

Skupni prostori in sobivanjske skupnosti

- prakse iz Slovenije

Projekt:

Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti

– oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja

Projektna skupina:

prof. dr. Tadeja Zupančič (vodja projekta)

prof. mag. Anja Planišček

asist. Uroš Mikanovič

asist. Maša Hawlina

Anja Lazar

Ostali sodelujoči:

Klara Suša Vačovnik

Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

Pripravljeno v okviru razpisa:

ARIS – Javni razpis za izbiro raziskovalnih projektov Ciljnega raziskovalnega programa »CRP 2023«

Številka projekta:

V5-2338

Financerja:

**Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije (ARIS) in
Ministrstvo za solidarno prihodnost RS**

Ljubljana, marec 2025

KAZALO

Ljubljana

SOSESKA NOVO BRDO	6
Funkcionalno območje E.1	12
Funkcionalni območji E.2-3	30

SOSESKA BRDO, ZELENi GAJ

Bloki F.4	50
-----------	----

STANOVANJSKA ZAZIDAVA RAKOVA JELŠA 2	62
--------------------------------------	----

SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA	78
-----------------------------	----

Celje

OSKRBOVANA STANOVANJA DEČKOVO NASELJE	100
---------------------------------------	-----

Nova Gorica

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE	114
STANOVANJSKA SKUPINA DOM NA KRASU, SOLKAN	142

Murska Sobota

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE	166
-----------------------------------	-----

SOSESKA NOVO BRDO, FUNKCIONALNA OBMOČJA E.1-2-3

kraj:

Ljubljana, Pot Rdečega križa

investitor:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS)

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL)

potek projekta:

načrtovanje 2016-2019

gradnja 2019-2021

vselitev 2021

arhitektura:

Nava arhitekti (bloki JSS MOL) - E.1

Dekleva Gregorič arhitekti (bloki SSRS) - E.2-3

organizacijska oblika:

javna najemna stanovanja

oskrbovana stanovanja

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

24 blokov, 645 stanovanj

raznoliki tipi stanovanj ("klasična" stanovanja)

raznolike velikosti

skupnostni prostori

1 skupnostni paviljon v funkcionalnem območju E.1 (bloki JSS MOL)

1 skupnostni prostor / blok v funkcionalnih območjih E.2-3 (bloki SSRS)

število prebivalcev:

pribl. 1750

demografska in socialna struktura stanovalcev:

različne starosti in socialna ter ekonomska ozadja

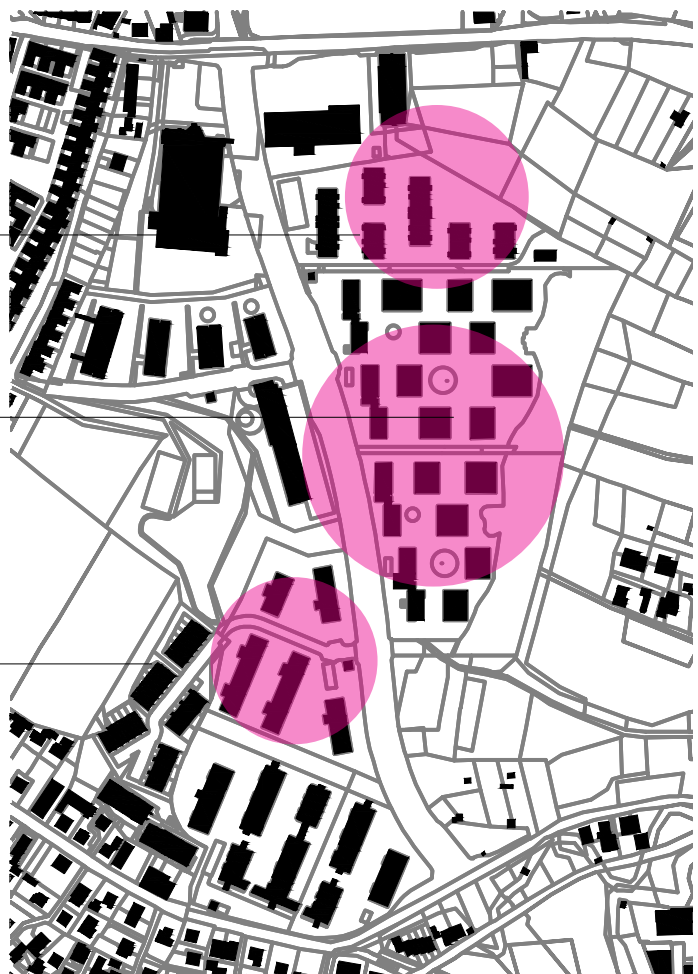
SOESKA NOVO BRDO
LJUBLJANA
FUNCIONALNA OBMOČJA E.1-2-3

LEGA V PROSTORU M 1:2500

SOESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.1

SOESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.2 IN E.3

SOESKA ZELENİ GAJ
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNA OBMOČJA E.1-2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

SITUACIJA M 1:2000



- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.1: BLOKI JSS MOL, NAJEMNA STANOVANJA
- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.2: BLOKI SSRS, NAJEMNA STANOVANJA
- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.3: BLOKI SSRS, NAJEMNA STANOVANJA
- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.3: BLOKI SSRS, OSKRBOVANA STANOVANJA
- A** PODOLGOVATI BLOK RAZLIČNIH DOLŽIN (S-L) - JSS MOL
- B** PODOLGOVATI BLOK Z ZUNANJIMI HODNIKI - SSRS
- C** KOMPAKTNI BLOK RAZLIČNIH VELIKOSTI (S-M-L) - SSRS

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNA OBMOČJA E.1-2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

FUNKCIONALNO OBMOČJE E.1



Z: Paviljon
S: Bloki (tip A (S-L))



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

FUNKCIONALNO OBMOČJE OBMOČIJ E.2-3



Z: Kompaktni bloki (tip C (S-M-L))
S: Bloki z zunanjimi hodniki (tip B)
in kompaktni bloki (tip C (S-M-L))





Z: Bloki z zunanjimi hodniki (tip B)
in kompaktni bloki (tip C (S-M-L))
S: Kompaktni bloki (tip C (S-M-L))



SOSESKA NOVO BRDO, FUNKCIONALNO OBMOČJE E.1

kraj:

Ljubljana, Pot Rdečega križa

investitor:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL)

potek projekta:

načrtovanje 2016-2019

gradnja 2019-2021

vselitev 2021

arhitektura:

Nava arhitekti (bloki JSS MOL)

organizacijska oblika:

javna najemna stanovanja (6 blokov)

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

6 blokov, 147 stanovanj

**raznoliki tipi stanovanj ("klasična" stanovanja, stanovanja
za ljudi z oviranostmi)**

različne velikosti

skupnostni prostori

1 skupnostni paviljon

število prebivalcev:

prib. 550

demografska in socialna struktura stanovalcev:

različne starosti in socialno-ekonomska ozadja

SOESKA NOVO BRDO
LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1, JAVNA (NEPROFITNA) NAJEMNA STANOVANJA

LEGA V PROSTORU M 1:2500

SOESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.1

SOESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.2 IN E.3

SOESKA ZELENİ GAJ
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 5



Funkcionalno območje E.1

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je v letu 2021 zaključil gradnjo 6 stanovanjskih blokov na severnem delu soseske Novo Brdo. Bloki ponujajo stanovanja za 174 gospodinjstev in približno 550 oseb. Na vzhodni rob soseske je JSS MOL umestil skupnostni paviljon, ki je namenjen uporabi najemnikov tamkajšnjih neprofitnih stanovanj.

Skupnostni paviljon – prostor

Paviljon s skupnostnim prostorom je na skrajnem vzhodnem robu zazidave, približno 200 metrov oddaljen od glavnega vstopa v sosesko. Prostor ima zastekljeni steni, ki se odpirata proti manjšima terasama na severni in južni strani, s čimer terasi postaneta naravno podaljšanje notranjega prostora. Paviljon obsega približno 60 kvadratnih metrov in vključuje osrednji prostor ter sanitarije. Opremljen je z mizami in stoli ter omarami, kjer so shranjeni oprema in pripomočki. Ena od pomanjkljivosti, na katero so opozorili uporabniki prostora, je odsotnost kuhinje, ki bi omogočala pripravo osnovnih napitkov, kot sta kava in čaj. Na poziv stanovalcev se je zato zagotovilo vsaj grelnik za vodo in skodelice, ki so shranjene v omari, poleg nekaj družabnih iger. Na pobudo organizacij, ki so prve izvajale aktivnosti v paviljonu, pa je občina na vhodu v paviljon postavila oglasno desko, kjer se lahko obvešča o rednih in priložnostnih aktivnostih v skupnostnem prostoru.

Upravljanje in delovanje skupnostnega paviljona

Na srečanju s stanovalci tamkajšnjih neprofitnih stanovanj smo izvedeli, da jim je bil ob vselitvi v stanovanje paviljon predstavljen kot skupni prostor, ki je na voljo za uporabo vsem stanovalcem. A po vselitvi so stanovalci hitro opazili, da je paviljon zaklenjen, pri čemer pa ni bilo jasno kako in pod kakimi pogoji bi ga lahko uporabljali, zaradi česar je bilo na začetku nekaj razočaranja.

Danes je paviljon vsem dostopen za najem. Aktivnejšim stanovalcem je načeloma jasno, kako lahko dostopajo do prostora, medtem ko smo ob terenskih obiskih ugotovili, da določeni stanovalci s temi informacijami in s postopkom najema niso seznanjeni.

Paviljon je v lasti Mestne občine Ljubljana (MOL) in upravljanju Službe za lokalno samoupravo (SLS) Odseka za ravnanje s premoženjem, kjer sodelavci z zunanjimi izvajalci skrbijo za redno vzdrževanje prostorov in opreme. Vsi zainteresirani se za uporabo prostorov lahko obrnejo na SLS ali na ČS Rožnik. Možen je (več)urni in ne »ekskluzivni« najem, saj je na ta način omogočena (so)uporaba prostorov več organizacijam ali posameznikom.

Sodelavci SLS, ki delajo na lokacijah ČS, vodijo terminske načrte, skrbijo za predajo in prevzem ključev ter nadzor nad primerno uporabo. Vsi uporabniki so dolžni prostore za

seboj počistiti, jih pustiti v stanju, kot so jih prejeli. Redna in generalna čiščenja sicer izvaja zunanji izvajalec, ki ima pogodbo z Mestno občino Ljubljana. Za določanje pogostosti čiščenja, za usklajevanje s čistilno službo ipd. skrbijo sodelavci SLS.

Za najem prostora je potrebno na četrtno skupnost Rožnik fizično dostaviti podpisan "sporazum (naročilnico) za urno uporabo dvoran in sejnih sob", ter se dogovoriti za prevzem in oddajo ključev (če se le da) na dan uporabe prostora. Za prevzem ključev se je običajno možno dogovoriti le v času uradnih ur četrtne skupnosti (ponedeljki, od 8.30 do 13. ure, srede od 8.30 do 12. ure in od 13. do 17. ure, petki od 8.30 do 12. ure), kar lahko predstavlja težavo za marsikaterega zaposlenega.

Pogoje uporabe oz. najema določa 67. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1). Za društva in organizacije, ki imajo status humanitarne organizacije ali status v javnem interesu zakon omogoča brezplačni najem, zgolj plačilo obratovalnih stroškov. Najem stane 8 evrov na uro plus DDV, brezplačni najem za zgoraj omenjene organizacije pa 5 evrov na uro plus DDV.

Paviljon se danes največ uporablja za izvajanje programov nevladnih organizacij in javnih zavodov. Enkrat na teden so v paviljonu po štiri ure prisotni Kralji ulice, ki želijo vzpostaviti stike s stanovalci, jim nuditi podporo in pomoč pri reševanju vlog (npr. za CSD, RTV prispevek), ter s preventivnim skupnostnim delom prispevati k izboljšanju življenjskih pogojev v soseski. Ob ponedeljkih tako odprejo paviljon, skuhamo kavo, včasih tudi spečemo palačinke in so na voljo za pogovor, druženje, igranje ali pomoč. Za večji doseg stanovalcev pa priložnostno organizirajo tudi privlačne aktivnosti, kot so rezlanje buč pred nočjo čarovnic ali kosteranje piknikov. Enkrat na teden pa paviljon zasedeta Mala ulica in Mladi zmaji – prva s programi za mlajše otroke, včasih pa tudi za podporo staršem in drugi s programi za mladostnike. V zimskih mesecih je v prostorih potekala brezplačna vadba joge Gremo na jogo.

Paviljon za svoje sestanke uporablja tudi odbor stanovalcev SSNB (Skupnost stanovalcev soseske Novo Brdo). Občasno je paviljon v uporabi drugih organizacij ali zasebnih pobud. Stanovalci so poročali o tem, da so se v paviljonu že izvajale likovne delavnice za otroke, ki so bile zelo dobro obiskane. Organizirana je bila tudi izmenjevalnica oblačil in opreme. Kar precej stanovalcev se poslužuje najema paviljona za praznovanje rojstnega dne. A izven rednih programov Kraljev ulice, Mladih zmajev in Male ulice, paviljon ostaja precej neizkoriščen.

V letih 2022 in 2023 v paviljonu na vsake dva tedna gostovala Knjižnica reči (takrat še pod okriljem Prostorozha). V času obiska Knjižnice reči so stanovalci lahko naročili, prevzeli in vrnili izposojene predmete. A po občutku stanovalcev, ki so jo občasno uporabljali, ni bila prav

dobro obiskana. Predstavnik Knjižnice reči Jošt Derlink je opozoril, da to ni nič neobičajnega, saj sta potrebna kontinuirana prisotnost in aktivnost, da se nek prostor in program na določeni lokaciji zares dobro vzpostavi in zaživi. Prostorž je izvedel tudi projekt, v sklopu katerega je stanovalcem ponudil, da predlagajo in izvedejo skupnostno aktivnost, za kar so bili vsi materialni stroški pokriti v sklopu projekta. Iz tega se je razvilo nekaj delavnic in se organiziral obisk Dedka Mraza, ki je otrokom prinesel darila. Nekateri dogodki – sploh tisti za otroke – so bili zelo dobro obiskani.

Stanovanjska skupnost

Kmalu po vselitvi so najemniki neprofitnih stanovanj JSS MOL samoiniciativno sestavili odbor stanovalcev, ki vključuje po enega predstavnika iz vsakega stanovanjskega bloka. Odbor je vse stanovalce tudi pozval, da podelijo svoje elektronske naslove za namene obveščanja in usklajevanja. Pridobili so elektronske naslove približno polovice stanovalcev. Nekateri bloki pa imajo tudi posamične skupine na aplikacijah WhatsApp ali Viber.

Odbor je predlagal, da v luči nekaterih kompleksnih situacij v novem blokovskem naselju, v paviljonu zaženejo določene socialne programe. Njihova pobuda naj bi prispevala k temu, da so se zagnali programi Kraljev ulice, Male ulice in Mladih zmajev. Stanovalci so mnenja, da bi lahko bilo v paviljonu še več aktivnosti, pri čemer opozarjajo, da bi bilo potrebno te tudi promovirati med stanovalci (z nagovarjanjem ljudi v živo med bloki, z obvestili na oglasni deski, letaki, po drugih kanalih), da se ljudi dobro ozavešči o skupnem prostoru in programih. Glede na število mladih družin v soseski, so prepričani, da bi bile vse aktivnosti namenjene otrokom dobro obiskane. O tem priča tudi velik obisk na likovnih delavnicah, ki so bile v preteklosti nekajkrat že organizirane v skupnem prostoru.

Stanovalci bi za izgradnjo tesnejših povezav med stanovalci predlagali aktivnosti kot so:

- športne igre v okolici (npr. mini olimpijske igre za otroke) in paviljonu (npr. šah, namizni tenis)
- pohodi na bližnje hribe (dnevni ali nočni z baklami)
- delavnice (ustvarjalne za otroke in odrasle)
- tečaji/izobraževanja (določenih spretnosti, znanj itd.)
- predavanja (za starše/otroke; vzgoja, požarna varnost, logout ...)
- dan soseske (piknik enkrat letno ali pa še bolje vsak letni čas)
- čistilna akcija
- knjižni klub
- filmski večeri
- družabne igre
- izmenjevalnice oblačil in drugih predmetov
- obiski in aktivnosti organizacij (Kralji ulice, Mala ulica, Mladi zmaji, taborniki ...)

Pri čemer pa stanovalci pravijo, da sami nimajo kapacitet za samostojno organizacijo programa, sploh ob dokaj kompleksnem najemu paviljona, ki je vendarle proti plačilu, za organizacijo pa bi se zahtevalo prostovoljno delo.

Sogovornikom se je tudi zdelo, da bi moral biti paviljon stanovalcem lažje dostopen. Za aktivnosti, ki so neprofitne narave in namenjene v dobro skupnosti, bi bila smiselna brezplačna uporaba prostora. Po mnenju nekaterih stanovalcev bi bil t.i. idealni scenarij, da bi bil v blokovskem naselju ves čas prisoten hišnik, ki bi skrbel za prostor, predal ključke uporabnikom in ki bi lahko po uporabi tudi preveril, ali je bil prostor zapuščen v ustreznem stanju. Eden od predlogov je bil tudi, da bi odbor stanovalcev imel svoje ključke in da bi lahko stanovalci vsakega bloka organizirali eno aktivnost na teden v skupnem paviljonu. Ker je blokov osem, bi tako zlahka zapolnili vse dni v tednu, ključke pa bi si med seboj predajali.

Vsekakor se je vsem stanovalcem s katerimi smo se pogovarjali zdelo, da paviljon ni dovolj izkoriščen. Če bi se v prostoru redno odvijale aktivnosti za stanovalce, so naši sogovorniki izrazili tudi pripravljenost, da bi na mesečni ravni plačevali simbolni prispevek npr. v višini enega evra na stanovalca.

Viri:

- Odgovori JSS MOL na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja.
- Ogled lokacije in pogovori z naključnimi mimoidočimi dne 12. 8. 2024.
- Sestanek in pogovor s Sašom Rinkom, direktorjem JSS MOL 5. 9. 2024, v živo.
- Opazovanje z udeležbo v skupnostnem paviljonu na Novem Brdu dne 16. 9. 2024 in 23. 9. 2024.
- Pogovor z izvajalci programa Kraljev ulice v stanovanjskih soseskah 16. 9. 2024, v živo v skupnostnem paviljonu na Novem Brdu.
- Skupni pogovor s stanovalci (3) stanovanjskega naselja Novo Brdo v skupnem paviljonu, 8. 10. 2024.
- Participativno srečanje z odborom stanovalcev SSNB (7) v skupnem paviljonu, dne 11. 11. 2024.
- Pol strukturiran intervju z Joštom Derlinkom, vodjo Knjižnice reči dne 24. 1. 2025, preko Zooma.

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

SITUACIJA M 1:2500



FUNKCIONALNO OBMOČJE E.1: BLOKI JSS MOL, NAJEMNA STANOVANJA

FUNKCIONALNO OBMOČJE E.2: BLOKI SSRS, NAJEMNA STANOVANJA

FUNKCIONALNO OBMOČJE E.3: BLOKI SSRS, NAJEMNA STANOVANJA

FUNKCIONALNO OBMOČJE E.3: BLOKI SSRS, OSKRBOVANA STANOVANJA

A **PODOLGOVATI BLOK RAZLIČNIH DOLŽIN (S-L) - JSS MOL**

B **PODOLGOVATI BLOK Z ZUNANJIMI HODNIKI - SSRS**

C **KOMPAKTNI BLOK RAZLIČNIH VELIKOSTI (S-M-L) - SSRS**

BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.1

PAVILJON

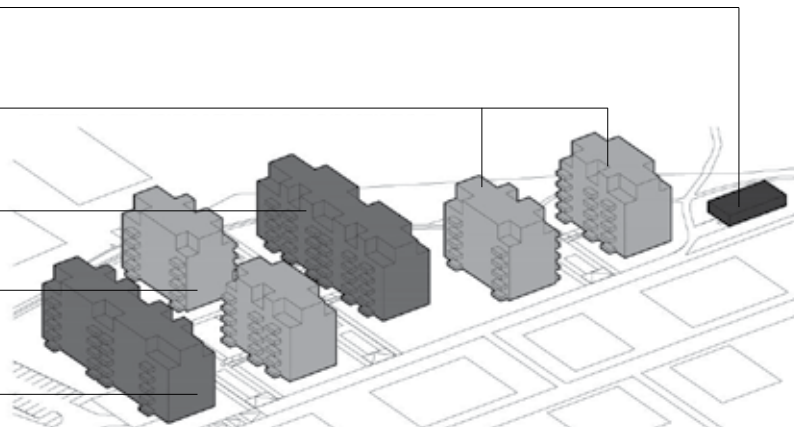
SKUPNOSTNI PROSTOR

BLOK TIP A (S)

BLOKI TIP A (L)

BLOK TIP A (S)

BLOK TIP A (L)



PODATKI

V funkcionalnem območju E.1 je stanovalcem vseh blokov namenjen en skupnostni prostor, ki se nahaja v paviljonu na vzhodnem robu zazidave. Blokov je 6, 2 daljša in 4 krajši in imajo približno 550 stanovalcev.

6

STANOVANJSKIH BLOKOV

1

PAVILJON

6

STANOVANJSKI BLOK: S-M-L

1

SKUPNOSTNI PROSTOR

174

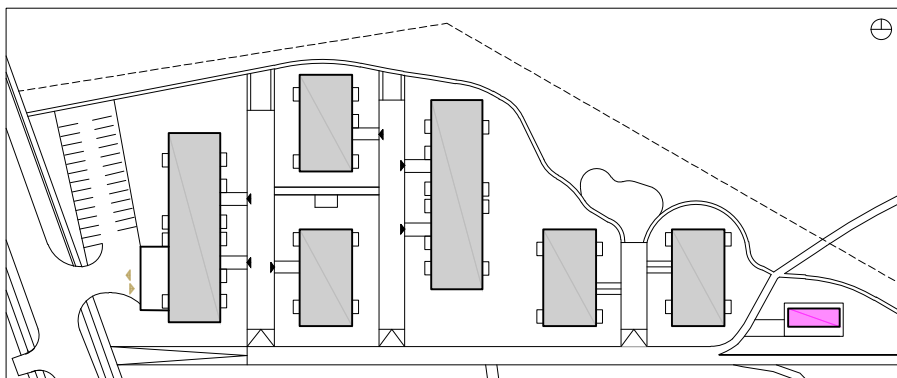
STANOVANJ

550

STANOVALCEV

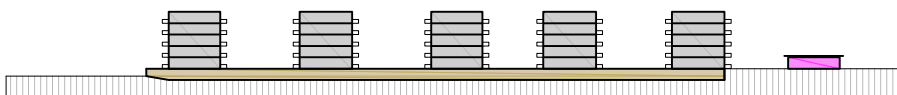
SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

PROGRAMI M 1:2000



-  STANOVANJA: BLOKI JSS MOL
-  PODZEMNA GARAŽA
-  PAVILJON: SKUPNOSTNI PROSTOR
-  VHODI V BLOKE

VZDOLŽNI PREREZ M 1:2000



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.1

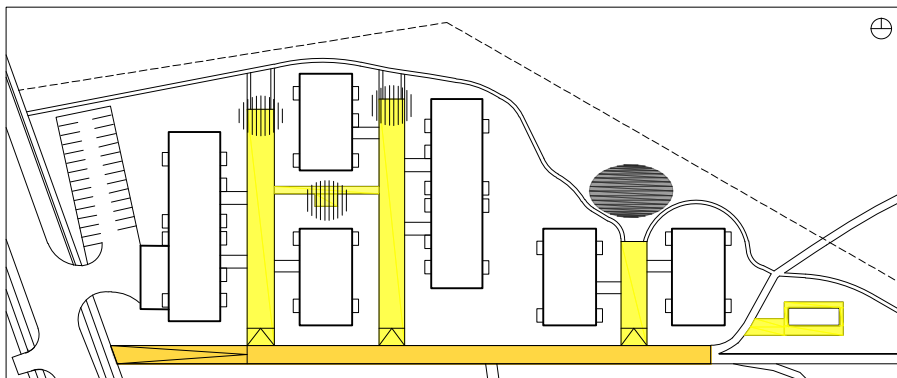


ZL: Paviljon s skupnostnim prostorom na vzhodu zazidave
ZD: Bloki in značilni elementi - balkoni
S: Bloki, ki se nizajo ob glavni dostopni poti
SL: Blok na zahodu zazidave in uvoz v podzemno garažo



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

ODPRTI PROSTORI M 1:2000



VEČNAMENSKE POVRŠINE: DOSTOPI DO BLOKOV, KLOPI ITD.

PROSTORI ZA DRUŽENJE

DOSTOPNE POTI

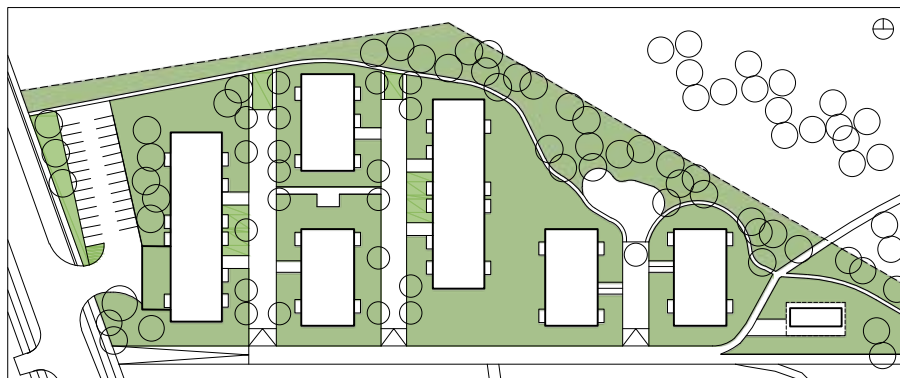
OTROŠKO IGRIŠČE

S: Večnamenska ploščad med bloki z dostopi in prostori za druženje



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

ZELENJE M 1:2000



 NIZKO ZELENJE (TRAVA, GRMIČJE IDR.)

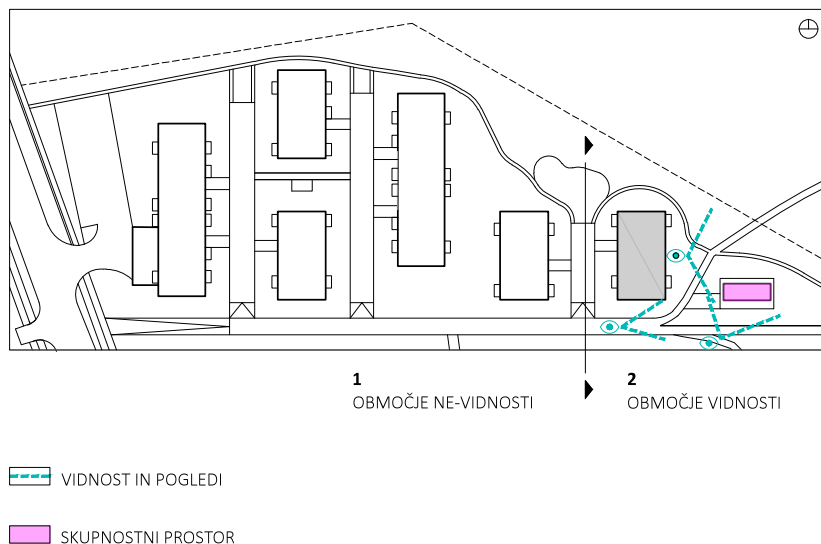
 DREVJE

S: Večnamenska ploščad med bloki z dostopi in prostori za druženje

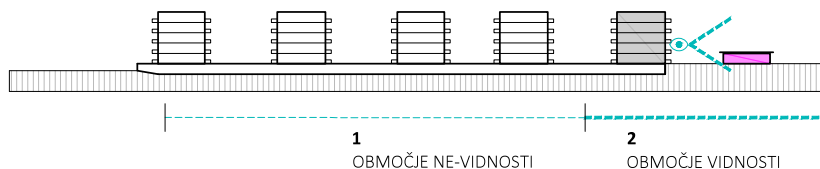


SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

VIDNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA IZ BLOKOV IN ZUNANJEGA PROSTORA M 1:2000



VZDOLŽNI PREREZ M 1:2000



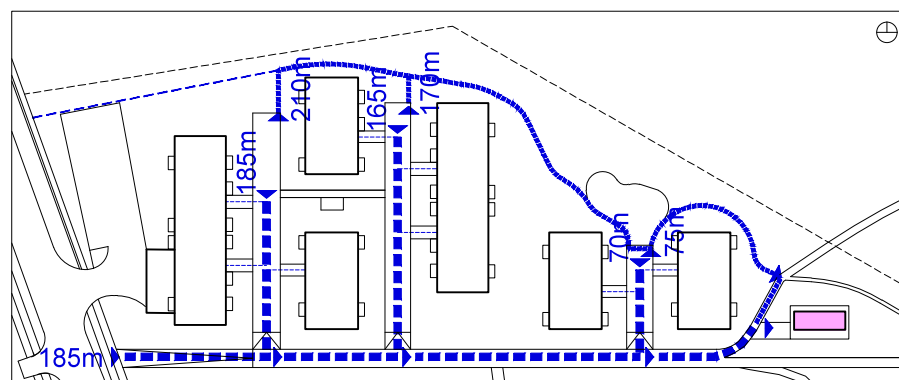
Paviljon s skupnostnim prostorom je na skrajnem vzhodnem robu zazidave, skoraj 200 metrov oddaljen od glavnega vstopa v sosesko. Primarna pot od blokov do paviljona se razlikuje glede na lego blokov in je med 185-70 metri, podobno je s sekundarno potjo na severu.

Lega paviljona na robu zazidave ne omogoča dobre vidnosti iz zunanjega prostora, razen z vzhodne strani in s sprehajalne poti ob robu gozda (iz funkcionalnih območij E.2-3). Paviljon je dobro viden le iz stanovanj zadnjega bloka.

Lega na robu je z vidika vidnosti dogajanja v skupnostnem prostoru manj ugodna, predvsem z vidika vključevanja stanovalcev v aktivnosti v paviljonu in spodbujanja socialne interakcije.

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

ODDALJENOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA OD STAVB IN STANOVANJ M 1:2000



-  PRIMARNA POT IN RAZDALJA
-  SEKUNDARNA POT IN RAZDALJA
-  SKUPNOSTNI PROSTOR

S: Paviljon s skupnostnim prostorom na vzhodu zazidave



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
ARHITEKTURNA ZASNOVA

PAVILJON S SKUPNOSTNIM PROSTOROM



Z: Pogled na paviljon in proti
vzhodnemu robu zazidave
S: Pogled od paviljona proti blokom
(vir: arhiv Nava arhitekti)



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
ARHITEKTURNA ZASNOVA

PAVILJON S SKUPNOSTNIM PROSTOROM



Z: Vhod v paviljon
S: Paviljon in nadstrežena terasa na južni strani



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

PAVILJON S SKUPNOSTNIM PROSTOROM



Z, S: Notranjost paviljona -
večnamenski prostor, sanitarije



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.1
URBANISTIČNA ZASNOVA

PAVILJON S SKUPNOSTNIM PROSTOROM

S: Paviljon in nadstrežena terasa na severni strani



SOSESKA NOVO BRDO, FUNKCIONALNI OBMOČJI E.2-3

kraj:

Ljubljana, Pot Rdečega križa

investitor:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS)

potek projekta:

načrtovanje 2016-2019

gradnja 2019-2021

vselitev 2021

arhitektura:

Dekleva Gregorič arhitekti (SSRS)

organizacijska oblika:

javna najemna stanovanja (17 blokov)

oskrbovana stanovanja (1 blok)

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

18 blokov, 498 stanovanj

raznoliki tipi stanovanj ("klasična" stanovanja, stanovanja za ljudi z oviranostmi, stanovanja "za odskok", oskrbovana stanovanja) različne velikosti

skupnostni prostori

1 skupnostni prostor / blok

število prebivalcev:

500

demografska in socialna struktura stanovalcev:

različne starosti in socialno-ekonomska ozadja

+65 let stari ljudje (v bloku z oskrbovanimi stanovanji)

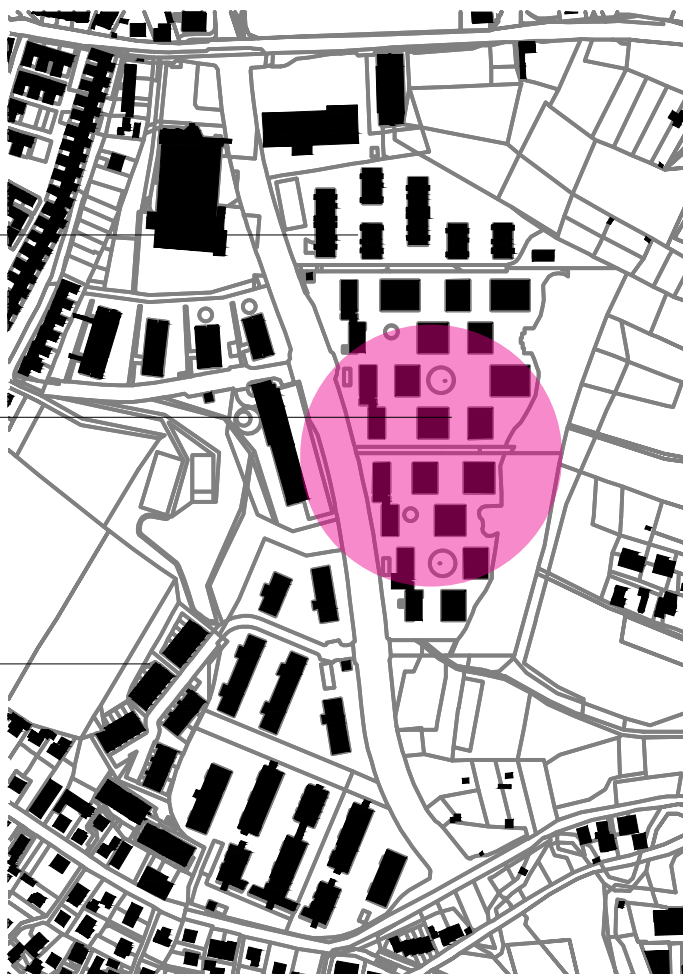
SOESKA NOVO BRDO
LJUBLJANA
FUNCIONALNO OBMOČJE E.2-3

LEGA V PROSTORU M 1:2500

SOESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.1

SOESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.2 IN E.3

SOESKA ZELENİ GAJ
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 5



Funkcionalni območji E.2-3

Skupni prostori v stanovanjskih blokih SSRS

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v stanovanjskih blokih na Novem Brdu II, ki so jih projektirali arhitekti Dekleva Gregorič, v vse stanovanjske stavbe vključil skupni prostor v pritličju. V štirinajstih stanovanjskih stavbah je tako poleg štirih poslovnih prostorov še štirinajst skupnostnih prostorov s kvadrato od 30,8 m² do 63,6 m². Stroški investicije za izgradnjo skupnostnih prostorov v stanovanjskih blokih na Novem Brdu II so vključeni v stroškovno najemnino.

Po pogovorih s SSRS in upravnikom ter stanovalci smo ugotovili, da že v izhodišču s strani lastnika ni bilo premišljeno, kakšen naj bi bil namen in način uporabe teh prostorov. Ob vselitvi stanovalcev so bili prostori približno 14 dni odklenjeni, nakar so jih zaradi različnih nevšečnosti (strgana zavesa, hrup, ipd.) zaklenili. Ob tem se tako zaposleni na SSRS kot upravnik sklicujejo na problem pomanjkanja kulture najemnikov, ki naj ne bi znali dobro skrbeti za prostor. Pravijo, da bi moral biti nekdo zaposlen specifično za to, da bi skrbel za te prostore in njihovo uporabo, a tu se zatakne pri finančah – stanovanjski sklad nima kapacitet, da bi za ta namen nekoga zaposlil, mnogi najemniki pa bi se po njihovem mnenju močno upirali dodatnim stroškom.

Sedaj prostori stanovalcem niso na voljo za prosto uporabo, razen skupni prostor v oskrbovanih stanovanjih na naslovu Rdeči križ 26, saj je v primeru oskrbovanih stanovanj skupnostni prostor predpisan z zakonodajo. Predstavniki SSRS in upravnik so mnenja, da lahko pri oskrbovanih stanovanjih skupnostni prostor relativno dobro deluje zaradi bolj homogene skupine prebivalcev večstanovanjske stavbe, ki se zaradi podobnih vrednot in interesov med seboj lažje usklajuje.

Ostale prostore skuša sedaj SSRS oddati kot poslovne prostore, a je možen le dolgoročni najem, za najmanj en mesec, in ne tako kot v primeru skupnostnega paviljona, ko lahko zainteresirani prostor najamejo na uro. Od štirinajstih prostorov sta dva oddana, trije se uporabljajo kot pisarna, osem pa jih je zaenkrat praznih. Težava pri oddaji prostorov je tudi ta, da je namembnost teh prostorov stanovanjska in ne poslovna, zato podjetja in organizacije, katerih ustanovitelji ne stanujejo na istem naslovu, na tej lokaciji ne morejo imeti poslovnega naslova ter skleniti pogodb z dobavitelji energije ipd. To je omogočeno le najemnikom, ki v stavbi tudi bivajo.

Skupnostni prostor v oskrbovanih stanovanjih na Poti rdečega križa 26, Novo Brdo

Oskrbovana stanovanja na Poti rdečega križa 26, na Novem Brdu, ki so v lasti SSRS, imajo v pritličju večnamenski skupnostni prostor, kot je predpisano z zakonodajo. V večstanovanjski stavbi s 25 stanovanji živi 27 stanovalcev. Ti imajo v souporabi večnamenski skupnostni

prostor, ki meri 47,9 m² in je opremljen z manjšo kuhinjo, sanitarijami, mizo in stoli ter sedežno garnituro. Stanovalci so prostor dodatno opremili z ripstolom in naredili bolj domač s slikami na stenah. SSRS jim je naknadno namestil televizor, po katerem pa stanovalci niso imeli potrebe ali želje. Skupnostni prostor ima dodaten izhod neposredno na zunanje površine med bloki. Umestitev skupnega prostora v bližino vhoda je predvidena že s pravilnikom. Tako umeščen prostor je lažje zaznaven, prehajanje pritličja je bolj frekventno kot ostalih nadstropij, kar so dejavniki, ki povečujejo verjetnost uporabe skupnega prostora.

Upravljanje in delovanje

V začetnem obdobju po vselitvi stanovalci niso imeli dostopa do prostora, ta je bil zaklenjen in v uporabi čistilk, kar nakazuje, da SSRS za skupne prostore v stanovanjski zazidavi Novo Brdo ob izgradnji ni imel razdelanega koncepta; niti v primeru oskrbovanih stanovanj, kjer je tak prostor zakonsko predpisan. Po opozorilu in intervenciji stanovalcev, so ti do skupnega prostora prišli.

Stanovalci sedaj uporabljajo skupni prostor prosto. Za čiščenje skupnih prostorov plačujejo stroške po enaki tarifi kot takrat, ko je bil prostor zaklenjen. Za čiščenje skupnostnega prostora pa so zadolženi sami, saj dodatnih stroškov niso želeli prevzeti. Tako se glede čiščenja organizirajo spontano in ga občasno pospravijo in počistijo.

