pokritih smetarnikih ob cesti.

Zunanja ureditev je zasnovana kot nekakšna zunanja dnevna soba – velik vrt, dvorišče, trg in ulica obenem. Je sodoben hibridni prostor, namenjen mešani rabi pešcev in kolesarjev, igri otrok in zasaditvam.

INSTALACIJE

Glavni energetski vir za pokrivanje toplotnih izgub objektov in za pripravo tople sanitarne vode je zemeljski plin. V 4 kotlovnica so nameščeni plinski kondenzacijski kotli, za pomožno ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode v poletnih mesecih, v prehodnih obdobjih pa so za predgrevanje na strehi istih štirih objektov sprejemniki sončne energije.

Regulacija ogrevanja v stanovanjih je predvidena s termostatskimi ventili na radiatorjih.

Toplotni števeci z daljinskim odčitavanjem porabe za vsako posamezno stanovanje so nameščeni v nišah na hodnikih.

STANOVANJSKA SOSESKA

POLJE III



8.700

m² površine zemljišč



6

večstanovanjskih stavb



148

stanovanjskih enot

13

milijonov eur

uradni naslov objektov:

projekt:

gradnja:

neto tlorisna površina stavb nad terenom:

Polje 377, Polje 378, Polje 379, Polje 380, Polje 381, Polje 382

2012-2014, Bevk Perović arhitekti d.o.o.

2013-2014: Begrad d.d., 2014-2015: Begrad trgovina d.o.o./TGH d.o.o. + Operis d.o.o.

8.052 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