Stanovalci imajo vsak dan skupno telovadbo, ki poteka pred bloki ali v skupnostnem prostoru, odvisno od vremena, in katere se udeležuje približno deset stanovalcev. V skupnostnem prostoru se srečujejo še ob igranju taroka, na skupnih sestankih in občasno ob kakšnem klepetu, druženju in čaju. Pobuda za skupne aktivnosti prihaja s strani posameznih angažiranih stanovalcev. Srečevanje v skupnem prostoru starejšim popestri teden, poskrbi za spoznavanje stanovalcev in povezovanje stanovanjske skupnosti, ter pomaga pri vse bolj razširjeni problematiki osamljenosti med starejšimi.

Stanovalci so poročali, da se je med nekaterimi stanovalci v bloku vzpostavil sistem medsosedske pomoči. Vsaj ena od stanovalk naj bi redno obiskovala in skrbela za posamezne stanovalce, ki so že v slabšem zdravstvenem stanju. Stanovalci so sicer opozorili na pomanjkanje odnosa z najemodajalcem in slabo informiranost. Predlagali so manjše ukrepe, ki bi jih lahko usmerjali in jim pomagali pri organiziranju dodatne oskrbe; npr. objava informacij o možnih storitvah in ponudnikih oskrbe dostave hrane ipd. na oglasni deski. Stanovalci so opozorili, da je v skupnostnem prostoru problem s prezračevanjem, ki je slabše kot v drugih prostorih v stavbi, kar lahko ljudi odvrne od zadrževanja in uporabe prostora. Sicer pa so s prostorom v splošnem zadovoljni. Prav tako ga pozitivno in kot dobro delujočega ocenjujejo na SSRS in upravnik skupnih prostorov.

Viri:

- Sestanek s predstavnicama SSRS Tamaro Rozman in Alenko Kern dne 4. 9. 2024, v živo in intervju z njima dne 25. 9. 2024, v živo.
- Telefonski pogovor z arhitekti stanovanjskega naselja Novo Brdo Dekleva Gregorič.
- Intervju z upravnikom skupnih prostorov v stanovanjskem naselju Novo Brdo Vinkom Kostenom, iz Stanovanjsko podjetje d.o.o. – Ravne na Koroškem, Jesenice, dne 23. 9. 2024, v živo.
- Skupni pogovor s stanovalci (8) v oskrbovanih stanovanjih na naslovu Pot Rdečega križa 26 dne 26. 9. 2024, v živo.

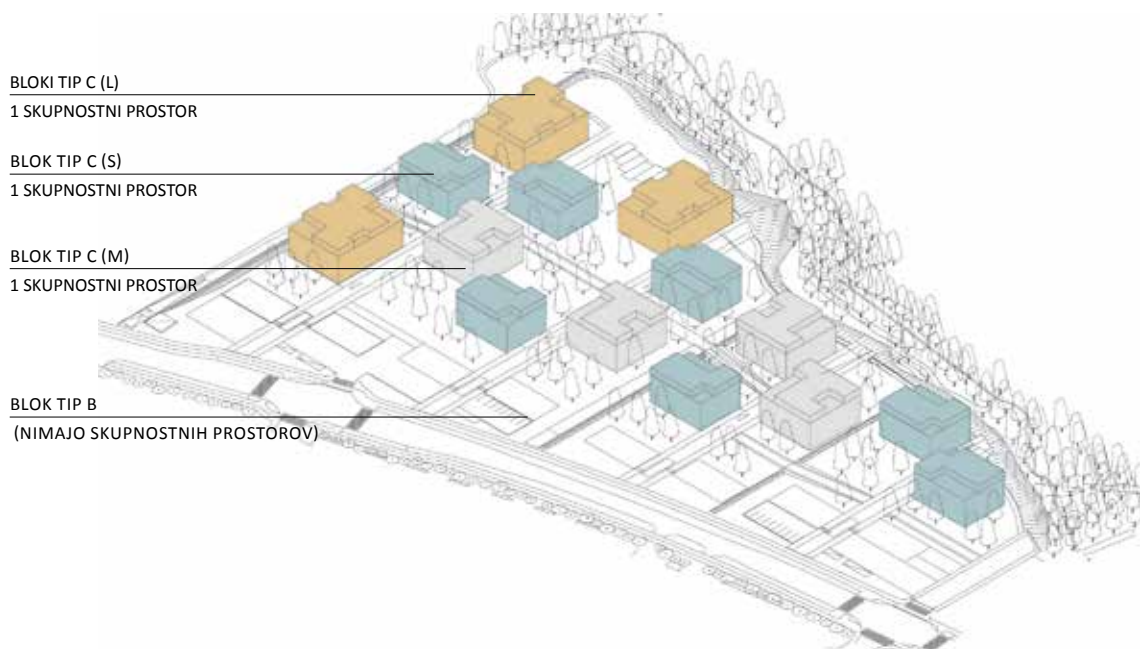
SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNKCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

SITUACIJA M 1:2000



- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.1: BLOKI JSS MOL, NAJEMNA STANOVANJA
- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.2: BLOKI SSRS, NAJEMNA STANOVANJA
- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.3: BLOKI SSRS, NAJEMNA STANOVANJA
- FUNKCIONALNO OBMOČJE E.3: BLOKI SSRS, OSKRBOVANA STANOVANJA
- A** PODOLGOVATI BLOK RAZLIČNIH DOLŽIN (S-L) - JSS MOL
- B** PODOLGOVATI BLOK Z ZUNANJIMI HODNIKI - SSRS
- C** KOMPAKTNI BLOK RAZLIČNIH VELIKOSTI (S-M-L) - SSRS

BLOKI FUNKCIONALNIH OBMOČIJ E.2-3



PODATKI

V soseski je več skupnostnih prostorov, v 12 blokih tipa C po en. V dveh blokih sta bila skupnostna prostora spremenjena v poslovna. Bloki so različno veliki in imajo spremenljivo število stanovalcev, kar pomeni da 63-92 stanovalcem pripada po en 1 skupnostni prostor.

18

STANOVANJSKIH BLOKOV, OD TEH IMA:

14

STANOVANJSKIH BLOKOV

12

SKUPNOSTNIH PROSTOROV

1

STANOVANJSKI BLOK: S-M-L

1

SKUPNOSTNI PROSTOR

21_S

25_M

33_L

STANOVANJ

1

SKUPNOSTNI PROSTOR

63_S

71_M

92_L

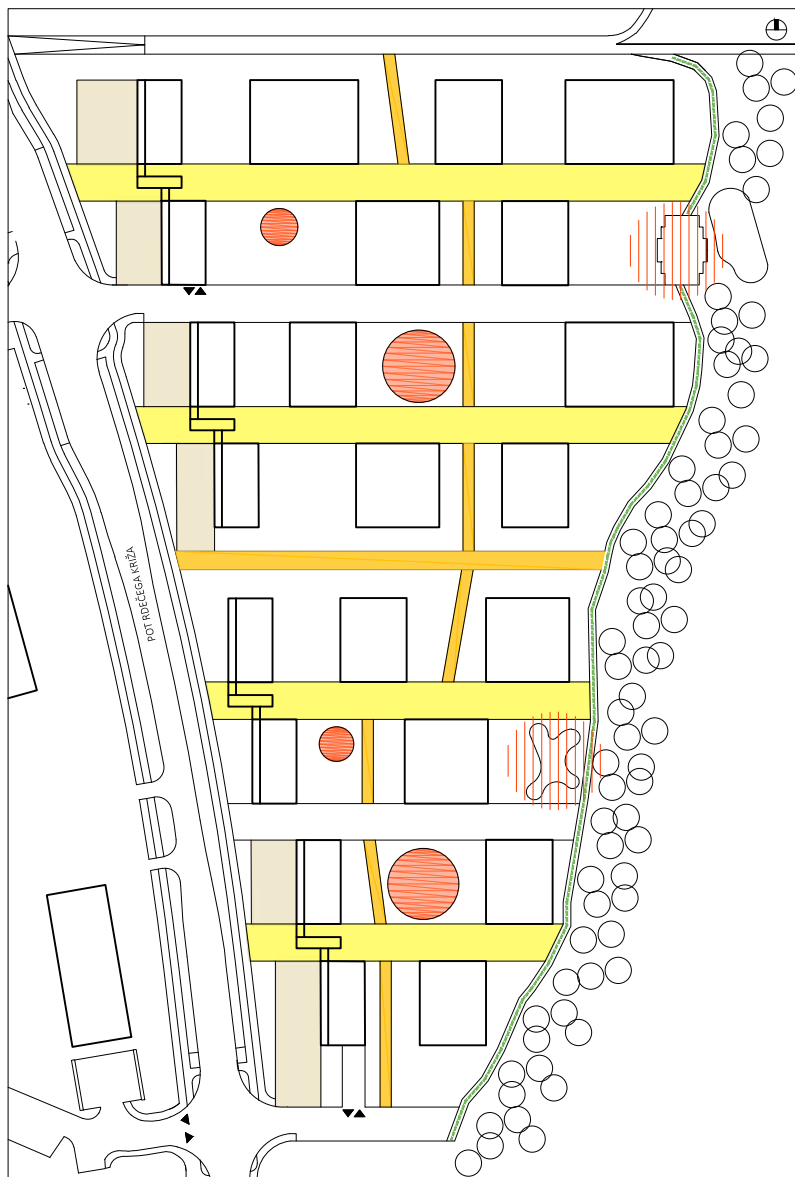
STANOVALCEV

1

SKUPNOSTNI PROSTOR

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

ODPRTI PROSTORI M 1:2000



- URBANE PROMENADE: VEČNAMENSKE POVRŠINE Z DOSTOPI DO BLOKOV, PROSTORI ZA DRUŽENJE
- POTI / VEČNAMENSKE POVRŠINE
- OTROŠKO IGRIŠČE
- REKREACIJSKA POVRŠINA
- SPROSTITVENA POT OB GOZDU S POČIVALIŠČI
- PROMETNE POVRŠINE (PARKIRANJE/DOVOZ)

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

ODPRTI PROSTORI



ZL: Pump track ob sprostivni poti ob gozdu

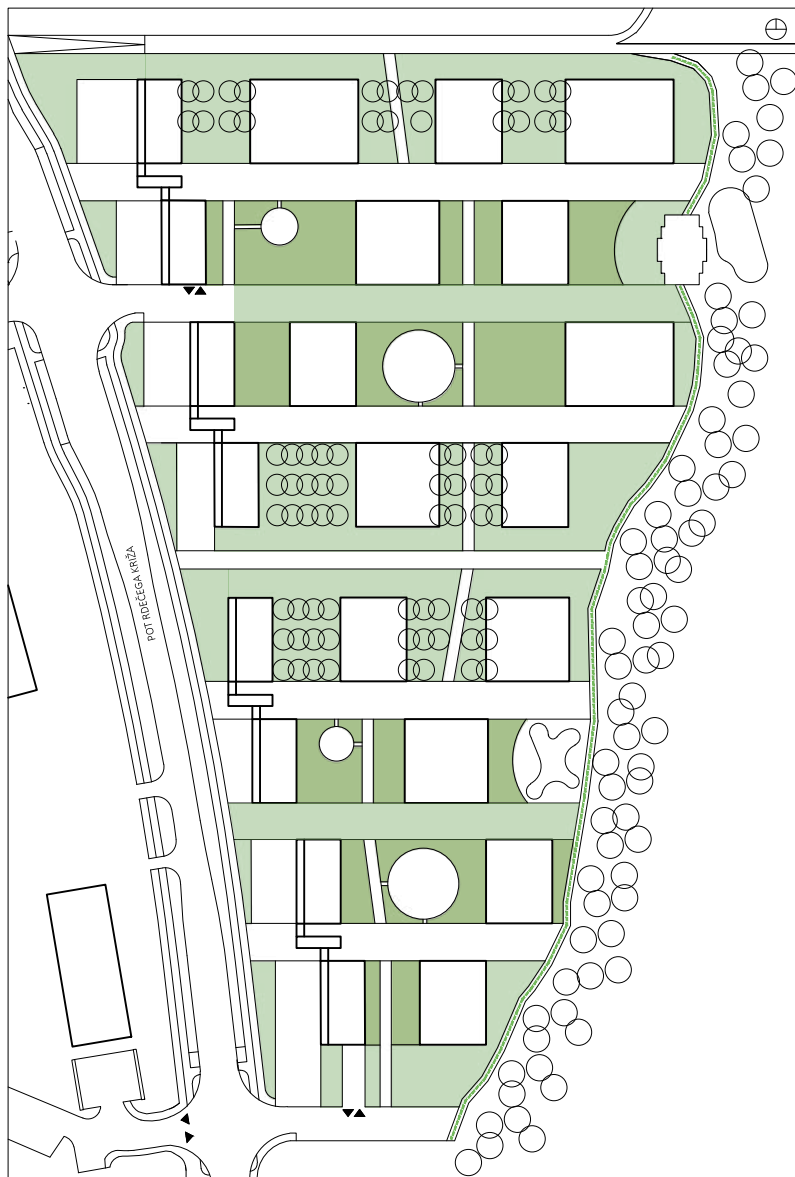
ZD: Igrišče v polju grmičevja med bloki

S: Urbana promenada - večnamenska tlakovana površina



SOESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

ZELENJE M 1:2000



- TRAVA
- GRMIČJE
- DREVEŠA
- SPROSTITVENA POT OB GOZDU S POČIVALIŠČI

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

ZELENJE



ZL: Sprostitvena pot ob gozdu
ZD: Polja grmičevja med bloki (nad podzemnimi garažami)
S: Deli odprtega prostora z drevjem



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

PROGRAMI (PRITLIČJE) M 1:2000

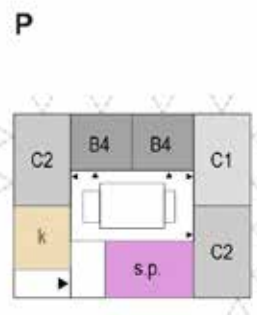
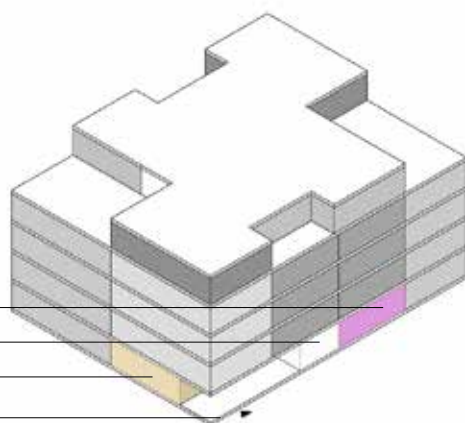


- BLOKI SSRS: NAJEMNA STANOVANJA
- BLOKI SSRS: OSKRBOVANA STANOVANJA
- KOLESARNICA
- SKUPNOSTNI PROSTOR
- VHODNA LOŽA / PROSTOR
- POSLOVNI PROSTOR

VHOD - VETROLOV - SKUPNOSTNI PROSTOR - KOLESARNICA

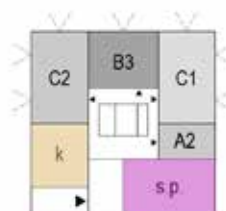
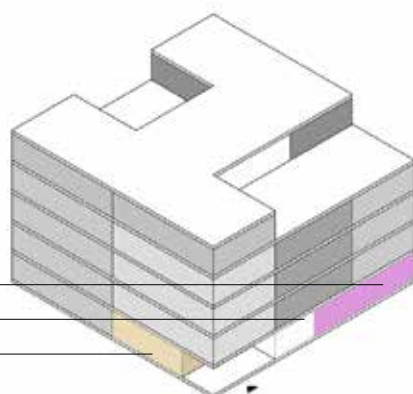
BLOKI TIP C (L)
 1 SKUPNOSTNI PROSTOR

SKUPNOSTNI PROSTOR
 VETROLOV
 KOLESARNICA
 POKRITI VHOD - LOŽA



BLOKI TIP C (M)
 1 SKUPNOSTNI PROSTOR

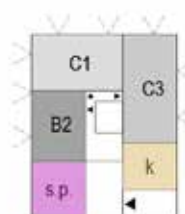
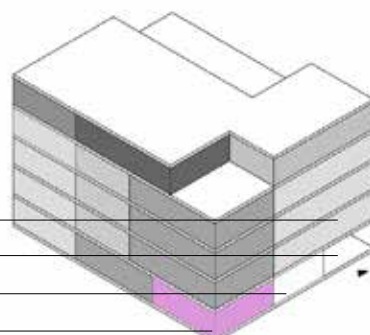
SKUPNOSTNI PROSTOR
 VETROLOV
 KOLESARNICA
 POKRITI VHOD - LOŽA



Pokriti vhodi, vetrolovi, skupnostni prostori in kolesarnice so v bloke umeščeni sistemsko in strateško. Nahajajo se v pritličjih blokov, na enem od vogalov. Skupnostni prostor se z eno stranico in velikim oknom vedno odpira na "urbano promenado", večnamensko tlakovano površino za kolesarske in peš dostope, druženje in igro.

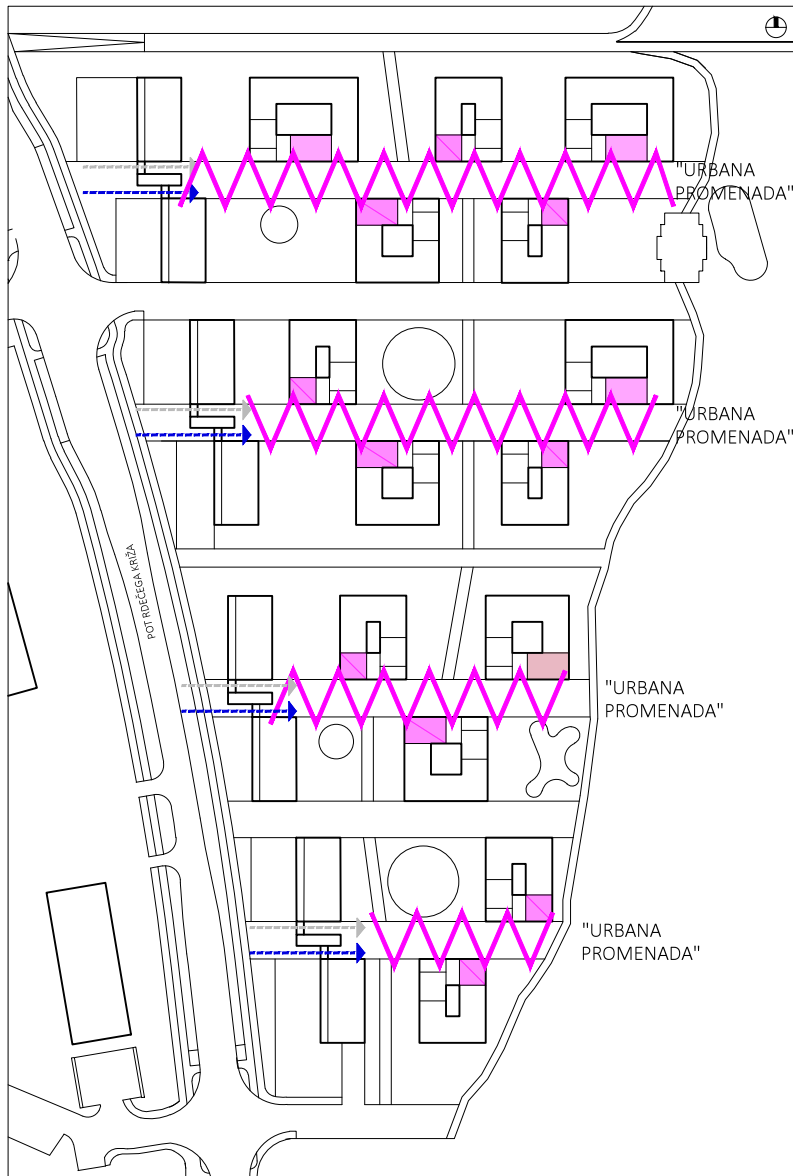
BLOKI TIP C (S)
 1 SKUPNOSTNI PROSTOR

KOLESARNICA
 POKRITI VHOD - LOŽA
 VETROLOV
 SKUPNOSTNI PROSTOR



SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

POZICIJA SKUPNOSTNIH PROSTOROV V SOSESKI M 1:2000



-  DOSTOP S KOLESOM
-  PEŠ DOSTOP
-  SKUPNOSTNI PROSTOR
-  INTENZITETA SKUPNOSTNIH PROGRAMOV
-  POSLOVNI PROSTOR

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

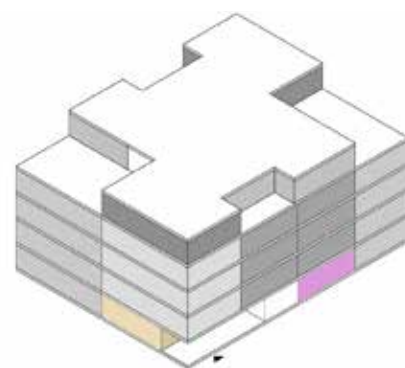
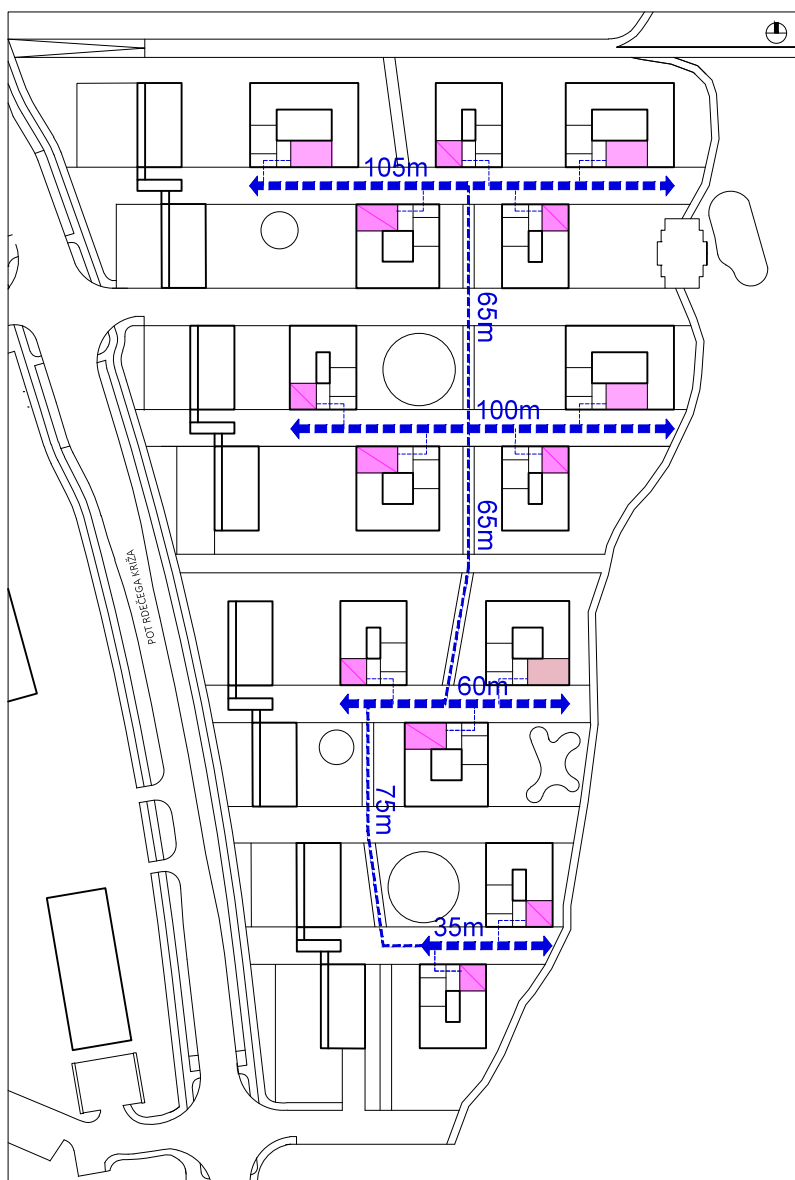
POZICIJA SKUPNOSTNIH PROSTOROV V SOSESKI



Z, S: "Urbana promenada"
z vhodi in skupnostnimi
prostori ob njej



ODDALJENOST SKUPNOSTNIH PROSTOROV OD STAVB IN STANOVANJ M 1:2000



Skupnostni prostori so v pritličjih blokov ob t.i. “urbani promena-di”. Interna dostopnost v bloku je hitra in kratka, največ 4 nad-stopja v vertikalni smeri. Tudi v zunanosti je dostopnost skup-nostnih prostorov dobra, saj poteka z jasno berljivih “urbanih promenad”. Razdalja od vstopa v sosesko z vzhoda ali zahoda do skupnostnih prostorov ne presega 100m. Z vidika usvarjanja urbanosti in skupnega življenja ima lega skupnostnih prostorov ob “urbanih promenad” izjemen potencial, ki še ni izkoriščen.

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
URBANISTIČNA ZASNOVA

ODDALJENOST SKUPNOSTNIH PROSTOROV OD STAVB IN STANOVANJ



Z: Prečna pot
S: "Urbana promenada"

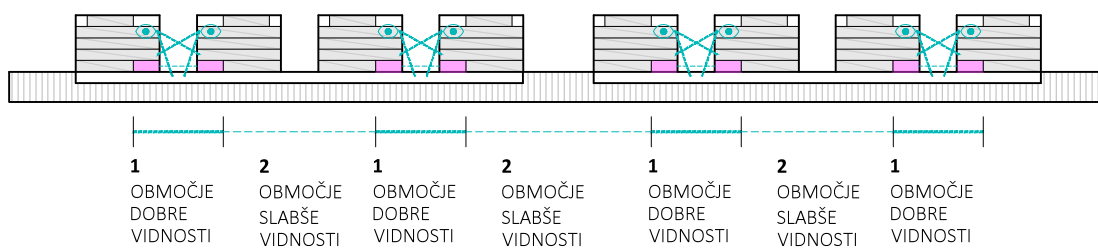


SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
ARHITEKTURNA ZASNOVA

VIDNOST SKUPNOSTNIH PROSTOROV IZ ZUNANJOSTI IN STANOVANJ M 1:2000



VZDOLŽNI PREREZ ČEZ SOSESKO M 1:2000



VIDNOST SKUPNOSTNIH PROSTOROV IZ ZUNANJOSTI IN STANOVANJ

Pozicija ob “urbani promenadi” omogoča dobro vidnost skupnostnih prostorov, še posebej preko velikih oken. Okna omogočajo tudi pogled ven, v zunanji javni prostor. Obojestranska vizualna povezanost potencialno spodbuja socialno interakcijo in druženje stanovalcev ter vabi k udeleževanju pri aktivnostih, ki se odvijajo v raznih skupnostnih prostorih ob promenadi.

Skupnostni prostori so dobro vidni tudi iz stanovanj, ki so razmeščena ob “urbanih promenadah” - vidnost dogajanja v njih lahko spodbudi udeležbo pri aktivnostih, druženje itd..

S: “Urbana promenada” in velika okna skupnostnih prostorov



VELIKOST SKUPNOSTNIH PROSTOROV V BLOKIH TIP A (S-M-L)



45

KVADRATNIH METROV

21

STANOVANJ

63

STANOVALCEV



75

KVADRATNIH METROV

25

STANOVANJ

71

STANOVALCEV



75

KVADRATNIH METROV

33

STANOVANJ

92

STANOVALCEV

Velikosti skupnostnih prostorov je sorazmerna z velikostjo bloka, razen v primeru srednje velikega in velikega bloka, kjer je enaka. Prostori so večnamenski, opremljeni so s sanitarijami in manjšimi kuhinjami, kar omogoča pestro rabo.

SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA
FUNCIONALNI OBMOČJI E.2-3
ARHITEKTURNA ZASNOVA

VELIKOST SKUPNOSTNIH PROSTOROV V BLOKIH TIP A (S-M-L)



Z: Skupnostni prostor v bloku S (majhen) z oskrbovanimi stanovanji
S: Skupnostni prostor v bloku L (velik)



SOSESKA BRDO, ZELENi GAJ

- BLOKI F.4

kraj:

Ljubljana, Pot Rdečega križa

investitor:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS)

potek projekta:

načrtovanje 2007-2015

gradnja 2015-2017

vselitev 2017

arhitektura:

Dekleva Gregorič arhitekti

organizacijska oblika:

lastniška stanovanja

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

5 blokov, 185 stanovanj

raznoliki tipi stanovanj ("klasična" stanovanja)

raznolike velikosti

skupnostni prostori

1 skupnostni prostor / blok, skupaj 5 skupnostnih prostorov

število prebivalcev:

prib. 550

demografska in socialna struktura stanovalcev:

različne starosti in socialna ter ekonomska ozadja

SOSESKA BRDO, ZELENİ GAJ
LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4 (F.4), LASTNIŠKA STANOVANJA

LEGA V PROSTORU M 1:2500

SOSESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.1

SOSESKA NOVO BRDO
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA E.2 IN E.3

SOSESKA ZELENİ GAJ
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 5



SOSESKA BRDO, ZELENi GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
URBANISTIČNA ZASNOVA

SITUACIJA



- BLOKI Z LASTNIŠKIMI STANOVANJI (SSRS)
- SKUPNOSTNI PROSTORI (1. NADSTROPJE)
- VHODI V BLOKE

PODATKI

5 STANOVANJSKIH BLOKOV	5 SKUPNOSTNIH PROSTOROV
--	---

1 STANOVANJSKI BLOK	1 SKUPNOSTNI PROSTOR
---	--

32-39 STANOVANJ	1 SKUPNOSTNI PROSTOR
---	--

85-90 STANOVALCEV	
---	--

BLOKI TIP B
 SREDNJI (M)

SOESKA BRDO, ZELENİ GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA F.4



Z, S: Bloki F.4 z opečno fasado
(foto: Miran Kambič, arhiv Dekleva
Gregorič arhitekti)

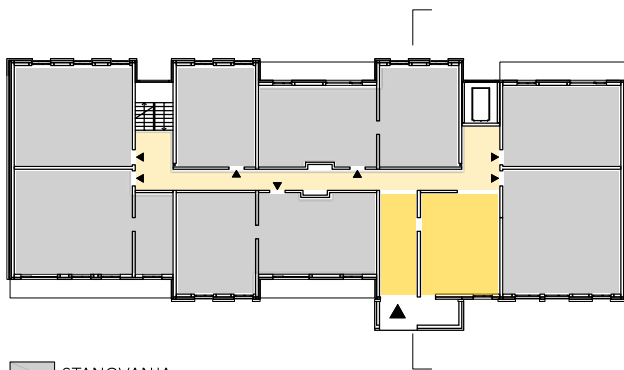


SOSESKA BRDO, ZELENi GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

PROGRAM

TLORIS PRITLIČJA / PROGRAM

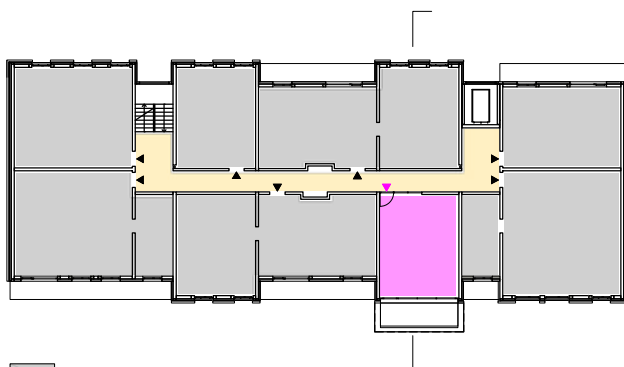
M 1:500



- STANOVANJA
- VHODNI PROSTOR
- HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- VHOD V BLOK / STANOVANJE

TLORIS 1. NADSTROPJA / PROGRAM

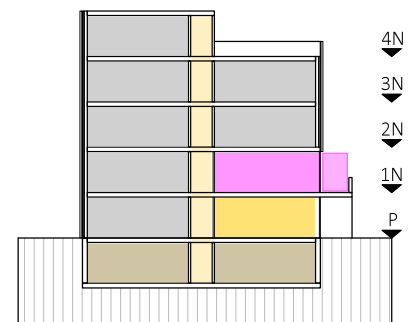
M 1:500



- STANOVANJA
- HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- SKUPNOSTNI PROSTOR
- VHOD V STANOVANJE/SKUPNOSTNI PROSTOR

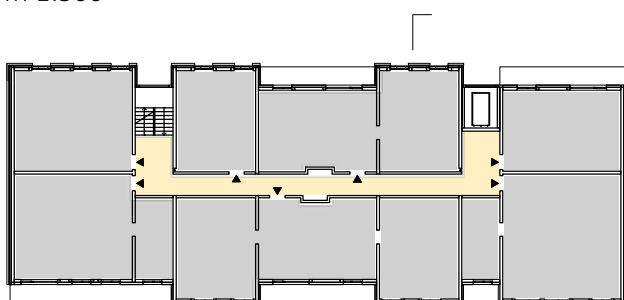
PREČNI PREREZ / PROGRAM

M 1:500



TLORIS TIPIČNEGA NADSTROPJA / PROGRAM

M 1:500



SOSESKA BRDO, ZELENÍ GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

PROGRAM

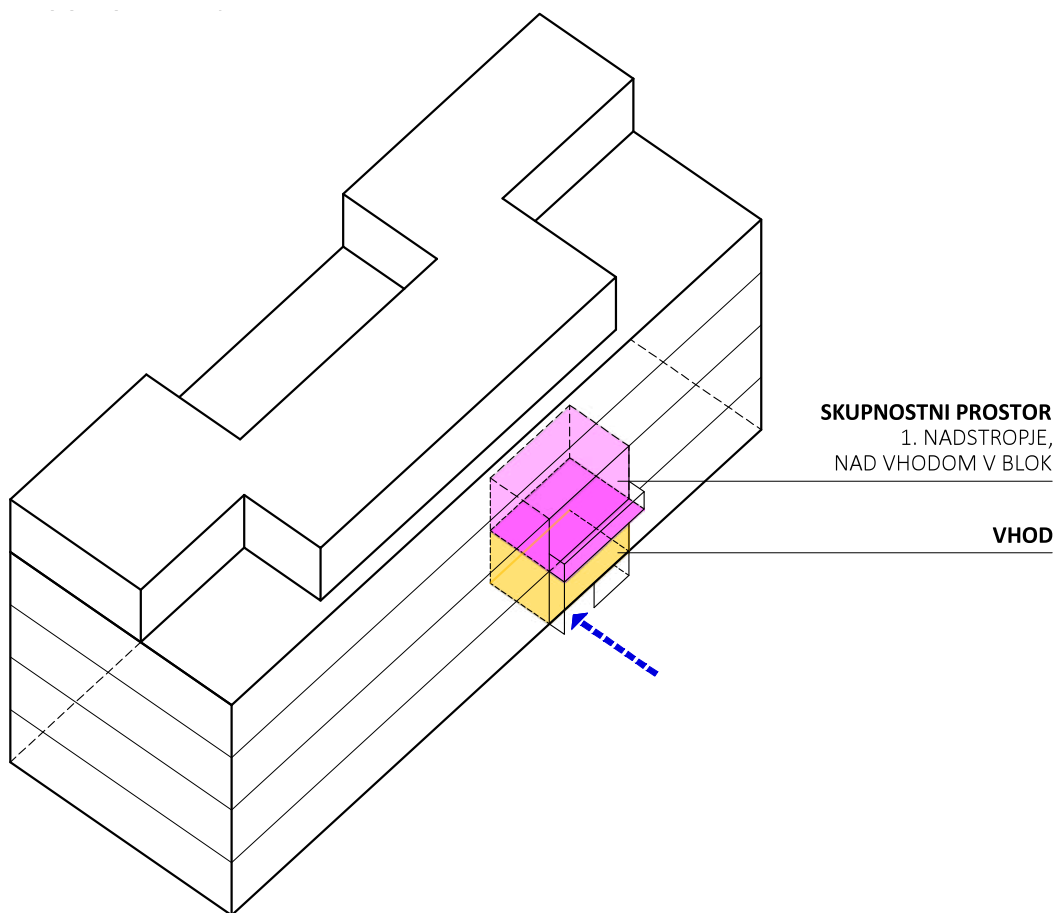


Z, S: Vhod v blok, nad njim skupnostni prostor
(Z:foto: lastni arhiv, S: foto: Miran Kambič, arhiv Dekleva Gregorič
arhitekti)

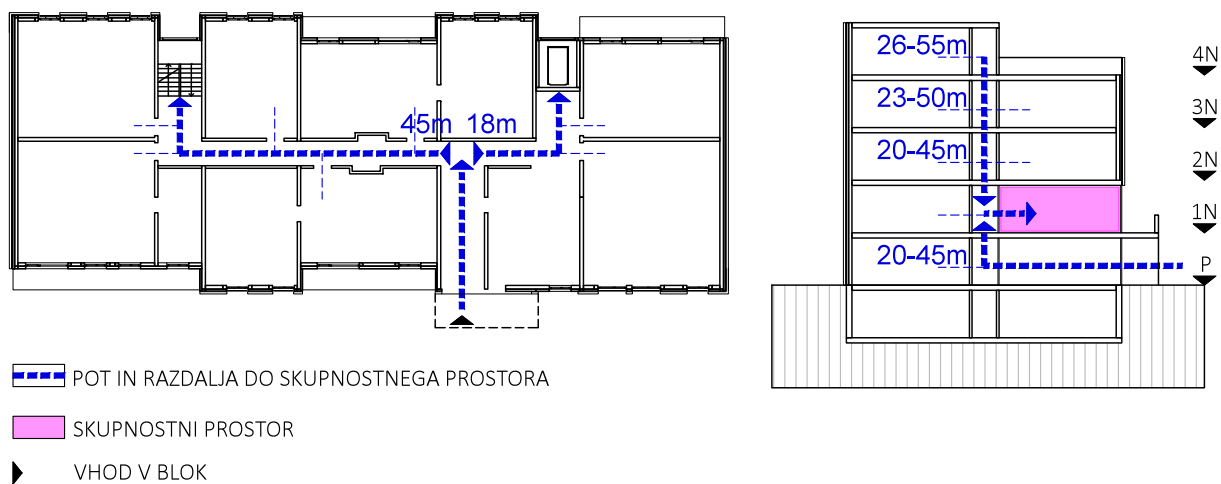


SOSESKA BRDO, ZELENİ GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

POZICIJA SKUPNOSTNEGA PROSTORA V BLOKU



ODDALJENOST STANOVANJ OD SKUPNOSTNEGA PROSTORA - TLOORIS IN PREREZ M 1:500



SOSESKA BRDO, ZELENİ GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

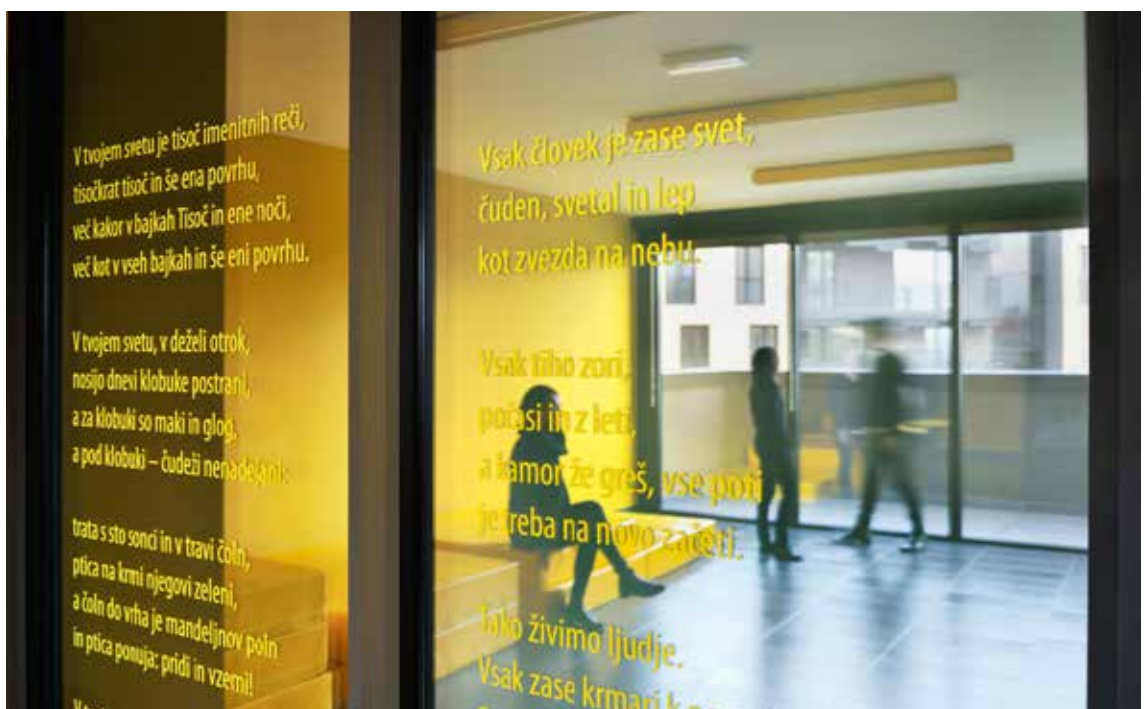
POZICIJA SKUPNOSTNEGA PROSTORA V BLOKU

Z: Vhod v blok, nad njim balkon in skupnostni prostor
(foto: lastni arhiv)

S: Hodnik v 1. nadstropju in vhod v skupnostni prostor
(foto: Miran Kambič, arhiv Dekleva Gregorič arhitekti)

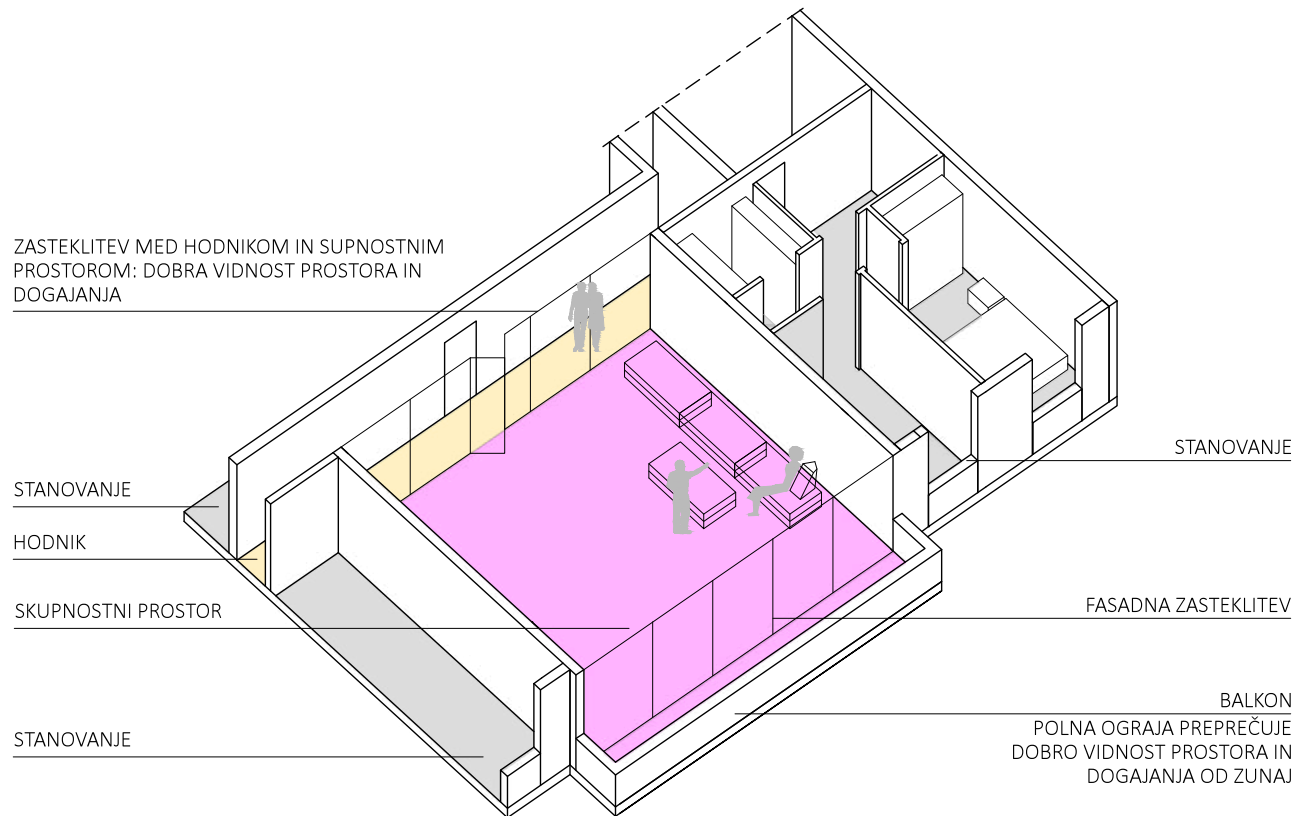


Skupni prostor se nahaja v prvem nadstropju nad vhodom. Je dobro dostopen in opazen, predvsem iz hodnika nadstropja. Prostor ima balkon, ki ga obdaja meter visoka opečna ograja, kar deloma preprečuje poglede v zunanost in vidnost prostora iz zunanosti. Prostor je zastekljen in s hodnika omogoča dobro vidnost dogajanja v notranjosti, kar stanovalce spodbuja k zadrževanju in druženju.

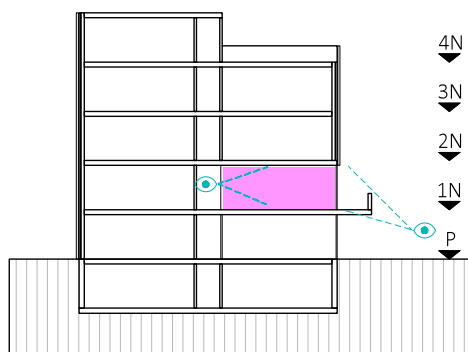


SOSESKA BRDO, ZELENI GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

VIDNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V BLOKU



VIDNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA - PREREZ M 1:500



- VIDNOST
- SKUPNOSTNI PROSTOR

SOSESKA BRDO, ZELENİ GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

VIDNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V BLOKU



Z: Vhod v blok, nad njim balkon in skupnostni prostor
(foto: lastni arhiv)

S: Hodnik v 1. nadstropju in vhod v skupnostni prostor
(foto: Miran Kambič, arhiv Dekleva Gregorič arhitekti)



SOSESKA BRDO, ZELENi GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

VIDNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V BLOKU

Prostor je dovolj velik, da se v njem lahko odvijajo različne aktivnosti (igra, druženje, praznovanje rojstnih dni, joga, ...), ni pa opremljen s kuhinjo in vodo. Elementi notranje opreme obsegajo večnamenske blazine in mobilne športne rekvizite.



SOSESKA BRDO, ZELENi GAJ, LJUBLJANA
BLOKI FUNKCIONALNEGA OBMOČJA 4
ARHITEKTURNA ZASNOVA

VIDNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V BLOKU



L, Z, S: Hodnik v 1. nadstropju in vhod v skupnostni prostor
(foto: Miran Kambič, arhiv Dekleva Gregorič arhitekti)



STANOVANJSKA ZAZIDAVA

RAKOVA JELŠA 2

kraj:

Ljubljana

lastnik / investitor:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL)

potek projekta:

načrtovanje 2017-2022

gradnja 2020-23

vselitev 2023

arhitektura:

Nava arhitekti

organizacijska oblika:

javna najemna stanovanja / neprofitna

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

5 stanovanjskih stavb, 156 stanovanj

raznoliki tipi ("klasična" stanovanja, stanovanja za osebe z oviranostmi)

raznolike velikosti

1 večnamenska stavba, 1 skupnostni prostor

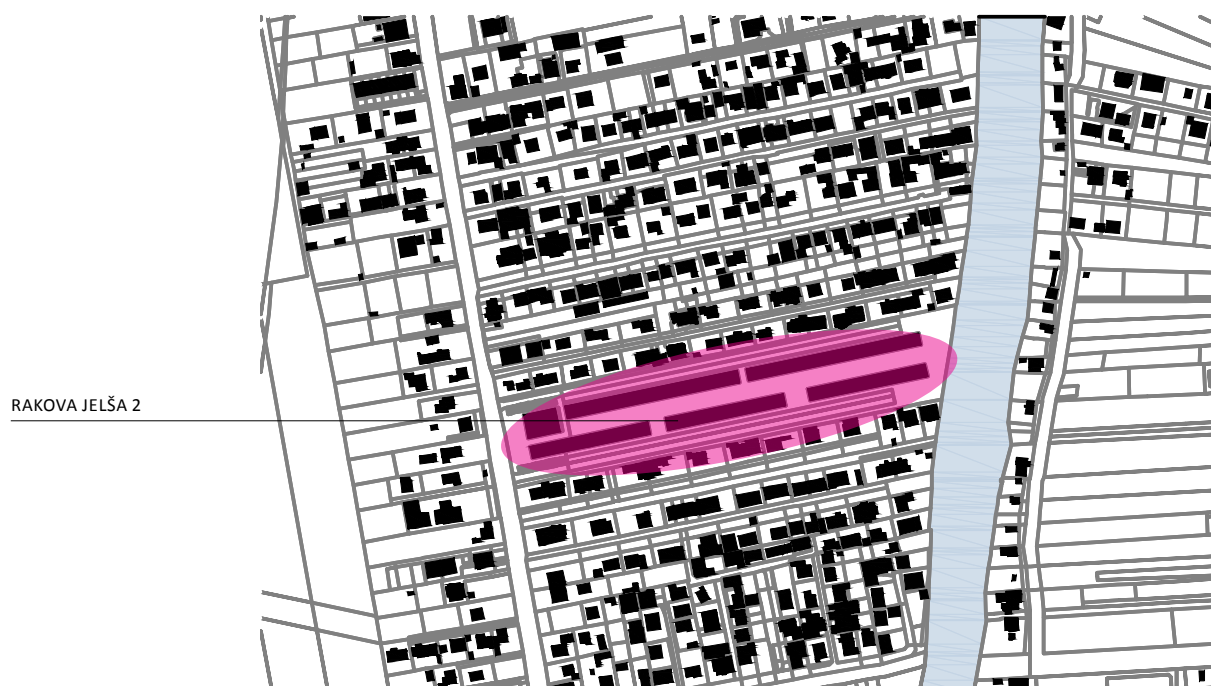
število prebivalcev:

498

demografska in socialna struktura stanovalcev:

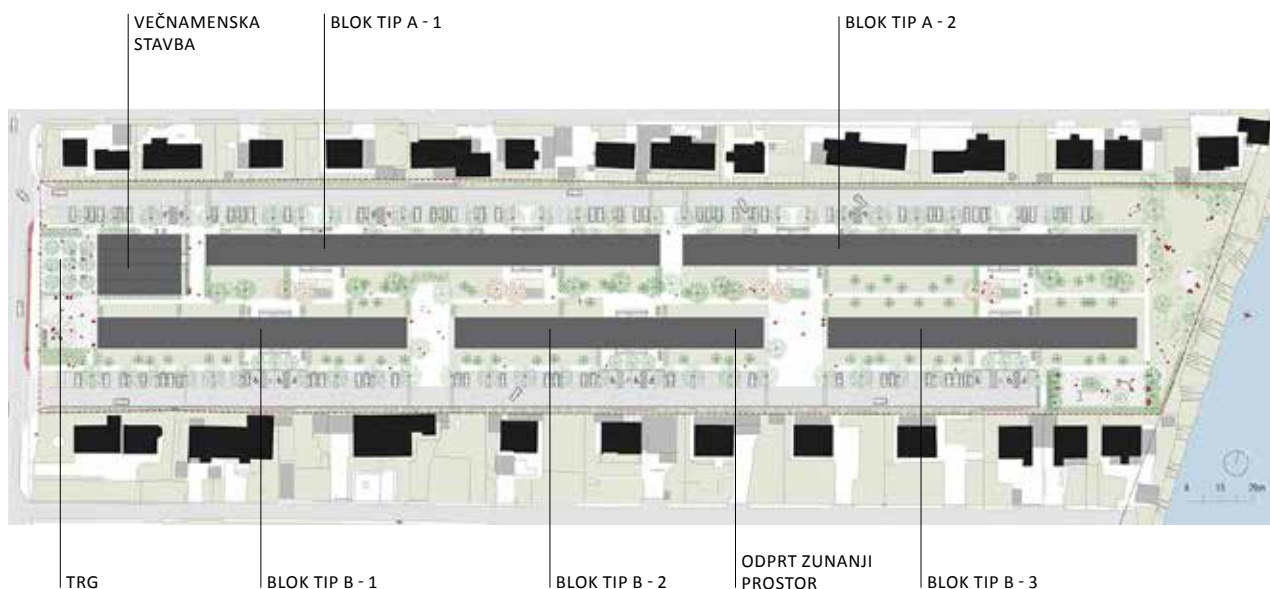
različne starosti in socialna ter ekonomska ozadja

LEGA V PROSTORU M 1:2500

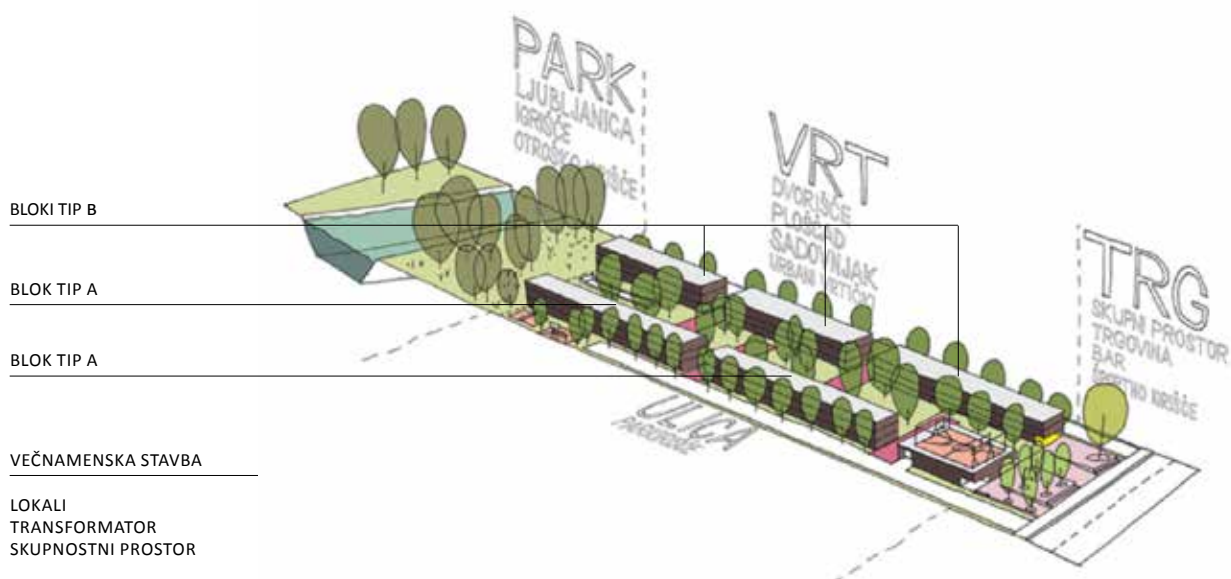


RAKOVA JELŠA 2, LJUBLJANA **ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA**

SITUACIJA M 1:2500



ŽAZIDAVA RAKOVA JELŠA 2 - AKSONOMETRIJA



vir: <https://www.navaarhitekti.com/rakova-jelsa-ii>

ZAZIDAVA IN OKOLICA

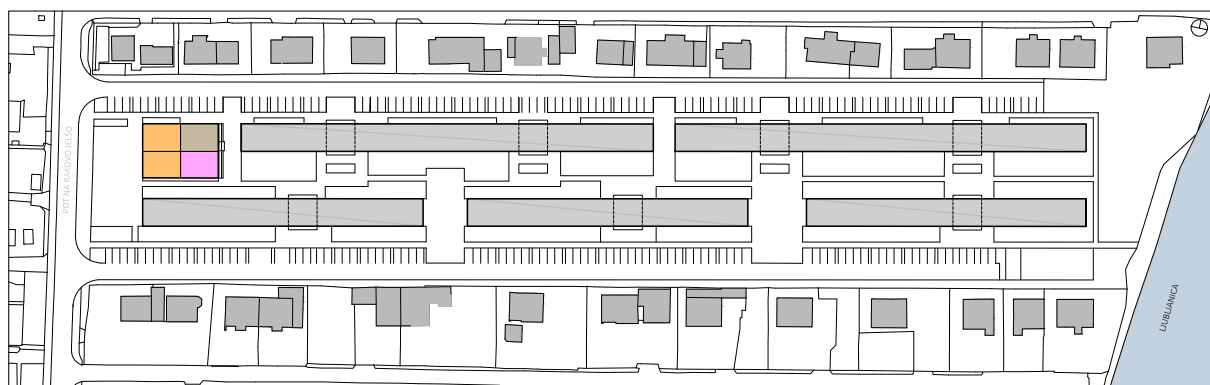


Z, S: Nova zazidava: dolgi
dvonadstropni bloki z ganki



RAKOVA JELŠA 2, LJUBLJANA ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

PROGRAMI M 1:2500



- STANOVANJA: OBSTOJEČE HIŠE
- STANOVANJA: BLOKI JSS MOL
- VEČNAMENSKA STAVBA OB POTI NA RAKOVO JELŠO**
- SKUPNOSTNI PROSTOR
- TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- STORITVENO-POSLOVNA PROSTORA

PODATKI

5 STANOVANJSKIH BLOKOV

1 PAVILJON

156 STANOVANJ

1 SKUPNOSTNI PROSTOR

498 STANOVALCEV

Stanovalcem blokov Rakove jelše II je namenjen en skupnostni prostor, ki se nahaja v paviljonu na zahodnem robu zasedbe ob Poti na Rakovo jelšo. Paviljon sicer združuje več vsebin, ki so namenjene tudi širšemu sosesstvu. Blokov je 5 in imajo nekaj manj kot 500 stanovalcev.

BLOKI, VEČNAMENSKI PAVILJON IN SKUPNOSTNI PROSTOR

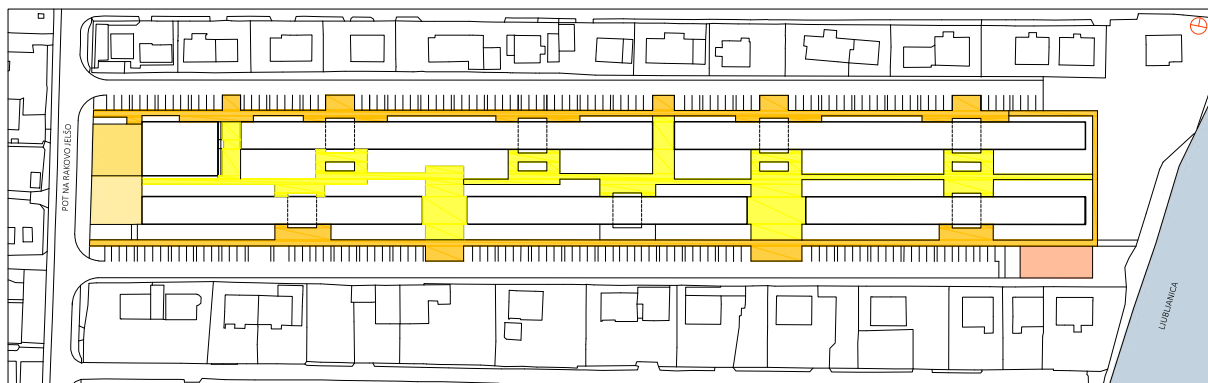


Z: Večnamenska stavba
S: Bloki, večnamenska stavba



RAKOVA JELŠA 2, LJUBLJANA
ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

ODPRTI PROSTORI M 1:2500



VEČNAMENSKE POVRŠINE: DOSTOPI DO BLOKOV, PROSTORI ZA DRUŽENJE

DOSTOPNE POTI

OTROŠKO IGRIŠČE

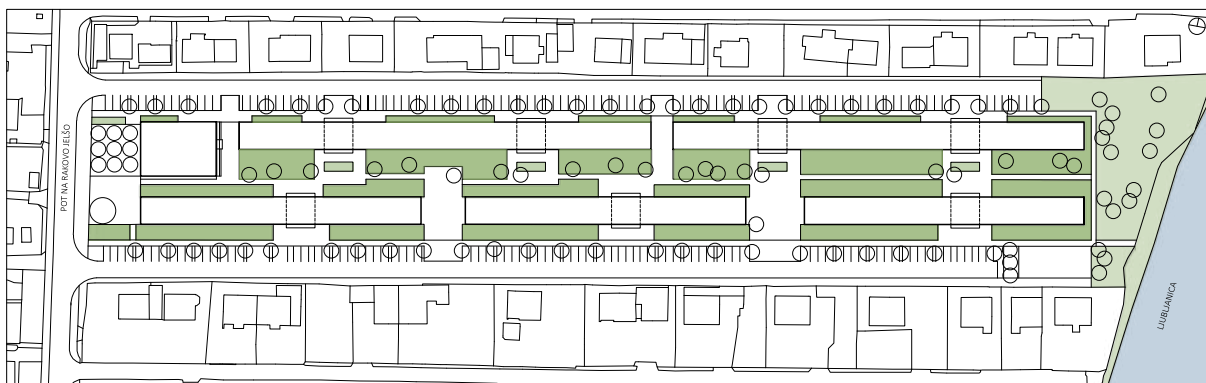
TRG OB ULICI: TLAKOVANI DEL

TRG OB ULICI: PEŠČENI DEL



RAKOVA JELŠA 2, LJUBLJANA
ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

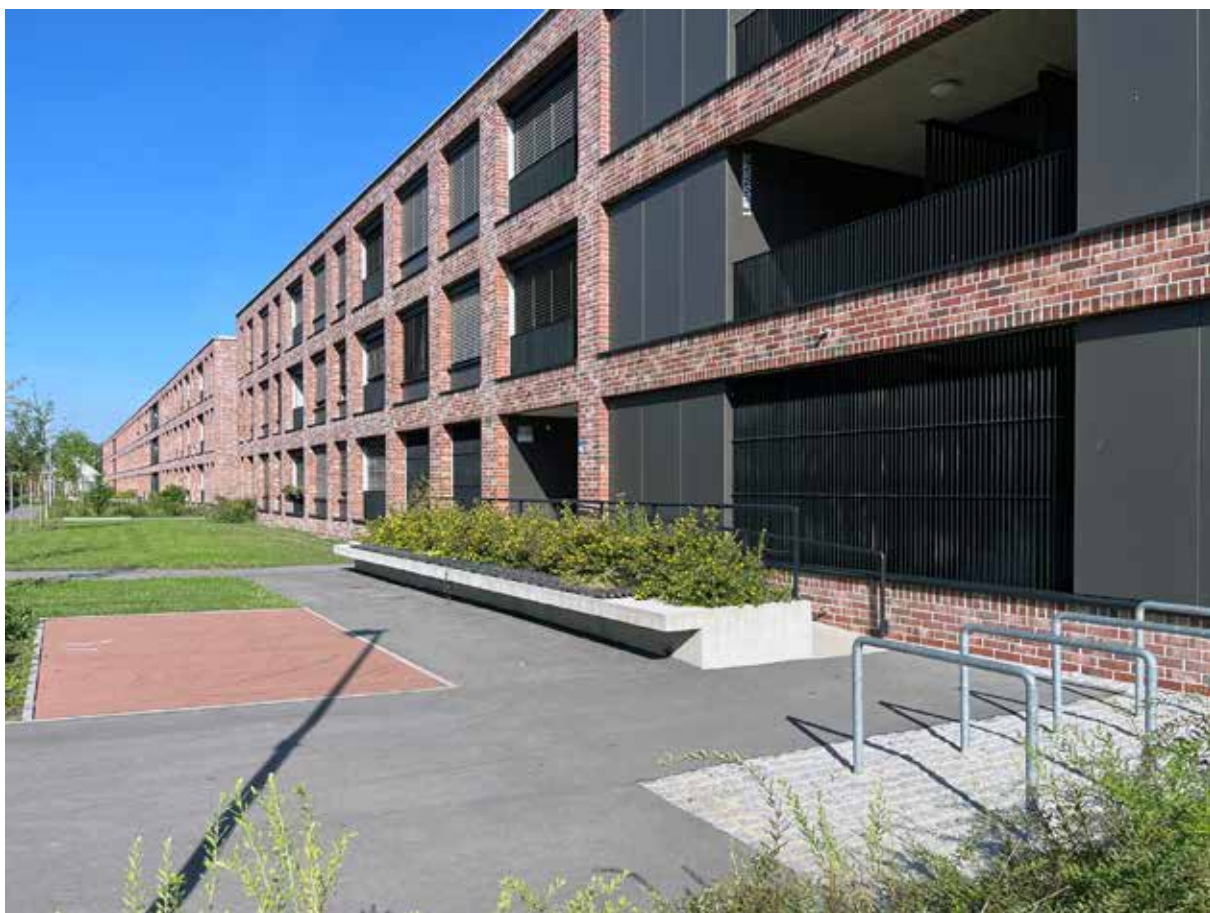
ZELENJE M 1:2500



■ NIZKO ZELENJE (TRAVA, GRMIČJE IDR.)

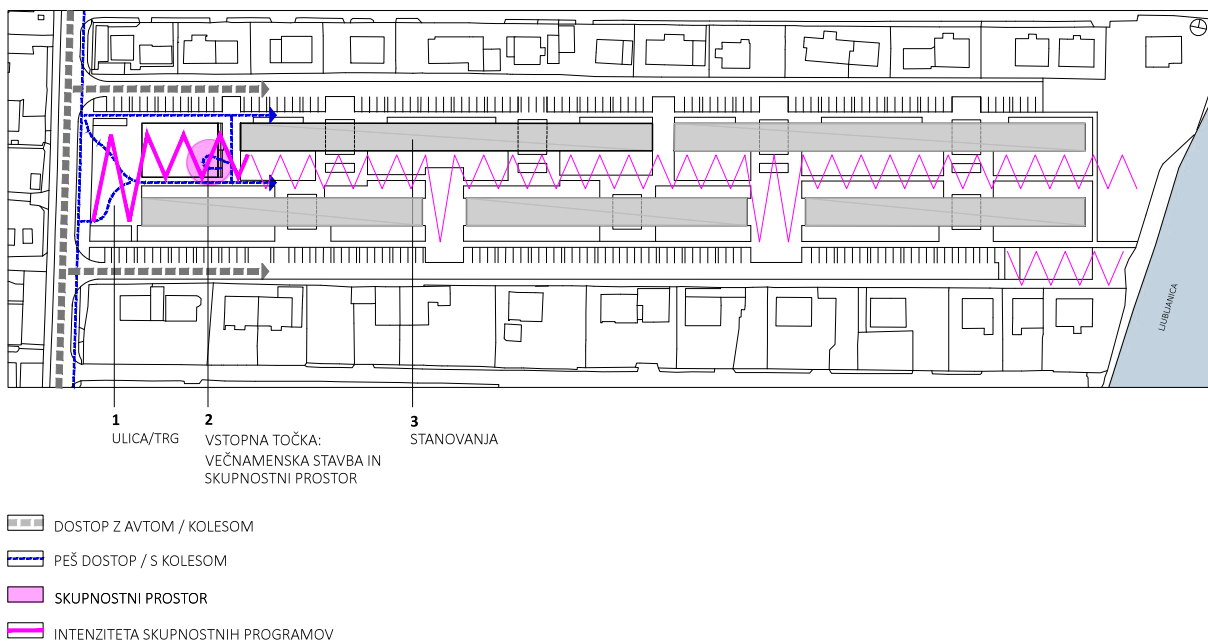
■ OBREČNI PAS

○ DREVJE



RAKOVA JELŠA 2, LJUBLJANA ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

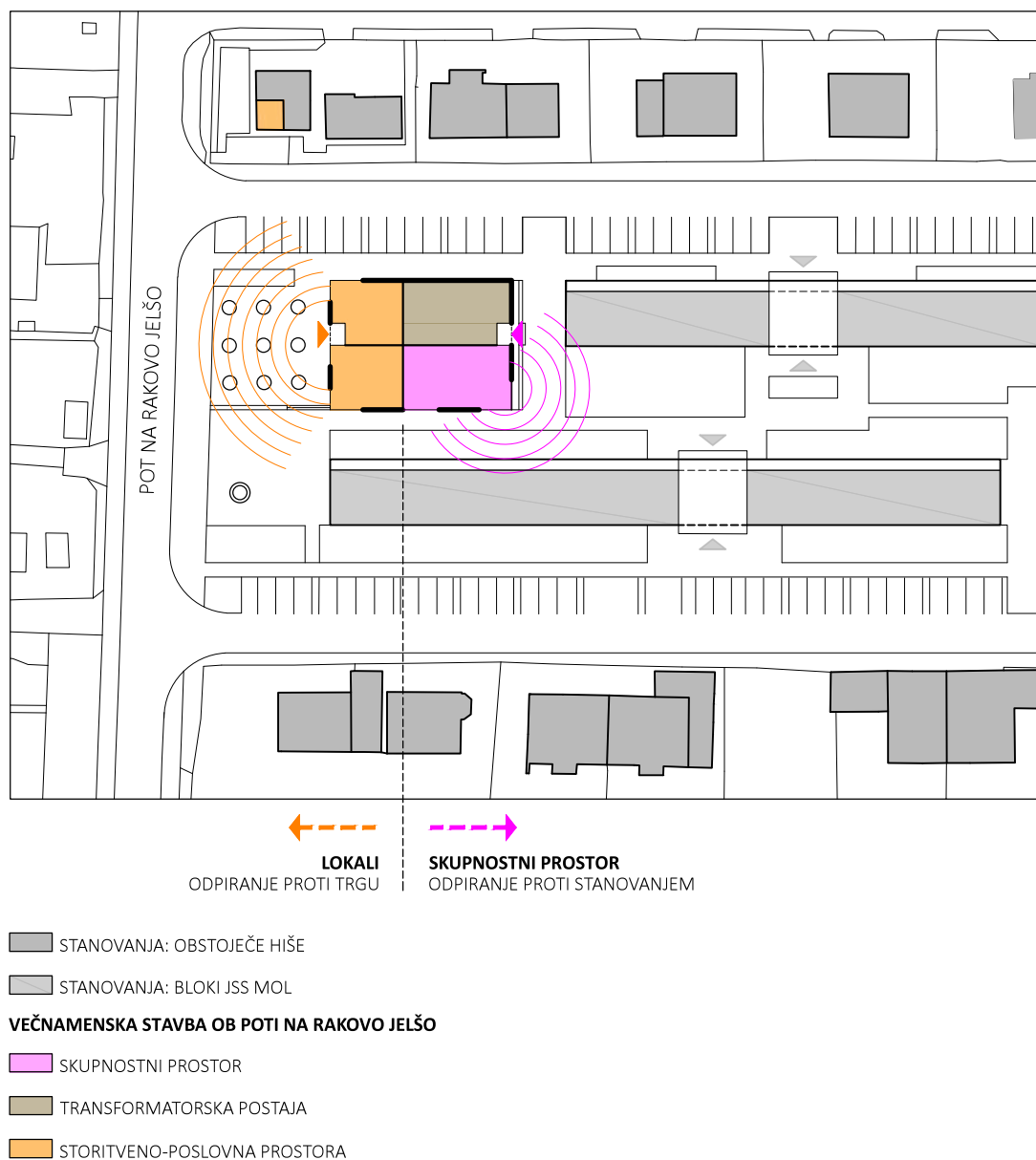
POZICIJA SKUPNOSTNEGA PROSTORA V ZAZIDAVI M 1:2500



S: Trg ob ulici in večnamenska stavba z lokaloma ob trgu in skupnostnim prostorom na strani blokov

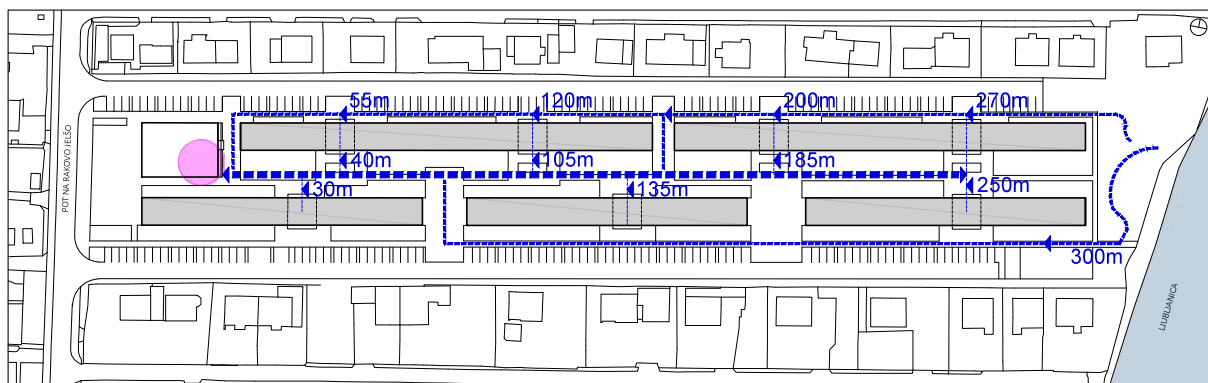


VEČNAMENSKA STAVBA/SKUPNOSTNI PROSTOR V ODNOSU DO OBSTOJEČE IN NOVE ZAZIDAVE
M 1:1000



Pozicija večnamenske stavbe ob Poti na Rakovo jelšo, ob vstopu v zazidavo, je strateškega pomena. S programi, ki se obračajo proti ulici, bo doprinesla k pestrejšemu življenju sosedstva, s skupnostnim prostorom, ki se obrača proti zazidavi, pa k pestrejšemu družbenemu življenju stanovalcev blokov. Pozicija stavbe ob vstopu omogoča, da skupnostni prostor in dejavnosti, ki se tam odvijajo, zaznajo mimoidoči stanovalci na poti proti domu, tisti, ki preživljajo čas na dvorišču in hkrati tudi tisti, ki skozi okna spremljajo dogajanje v zunanosti.

ODDALJENOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V ZAZIDAVI M 1:2500



- PRIMARNA POT IN RAZDALJA
- SEKUNDARNA POT IN RAZDALJA
- SKUPNOSTNI PROSTOR

Oddaljenost skupnostnega prostora od stanovanj oz. blokov narašča v smeri proti Ljubljani, kjer znaša skoraj 300 metrov. To je posledica longitudinalne parcele in urbanistično-arhitekturne zasnove. Prednost zasnove je dostopnost skupnostnega prostora preko skupnega "dvorišča" med bloki, ki z igralnimi/sprostitvenimi otoki popestrijo in navidezno skrajšajo pot.

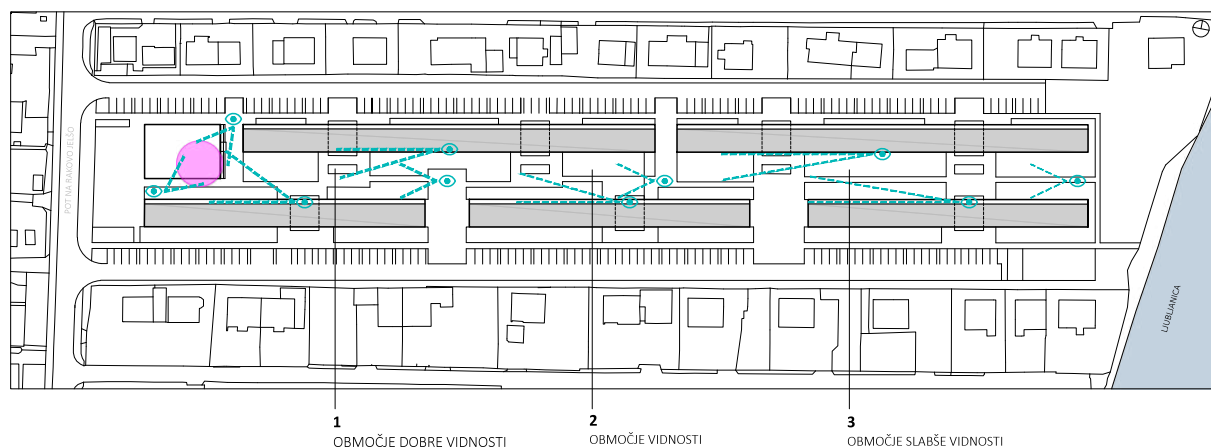


VIZUALNA ZAZNAVNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V ZAZIDAVI M 1:2500



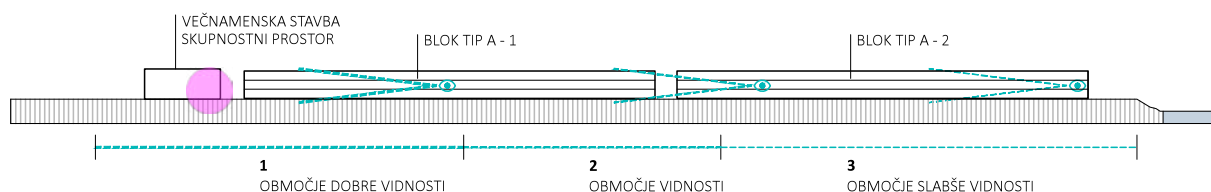
Z: Večnamenska stavba in skupnostni prostor
S: Pogled z vzhodnega dela zazidave
L: Pogled s sredine dvorišča med bloki

VIZUALNA ZAZNAVNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V ZAZIDAVI - TLORIS M 1:2500



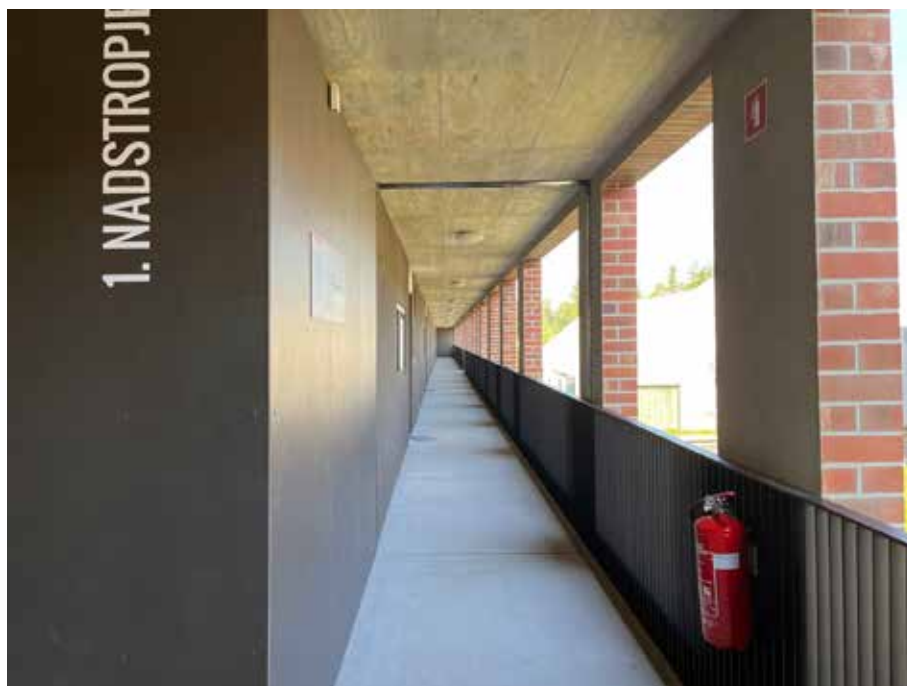
VIDNOST IN POGLEDI
SKUPNOSTNI PROSTOR

VZDOLŽNI PREREZ M 1:2500



Vidnost skupnostnega prostora se zmanjšuje z oddaljenostjo v smeri proti Ljubljani - tako z "dvorišča" med bloki, kot tudi iz stanovanj. Prednost zasnove je vidnost skupnostnega prostora iz stanovanj severne lamele (dnevno-bivalnih prostorov, sob in lož), gankov južne ter odprtih stopnišč v obeh lamelah. Skupnostni prostor je zastekljen z dveh (vokalnih) strani, kar omogoča vidnost aktivnosti, ki se odvijajo v notranjosti oz. na tlakovani površini pred njim. Okna omogočajo tudi pogled ven, v zunanji prostor. Obojestranska vizualna povezanost potencialno spodbuja socialno interakcijo in druženje stanovalcev ter vabi k udeleževanju pri aktivnostih.

VIZUALNA ZAZNAVNOST SKUPNOSTNEGA PROSTORA V ZAZIDAVI M 1:2500

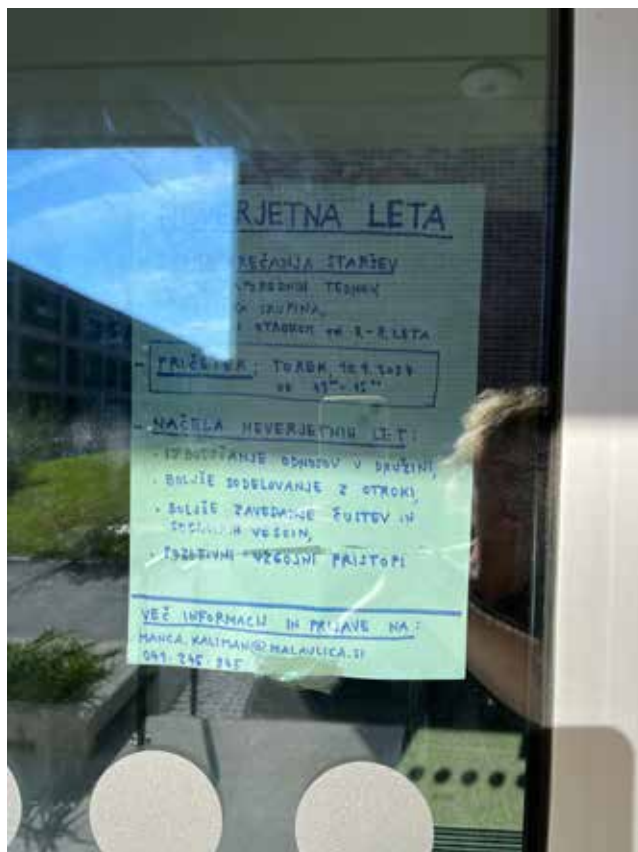


Z: Vidnost skupnostnega prostora
z ganka, ki vodi do stanovanj
S: Vidnost z vzhodnega dela
zazidave, blizu Ljubljane



RAKOVA JELŠA 2, LJUBLJANA
ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

SKUPNOSTNI PROSTOR



Z: Vhodna vrata - obvestilnik
S: Vhod s strani "dvorišča" med bloki
DS: Pogled s strani severne lamele





SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA

kraj:

Ljubljana, Gerbičeva

investitor:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS)

potek projekta:

načrtovanje 2019

gradnja 2020-21

vselitev 2021

arhitektura:

Ržišnik Perc arhitekti

organizacijska oblika:

najemna stanovanja/bivalne enote

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

1 blok, 109 bivalnih enot

1-2-3 posteljne + za ljudi z oviranostmi

skupnostni prostori

kuhinja z jedilnico, co-working prostor, sejna soba, skupne sobe

za razne dejavnosti, pralnica

+ dnevni medgeneracijski center (danes izobraževalni program)

število prebivalcev:

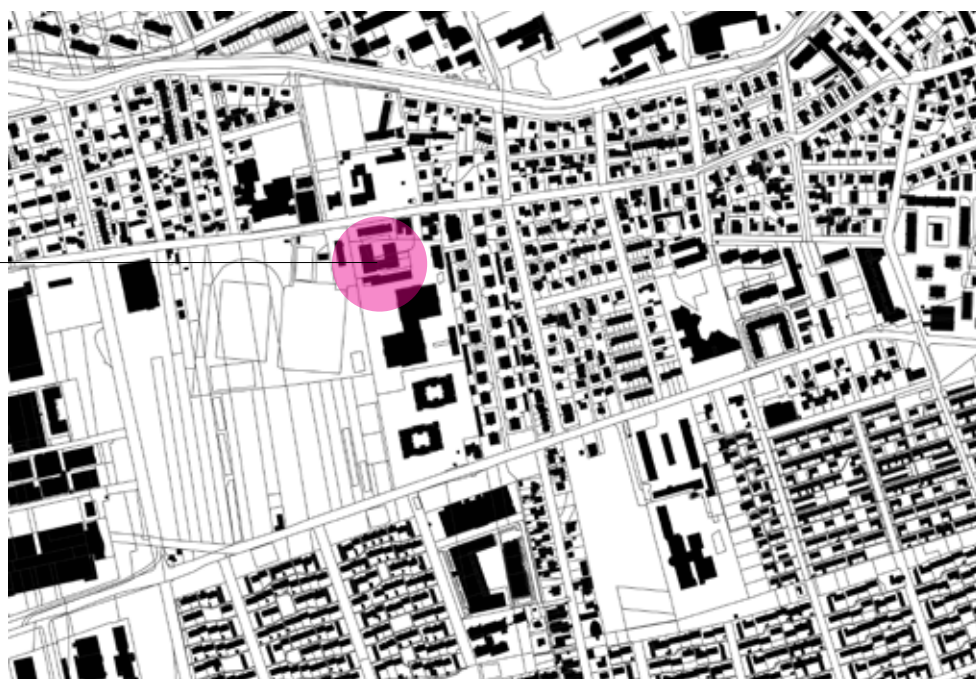
171

demografska in socialna struktura stanovalcev:

mladi od 18-28 let

LEGA V PROSTORU

SKUPNOST ZA MLADE
GERBIČEVA



Skupnost za mlade Gerbičeva

Skupnost za mlade Gerbičeva je bila v skladu s cilji Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje od leta 2015 do 2025 (ReNSP 2015-25), zastavljena v okviru Stanovanjskega sklada RS in dokončana poleti 2021, ko so se vselili prvi stanovalci. Projekt je namenjen lažjemu osamosvajanju mladih med 18. in 29. letom starosti. 171 mladim ponuja bivanje v eno-, dvo-, ali tro-posteljnih enotah za obdobje največ treh let. Vsaka enota je opremljena z mini kuhinjo, kopalnico, omarami, mizami, stoli in posteljami.

Skupni prostori

Poleg individualnih enot skupnost za mlade Gerbičeva vključuje naslednje skupne prostore:

- Velika kuhinja z jedilnico: Kuhinja ponuja štiri štedilnike, nape, pečice, hladilnik in zmrzovalnik ter površino za sočasno kuhanje vsaj štirih oseb, medtem ko je omar za shranjevanje hrane in posode relativno malo, saj se pričakuje, da stanovalci shranjujejo svojo posodo v bivalnih enotah. Jedilnica je opremljena z mizami, ki so dovolj velike, da lahko 12 - 16 oseb udobno sedi skupaj. Stanovalci pa so poleti 2024 dali pobudo in poskrbeli za nakup večjega divana. Severna stena jedilnice je zastekljena in ima vrata, ki vodijo na dvorišče, a so ta zaradi varnostnih razlogov praviloma zaklenjena. Neposredno ob kuhinji se nahajajo tudi skupne sanitarije.
- Coworking prostor: Prostor za so-delo se nahaja v zahodnem krilu stavbe ter se s steklenimi vrati in okni na vzhodni steni odpira na dvorišče. Opremljen je z večjimi in manjšimi mizami, ki omogočajo skupno ali individualno delo. Primeren je za sočasno delo približno 15 oseb. Tudi tu so vrata na dvorišče zaradi varnostnih razlogov zaklenjena.
- Sejna soba: Sejna soba je opremljena z mizami in stoli in se jo praviloma uporablja za učenje ali delo zaprtih skupin. V času pandemije COVID-19 so jo študenti pogosto uporabljali za zagovore diplomskih ali magistrskih nalog, ki so potekali preko spleta. Zaradi skrbi, da bi se s sobo malomarno ravnilo ter uničilo parket, je soba zaklenjena. Za njeno uporabo se lahko dogovori pri upravniku. V sejni sobi je obvezna uporaba copat.
- Skupna pralnica in sušilnica: V pritličju se nahaja skupna pralnica in sušilnica, ki je opremljena z dvema profesionalnima pralnima strojema in dvema sušilcema. V pralnici je tudi večja miza, kjer je prostor za zlaganje perila ali likanje. Stanovalci pa v sušilnici uporabljajo tudi svoja lastna stojala za sušenje.
- Manjši skupni prostori v vsakem nadstropju: Tako v vzhodnem kot zahodnem delu stavbe je v vsakem od nadstropij neposredno ob stopnišče umeščen majhen skupni prostor – skupaj torej 4 tovrstni prostori. Ti prostori so ožji od bivalnih enot in precej majhni. Njihova namembnost ni povsem jasna, SSRS prostora ni opremil in nekateri so še zmeraj prazni. Rabe prostora so torej raznolike in odvisne od vsakokratnih stanovalcev – v enem si je ena od stanovalk uredila majhno telovadnico, kdaj pa kdaj prostor uporabi za učenje, nekateri ga uporabljajo kot skladišče.

- Skupni balkoni v nadstropjih: Vsako nadstropje v vzhodnem in zahodnem krilu stavbe ima skupni balkon, ki se obrača na jug in je dovolj velik za skupno preživljanje časa.
- Skupne zunanje zelene površine: Stavba (v obliki črke u) ima na notranji strani dvorišče, ki je zazelenelo in opremljeno s potkami in klopmi. Neposredno ob stenah je prostor tlakovan – najširši del je pred prostorom s kuhinjo in jedilnico, kjer je dovolj prostora, da bi se tudi zunaj postavila kakšna miza in stoli. A ker so vrata, ki vodijo neposredno na dvorišče tako iz jedilnice, kot iz coworking prostora, zaklenjena, morajo stanovalci okrog stavbe, da bi dosegli dvorišče, kar ima posledice v redki rabi dvorišča s strani stanovalcev.

Objekt ima urejeno centralno hlajenje za poletno obdobje, pozimi pa je urejeno centralno ogrevanje. V vseh skupnih prostorih je urejeno prezračevanje preko prezračevalnega sistema (klimata) na strehi. Vse to upravnik oz. lastnik tehnično upravlja preko vgrajenega sistema CNS. V stavbi je tudi požarni nadzorni sistem, kontrola dostopa in video nadzor.

Kar se tiče prostorov imajo tako upravnik, kot stanovalci kar nekaj kritik. Upravnika moti, da v sejni sobi, coworkingu in v njegovi pisarni ni možno odpirati oken. Da se veliko prostorov ne da naravno zračiti moti tudi stanovalce, ki menijo, da umetno prezračevanje ne deluje dovolj dobro. Pravijo tudi, da je velika škoda, da ne morejo odpirati vrat za dostop na dvorišče – če bi jih želeli odpreti, morajo prositi upravnika, ki pa je na lokaciji prisoten le med delovnim časom. To bi se lahko preprosto rešilo na način, da se vzpostavi enak dostop kot pri vhodu v objekt. Situacijo delno rešujejo s tem, da je SSRS enemu od stanovalcev zaupal ključke za dvoriščna vrata, a je tudi tako prehajanje še zmeraj zelo omejeno.

Težavo so predstavljali tudi visoki pragovi za dostop na skupne balkone, ki jo je SSRS sicer že rešil na balkonih, ki jih uporabljajo gibalno ovirani stanovalci.

Največ pritožb glede skupnih prostorov se nanaša na zasnovo kuhinje z jedilnico, Največ pritožb glede skupnih prostorov se nanaša na zasnovo kuhinje z jedilnico, za katero stanovalci pravijo, da je hladna in neprijetna. Nahaja se med zahodnim in vzhodnim stanovanjskim krilom, med obema glavnima vhodoma. Stanovalci lahko vstopajo v svojo bivalno enoto po stopnišču oz. z dvigalom brez da bi prehajati ta osrednji skupni prostor, posledično redko pride do spontanih/naključnih srečanj in druženj. Ker trenutno skupno kuhinjo uporablja le nekaj stanovalcev, je njena velikost primerna. Če pa bi jo redno uporabljala že polovica stanovalcev, bi bila bistveno premajhna. Pohištva je zelo malo in ni domačno, prevladujeta siva in bela barva. Prostor se odpira le na sever, kar pomeni, da ni deležen bolj prijetne južne svetlobe. Zaradi velikosti in opreme je akustika zelo slaba in v jedilnici precej odmeva.

Z namenom, da bi prostor naredil vsaj malo bolj udoben, je eden izmed stanovalcev dal pobudo, da bi v prostor namestili kavč. S predlogom se je obrnil na upravnika, ki se mu je zdela pobuda dobrodošla in je stanovalca prosil, da pripravi prošnjo za lastnika objekta. S strani stanovalca pripravljeno prošnjo je upravnik nato posredoval na SSRS, kjer so prošnjo po nekaj tednih odobrili. Upravnik je nato stanovalcu pomagal s prevozom in namestitvijo kavča. Za lepši ambient v skupnem prostoru pa je stanovalec prinesel še eno lončnico. Ti dve intervenciji sta nekoliko pripomogli k temu, da je prostor postal vsaj malo bolj prijeten, kar prispeva k temu, da se stanovalci občasno ustavijo in posedijo v tem skupnem prostoru. Če bi se stanovalci počutili, da lahko prostor uporabljajo bolj spontano, da lahko brez večjih težav in birokratskih postopkov v prostor obesijo kakšne slike ali plakate, morda prebarvajo steno, ter namestijo police za družabne igre in knjige, bi prostor lažje posvojili.

Za skupne sobe v nadstropjih, ki so ozke in temne, stanovalci menijo, da so v stavbo umeščene precej nespretno. Če bi bile postavljene neposredno pred teraso in bi se z oknom odpirale nanjo, bi lahko ustvarili prijeten prostor. Sedaj se te sobe večinoma ne uporabljajo, včasih kdo tam suši perilo, v nekaterih nadstropjih so se ustvarila skladišča, nekatere ostajajo prazne, v eni pa si je stanovalka namestila sobno kolo in nekaj blazin za telovadbo.

Na splošno imajo stanovalci občutek, da sam objekt in način uporabe ni bil najbolje premišljen, ter da bi bilo mogoče marsikaj bolje zasnovati. Kot pravijo, v tej skupnosti koncept bivanja temelji na posameznih samostojnih enotah s kopalnico in manjšo kuhinjo, medtem ko so skupni prostori relativno slabo zasnovani in v kombinaciji z dobro opremljenimi sobami niso veliko v uporabi. Stanovalci menijo, da je za boljšo uporabo skupnih prostorov ključno, da so osnovno opremljeni, vendar naj bi bila možnost za nadaljnje opremljanje prepuščena stanovalcem. Na ta način bi lahko skupaj ustvarili bolj domačno in prijetno okolje, ki bi ga lažje posvojili in ga tudi pogosteje uporabljali. V ta namen bi se lahko že v izhodišču rezerviral določen projektni proračun, ki bi ga stanovalci porabili participativno za prilagajanje in opremljanje prostorov glede na svoje potrebe.

Kot alternativno, bolj povezovalno zasnovo skupnostnega bivanja so nekateri razmišljali o t. i. »apartmajskem tipu« bivanja, pri katerem bi si več sob delilo skupno, večjo kuhinjo. Druga možnost bi bile skupne kuhinje na ravni vsakega nadstropja. Takšne rešitve bi po njihovem mnenju olajšale medsebojno spoznavanje, okrepile povezanost in omogočile, da bi skupni prostori dejansko služili svojemu namenu.

Delovanje in uporaba skupnostnih prostorov

Po pričevanju stanovalcev skupnostne prostore uporablja zelo malo mladih, ki stanujejo v skupnosti. Po njihovih ocenah v kuhinji redno kuha okrog 5 oseb in morda še približno 2 stanovalca enkrat na teden. Za vse ostale predvidevajo, da kuhajo v svojih enotah oz. uporabljajo študentske bone, ali si pripravljajo le zelo enostavne obroke (kosmiči, napol pripravljena hrana, sendviči). Opozarjajo, da bi glede na velikost kuhinje in shranjevalnega prostora v omaricah, hladilniku in zamrzovalniku najbrž hitro prišlo do težav, če bi kuhinjo uporabljalo veliko več stanovalcev kot sedaj. Druga težava pri uporabi skupne kuhinje je ta, da ta ni opremljena z opremo za kuhanje in posodo, pač pa morajo stanovalci prinesiti svojo posodo iz bivalne enote. To večino odvrča od tega, da bi si obroke pripravljali v skupni kuhinji ter jih pojedli v jedilnici. Ena od stanovalk je poročala, da kuhinje ne uporablja tudi zato, ker ima visoke standarde čistoče, ki jih skupna kuhinja ne dosega. Zaradi manka prostora v hladilniku in omaricah ter strahu, da bi kaj zmanjkalo, večina od tistih, ki kuhinjo uporabljajo, svoje posode ne pušča v veliki kuhinji, podobno pa velja tudi za hrano. Nekateri pa so si posodo vseeno prinesli v skupno kuhinjo in kot sami pravijo, pač tvegajo, da jim kaj zmanjka.

Coworking prostor uporablja nekaj več ljudi, a tudi tega redno uporablja le približno 10 od

Delovanje in uporaba skupne pralnice

Od skupnih prostorov najbolje deluje skupna pralnica s sušilnico. Za pranje stanovalci pri upravniku vsak mesec dobijo paketek 8 žetonov za 8 pranj. Če stanovalci potrebujejo dodatne žetone, se zglasijo pri upravniku in ta jim jih praviloma dodeli. Za lažjo organizacijo pranja, je eden izmed prejšnjih stanovalcev pripravil spletno razpredelnico, kjer se lahko stanovalci vpišejo za uporabo pralnih strojev v določenem terminu. Kljub temu pa se včasih zgodi, da kdo pere brez predhodne rezervacije, kar občasno povzroči manjše nesporazume ali konflikte med uporabniki.

Upravljanje in organizacija bivanja

Skupnost za mlade Gerbičeva ima upravnika, ki deluje iz pisarne znotraj objekta – med delovnim časom je torej vedno prisoten in na voljo za pomoč stanovalcem objekta. Upravnik skrbi za vse postopke ob vselitvi in izselitvi, skrbi za ohranjanje dobrega stanja prostorov ter splošno obratovanje objekta, pomaga stanovalcem, kadar pride do kakšnih težav, skrbi za sistem uporabe pralnih strojev, opravi kakšna manjša popravila, komunicira z lastnikom objekta glede tekočih zadev ipd.

Ob vselitvi upravnik vsakemu novemu stanovalcu individualno predstavi način uporabe individualne enote ter vseh skupnih prostorov. Ob tem stanovalci dobijo vsa navodila in prikaz delovanja vseh naprav, ki jih bodo ob bivanju uporabljali. V ta namen so izdelana tudi navodila za uporabo, vzdrževanje in čiščenje bivalne enote ter sprejet hišni red, ki ga stanovalci prejmejo ob vselitvi, prav tako pa je vedno obešen tudi na oglasni deski ob vhodu v objekt.

Skupnost za mlade Gerbičeva ima integriran kartični sistem, ki ga lahko primerjamo s hotelsko uporabo – s kartico se odpirajo vhodna vrata, vrata v individualne enote, s kartico se lahko uporablja kuhalne plošče v skupni kuhinji. Brez vstavljene kartice ne delujeta elektrika in ogrevanje v individualnih enotah. S kartičnim sistemom se tako lahko spremlja, kdo je trenutno v sobi in kdo ne, ter kdo je nazadnje uporabljal katero kuhalno ploščo. Stanovalci imajo poleg kartice sicer tudi možnost, da uporabljajo ključke za dostop do individualne enote, a se načeloma svetuje uporaba kartice.

Da je prisotnost upravnika pomembna za delovanje objekta se strinjajo tako stanovalci, kot sogovorniki na SSRS, ki verjamejo, da bi projekt težko zaživel brez njegove prisotnosti in podpore. Kljube temu pa se zdi, da njegova prisotnost ter kartično spremljanje stanovalcev obenem prinašata stalen nadzor in prispevata k dožemanju življenja v skupnosti za mlade kot storitve, v katero sami stanovalci niso vpleteni kot aktivni soustvarjalci, ampak ostajajo v vlogi pasivnega uporabnika.

Stanovanjska skupnost

Stanovalci, s katerimi smo se pogovarjali, imajo občutek, da v Skupnosti za mlade Gerbičeva ni prave skupnosti. Za povezovanje in medsebojno komunikacijo ter obveščanje je že predhodna generacija stanovalcev sicer vzpostavila Facebook skupino, v katero je velika večina stanovalcev vključenih, a se med seboj večinoma ne poznajo. Eden izmed sogovornikov (ki je dal pobudo tudi za kavč in poskrbel za izvedbo) že nekaj časa dela na povezovanju stanovalcev in aktivaciji skupnosti ter organizira različna druženja (filmski večeri, spoznavno druženje ob vselitvi novih stanovalcev, igranje družabnih iger ipd.), a se le redki odzovejo na vabila. V povprečju okoli 10 oseb. V zadnjem času sicer opažajo manjše premike – da več različnih stanovalcev pogosteje uporablja skupne pritlične prostore, kjer se družijo (največkrat na in ob kavču) v manjših skupinah.

Ko smo razmišljali o tem, kako bi se lahko tudi v trenutnih (neidealnih) prostorskih pogojih na Gerbičevi dejansko ustvarjala skupnost, je bil eden od predlogov, da bi se vselitve odvijale v skupinah npr. po 5-10 stanovalcev hkrati. Obenem pa bi jih lahko kot nekakšna mentorja spremljala po dva od že obstoječih stanovalcev, ter jih uvedla v življenje v skupnosti. Tako bi

se že takoj na začetku lahko spoznali z vsaj nekaj drugimi stanovalci in med seboj povezali. Kmalu po vselitvi večjih skupin novih stanovalcev, pa bi sledil spoznavni večer (npr. z družabnimi igrami).

Stanovalci so izpostavili, da bi bilo dobro, če bi imeli vsaj občasno podporo zunanjih izvajalcev pri animaciji skupnosti – npr. ko se dogajajo večje menjave stanovalcev – saj takšne umetno ustvarjene skupnosti težje zaživijo brez dodatne podpore.

K oblikovanju skupnosti bi pripomogli tudi redni sestanki in več moči stanovalcev glede soodločanja o skupnih prostorih in življenju v skupnosti (npr. participativni proračun za opremljanje prostorov).

Financiranje skupnostnih prostorov in aktivnosti

Mesečna najemnina za bivalno enoto za eno osebo znaša 250 evrov, stroški pa 70 evrov, za dve osebi znaša najemnina 160 evrov in stroški 50 evrov na osebo, za bivalno enoto za 3 osebe pa 150 evrov in stroški 50 evrov na osebo. V tej ceni je že upoštevana tudi souporaba skupnih prostorov. Najemnine so izračunane tako, da skladu omogočajo povrnitev investicije. Stroški pa so pavšalno ocenjeni in se lahko vsako leto usklajujejo z realnimi cenami.

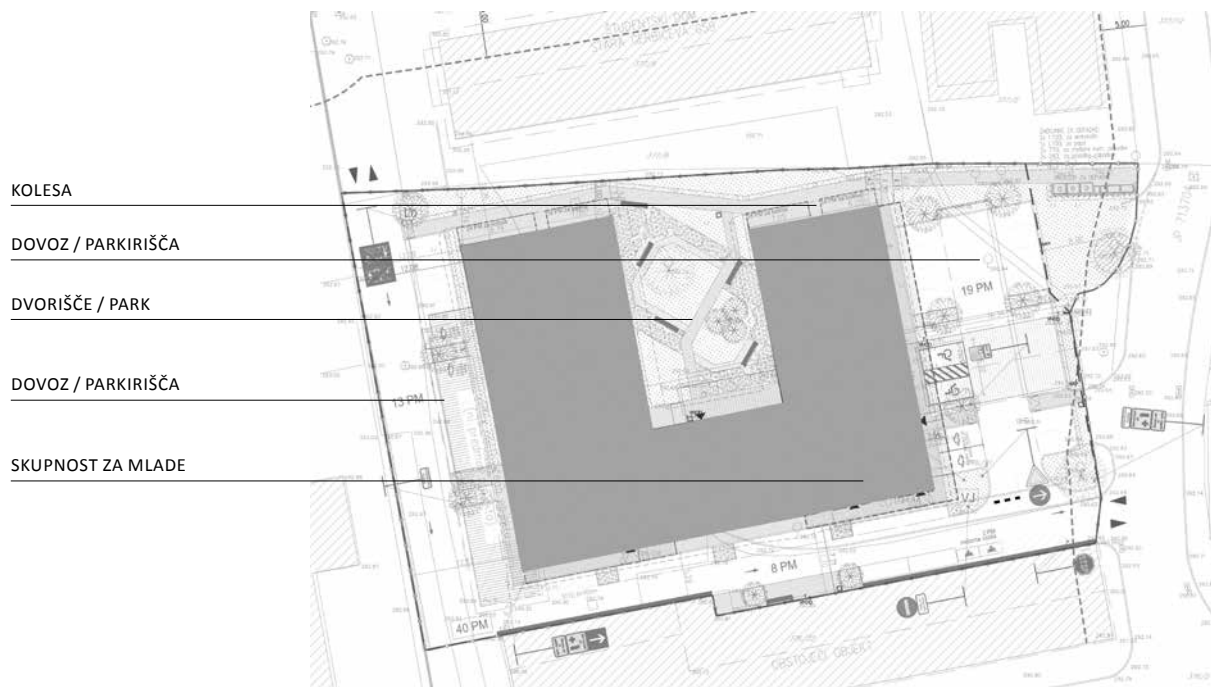
Za morebitne skupne aktivnosti ali nakup dodatne opreme niso predvidena posebna sredstva.

Viri:

- Sestanek s predstavnicama SSRS Tamaro Rozman in Alenko Kern dne 4. 9. 2024, v živo in intervju z njima dne 25. 9. 2024, v živo.
- Ogled Skupnosti za mlade Gerbičeva in pogovor z upravnikom Danielom Bartolovičem s SSRS dne 20. 9. 2024, v živo.
- Skupni pogovor stanovalci (4) Skupnosti za mlade Gerbičeva dne 9. 10. 2024, v živo.

SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA URBANISTIČNO-ARHITEKTURNA ZASNOVA

SITUACIJA



PODATKI

1 STAVBA

9 SKUPNIH PROSTOROV

109 BIVALNIH ENOT

1 SKUPNA KUHINJA / JEDILNICA

171 STANOVALCEV

1 PROSTOR ZA CO-WORKING

1 SEJNA SOBA

1 SKUPNA PRALNICA

1 DNEVNI MEDGENERACIJSKI CENTER

5 MANJŠIH SKUPNIH PROSTOROV

PRITLIČJE

NADSTROPIJA

SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA
URBANISTIČNO-ARHITEKTURNA ZASNOVA

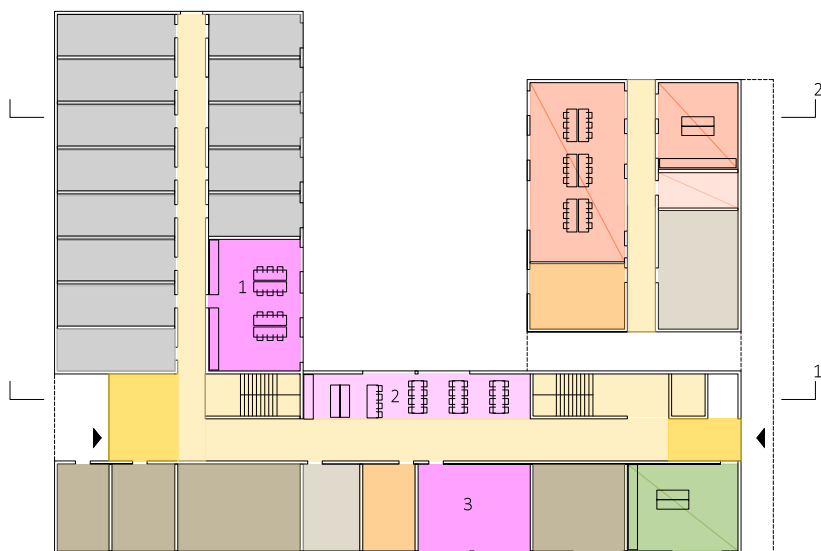
UMESTITEV V PROSTOR



Z: Stavba v obliki črke U
S: Pritlični podstavek in dva kraka
z bivalnimi enotami nad njim

SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

PROGRAMI - TLORIS PRITLIČJA M 1:500



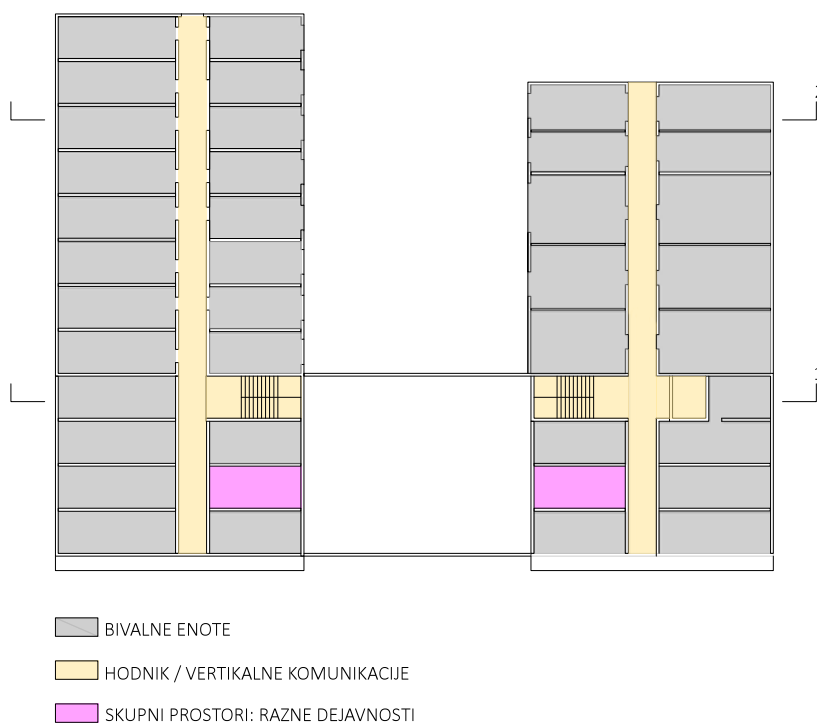
- BIVALNE ENOTE
- VHODNI PROSTOR
- HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- SKUPNI PROSTORI: CO-WORKING (1), KUHINJA-JEDILNICA (2), SOBA ZA SESTANKE (3)
- PRALNICA
- DNEVNI MEDGENERACIJSKI CENTER :
VEČNAMENSKI PROSTOR, KUHINJA, SHRAMBA, SANITARIJE
*DANES SO PROSTORI ODDANI ŠOLI VIST
- PISARNA
- SERVISNI PROSTORI
- SANITARIJE
- VHOD V STAVBO

Stavbo sestavljata pritlični podstavek v obliki črke U in dva volumna nad njim z bivalnimi enotami. Večina skupnih prostorov je v pritličju: prostor za co-working, skupna kuhinja z jedilnico in soba sestanke. V pritličju je tudi skupna pralnica. Vzhodni krak pritličja je bil prvotno namenjen dnevnemu medgeneracijskemu centru, a ker ni zaživel, je prostor sedaj namenjen oddaji za izobraževalne namene (VIST).

V volumnih nad pritličnim podstavkom so 1-2 in 3-posteljne bivalne enote. V nadstropjih so še manjši skupni prostori za razne dejavnosti... Skupni prostori dopolnjujejo bivalne enote, ki imajo sicer majhne kuhinjske niše in kopalnice, ne pa udobnega prostora za delo, prehranjevanje, pranje...

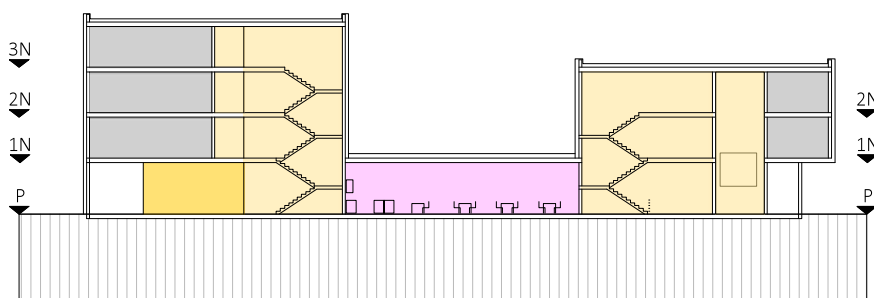
SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA
ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

PROGRAMI - TLOVIS TIPIČNEGA NADSTROPJA M 1:500

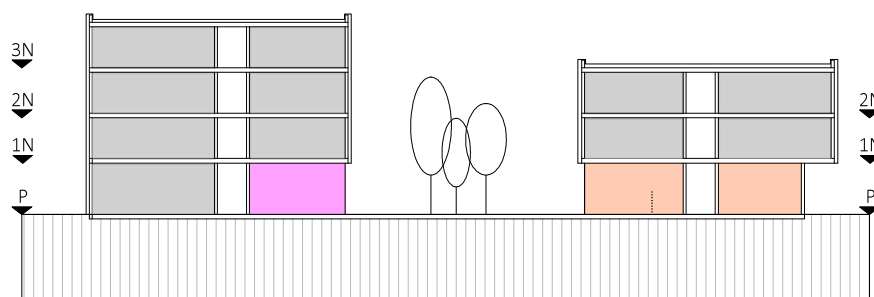


PROGRAMI - PREREZ 1-1 IN 2-2 M 1:500

PREREZ 1-1

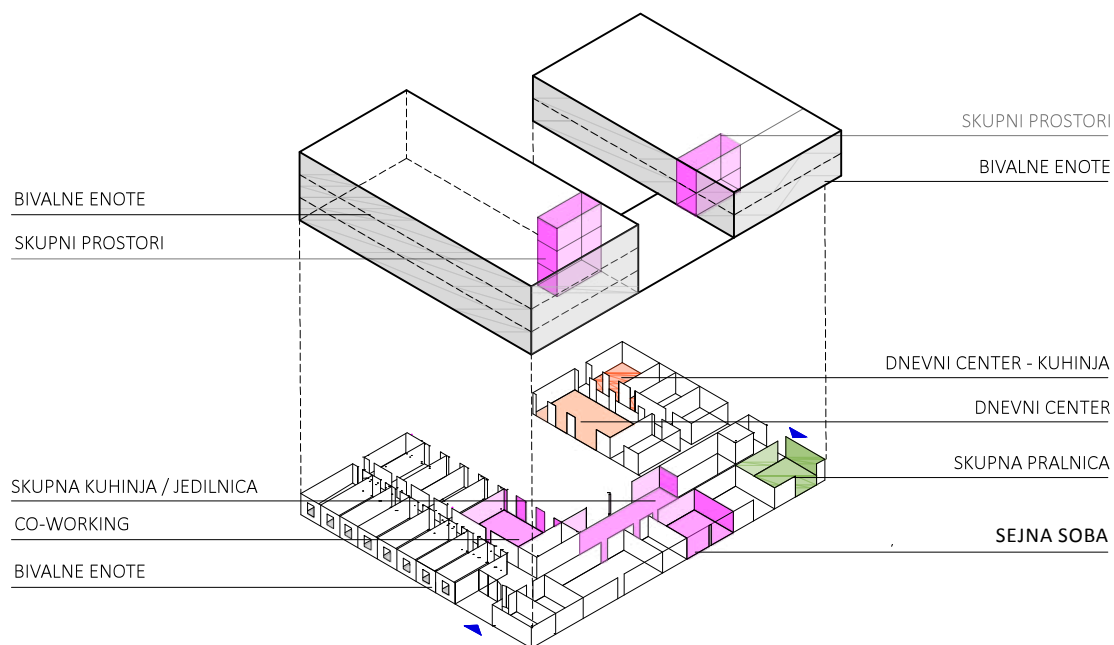


PREREZ 2-2



SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

PROGRAMI - AKSONOMETRIJA STAVBE M 1:500



ZD: Pritlični podstavek s skupnimi programi: kuhinja/jedilnica, dnevni center (danes izobraževalni program VIST), dvorišče z ambientu za odmor, druženje
 SL: Vhod in zahodni volumen z bivalnimi enotami
 SD: Pritlični podstavek s skupnimi programi: kuhinja/jedilnica, co-working





SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

BIVALNE ENOTE - MINIMALNA VELIKOST



TIP:	O1	
1.1	BIVALNI PROSTOR	8.12 m²
1.2	HODNIK	5.60 m²
2	SANITARJE	1.87 m²
3	TUŠ	0.94 m²
SKUPAJ		16.53 m²



TIP:	O2	
1.1	BIVALNI PROSTOR	13.11 m²
1.2	HODNIK	5.60 m²
2	SANITARJE	1.87 m²
3	TUŠ	0.94 m²
SKUPAJ		21.52 m²

POVEČANJE
MINI KUHINJSKEGA
PROSTORA
V SKUPNI KUHINJI



TIP:	O2+1	
1.1	BIVALNI PROSTOR	12.89 m²
1.2	HODNIK	5.73 m²
2	BIVALNI PROSTOR	13.13 m²
3	SANITARJE	1.87 m²
4	TUŠ	0.94 m²
SKUPAJ		34.56 m²

Z: Tlorisi bivalnih enot

S: Bivalna enota za 2 osebi z mini kuhinjsko nišo

(vir: <https://www.skupnost-za-mlade-gerbiceva.ssrs.si/>)



SKUPNI PROSTORI - KUHINJA/JEDILNICA



Z, S: Skupna kuhinja in
jedilnica



SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

BIVALNE ENOTE - MINIMALNO VELIKE INDIVIDUALNE ENOTE



TIP:	01	
1.1	BIVALNI PROSTOR	8.12 m ²
1.2	HODNIK	5.60 m ²
2	SANITARJE	1.87 m ²
3	TUŠ	0.94 m ²
SKUPAJ		16.53 m ²



TIP:	02	
1.1	BIVALNI PROSTOR	13.11 m ²
1.2	HODNIK	5.60 m ²
2	SANITARJE	1.87 m ²
3	TUŠ	0.94 m ²
SKUPAJ		21.52 m ²

POVEČANJE
INDIVIDUALNEGA
DELOVNEGA PROSTORA
V CO-WORKING
PROSTORU



TIP:	02+1	
1.1	BIVALNI PROSTOR	12.89 m ²
1.2	HODNIK	5.73 m ²
2	BIVALNI PROSTOR	13.13 m ²
3	SANITARJE	1.87 m ²
4	TUŠ	0.94 m ²
SKUPAJ		34.56 m ²

Z: Tlorisi bivalnih enot

S: Bivalna enota za 2 osebi z majhnim delovnim prostorom
(vir: <https://www.skupnost-za-mlade-gerbiceva.ssrs.si/>)



SKUPNI PROSTORI - CO-WORKING PROSTOR

Z, S: Co-working
prostorv pritličju



SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

SKUPNI PROSTORI V ZUNANJOSTI



Z: Skupni zunanji prostor
S: Co-working prostor



SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA
ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

SKUPNI PROSTORI V ZUNANJOSTI

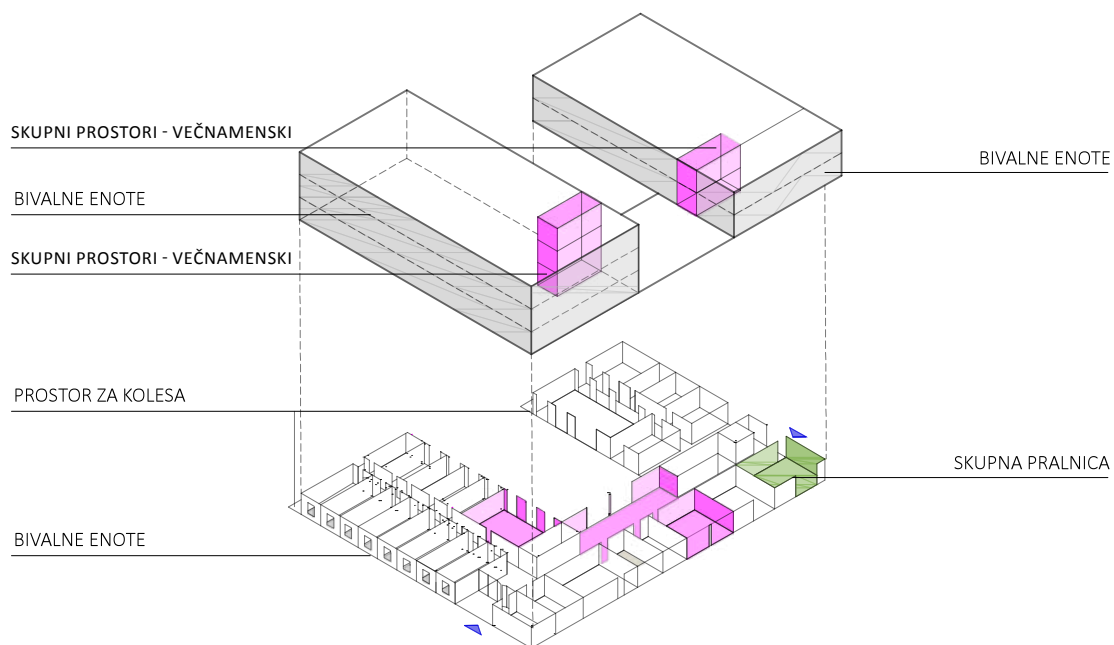


Z,S: Skupni zunanji prostor



SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

DRUGI SKUPNI PROSTORI



Z: Sejna soba v pritličju



DRUGI SKUPNI PROSTORI

Z: Eden od večnamenskih skupnih prostorov v nadstropju
S: Skupna pralnica v pritličju



OSKRBOVANA STANOVANJA DEČKOVO NASELJE, CELJE

kraj:

Celje, Dečkovo naselje

investitor:

Nepremičnine Celje d.o.o.

potek projekta:

načrtovanje 2019

gradnja 2020-21

vselitev 2021

arhitektura:

Miloš Jeftič u.d.i.a.

organizacijska oblika:

oskrbovana stanovanja

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

1/2 bloka, 14 stanovanj

1-2 osebi

skupnostni prostori

večnamenski dnevni prostor

pralnica, kolesarnica

število prebivalcev:

17

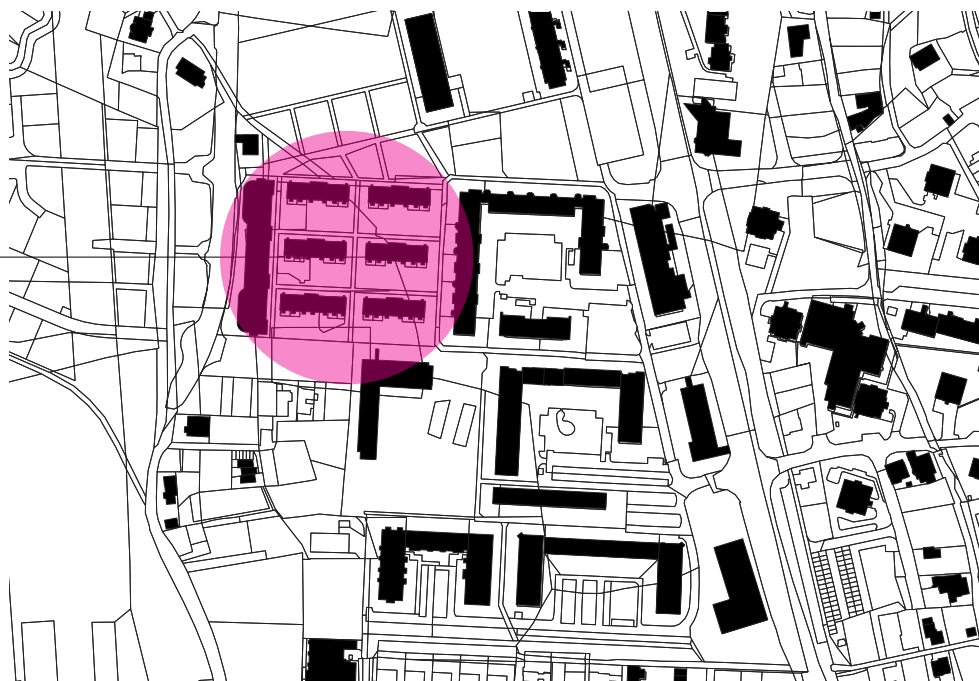
demografska in socialna struktura stanovalcev:

starejši od 65 let

OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE CELJE

LEGA V PROSTORU

OSKRBOVANA STANOVANJA
DEČKOVO NASELJE



Oskrbovana stanovanja Dečkovo naselje

Oskrbovana stanovanja v lasti Nepremičnin Celje na Singenski ulici 3, v Dečkovem naselju, v Celju so bila zgrajena leta 2021 in vključujejo 14 najemnih stanovanj za 17 stanovalcev. Poleg individualnih stanovanjskih enot (7 garsonjer in 7 1- oz. 1,5- sobnih stanovanj) so stanovalcem na voljo skupnostni prostori.

Skupni prostori

V stanovanjskem bloku so na voljo skupni prostori namenjeni druženju - večnamenski skupnostni prostor in vrt z visokimi gredami, skupna pralnica, ki bi lahko omogočila prostorski prihranek v samih stanovanjih in prihranek pri nakupu individualnih pralnih strojev, ter kolesarnica.

Večnamenski skupnostni prostor vključuje manjšo kuhinjo z jedilnico in je opremljen z mizo, stoli, sedežno garnituro ter knjižno polico. Leseni elementi delajo prostor prijeten in domač. Ob prostoru so skupne sanitarije, kar je priročno.

Iz večnamenskega skupnostnega prostora je neposreden izhod na ograjen vrt z visokimi gredami in klopmi za posedanje, počitek ali druženje na prostem. Stanovalci poročajo, da bi si želeli še vrtno mizo, ob kateri bi lahko skupaj kaj pojedli. Ob vselitvi naj bi sicer že bila nameščena betonska miza, a so jo, iz njim neznanega razloga, kmalu po vselitvi odstranili.

Delovanje in uporaba večnamenskega skupnostnega prostora

Večnamenski skupnostni prostor dobro živi in je v redni uporabi približno polovice stanovalcev. Pobudo za skupne aktivnosti je podala ena od stanovalk, ostali pa so se z veseljem pridružili. V prostoru se stanovanjska skupnost redno dobiva ob petkih na čajanki. Sicer pa se prostor uporablja spontano.

Med stanovalci so se spletli odnosi, med seboj se družijo in si ponudijo medsosedske pomoči, ko jo kdo potrebuje.

Delovanje in uporaba skupne pralnice

V oskrbovanih stanovanjih je vključena skupna pralnica, ki je opremljena z enim pralnim in enim sušilnim strojem. Pralnica trenutno ni v uporabi. Stanovalci so poročali, da naj bi bila pralnica namenjena pranju v primeru okvare njihovih individualnih pralnih strojev.

Ugotavljamo, da skupna pralnica stanovalcem ni bila predana v uporabo na način, da bi lahko postala alternativa individualnim pralnim strojem. Najemodajalec in najemniki torej niso nikoli definirali pravil uporabe pralnice in načina obračunavanja stroškov. Tako

se je zgodilo, da je v enem obdobju pralni stroj pogosto uporabljala le ena od stanovalk, medtem ko so vsi ostali kupili in uporabljali svoj pralni stroj. Ker je nesorazmerna uporaba pralnega stroja le ene stanovalke ostale zmotila, so ji tako pogosto uporabo prepovedali in definirali, da se pralnica uporablja le v primeru okvare lastnega pralnega stroja. Smiselnost vzpostavljanja pralnice v taki obliki je vprašljiva, saj se z njo niso dosegli prihranki virov.

Stanovalci so bili sicer mnenja, da je skupna pralnica napreden in trajnosten koncept, ki dobro deluje v severni Evropi, medtem ko se pri nas običajno smatra za preživetega in se ga povezuje s časi pomanjkanja, ko so bile skupne pralnice vzpostavljene iz pomanjkanja in nuje.

Financiranje skupnostnih prostorov in aktivnosti

Obratovalni stroški skupnih prostorov se sorazmerno razdelijo med stanovalce ne glede na to, ali stanovalci skupnostne prostore uporabljajo ali ne. Za zalogo čaja in kave v skupnostnem prostoru poskrbijo stanovalci sami s prostovoljnim prispevkom.

Stanovalci so mnenja, da so se zmožni okrog skupnega prostora in ostalih skupnih reči dobro organizirati, da pa bi si želeli več stika z najemodajalcem, da bi bili bolj slišani in upoštevani pri sprejemanju odločitev o bivanjskih pogojih v oskrbovanih stanovanjih.

SITUACIJA



PODATKI

1 STAVBA

2 SKUPNA PROSTORA

14 STANOVANJ

1 PROSTOR ZA SESTANKE

17 STANOVALCEV

1 SKUPNA PRALNICA

OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE STAVBA

UMESTITEV V PROSTOR



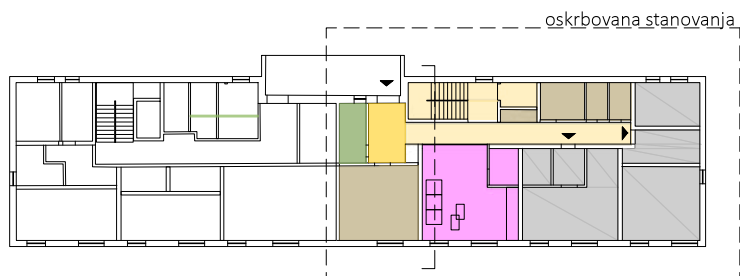
Z: Bloki - vhodna stran
S: Bloki - "dvoriščna"
stran z vrtovi



OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE

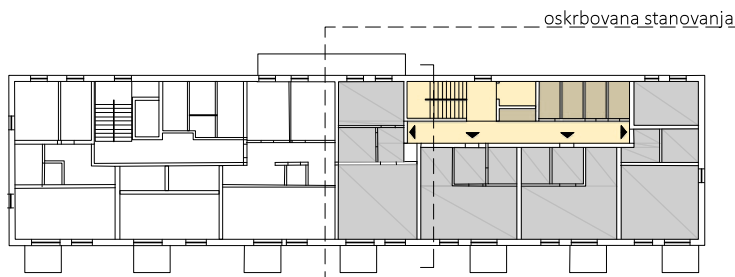
ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

PROGRAMI - TLORIS PRITLIČJA M 1:500

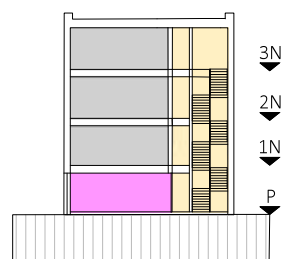


- STANOVANJA
- VHODNI PROSTOR
- HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- SKUPNOSTNI PROSTOR
- SKUPNA PRALNICA
- SERVISNI PROSTORI
- VHOD V BLOK / STANOVANJE

PROGRAMI - TLORIS TIPIČNEGA NADSTROPJA IN PREČNI PREREZ M 1:500



- STANOVANJA
- HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- SERVISNI / TEHNIČNI PROSTORI
- VHOD V BLOK / STANOVANJE



Oskrbovana stanovanja se nahajajo v polovici bloka B8 nove zasedbe z neprofitnimi najemnimi stanovanji v Dečkovem naselju v Celju. V pritličju sta dva prostora skupno rabo: skupnostni prostor, ki je namenjen druženju in opravljanju skupnih aktivnosti stanovalcev in skupna pralnica, ki je funkcionalne narave. V pritličju so še kolesarnica in shrambe ter dve stanovanji. V treh vrhnjih nadstropjih so po štiri stanovanja.

OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE
ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

BLOK

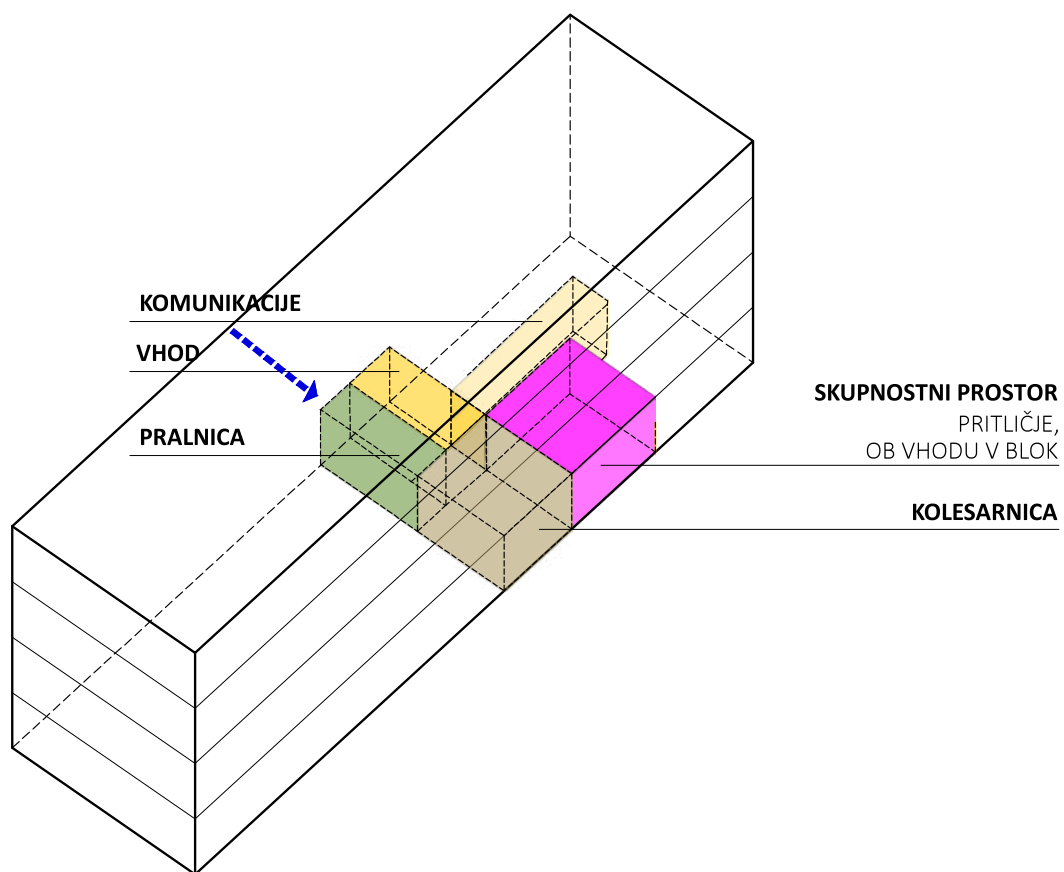


Z, S: Blok - vhodna stran



OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE
ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

PROGRAMI - AKSONOMETRIJA



OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE
ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

SKUPNI PROSTORI FUNKCIONALNE NARAVE

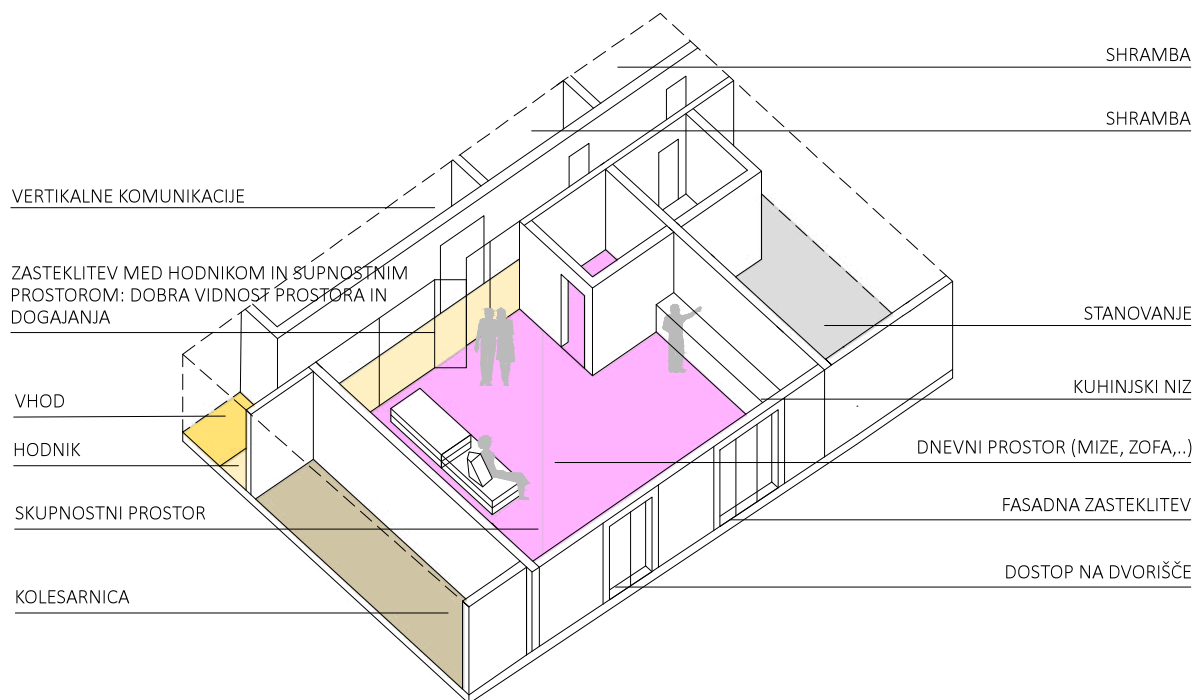


L: Pralnica ob vhodu v blok
Z: Vhod v kolesarnico z dvorišča
S: Kolesarnica

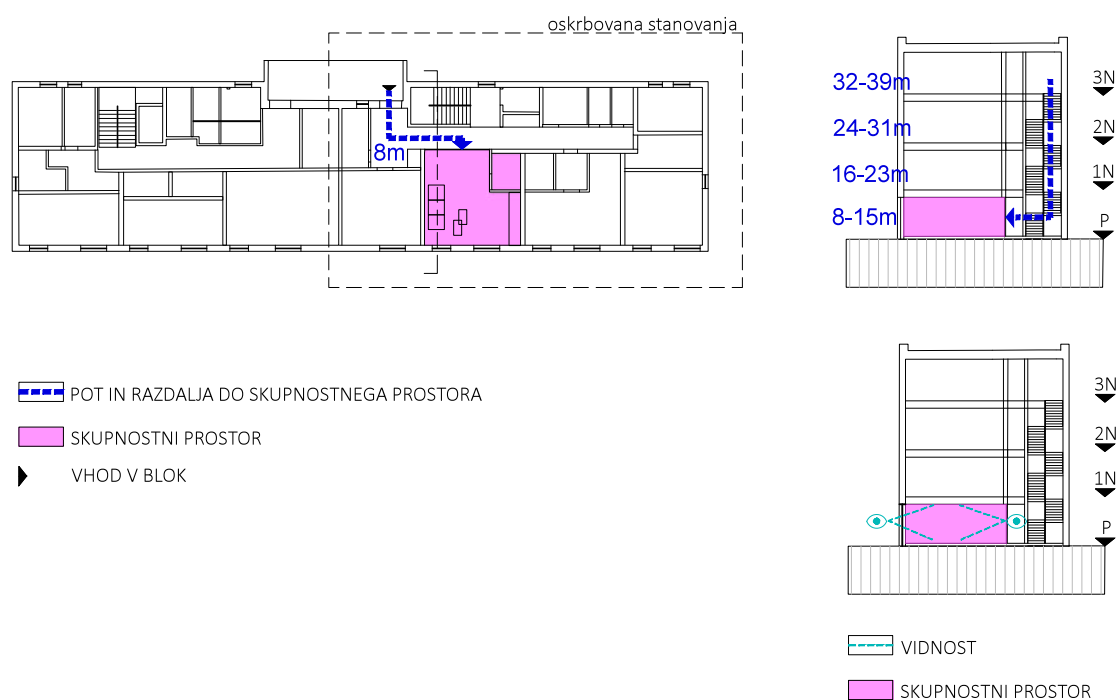
OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE

ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

SKUPNI PROSTORI SOCIALNE NARAVE



SKUPNI PROSTORI SOCIALNE NARAVE - DOSTOPNOST IN VIDNOST M 1:500

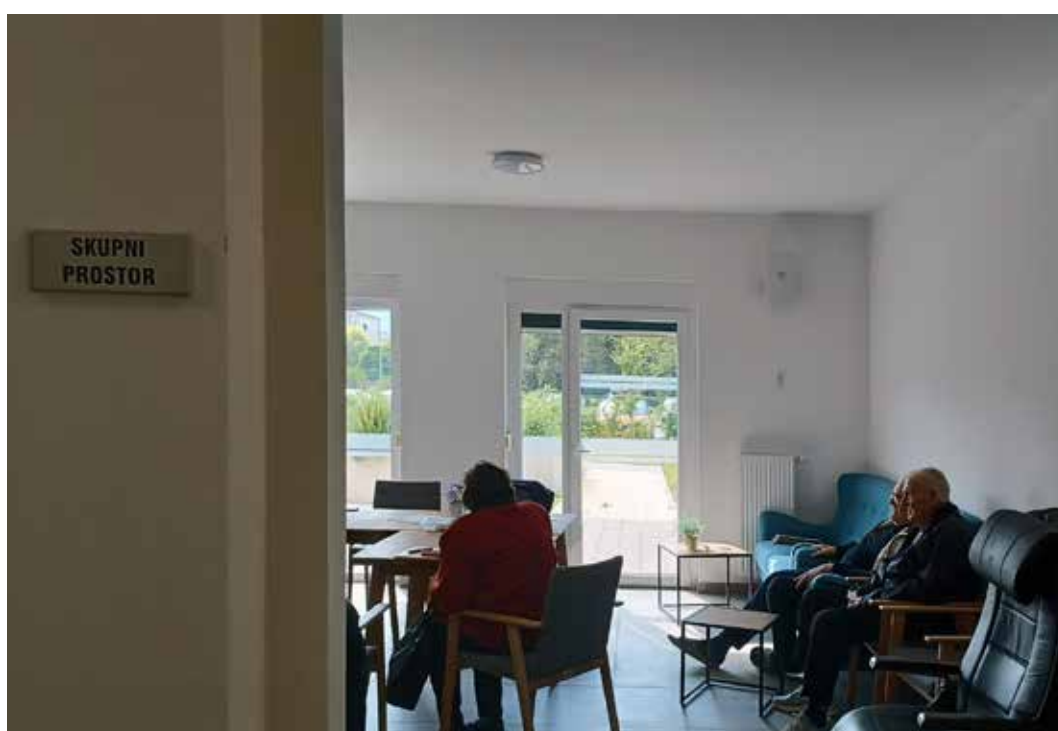


OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

SKUPNI PROSTORI SOCIALNE NARAVE



Skupni prostor za druženje se nahaja v pritličju, ob dveh skupnih prostorih funkcionalne narave - pralnice in kolesarnice. Je dobro dostopen in opazen. Delna zasteklitev omogoča vidnost dogajanja v notranjosti, kar stanovalce lahko spodbudi k druženju. Velika panoramska okna, ki se odpirajo proti terasi in vrtu, ponujajo poglede na dogajanje v zunanosti in omogočajo neoviran prehod v zunanost.



L: Pralnica ob vhodu v blok
Z: Vhod v kolesarnico z dvorišča
S: Kolesarnica

OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE
ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

SKUPNI PROSTORI SOCIALNE NARAVE



Z, S: Skupnostni prostor
s kuhinjo, mizo, zofo,...



OSKRBOVANA STANOVANJA, DEČKOVO NASELJE
ARHITEKTURNA ZASNOVA BLOKA

SKUPNI PROSTORI SOCIALNE NARAVE



Z, S: Zunanji prostor in vrt



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA

kraj:

Nova Gorica

investitor:

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica

potek projekta:

vselitev 2024

arhitektura:

Stolp d.o.o.

organizacijska oblika:

stanovanjska skupnost za starejše ljudi

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:

1 stavba

1 dnevni center (pritličje)

1 skupnostno stanovanje (nadstropje)

skupni prostori

večnamenski dnevni prostor s kuhinjo, jedilnico, sedežnim / TV delom

balkon

pralnica

število prebivalcev:

3, zmogljivost: 6

demografska in socialna struktura stanovalcev:

starejši od 65 let

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE NOVA GORICA

LEGA V PROSTORU

DNEVNI CENTER
+
STANOVANJE
ZA SKUPNOST
STAREJŠIH



Stanovanjska skupnost za starejše Nova Gorica

Stanovanjska skupnost za starejše, ki je namenjena sobivanju šestih stanovalcev, je odprla svoja vrata julija 2024. Gre za projekt, ki sta ga v sodelovanju zasnovala Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica in Dom upokojencev Nova Gorica.

Prostorske značilnosti

Stanovanjska skupnost za starejše je locirana na Erjavčevi ulici, ob meji z Italijo, blizu zelenih površin in centra Nove Gorice. Lokacija omogoča relativno enostaven in hiter dostop do trgovin, zdravstvenih in družabnih ustanov peš ali z javnim prevozom, saj je v bližini avtobusno postajališče mestnega avtobusa.

Stanovanjska skupnost je umeščena v prvo nadstropje manjšega objekta, v katerem je v pritličju Hiša dobre volje, kjer poteka dnevno institucionalno varstvo, ki ga vodi Dom upokojencev Nova Gorica.

Skupnost vključuje šest zasebnih bivalnih enot, ki v so v povprečju v velikosti 21 m². Vse enote so opremljene s samostojno kopalnico in osnovno opremo (postelja, omara, nočna omarica, pisalna miza, stol). Vse, razen ene bivalne enote, imajo tudi neposreden izhod na balkon.

V souporabi je večji dnevni prostor velikosti 40 m² (6,7 m² na stanovalca) s kuhinjo, jedilnico in dnevnim koticom. Dnevni prostor je umeščen v sredino stanovanja za sobivanje in je obdan z bivalnimi enotami. Dve bivalni enoti sta dostopni iz hodnika, štiri pa preko skupnega prostora. V souporabi je še terasa velikosti 20m² (3,3 m² na stanovalca), na katero se prehaja iz skupnega prostora, in pralnica v pritličju. Kuhinja je opremljena z enim delovnim otokom (korito, štedilnik s štirimi kuhalnimi polji in pečico, pomivalni stroj, hladilnik, omarice in police za shranjevanje), jedilna miza je umeščena v sredino prostora. Dnevni kotic, ki vključuje velik televizor, omarico in sedežno garnituro, je integriran v prostor. Skupni prostor je zasnovan kot »loft« – kot en prostor za vse dejavnosti (kuhanje, hranjenje, televizija, druženje, sproščanje), brez pohištvenih ali vizualnih pregrad oz. prostorskih žepov, kar otežuje istočasno uporabo prostorov za različne namene.

Stavba vključuje dvigalo, prav tako so enote prilagojene za bivanje starejših (brez pragov, prilagojena kopalnica), kar starejšim omogoča ohranjanje mobilnosti in samostojnosti. V stavbi je nekaj neposrečenih prostorskih rešitev, ki so nerodne in lahko celo nevarne, npr. namestitev nabiralnikov na zid nad sredino manjšega zunanjšega stopnišča.

Stanovalci, najemno razmerje in organizacija sobivanja

V stanovanjsko skupnost se lahko vključijo starejši od 65 let, ki jim zdravstvene, ekonomske in psihofizične lastnosti omogočajo samostojnost v bivalnem okolju, in ki ustrezajo kriterijem za pridobitev neprofitnega stanovanja. Stanovanjsko skupnost so promovirati v lokalnih medijih. Na prvem javnem razpisu, preko katerega so zbirali stanovalce, so prejeli le šest prijav. Za vselitev so se odločili trije stanovalci (dva moška in ena ženska). Sklad je v decembru sicer ponovil razpis, a marca 2025 so bilo 3 enote še vedno neoddane, so pa pridobili štiri dodatne interesente, s katerimi so v dogovarjanju glede vključitve v skupnost.

Stanovalci imajo s stanovanjskim skladom sklenjeno neposredno najemno pogodbo za določen čas, in sicer za obdobje dveh let z možnostjo podaljšanja. Najemnina je določena v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin in znaša 220 eur. Najemnik mora poleg najemnine plačevati tudi individualne obratovalne stroške in skupne obratovalne stroške. Individualne obratovalne stroške (osebni stroški) najemnik plačuje neposredno dobavitelju, skupne obratovalne ter druge morebitne stroške, ki nastanejo v zvezi z uporabo najemnega stanovanja (stroški iz naslova uporabe skupnih prostorov, delov, naprav in urejanje zemljišča stavbe) najemnik plačuje upravniku, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča pa pristojnemu davčnemu organu.

Stanovanjski sklad je pripravil in sprejel Skupnostni red stanovanjske skupnosti za starejše Nova Gorica, ki je sestavni del najemne pogodbe. Stanovalci v pripravo reda niso bili vključeni. Lastnik se zaveda posebnosti tovrstne oblike bivanja, a se ne čuti, da bi bilo njihovo poslanstvo ukvarjanje s samo izgradnjo in podporo skupnosti. Direktor stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica je opozoril, da predstavlja bivanjska skupnost v našem prostoru inovacijo in da niso imeli zgledov, s katerimi bi si lahko pomagali. V snovanje so zato kot svetovalca angažirali Petra Prezlja, ki je pobudnik, ustanovitelj, upravnik in lastnik Gospodinjske skupnosti Davča, kjer od leta 2018 sobiva do 8 starejših. Kot vodja in svetovalec skupnosti v Novi Gorici ima Peter s stanovalci tedenska srečanja, na katerih jih skuša podpreti pri vzpostavljanju sobivanja. Stroške podpore skupnosti zaenkrat krije stanovanjski sklad. V prihodnje pa naj bi to postal del stroškov najema. V začetku razvoja projekta so bile ideje, da bi podporo skupnosti prevzela Hiša dobre volje, kar bi bilo zaradi bližine relativno enostavno in cenejše za izvedbo, a trenutno na strani Doma upokojencev za tovrstno sodelovanje ni interesa.

Ob obisku skupnosti smo spoznali, da so se ljudje vključevali v projekt z zelo različnimi idejami. Medtem ko so nekateri le reševali svoj stanovanjski problem in si povezovanja z ostalimi stanovalci sploh ne želijo, so drugi pričakovali nekoliko več skupnosti in

medsosedskega sodelovanja. Stanovalci so imeli z najemodajalcem pred vselitvijo razgovor, na katerem so se seznanili s konceptom stanovanjske skupnosti in se imeli priložnost srečati z ostalimi kandidati. Sami stanovalci sicer nimajo besede pri soodločanju o tem, kdo se bo v skupnost vključil. Prav tako niso imeli besede pri razdelitvi bivalnih enot, saj je bila le ta določena z žrebom. Naključje je tako določilo, da je bila prav stanovalcu, ki je kadilec, dodeljena edina bivalna enota brez balkona, kar predstavlja težavo tako zanj kot za ostale stanovalce, in kaže na določeno rigidnost sistema, ki se ne odziva na potrebe stanovalcev. Ugotovili smo tudi, da stanovalci skupnih prostorov še niso "udomačili", da se v njih le malo zadržujejo, da prostori za shranjevanje v skupnih prostorih niso v uporabi in ostajajo prazni, čeprav so individualne enote relativno majhne. Slednje kaže na to, da se med stanovalci ni vzpostavil vzdržen dogovor, kako se glede skupnih prostorov organizirati, in da se med njimi ni vzpostavilo dovolj zaupanja, da bi lahko brez zadržkov izkoristili prednosti skupnih prostorov. Nekateri stanovalci so si tako že namestili hladilnike v individualne enote, saj je pri souporabi skupnega prihajalo do težav, povezanih z razlikami v načinu uporabe (stara hrana je ostajala v hladilniku, ipd.).

Zdi se, da bi stanovalci potrebovali več podpore pri iskanju načina sobivanja, ki bi bil primeren zanje in za kontekst stanovanjske skupnosti v urbanem okolju, kjer mesto ponuja vse potrebne storitve priložnosti za vključevanje v interesne dejavnosti; kjer je vsak stanovalec zato lahko bolj samostojen in ima svojo socialno mrežno v neposredni bližini. V tem oziru je potrebno vedno znova iskati fleksibilne modele sobivanja, ki bodo naslavljali želje in potrebe vsakokratnih stanovalcev in upoštevati specifične okolja v katerega je stanovanjska skupnost vpeta.

Viri:

- Intervju z direktorjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica Petrom Janom 2. 9. 2024, preko video klica
- Ogleđ stanovanjske skupnosti starejših Nova Gorica in pogovor s stanovalcema 30. 10. 2024.
- Dokumentacija Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica : Javni razpis za dodelitev stanovanjskih enot za starejše v najem v »stanovanjski skupnosti za starejše«, Osnutek najemne pogodbe za oddajo stanovanjske enote v stanovanjski skupnosti za starejše v najem za določen čas, Skupnostni red stanovanjske skupnosti nova gorica
- Telefonski pogovor z direktorjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica Petrom Janom dne 13. 3. 2025.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA

STAVBA

SITUACIJA M 1:1000



PODATKI

1

STAVBA

1

STANOVANJE

6

STANOVALCEV

1

SKUPNI DNEVNI PROSTOR

1

SKUPNA PRALNICA/SHRAMBA



Stanovanje za skupnost starejših se nahaja v prenovljeni individualni hiši v stanovanjskem območju. Hiša je razdeljena na dva dela: dnevni center v pritličju in stanovanje v nadstropju.

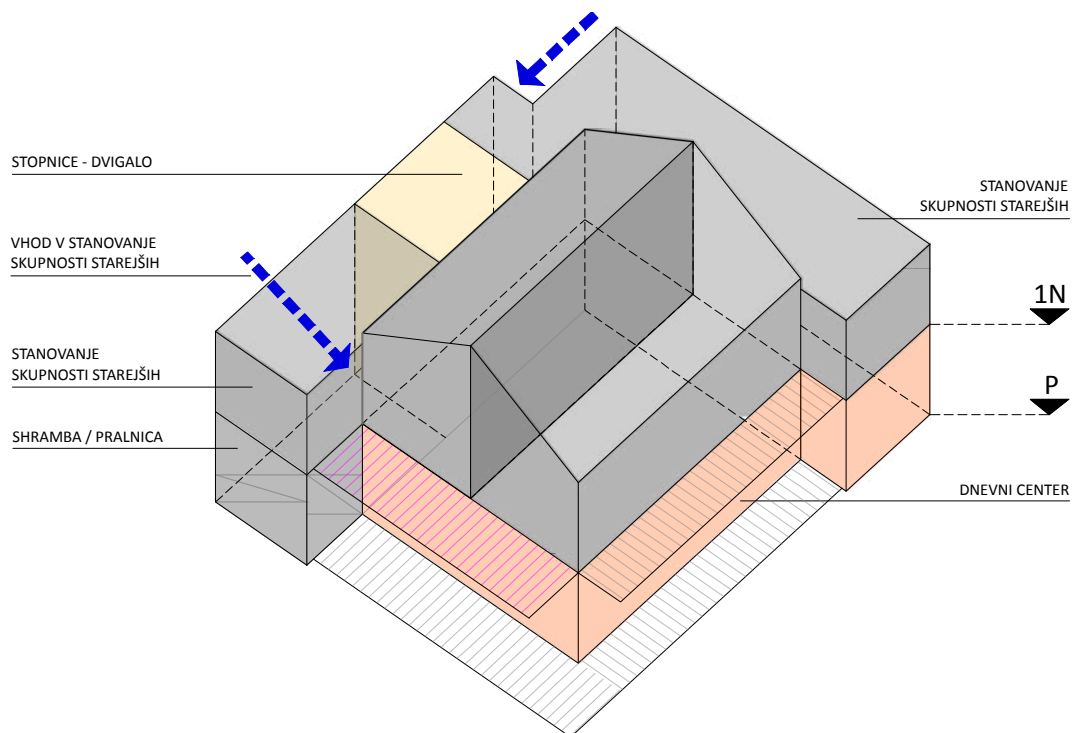


Z: Vhod v dnevni center
S: Hiša (<https://www.dung.si/skupnostni-programi/stanovanjska-skupnost-za-starejse-nova-gorica/>)

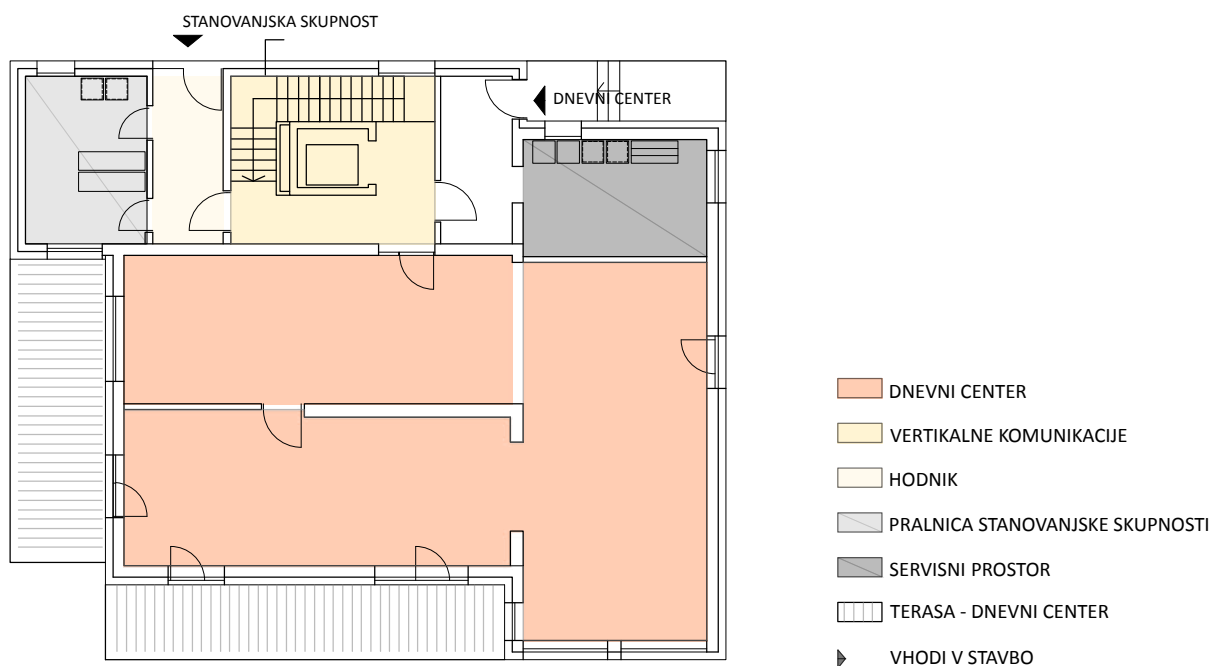
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA

STAVBA

PROGRAMI - AKSONOMETRIJA



PROGRAMI - TLORIS PRITLIČJA M 1:200





Z, S: Kuhinja in jedilnica



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA STAVBA

PRITLIČJE - DNEVNI CENTER



Z: Prostor za počitek
S: Prostor za dejavnosti



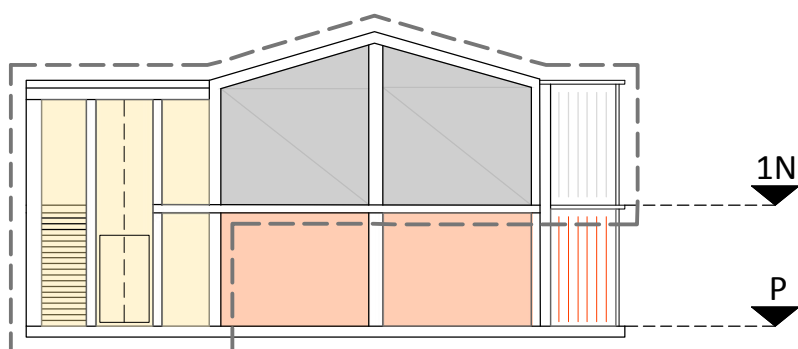


Z: Vhod v hišo
S: Terasa dnevnega centra in
nad njim balkon stanovanja



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA STAVBA

PRITLIČJE - SKUPNI PROSTORI STANOVANJSKE SKUPNOSTI FUNKCIONALNE NARAVE



— — STANOVANJE ZA SKUPNOST STAREJŠIH LJUDI

■ BIVALNE ENOTE

■ HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE

■ BALKON - BIVALNE ENOTE

DNEVNI CENTER

■ DNEVNI CENTER

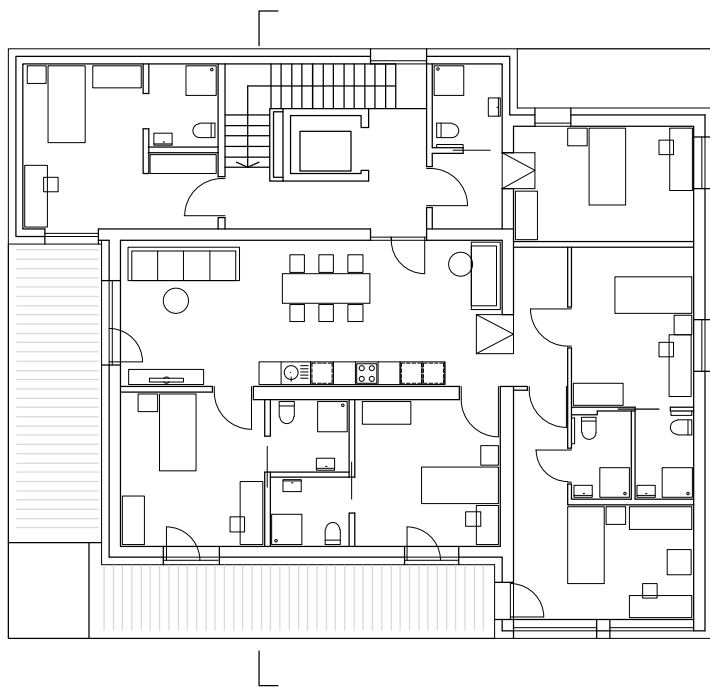
■ TERASA - DNEVNI CENTER

S: Shramba za dnevni center

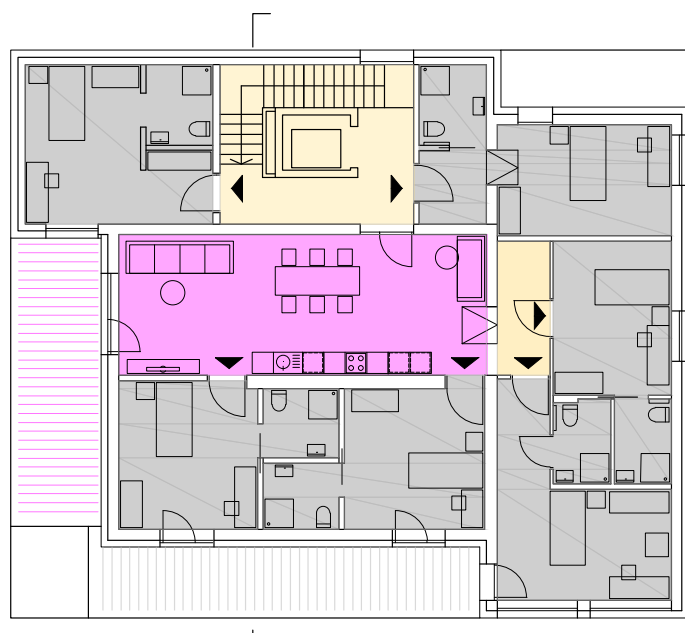


STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA STANOVANJE

NADSTROPJE - TLORIS STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI M 1:200



PROGRAMI - TLORIS STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI M 1:200



- STANOVANJE ZA SKUPNOST STAREJŠIH LJUDI**
-  BIVALNE ENOTE
 -  HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
 -  SKUPNI PROSTOR
 -  BALKON - BIVALNE ENOTE
 -  BALKON - SKUPNI PROSTOR
 -  VHOD V BIVALNO ENOTO

PRITLIČJE - SKUPNI PROSTORI STANOVANJSKE SKUPNOSTI FUNKCIONALNE NARAVE



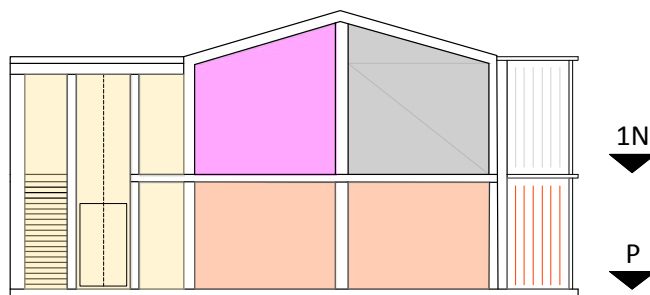
ZL, ZD, S: Pralnica za stanovalce, shramba
(dnevni center), hišna tehnika



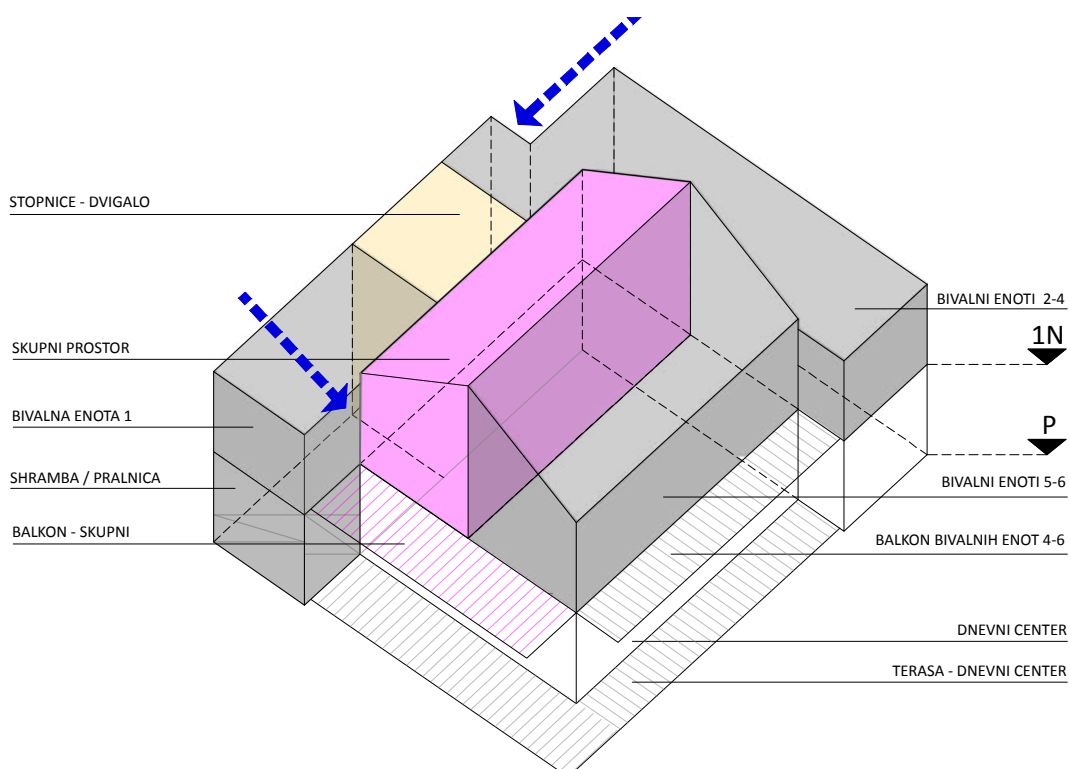
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA STANOVANJE

NADSTROPJE - PREREZ STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI M 1:200

- BIVALNE ENOTE
- HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
- SKUPNI PROSTOR
- BALKON - BIVALNE ENOTE
- BALKON - SKUPNI PROSTOR



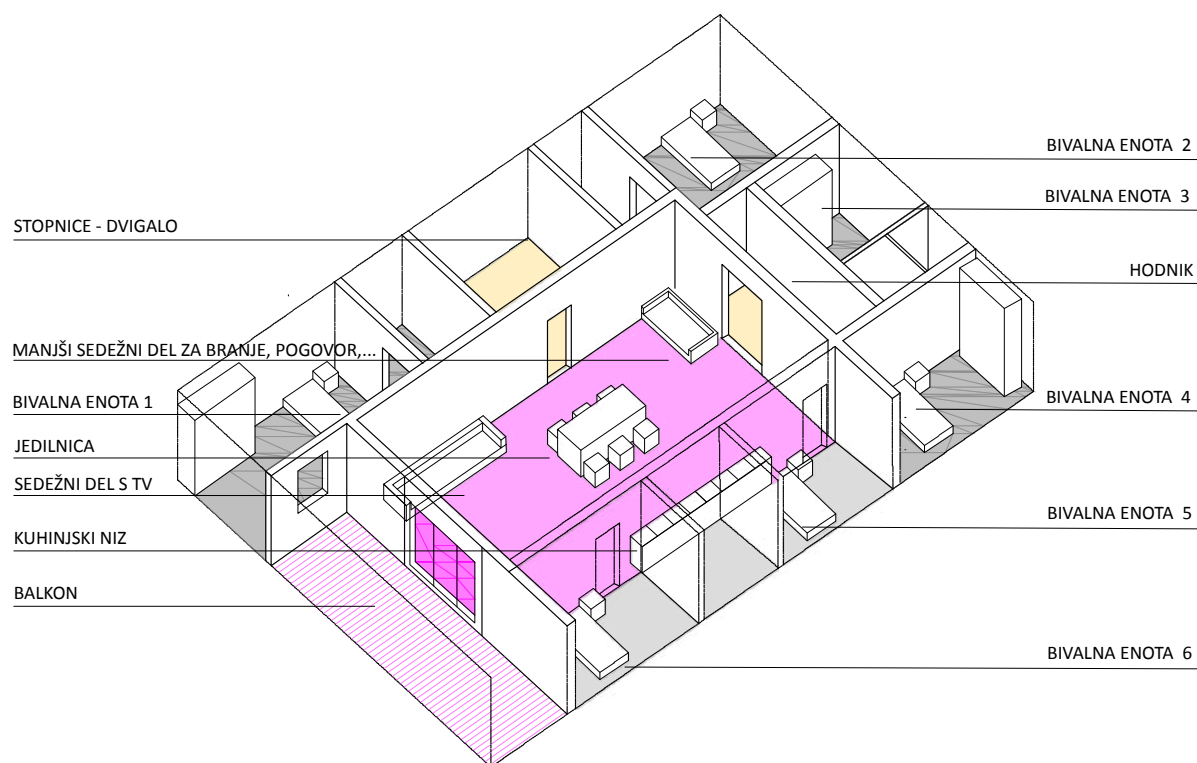
Stanovanje za sobivanje 6 oseb sestavljajo zasebne 'bivalne enote' in skupni dnevni prostor. Le-ta je v sredini, obdan z bivalnimi enotami. Dostop do štirih enot poteka preko skupnega prostora, do dveh pa preko hodnika ob stopnišču.



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA

STANOVANJE

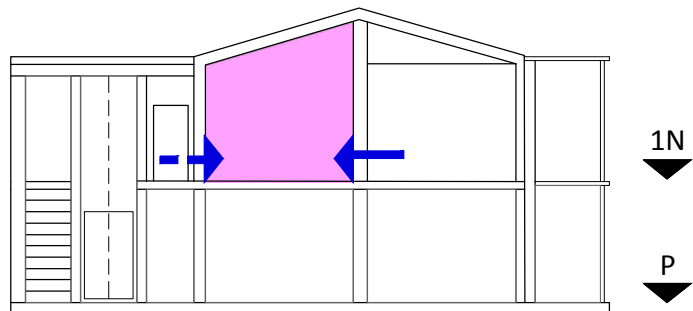
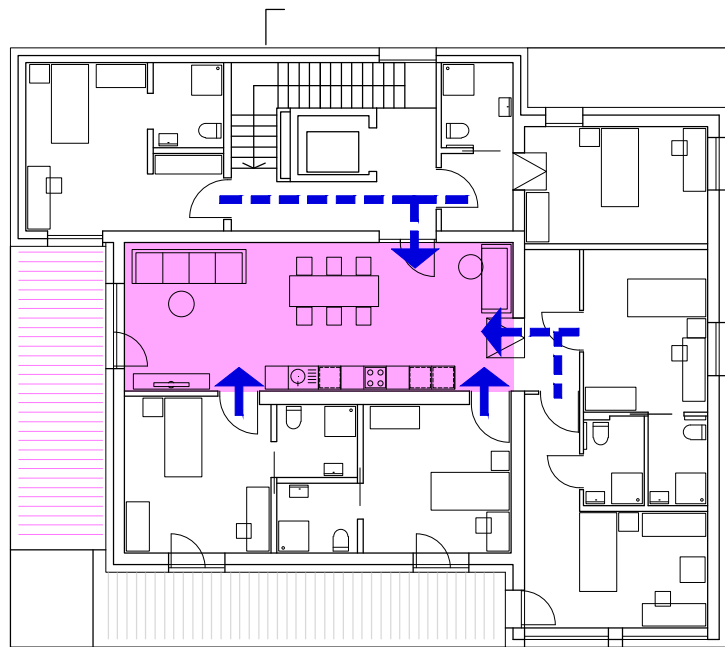
SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR - PROSTOR SOCIALNE NARAVE



S: Skupni dnevni prostor s kuhinjo, jedilnico, sedežnim delom in kotičkom za branje



SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, DOSTOP IZ BIVALNIH ENOT: TLORIS, PREREZ M 1:200

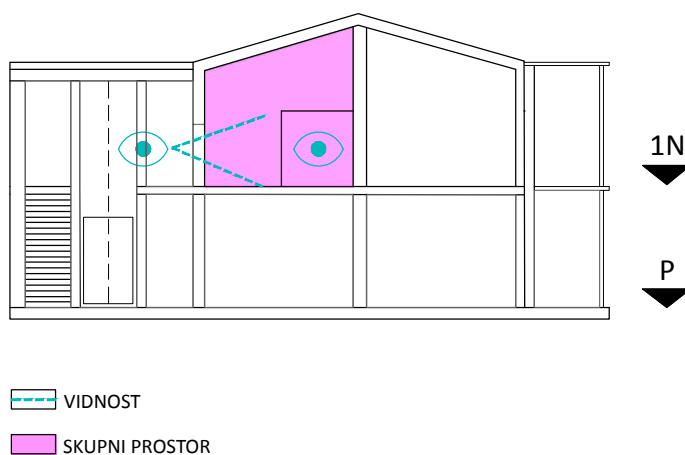
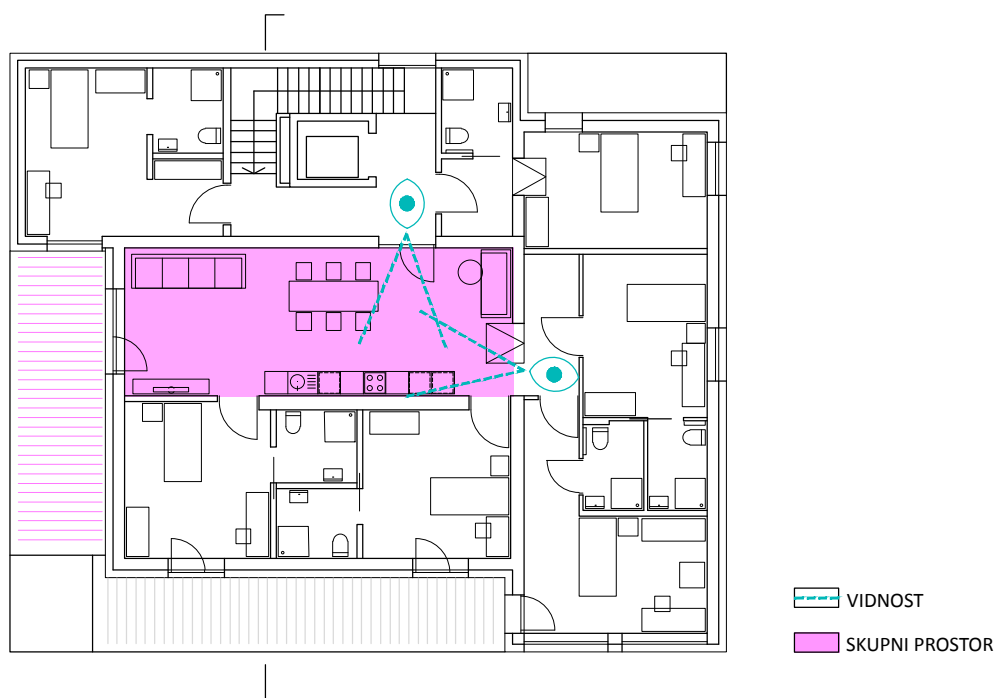


-  DOSTOP DO SKUPNOSTNEGA PROSTORA PREKO HODNIKA
-  NEPOSREDEN DOSTOP DO SKUPNOSTNEGA PROSTORA
-  SKUPNI PROSTOR

Skupni dnevno-bivalni prostor je v središču stanovanja in zato dobro dostopen in zaznaven. Zasteklitev ob vhodnih vratih omogoča zaznavnost dogajanja v notranjosti, ravno tako velika odprtina brez vrat ob internem hodniku, ki vodi do dveh bivalnih enot. Težava je prehodnost, saj preko njega potekajo dostopi do štirih bivalnih enot.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA
STANOVANJE

SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, VIDNOST IZ BIVALNIH ENOT: TLORIS, PREREZ M 1:200



S: Vrata v skupni prostor z zasteklitvijo (pogled s hodnika ob stopnicah)

SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, VIDNOST IZ BIVALNIH ENOT:

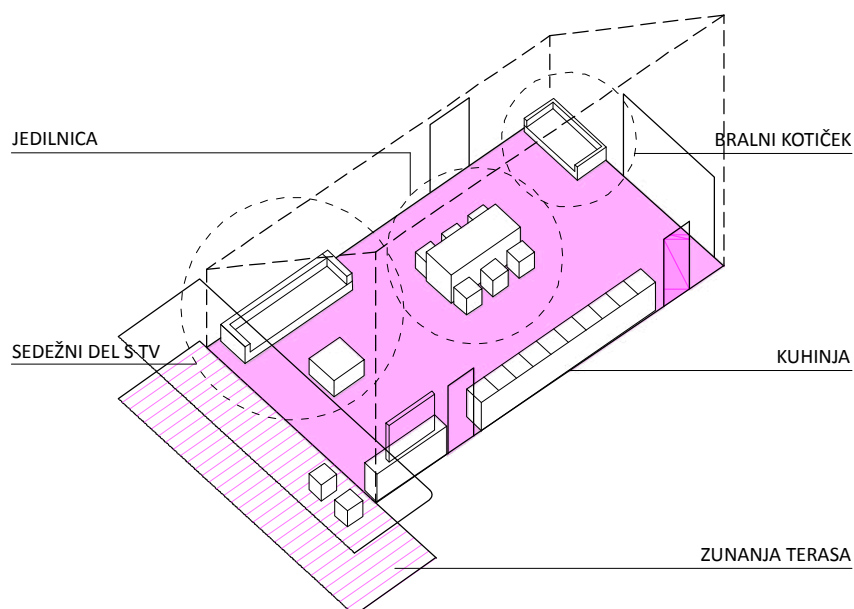


Z: Odprtina ob internem
hodniku do bivalnih enot
S: Stekleni pas ob vratih, ki
omogoča zaznavnost dogajanja



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA STANOVANJE

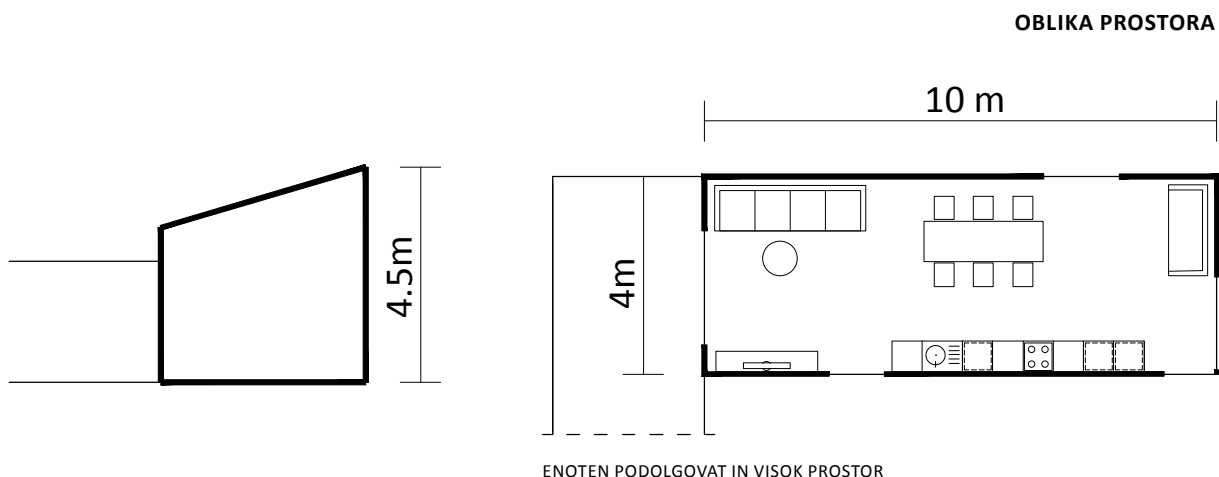
SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR - PROSTOR SOCIALNO-FUNKCIONALNE NARAVE



S: Skupni dnevni prostor s kuhinjo, jedilnico, sedežnim delom in kotičkom za branje



SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI



198

M2 STANOVANJE

128

M2 BIVALNE ENOTE

21

M2 / STANOVALCA

40

M2 SKUPNI PROSTOR

6.7

M2 / STANOVALCA

20

M2 SKUPNI BALKON

3.3

M2 / STANOVALCA

Skupni prostor je oblikovan kot enovit, podolgovat in do strehe segajoč volumen, v katerem se odvijajo različne dejavnosti: kuhanje ob kuhinjskem nizu, prehranjevanje ob jedilni mizi, gledanje televizije s sedežnega kota in branje v manjšem bralnem kotičku. Razporeditev dejavnosti je linearna in ne sledi oblikovnim značilnostim prostora. Je brez vmesnih vizualnih ali zvočnih pregrad.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA
STANOVANJE

SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI



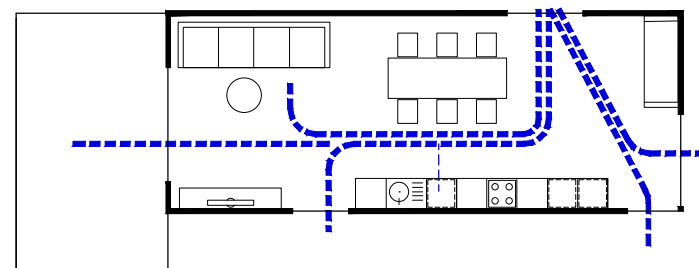
Z: Sedežni - TV del
S: Kotiček za branje



SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI

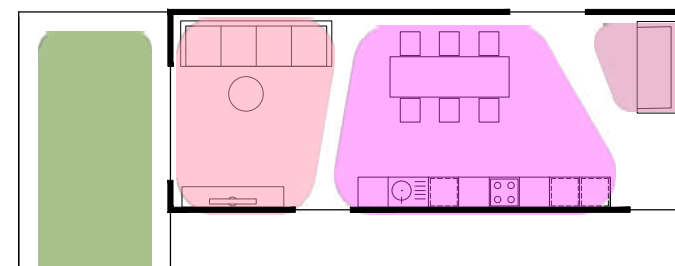
PREHODNOST

SKUPNI PROSTOR KOT KRIŽIŠČE
S PREHODOM DO ZASEBNIH ENOT



RAZPOREDITEV DEJAVNOSTI

SKUPNI PROSTOR KOT ENOVIT VOLUMEN
BREZ PROSTORSKIH ČLENITEV -
DEJAVNOSTI SO RAZPOREJENE
BREZ POHIŠTVENIH ALI VIZUALNIH PREGRAD



S: Prehodnost: v dve bivalni enoti se vstopa ob straneh kuhinjskega niza



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA STAVBA

SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI

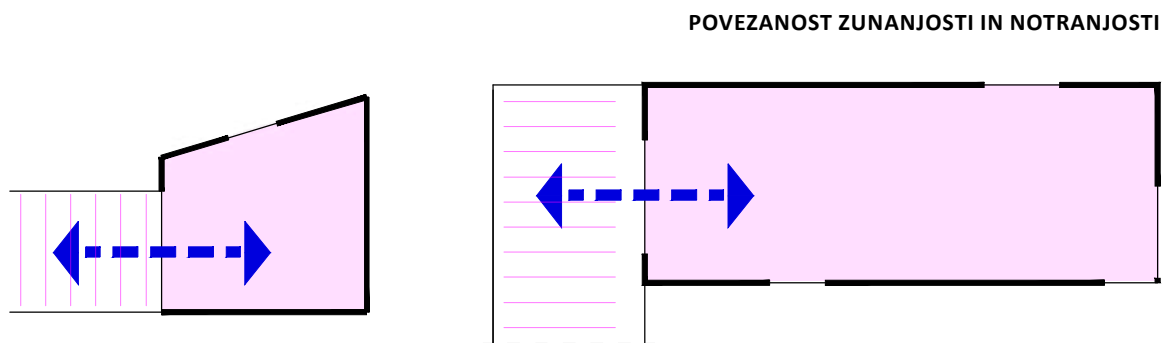
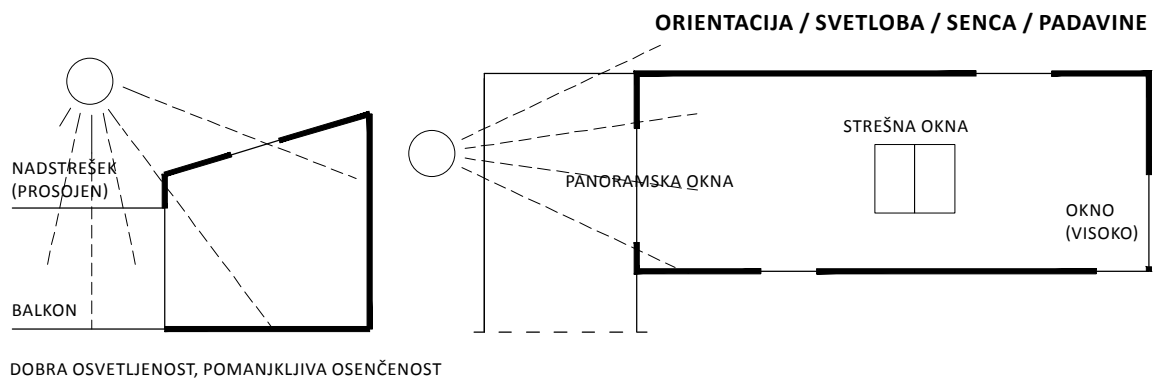


Skupni dnevno-bivalni prostor je orientiran proti jugu in ima balkon, ki je neposredno dostopen preko vrat panoramske zasteklitve. Balkon ima prosojen nadstrešek, ki sicer ščiti pred dežjem, a ne senči. To je v toplejšem delu leta težava, saj pride do pregrevanja. Skupni prostor senčijo žaluzije, ki pa omejijo naravno osvetlitev in poglede v zunanjo okolico.

Z: Balkon pred bivalnimi enotami
S: Balkon pred skupnim prostorom



SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR, PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI

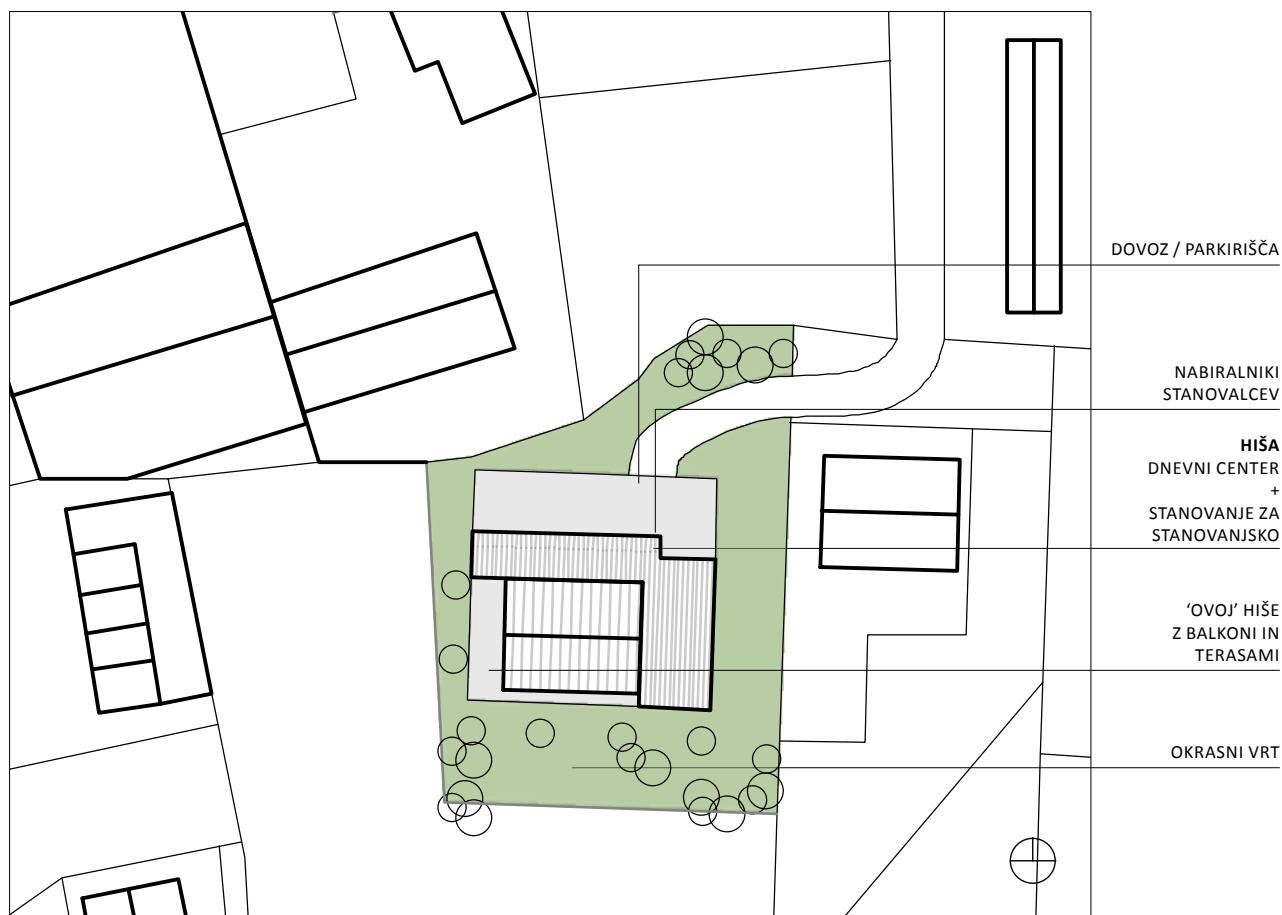


S: Balkon - zunanji podaljšek skupnega prostora



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, NOVA GORICA
STAVBA

SKUPNI ZUNANJI PROSTORI M 1:500



L: Vrt ob hiši (skupen), terasa v pritličju (dnevni center), balkon v nadstropju (stanovanje)

SKUPNI ZUNANJI PROSTORI



ZD: Terasa dnevnega centra pod balkonom
S: Vrt ob hiši (skupen), terasa v pritličju (dnevni center),
balkon v nadstropju (stanovanje)



STANOVANJSKA SKUPNOST

DOM NA KRASU, SOLKAN

kraj:
Solkan

investitor:
Dom na Krasu

potek projekta:
vselitev 2024

arhitektura:
Architecta d.o.o.

organizacijska oblika:
stanovanjska skupina

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:
1 stavba
1 skupnostno stanovanje

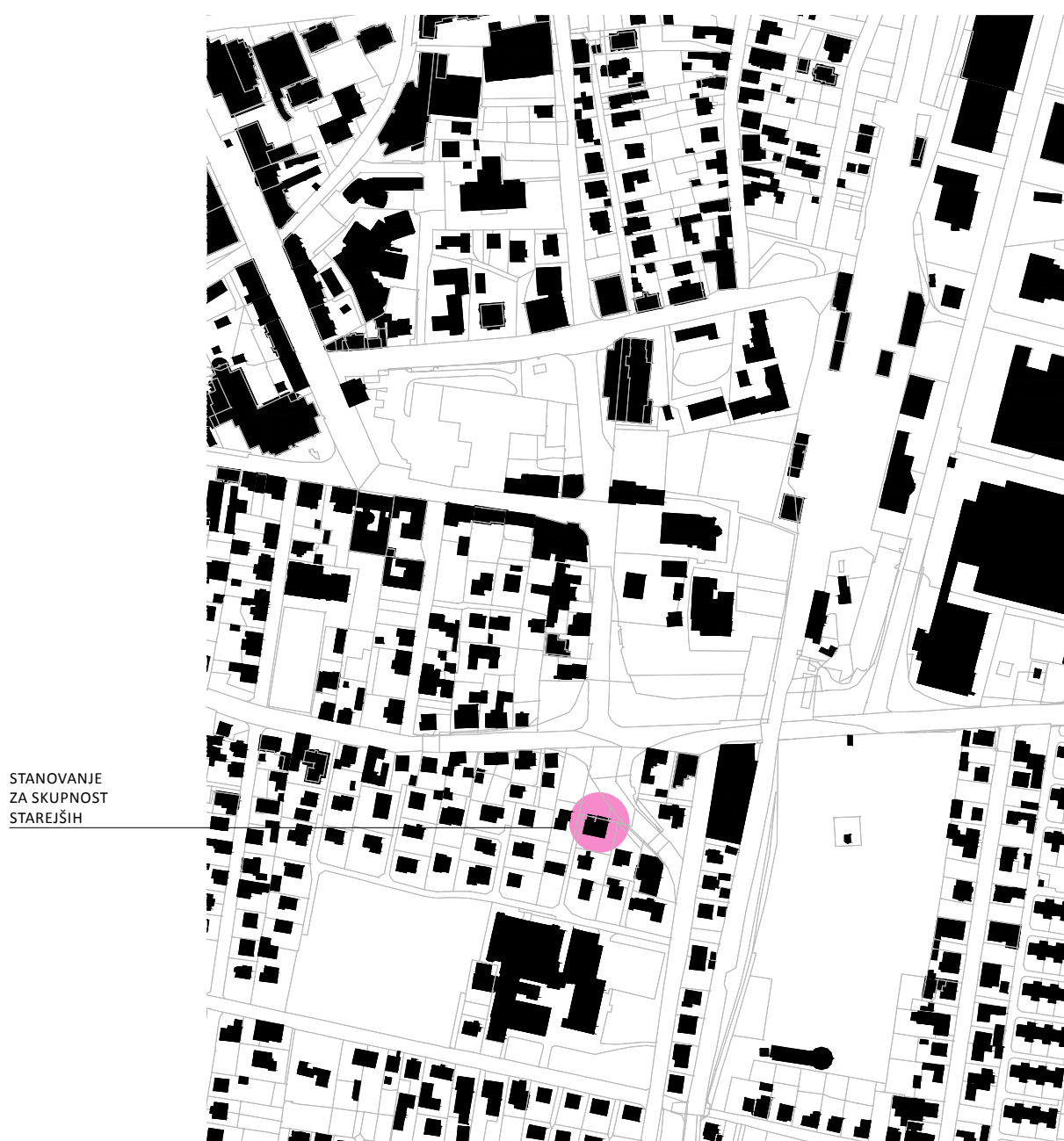
skupni prostori
dnevno-bivalni prostor s kuhinjo in jedilnico
soba za delo

število prebivalcev:
6

demografska in socialna struktura stanovalcev:
ljudje z oviranostmi

STANOVANJSKA SKUPNOST DOM NA KRASU SOLKAN

LEGA V PROSTORU



Stanovanjska skupina Dom na Krasu

Stanovanjska skupina na XXX. Divizijah je stanovanjski projekt Doma na Krasu, ki je bil vzpostavljen v sklopu deinstitutionalizacije socialno-varstvenega zavoda. Dom ponuja šestim uporabnicam in uporabnikom socialno-varstvenih storitev Doma na Krasu.

V zadnjih petih letih je skupaj z omenjenim projektom Dom na Krasu za namene udejanjanja deinstitutionalizacije in vzpostavljanja stanovanjskih skupin kupil in prenovil skupaj 11 nepremičnin – 9 hiš, eno vrstno hišo in eno stanovanje v Divači, Novi Gorici, Solkanu, Renčah, v katerih naj bi zagotovili dom za skupaj 70 ljudi, večinoma za šest ljudi na eni lokaciji (Kapus & drugi, 2025).

Pri vzpostavljanju stanovanjskih skupin je prišlo do določenih težav. Socialnovarstveni zavod je prejel odločbe Gradbenega inšpektorja, ker naj bi v stanovanjskih skupinah izvajal storitev institucionalnega varstva, ki pa se glede na zakonodajo lahko izvaja le v stanovanjskih stavbah za posebne namene, medtem ko so stanovanjske skupine vzpostavljene v stavbah, ki so klasificirane kot običajna stanovanja. Odločbe so pokazatelj neusklajenosti socialno-varstvene in prostorske ter stanovanjske zakonodaje s Konvencijo o pravicah invalidov in smernicami deinstitutionalizacije, kar bo potrebno urediti, da ne bo tudi v prihodnje prihajalo do zapletov. Tovrstna stanovanja ne rabijo biti umeščena v stanovanjske stavbe za posebne namene, ampak imajo ljudje z oviranostmi pravico do bivanja v običajnih enostanovanjskih stavbah, dvo in večstanovanjskih stavbah, tako kot vsi ostali, ki pa jih je potrebno arhitektonsko prilagoditi glede na potrebe posameznega uporabnika. V skladu z 19. členom ratificirane Konvencije o pravicah invalidov imajo ljudje z oviranostjo pravico, da živijo v skupnosti, so vanjo polno vključeni in v njej sodelujejo; da imajo enako kot drugi možnost izbrati stalno prebivališče in se odločiti, kje in s kom bodo živeli, in jim ni treba bivati v posebnem okolju. Prav tako jim to pravico priznava Zakon o izenačevanju možnosti invalidov.

Prostorske značilnosti

Zavod je v primeru hiše na XXX. divizijah upošteval načelo razpršenosti kot načelo dostopnosti, saj je hiša umeščena v običajno mestno okolje, v naselje družinskih hiš. V bližini so trgovine, javni prevoz, lokali, restavracije in druge storitve. Izkušnje iz tujine kažejo, da razpršene namestitve v primerjavi z namestitvami v snopih za ljudi z oviranostjo prinašajo večjo kakovost življenja, boljšo socialno vključenost, večje možnosti za samodeterminacijo, osebni razvoj in podobno (Kapus & drugi, 2025).

Ker gre za funkcionalno prenovo družinske hiše, je bilo v njej težko vzpostaviti idealne pogoje za potrebe stanovanjske skupine. Tako v povprečju na posameznega stanovalca odpade le 14,6 m² individualnih prostorov (sobe) in 7,7 m² skupnih prostorov. V hiši sta dve enoposteljni sobi v prvem nadstropju in dve dvoposteljni sobi – ena v pritličju in ena

v prvem nadstropju – kar pomeni, da so si štirje stanovalci primorani deliti sobo. Sobi v nadstropju imata izhod na balkon. Poleg zasebnih prostorov si šest stanovalcev deli skupne prostore.

Stanovalci so z novim domom zadovoljni in se nikakor ne bi želeli vrniti v zavod. Manj zadovoljni so tisti, ki bivajo v dvoposteljnih sobah, saj bi si želeli več zasebnosti in miru. Tesno sobivanje v eni sobi je lahko za marsikoga naporno, še posebej če si osebi nista intimno blizu, saj to zahteva veliko medsebojnega prilagajanja in usklajevanja.

V pritličju hiše se nahaja skupni prostor s kuhinjo, jedilnico ter dnevnim kotičkom s televizijo. Skupni prostor je bogato naravno osvetljen in ima neposredni izhod na vrt, kjer je urejen prijeten kotiček z mizo in klopmi v senci dreves. V nadstropju se nahaja še manjši skupni prostor, ki ga stanovalci uporabljajo za delo, ustvarjanje in druženje. V vsakem nadstropju je kopalnica s straniščem. V pritličju je še predprostor s prostorom za shranjevanje in ločeni toaletni prostor, namenjeni zgolj zaposlenim. Hiša je prilagojena za bivanje ljudi s fizično oviranostjo – opremljena je z dvigalom in ustrezno prilagojenimi kopalnicami.

Upoštevaloč Konvencijo ljudi z oviranostjo (2006) je hiša v veliki meri podobna običajnim namestitvam in življenjskim pogojem v Sloveniji. Do odstopanj prihaja pri umestitvi ločenih toaletnih prostorov za zaposlene, čeprav naj bi bili prostori za izvajalce storitev ločeni od bivalnega okolja uporabnikov oziroma ne bi smeli biti njegov sestavni del. Kapus & drugi (2025) ugotavljajo, da je do teh neskladij prišlo zaradi procesov usklajevanja zahtev Konvencije in procesov deinstitutionalizacije na eni strani, na drugi strani pa drugih predpisov o delovnih pogojih, na katere opozarjajo organi, kot npr. Komisija Zbornice zdravstvene in babiške nege, Inšpektorat za delo in drugi.

Hišo je v veliki meri opremil zavod. Določeni stanovalci so se potožili, da je bila njihova soba opremljena z bolniško posteljo, čeprav ne potrebujejo takšne postelje in bi si sami veliko raje izbrali običajno posteljo po lastnem okusu. Možnost sodelovanja stanovalcev pri načrtovanju in opremljanju prostorov je pomembna, saj omogoča lažje udomačevanje v prostoru in prispeva k dobremu počutju.

Stanovalci, najemno razmerje in organizacija sobivanja

Stanovalci v stanovanjski skupini so ljudje, ki so v skladu z Zakonom o socialnem varstvu upravičeni do institucionalnega varstva in ki so se v stanovanjsko skupino preselili v sklopu deinstitutionalizacije zavoda Dom na Krasu.

Z Domom na Krasu imajo sklenjen dogovor o oskrbi, ki vključuje tudi bivanje v stanovanjski skupini. Kot opozarjajo Kapus in drugi (2025) predstavlja takšna povezanost dostopa do stanovanja in oskrbe sistemski problem, saj ljudem z oviranostjo onemogoča, da bi lahko izbrali s kom in kje bodo živeli, ampak so največkrat primorani izbrati stanovanje skupaj s storitvijo. V skladu s Konvencijo o pravicah invalidov in usmeritvami Združenih narodov bi morali imeti ljudje, ki zapuščajo institucijo, pravico do sklenitve pravno zavezujoče najemne ali lastniške pogodbe, pri čemer stanovanja ne smejo biti pod nadzorom izvajalcev podpornih in oskrbnih storitev.

V Zavodu Dom na Krasu pravice uporabnikov do izbire stanovanja in sostanovalcev zagotavlja Komisija za sprejem, premestitev in odpust. Komisija je za vsakega stanovalca strokovno ovrednotila vlogo, primernost nepremičnine (dostopnost itd.) ter možnost organizacije oskrbe za uporabnika na novi lokaciji. Komisija je pri oblikovanju svojega predloga upoštevala tudi mnenje območnega tima, ki naj bi za stanovalca organiziral in izvajal oskrbo po preselitvi. Uporabnikom so pri pripravi in pri preselitvi pomagali zaposleni, ki zagotavljajo podporo na območju, kamor se bo stanovalec preselil. Pogovor s stanovalci je pokazal, da niso imeli veliko izbire, kam in s kom se bodo selili. Podporna delavka v stanovanjski skupini je povedala, da skušajo upoštevati njihove želje, a znotraj infrastrukturnih in kadrovskih omejitev, ki pa so precejšnje.

Življenje v stanovanjski skupini podpirajo podpirne delavke, ki so na lokaciji prisotne v dnevnem času in stanovalce podpirajo pri vsakdanjem življenju. Na tedenski ravni imajo skupne sestanke, ki so namenjeni tako načrtovanju tedenskih aktivnosti – pripravi tedenskega plana čiščenja in jedilnika kot tudi soočanju s konflikti in izgradnji dobrih odnosov.

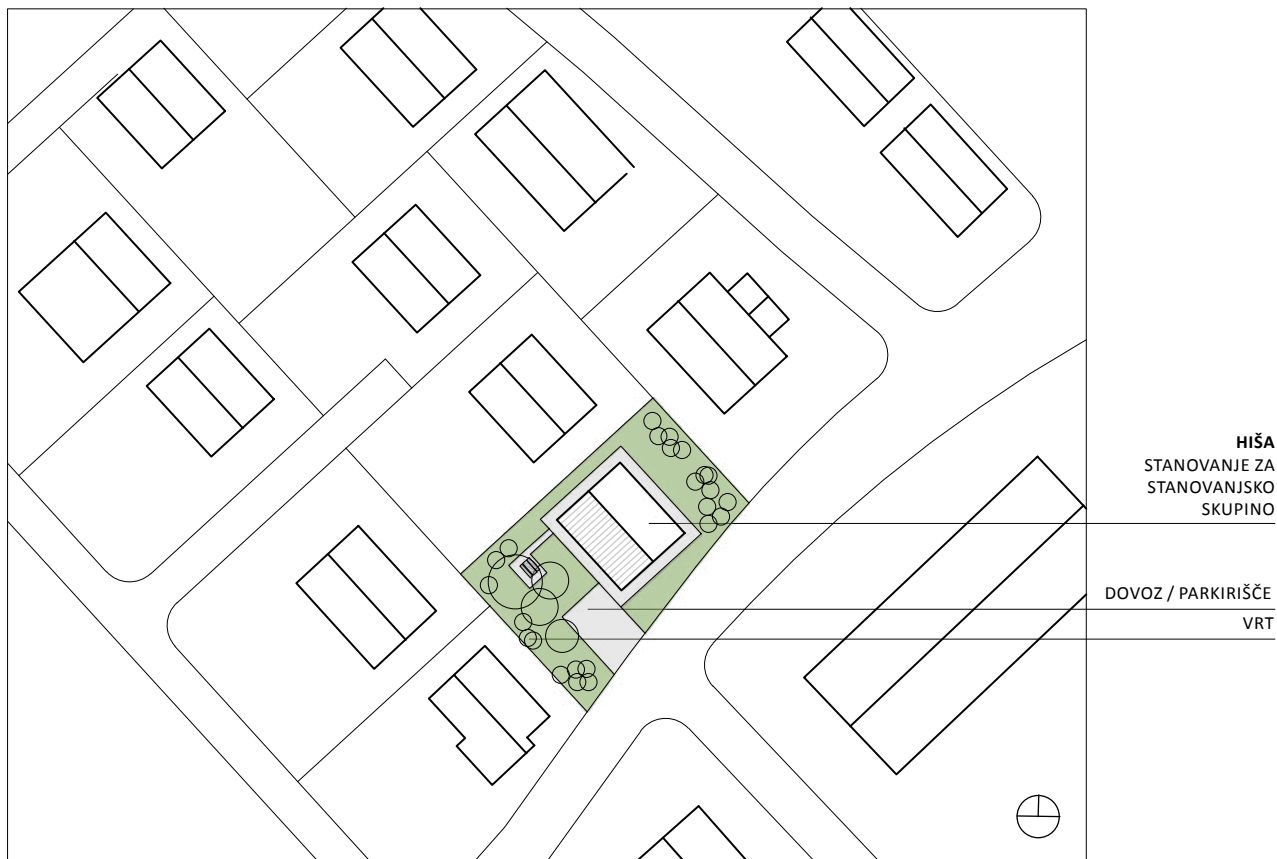
Viri:

- Kapus, A. Hajdarevič Novak, A., Mauch, K. Rafaelič, A., Slatnar, B., Škraban, J., Zoran, K., Kobal Tomc, B. (2025). Poročilo pilotnega projekta "Doma na Krasu", E-publikacija, v kateri so predstavljeni zaključki projekta. Ljubljana: Inštitut Republike Slovenije za socialno varstvo
- Evropska konvencija o varstvu človekovih pravic. (1994). https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_slv
- Evropska skupina strokovnjakov in strokovnjakinj za prehod iz institucionalne v skupnostno oskrbo. (2012). Skupne evropske smernice za prehod iz institucionalne v skupnostno oskrbo (M. Petan in P. Mesec). Inštitut RS za socialno varstvo. https://di.irssv.si/wp-content/uploads/2022/11/Skupne_evropske_smernice_za_prehod_iz_instit_v_skupnostno_oskrbo_SLO.pdf
- Ogleđ stanovanjske skupine Doma na Krasu na ulici XXX. divizije in pogovor s stanovalci (4) ter zaposleno v socialno-varstvenem zavodu Dom na Krasu 30. 10. 2024.
- Intervju z direktorjem Doma na Krasu Goranom Blažkom in strokovno vodjo Doma na Krasu Urško Sorta 12. 3. 2025 preko video klica.

STANOVANJSKA SKUPNOST DOM NA KRASU
SOLKAN

STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

SITUACIJA M 1:1000



PODATKI

1

STAVBA

1

STANOVANJE

6

STANOVALCEV

1

SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR

1

SKUPNI PROSTOR ZA DELO

2

SKUPNI KOPALNICI IN SANITARIJE



Stanovanje za skupnost ljudi z invalidnostmi je umeščeno v prenovljeno individualno hišo v.... Solkanu. V hiši je urejeno eno stanovanje za stanovanjsko skupnost, ki zavzema pritličje in nadstropje.

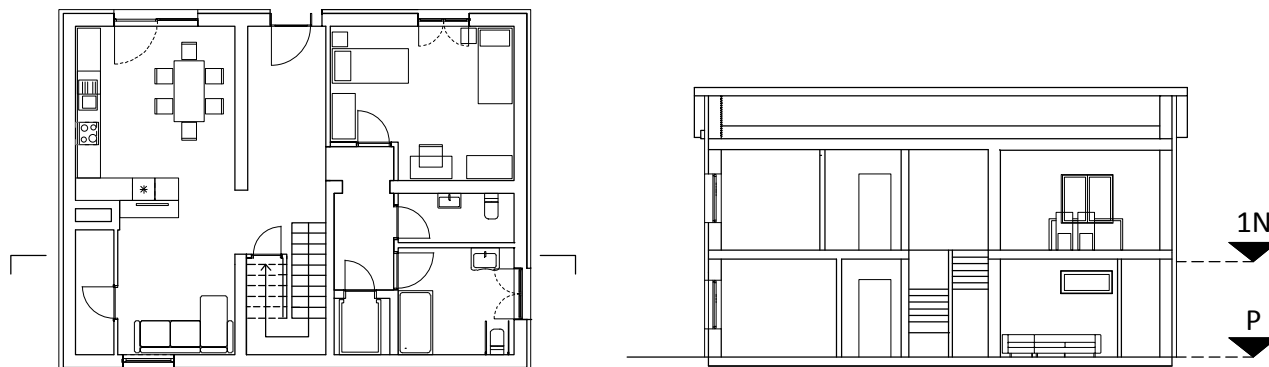
Z, S: Hiša, tlakovan
predsprostor in vhod



STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

PRITLIČJE

TLORIS IN PREREZ STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI M 1:200



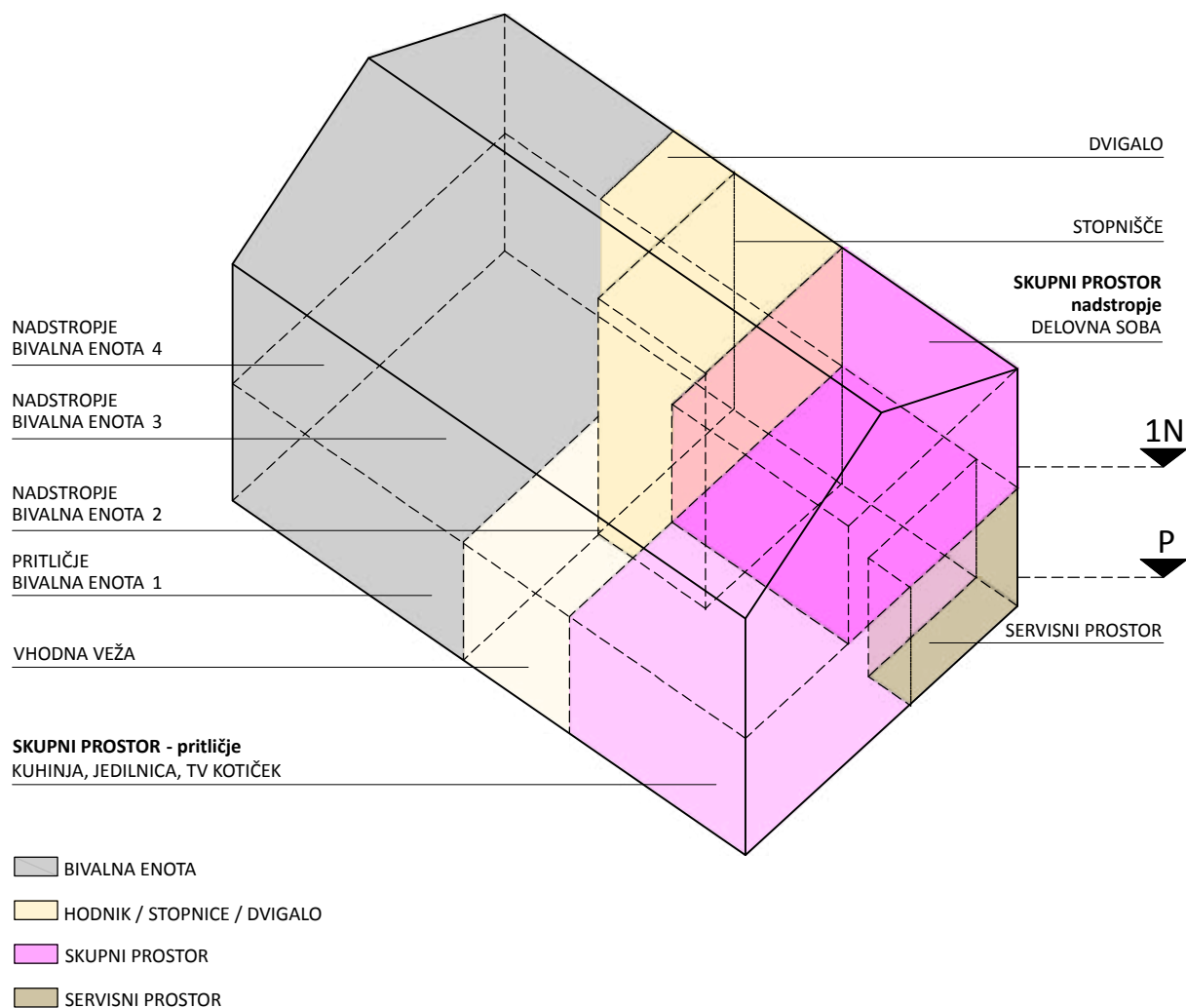
PRITLIČJE

PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI - TLORIS IN PREREZ M 1:200



- BIVALNA ENOTA 1
- SKUPNA KOPALNICA
- SANITARIE ZA ZAPOSLENE
- VHODNI PROSTOR
- HODNIK / STOPNICE / DVIGALO
- SKUPNI PROSTOR
- SERVISNI PROSTOR
- VHOD V BIVALNO ENOTO

PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH



V stanovanju sobiva 6 oseb v štirih različno velikih sobah za eno oz. dve osebi. V pritličju je skupni dnevno-bivalni prostor s kuhinjo, jedilnico in sedežnim kotom. V nadstropju je še skupna delovna soba. Kopalnice so skupne, v vsakem nadstropju po ena in v pritličju dodatno stranišče za osebje. Stanovanje je v celoti prilagojeno gibanju invalidov in ima dvigalo.

STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

PRITLIČJE

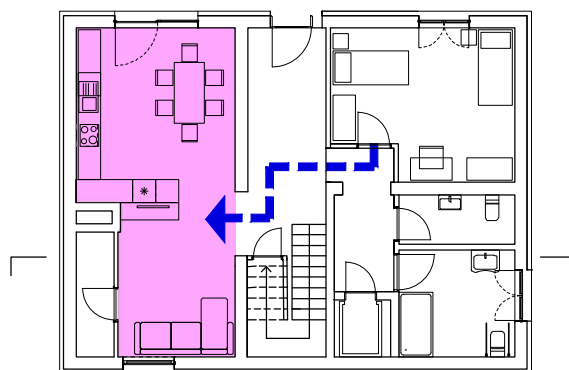
SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR - PROSTOR SOCIALNE NARAVE



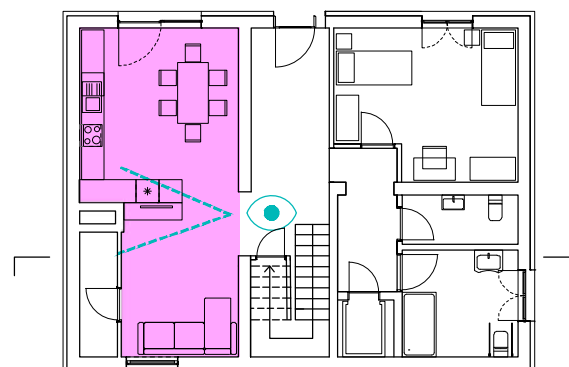
Z: TV kotiček
S: Kuhinja z jedilnico



 DOSTOP DO SKUPNEGA PROSTORA PREKO HODNIKA
 SKUPNI PROSTOR



 VIDNOST
 SKUPNI PROSTOR

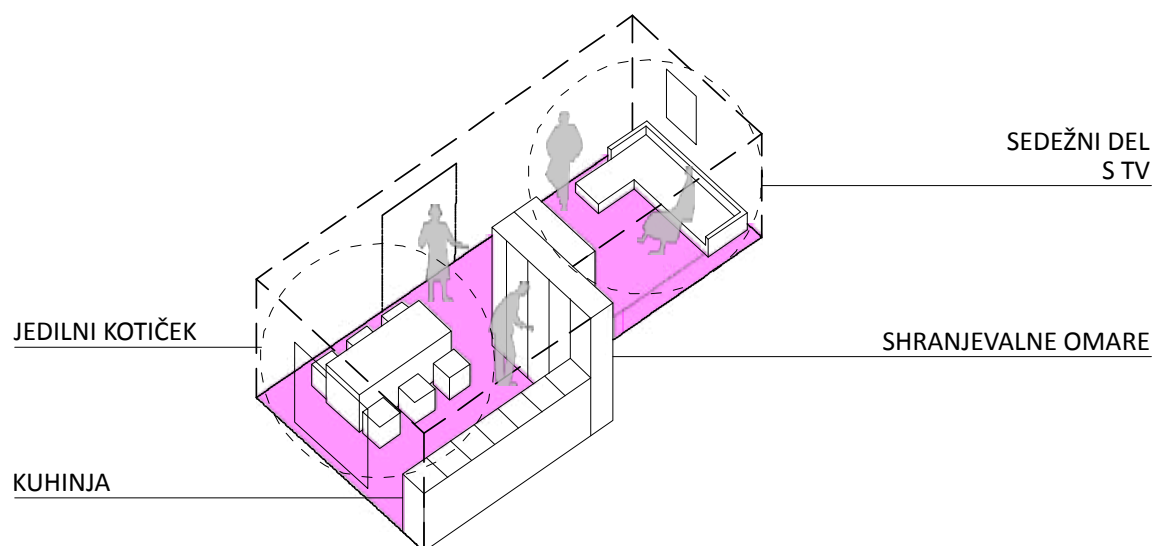


Skupni prostor je oblikovan kot enovit in podolgovat volumen, ki pa je s pregradno omaro razdeljen na dva dela: kuhinjo z jedilnico, ki se odpira proti jugozahodu in sedežnim kotom s televizijo v ozadju. Členitev omogoča sočasno uporabo prostora za različne dejavnosti in druženja manjših skupin stanovalcev oz. posameznikov.

STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

PRITLIČJE

SKUPNI DNEVNO-BIVALNI PROSTOR - PROSTOR SOCIALNO-FUNKCIONALNE NARAVE



S: Sedežni in TV kotiček





Z, S: Kuhinja z jedilnico

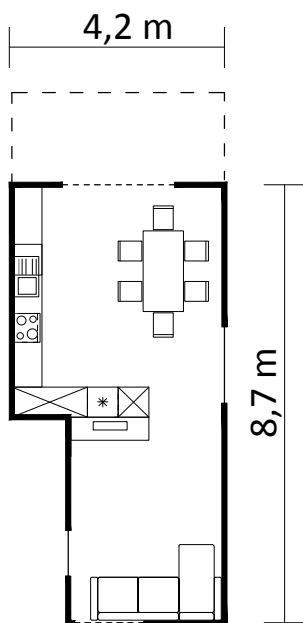


STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

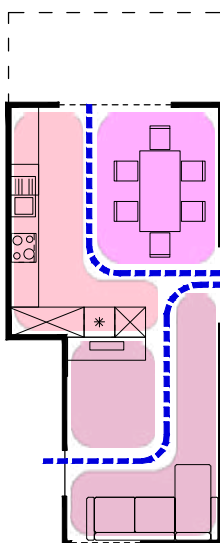
PRITLIČJE

SKUPNI PROSTOR: PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI

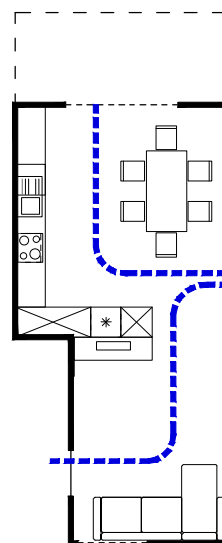
OBLIKA PROSTORA



RAZPOREDITEV
DEJAVNOSTI



GIBANJE IN
PREHODNOST



180

M2 HIŠA

6

STANOVALCEV

68

M2 SOBE

11.3

M2 / STANOVALCA

32

M2 SKUPNI PROSTOR

7.7

M2 / STANOVALCA

14

M2 DELOVNA SOBA

10

M2 BALKON

2.4

M2 / STANOVALCA

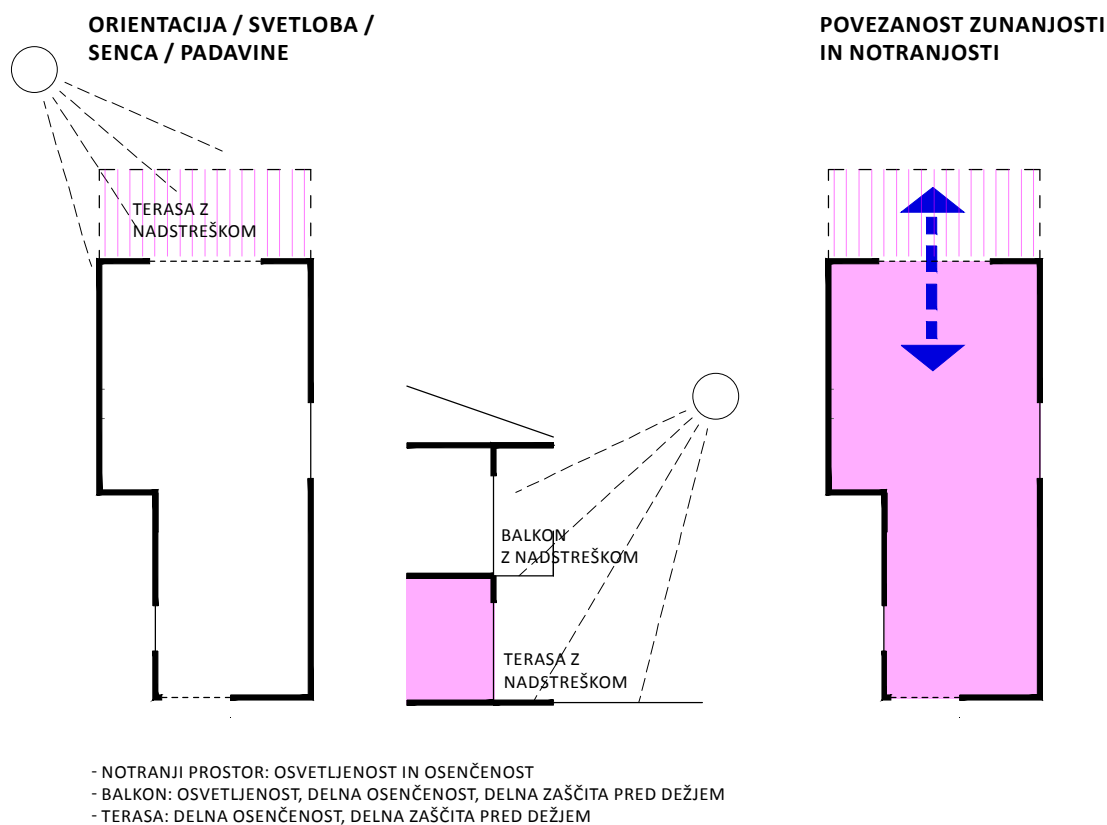
4.5

M2 TERASA

STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

PRITLIČJE

SKUPNI PROSTOR: PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI



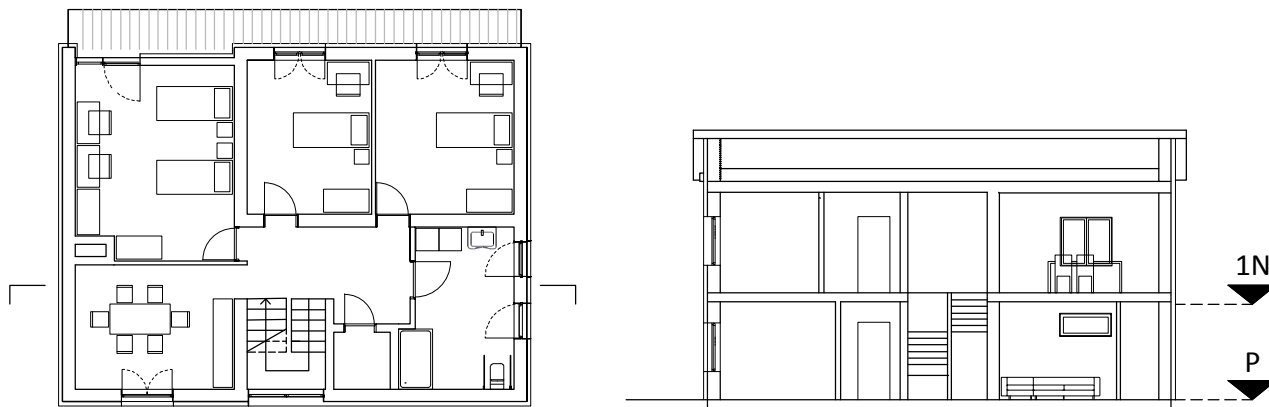
S: Terasa, balkon in vrt na jugozahodni strani hiše



STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

NADSTROPJE

TLORIS IN PREREZ STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI M 1:200



PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI - TLORIS NADSTROPJE IN PREREZ M 1:200

M 1:200



- BIVALNA ENOTA 2-3-4
- SKUPNA KOPALNICA
- HODNIK / STOPNICE / DVIGALO
- SKUPNOSTNI PROSTOR
- VHOD V BIVALNO ENOTO



ZL: Soba za dve osebi
ZD: Soba za eno osebo
S: Soba za dve osebi

V nadstropju so tri sobe, ena dvoposteljna in dve enoposteljni, ki si delijo skupno kopalnico. Tu je še skupna delovna soba za učenje, sestanke, pogovore itd... Soba je dobro vidna in dostopna s hodnika, opremljena pa je le z osnovno opremo, mizo in stoli.

STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

NADSTROPJE

SKUPNA DELOVNA SOBA - PROSTOR SOCIALNE NARAVE



Z: Delovna soba

S: Hodnik in odprtina brez vrat



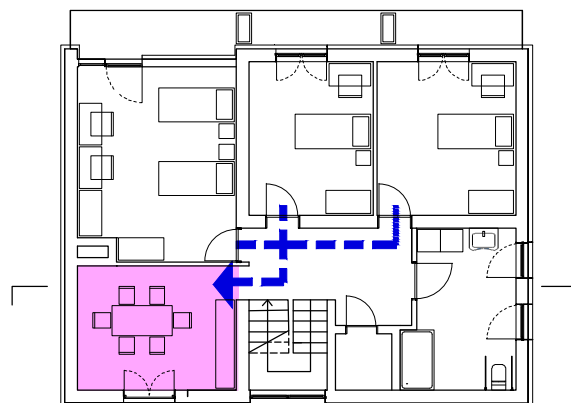
STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

NADSTROPJE

SKUPNI PROSTOR: DOSTOP IZ BIVALNIH ENOT IN VIDNOST, TLOVIS M 1:200

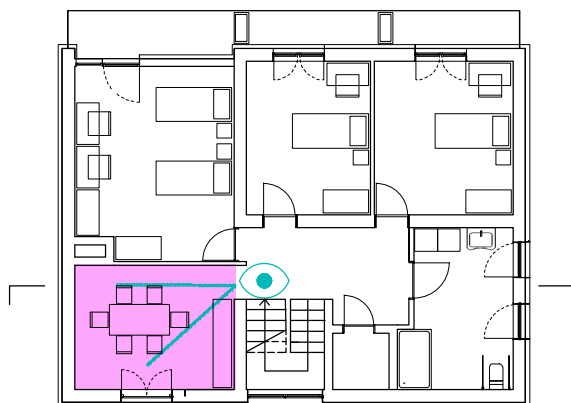
 DOSTOP DO SKUPNEGA PROSTORA PREKO HODNIKA

 SKUPNI PROSTOR



 VIDNOST

 SKUPNI PROSTOR



S: Delovna soba

**STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA**

**NADSTROPJE
SKUPNI PROSTORI FUNKCIONALNE NARAVE**

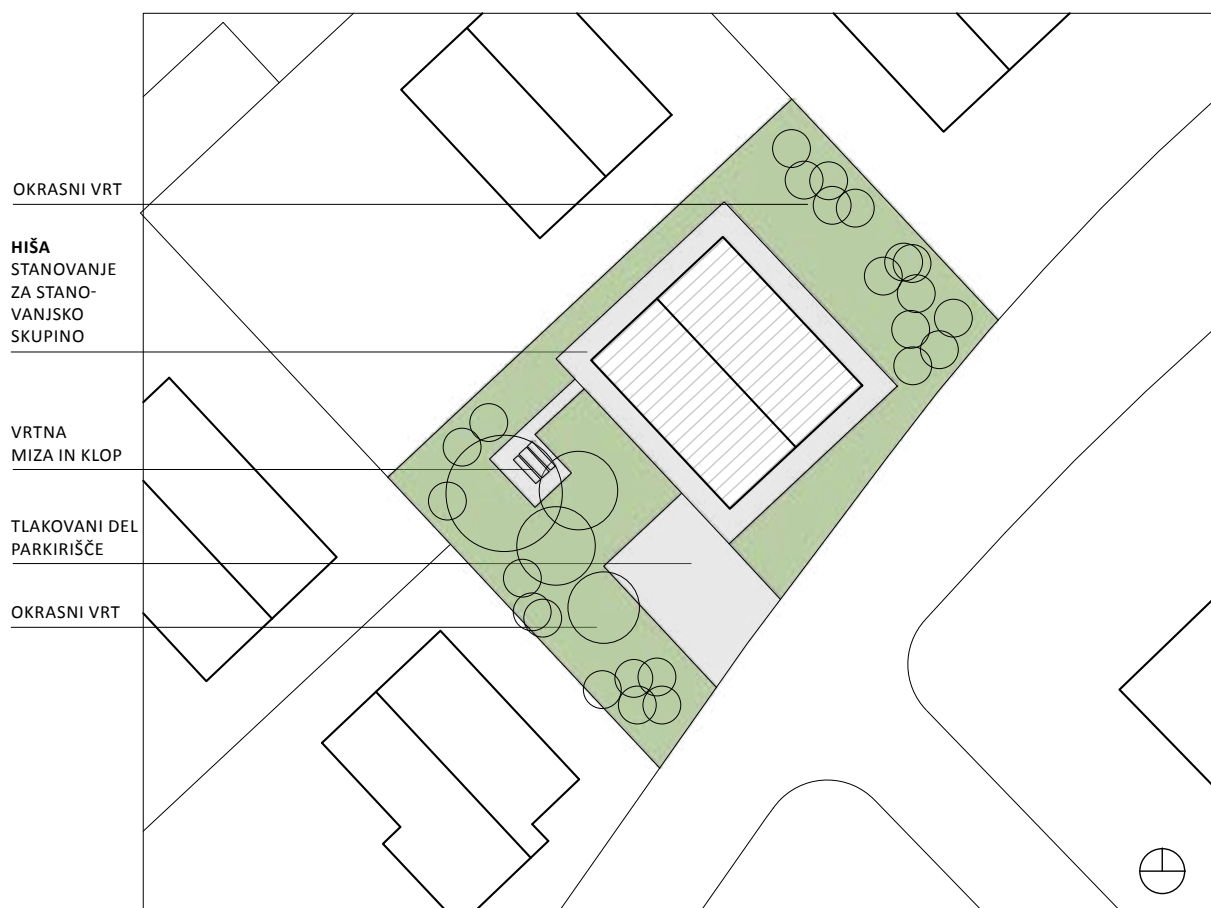


Z, S: Skupna kopalnica



STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

PRITLIČJE
SKUPNI ZUNANJI PROSTORI



S: Jugozahod parcele:
tlakovani del

STANOVANJSKA SKUPNOST, DOM NA KRASU, SOLKAN
STAVBA

PRITLIČJE
SKUPNI ZUNANJI PROSTORI



Z, S: Jugoahod parcele:
vrt s klopjo in mizo



Pogled na vrt



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA

kraj:
Murska Sobota

investitor:
Stanovanjski sklad Občine Murska Sobota

potek projekta:
vselitev 2021

arhitektura:
Jožica Lebar s.p.

organizacijska oblika:
stanovanjska skupnost za starejše ljudi

število stavb, stanovanj in tipi stanovanj:
1 stavba
1 skupnostno stanovanje (pritličje, nadstropje)

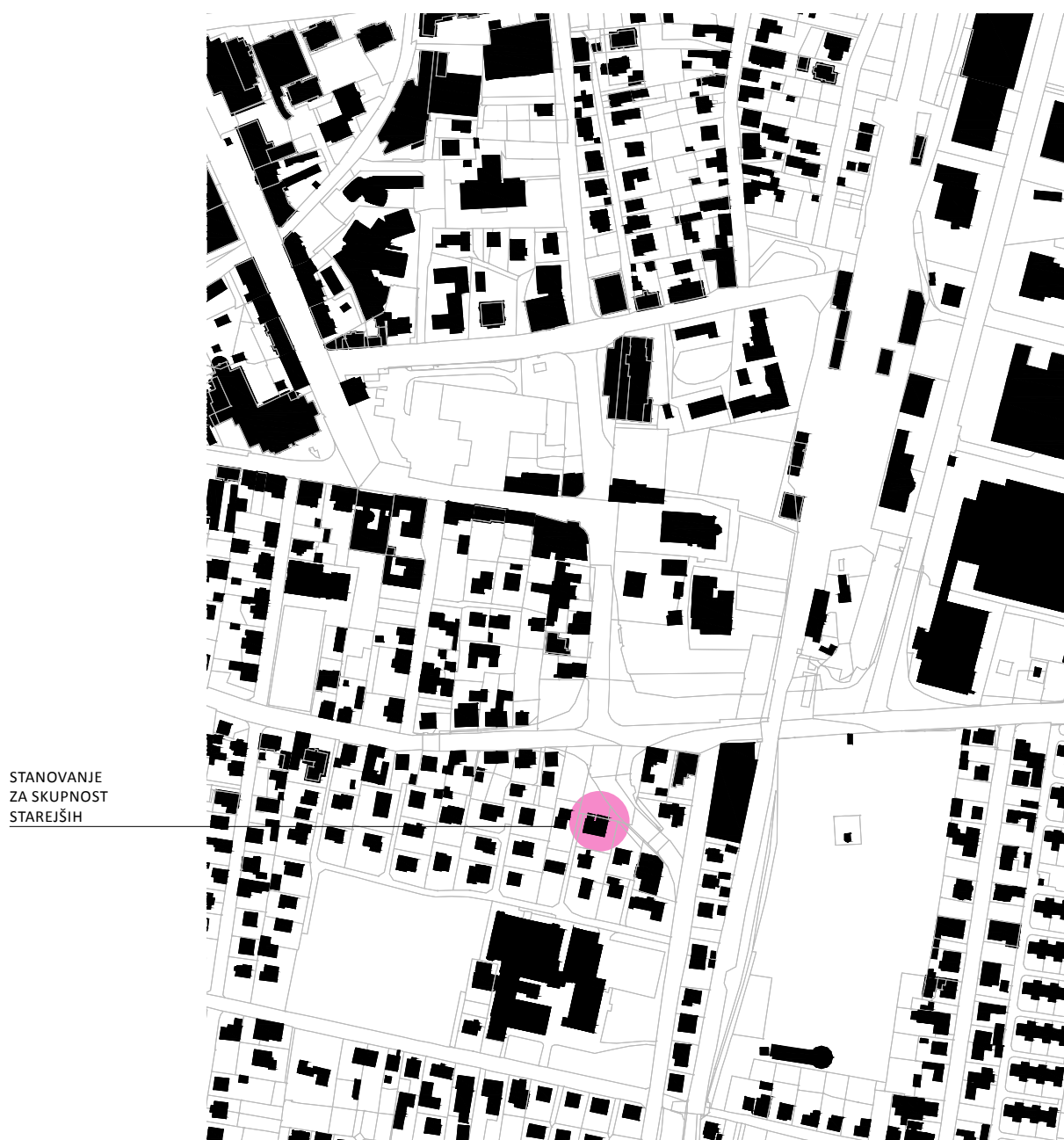
skupni prostori
2 kuhinji z jedilnico
balkona / terasa
shramba

število prebivalcev:
6

demografska in socialna struktura stanovalcev:
starejši od 65 let

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, IVANOCIJEVO NASELJE
MURSKA SOBOTA

LEGA V PROSTORU



Stanovanjska skupnost za starejše Murska Sobota

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je v mestu prepoznal manko stanovanjskih možnosti za starejše ljudi in se odločili za investicijo v projekt bivalne skupnosti za starejše. Projekt je bil zasnovan in izpeljan v okviru Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020, tematskega cilja 6 »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov« in prednostne naložbe 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«. Skupna vrednost nakupa in obnove hiše za sobivanje je znašala približno 287.000 EUR. Prvi stanovalci so se vselili v letu 2020.

Prostorske značilnosti

Bivalno skupnost za starejše so vzpostavili v veliki samostojni hiši, ki so jo za namene sobivanja prenovili. Hiša se nahaja na dobri lokaciji v bližini središča mesta, kjer je dostopna vsa potrebna družbena infrastruktura. V hiši je stanovanjski sklad uredil šest samostojnih bivalnih enot s kopalnico. Individualne enote obsegajo od 17 do 24 m². Nekatere enote so zastavljene tako, da so sobe neposredno povezane s kopalnico, pri drugih pa morajo stanovalci za uporabo svoje kopalnice prečkati skupen hodnik. Nekateri stanovalci so zato kritični do same funkcionalne postavitve individualnih enot znotraj hiše. V manjših enotah se soočajo tudi s pomanjkanjem prostora. V eni od večjih enot pa si je stanovalec postavil celo svojo manjšo kuhinjo.

V vsakem nadstropju je poleg treh individualnih enot še kuhinja z jedilnico, ki jo souporabljajo stanovalci posameznega nadstropja, in terasa. Vsi stanovalci skupaj si delijo še garažo, servisno-shrambeni prostor, pralnico s sušilnico in vrt pred hišo, na katerem nekateri pridelujejo svojo zelenjavo in skrbijo za sadno drevje.

Poleg težav z velikostjo individualnih enot, so stanovalci kritični predvsem do sistema ogrevanja, ki je na električne radiatorje. Takšno ogrevanje namreč hitro nanese izredno visoke stroške, zato so zelo previdni pri ogrevanju individualnih enot, skupnih prostorov pa načeloma sploh ne ogrevajo, kar lahko prispeva k nekoliko manjši uporabi kuhinje pozimi in manj pogostem srečevanju.

Stanovalci, najemno razmerje in organizacija sobivanja

Bivalni skupnosti se lahko pridružijo starejši od 65 let, ki so sposobni samostojnega življenja, ustrezajo dohodkovnemu cenzusu in niso lastniki drugih primernih nepremičnin. Ker je sobivanje nova praksa, navala za pridobitev bivalne enote v bivalni skupnosti med Murskosobočani ni bilo. Zato so odprli možnost najema tudi za ljudi, ki ustrezajo razpisnim pogojem, iz drugih občin. Za najem se odločajo predvsem tisti posamezniki, ki si težko rešijo

svoje stanovanjsko vprašanje na stanovanjskem trgu. Bivanjska skupnost tako bolj kot željo po sobivanju naslavlja stanovanjske stiske stanovalcev, pri čemer so nekateri s trenutno rešitvijo zelo zadovoljni, medtem ko jo drugi vidijo kot začasno in si ne predstavljajo, da bi v njej ostali dolgoročno.

V bivalni skupnosti trenutno stanuje 6 starejših moških. Z javnim skladom imajo sklenjeno najemno pogodbo za določen čas 3 let z možnostjo podaljšanja, dokler so zmožni samostojnega življenja. Najemnina je neprofitna.

Če in koliko se stanovalci med seboj spoznajo in povežejo, je odvisno predvsem od njih samih. Nekateri stanovalci se tako med sabo več družijo, včasih skupaj spišejo kavo ali kaj prigriznejo ter poklepetajo, medtem ko drugi živijo s skupnostjo povsem nepovezano življenje. Za samo sobivanje ob vselitvi ni bilo postavljenega jasnega okvira ali pričakovanj. Bivanje v stanovanjski skupnosti urejata pravilnik in hišni red, ki so ju pripravili na javnem skladu. Približno enkrat na leto imajo sestanek stanovalcev skupaj z zaposleno iz stanovanjskega sklada, kjer se pogovarjajo o stanju v stanovanjski skupnosti in kjer lahko podajo svoje pripombe in predloge tako kar se tiče prostora, kot kar se tiče sobivanja. Stanovalci se na stanovanjski sklad obračajo po telefonu tudi ob drugih težavah ali predlogih. V zadnjem letu so imeli težave s kršenjem hišnega reda posameznih stanovalcev, npr. skupne prostore so puščali umazane, ponoči so glasno predvajali glasbo ali imeli prižgano televizijo. Večinoma pa stanovalci opažajo, da tudi zaposlene na stanovanjskem skladu težko dosežejo spoštovanje vseh pravil, ter da je predvsem na njih samih, da ostajajo potrpežljivi drug do drugega.

Kuhinjo v prvem nadstropju redno uporablja predvsem eden od stanovalcev, saj druga dva večinoma ne kuhata. Uporaba spodnje kuhinje pa je trenutno nekoliko bolj omejena zaradi nesoglasji med stanovalci in težavami enega od stanovalcev pri čiščenju kuhinje. Druga dva stanovalca sta zato precej omejila rabo kuhinje in jo uporabljata predvsem za kuhanje večjih količin obrokov, ki si jih potem enostavno pogrejeta in pojedeta v individualni enoti. Spodnja kuhinja in jedilnica se tako razmeroma malo uporabljata. Najbolj priljubljen prostor za skupno preživljanje časa je spodnja terasa. Tja se stanovalci najraje usedejo in podružijo.

Za čistočo in urejenost skupnih prostorov samoinicativno skrbita predvsem dva stanovalca – eden v pritličju in eden v prvem nadstropju – pri čemer se jima še dva druga kdaj pridružita in pomagata ali kaj postorita namesto njiju.

Viri:

- Telefonski pogovor z direktorico Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota Gaby Flisar dne 11. 12. 2024.
- Individualni polstrukturirani intervjuji s stanovalci stanovanjske skupnosti za starejše Murska Sobota (5) dne 10. 1. 2025.
- IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora. (b.d.). Domače prakse sobivanja. Dostopno 11. 12. 2024 na <https://stanovalnica.si/o-sobivanju/>.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

SITUACIJA M 1:1000



PODATKI

1

STAVBA

1

STANOVANJE

6

STANOVALCEV

2

SKUPNI KUHINJI Z JEDILNICO

1

SKUPNA KOLESARNICA/SHRAMBA

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

UMESTITEV V PROSTOR



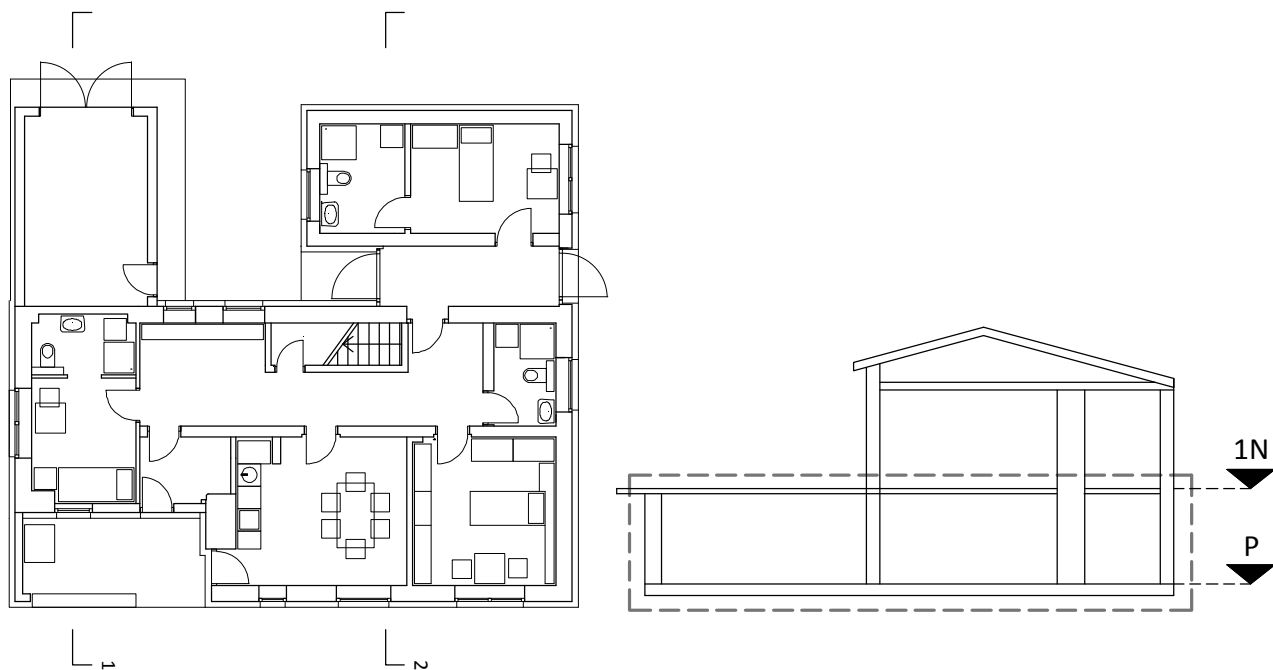
Stanovanje za skupnost starejših se nahaja v prenovljeni individualni hiši v Ivanocijevem naselju v mirnem stanovanjskem okolju. V hiši je urejeno eno stanovanje za stanovanjsko skupnost.

Z, S: Hiša, tlakovan predprostor in vhod

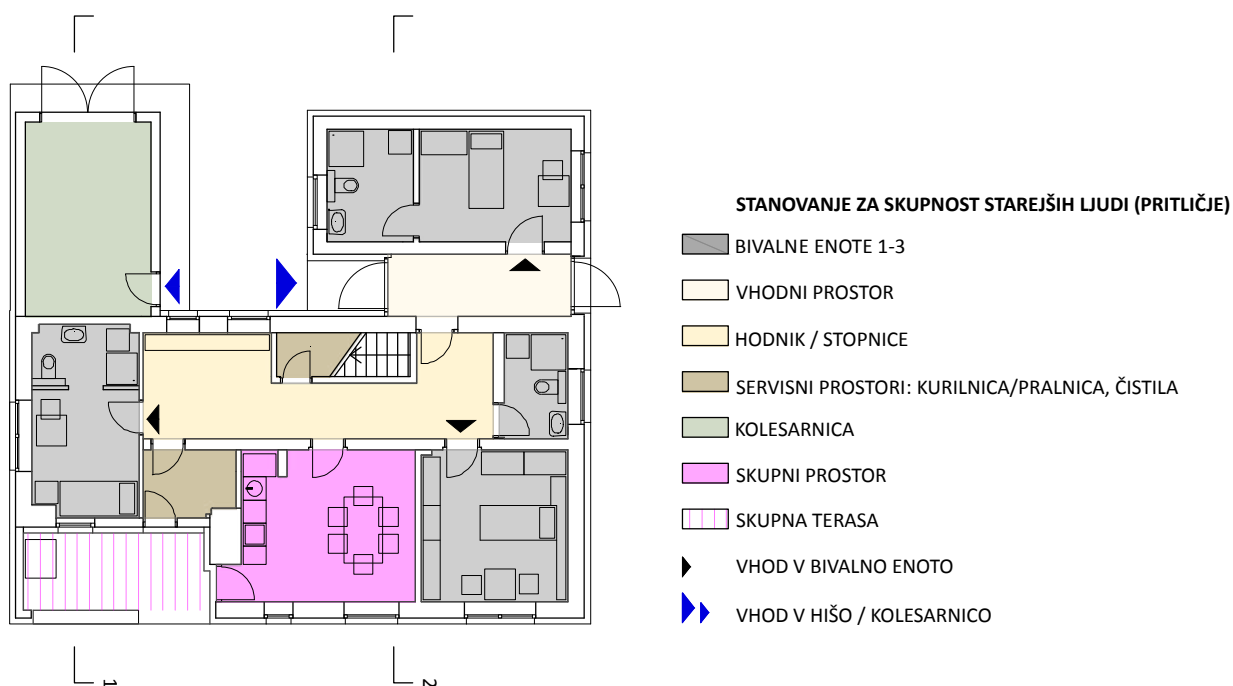


STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

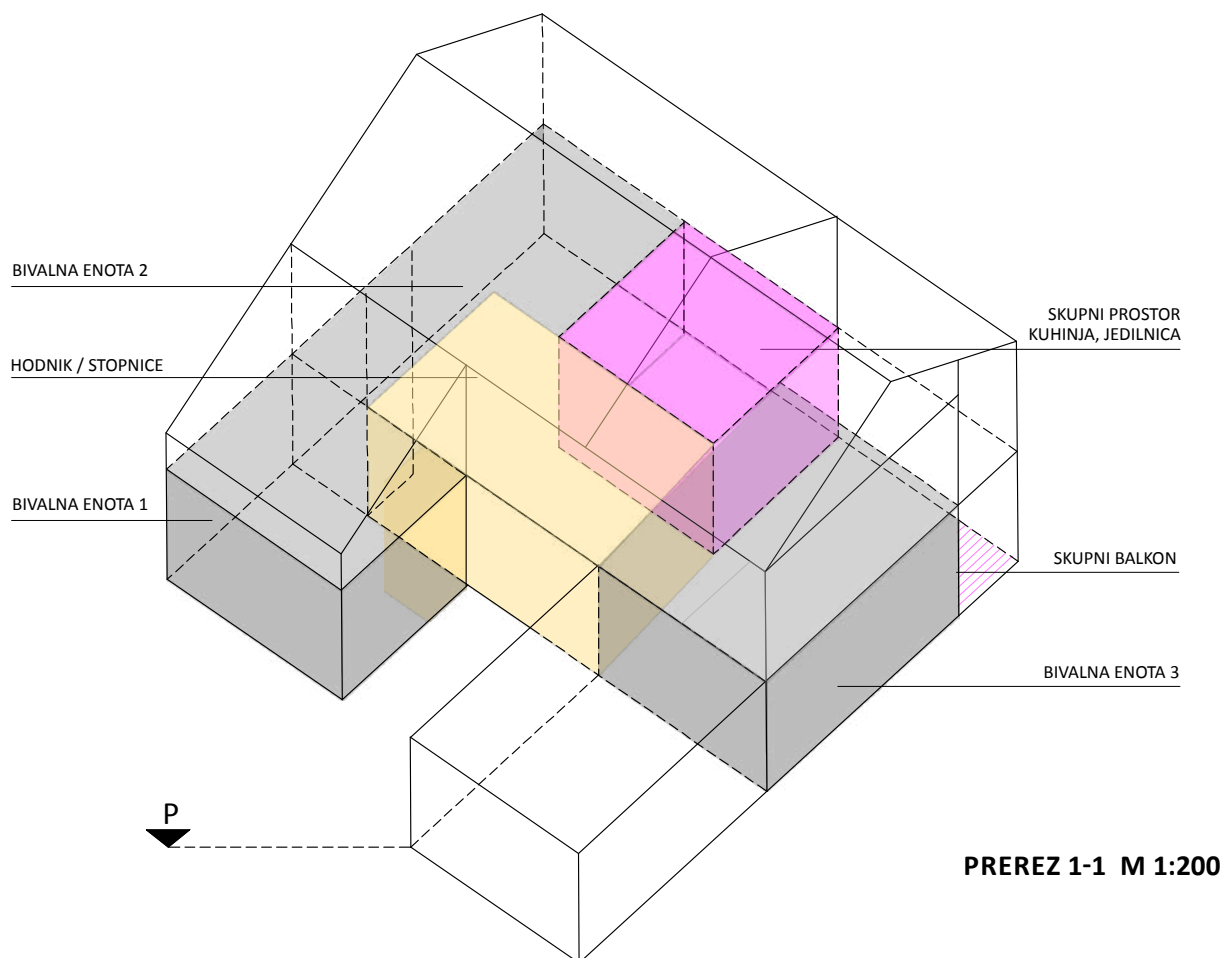
PRITLIČJE - TLOORIS STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH M 1:200



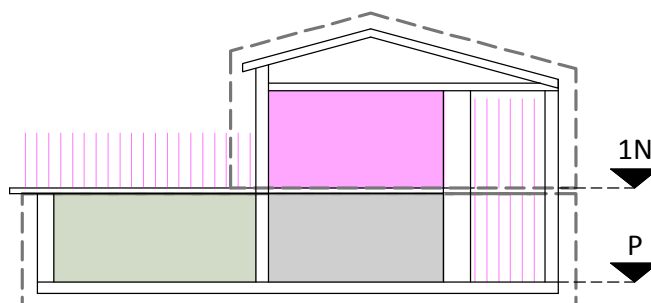
PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH - PRITLIČJE M 1:200



PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH - PRITLIČJE



- STANOVANJE ZA SKUPNOST STAREJŠIH LJUDI
- PRITLIČJE
- NADSTROPJE
- BIVALNA ENOTA
- VHODNI PROSTOR
- HODNIK / STOPNICE
- SKUPNI PROSTOR



Stanovanje za sobivanje 6 oseb sestavljajo "bivalne enote" in dve skupni kuhinji z jedilnico. V pritličju so tri bivalne enote in ena skupna kuhinja z jedilnico, enako je v nadstropju. Bivalne enote so razporejene ob hodniku, nekatere imajo kopalnico v sklopu sobe in druge izven, z dostopom preko hodnika.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

PRITLIČJE

SKUPNI PROSTORI STANOVANJSKE SKUPNOSTI FUNKCIONALNE NARAVE



Skupni prostori funkcionalne rabe so kolesarnica/garaža ter shrambni in servisni prostor s pralnim strojem v pritličju. Stanovanje je dvonadstropno in brez hišnega dvigala. Prostor niso univerzalno dostopni, kar je za starejše ljudi težava.

Z: Vhod v kolesarnico/garažo
S: Kolesarnica/garaža



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA
STAVBA

PRITLIČJE
SKUPNI PROSTORI STANOVANJSKE SKUPNOSTI FUNKCIONALNE NARAVE



Z: Pralnica/hišna tehnika
S: Vhodna veža - vetrolov



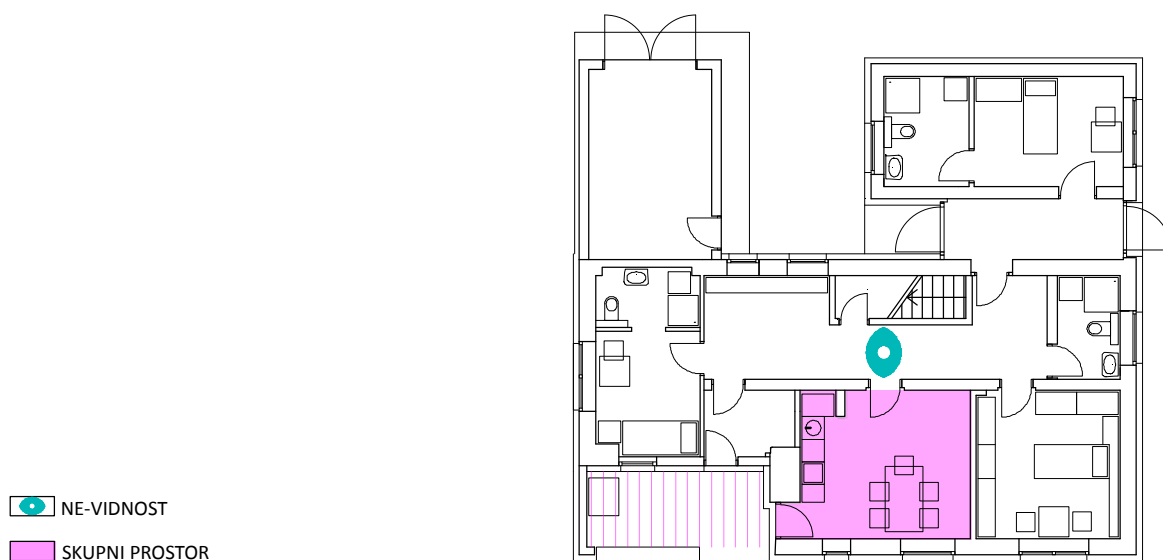
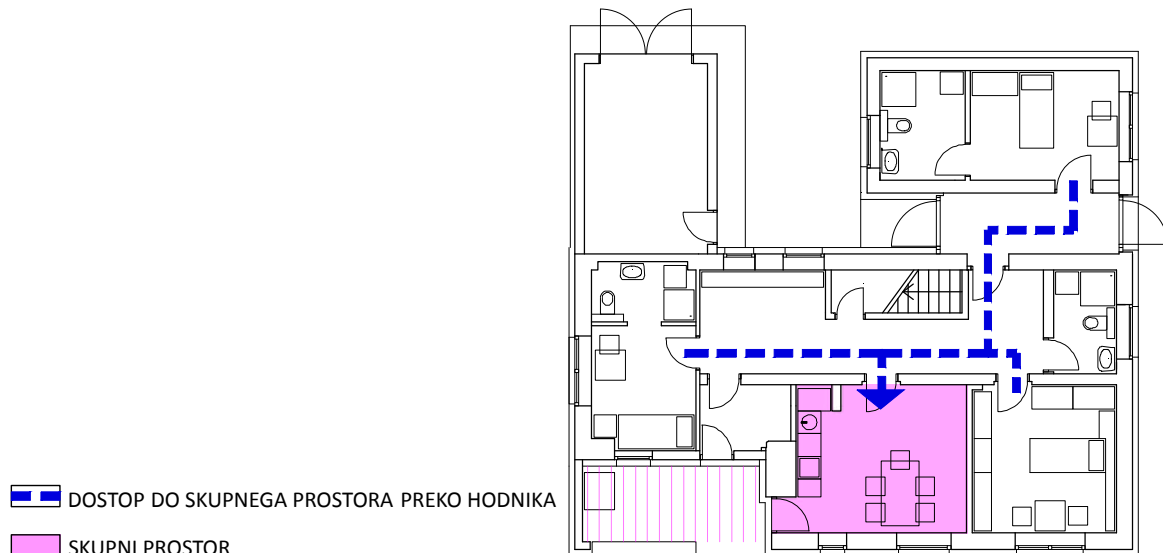
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA
STAVBA

PRITLIČJE
TIPIČNA BIVALNA ENOTA Z LOČENO KOPALNICO



ZL, ZD, S: Bivalna enota za 1 osebo v pritličju in pripadajoča kopalnica (izven sobe)





Bivalne enote niso enakovredno zasnovane: dve imata kopalnici v sklopu sob in sta manjši. Ena ima kopalnico izven sobe in je večja. Skupna kuhinja in jedilnica v pritličju je sicer dobro dostopna preko hodnika, polna vrata pa ne dopuščajo pogledov in zaznavanja dogajanja v notranjosti.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA
STAVBA

PRITLIČJE
SKUPNA KUHINJA / JEDILNICA



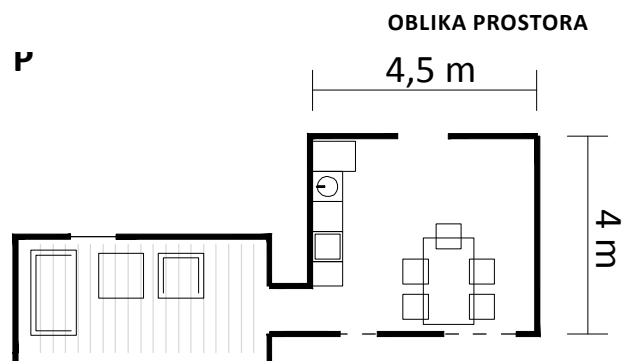
Z, S: Pritličje:
skupna kuhinja-jedilnica



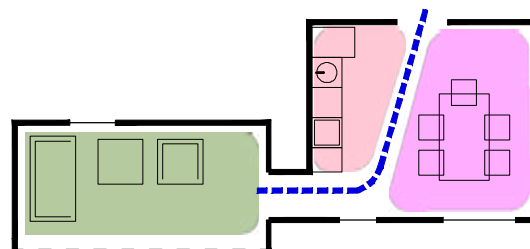
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA
STAVBA

PRITLIČJE

SKUPNA KUHINJA-JEDILNICA: PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI



RAZPOREDITEV DEJAVNOSTI V PROSTORU



208 M2 HIŠA

100 M2 PRITLIČJE

51 M2 BIVALNE ENOTE

17 M2 / STANOVALCA

18 M2 SKUPNA KUHINJA-JEDILNICA

6 M2 / STANOVALCA

10 M2 SKUPNA TERASA

3.3 M2 / STANOVALCA

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

PRITLIČJE

SKUPNI ZUNANJI PROSTOR - POKRITA TERASA



Skupna kuhinja z jedilnico je orientirana proti jugu in se odpira na pokrito teraso. Namenjena je druženju, sprostitvi, peki na žaru. Streha in zidec ščitita prostor pred dežjem in soncem in omogočata uporabo preko celega leta, tudi v hladnih mesecih.

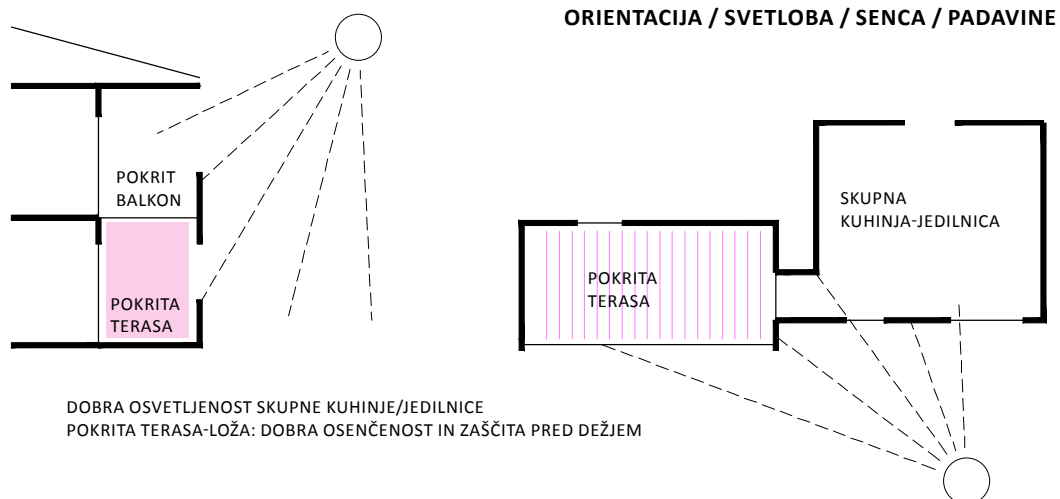
Z, S: Pokrita terasa pred skupno kuhinjo-jedilnico v pritličju



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

PRITLIČJE

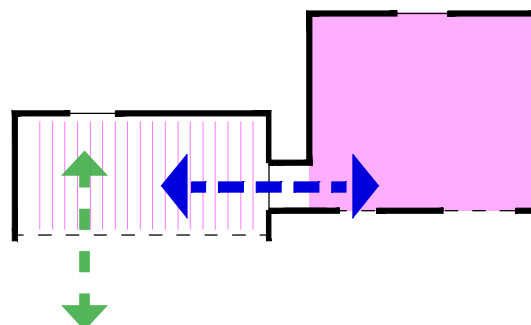
SKUPNA KUHINJA-JEDILNICA: PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI



POVEZANOST ZUNANJOSTI IN NOTRANJOSTI

DOBRA POVEZANOST NOTRANJEGA PROSTORA,
POKRITE TERASE IN VRTA

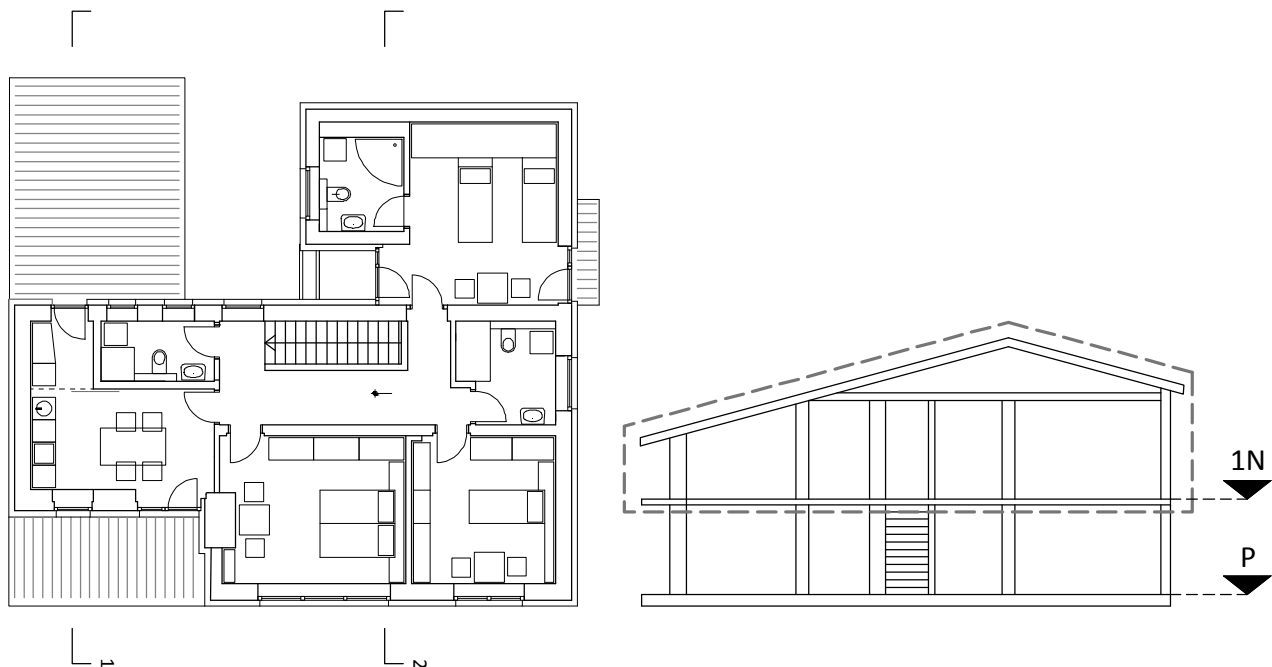
S: Prehod na teraso iz skupne kuhinje-jedilnice



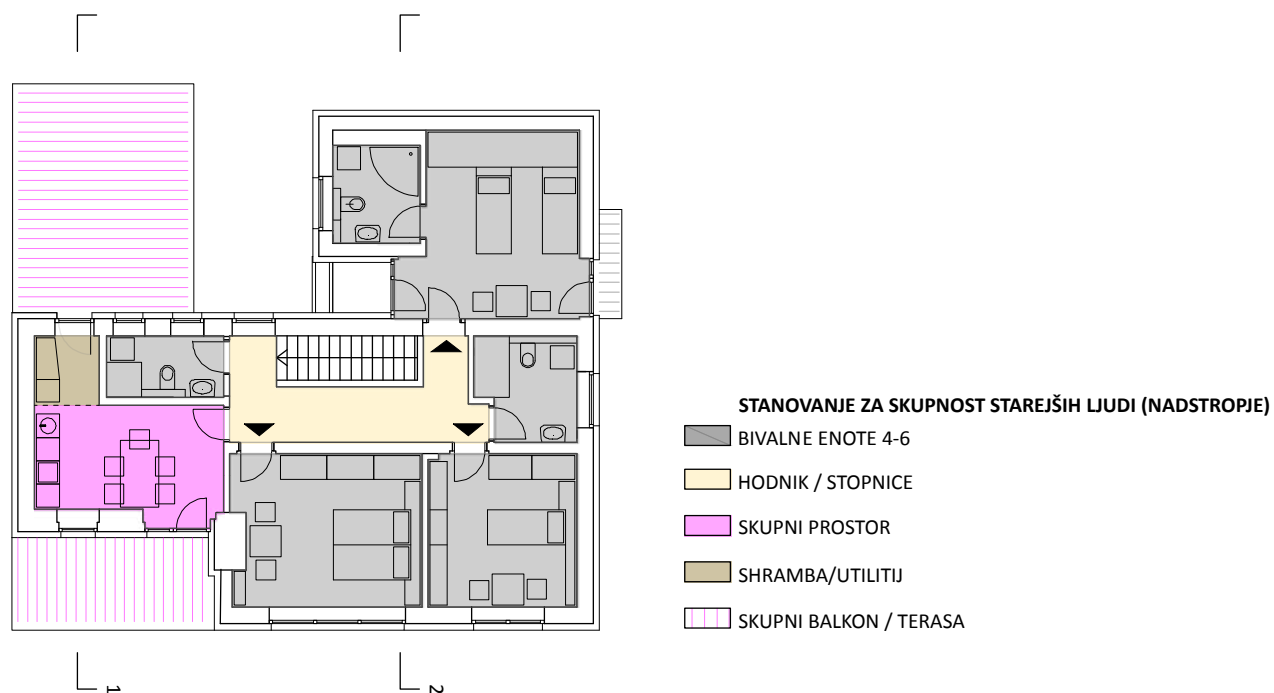
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

NADSTROPJE

TLORIS STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH M 1:200

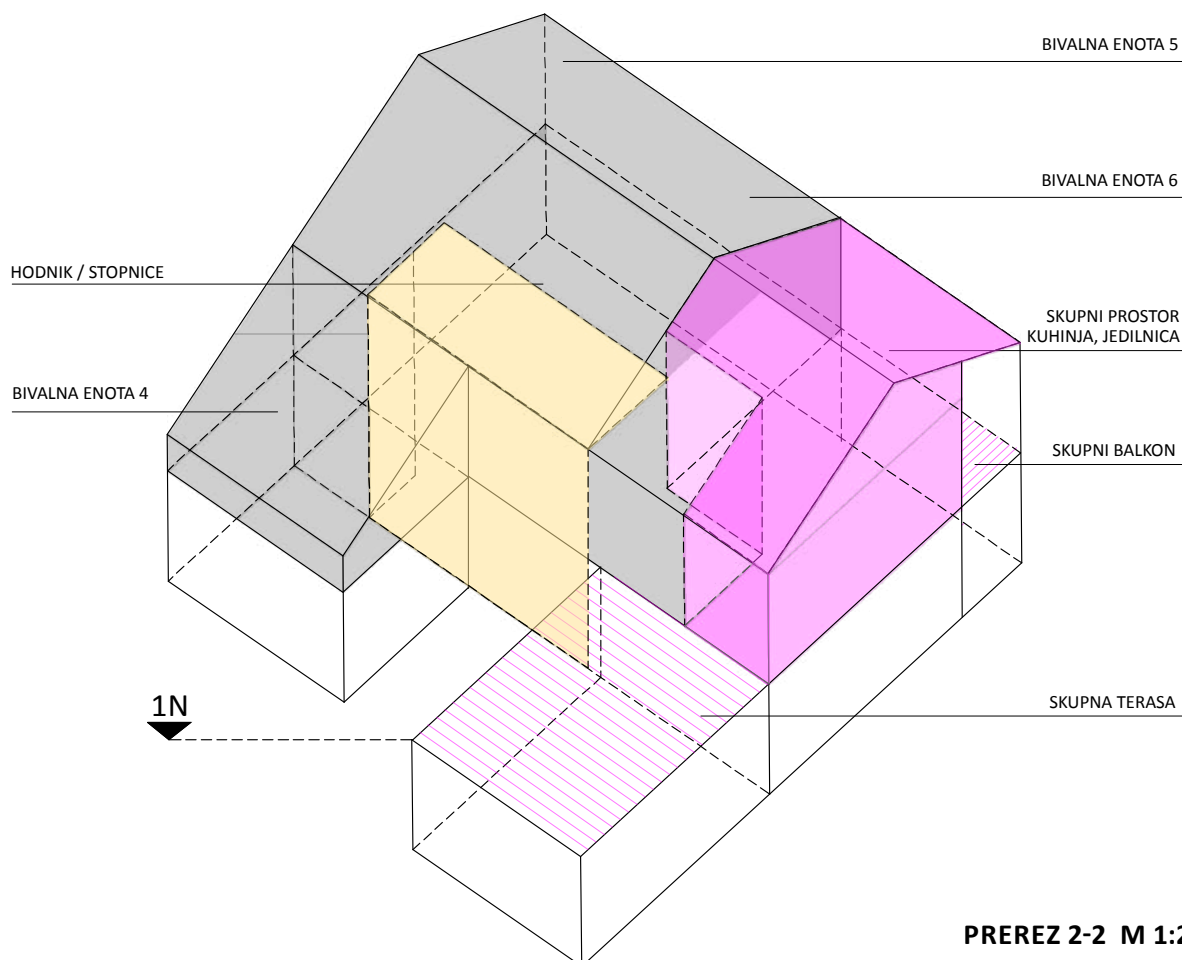


PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH 2 - NADSTROPJE M 1:200



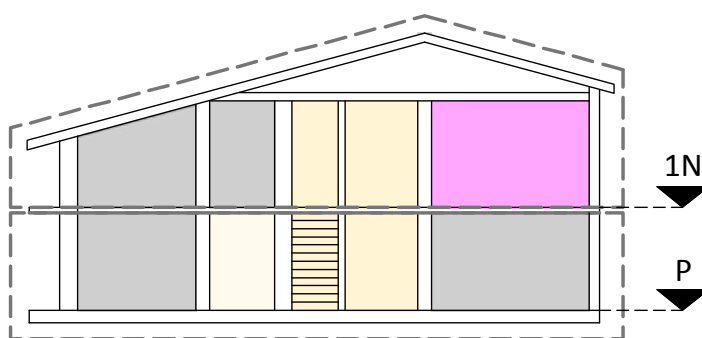
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

NADSTROPJE PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH



PREREZ 2-2 M 1:200

- STANOVANJE ZA SKUPNOST STAREJŠIH LJUDI
- PRITLIČJE
- NADSTROPJE
- BIVALNA ENOTA
- VHODNI PROSTOR
- HODNIK / STOPNICE
- SKUPNI PROSTOR
- KOLESARNICA

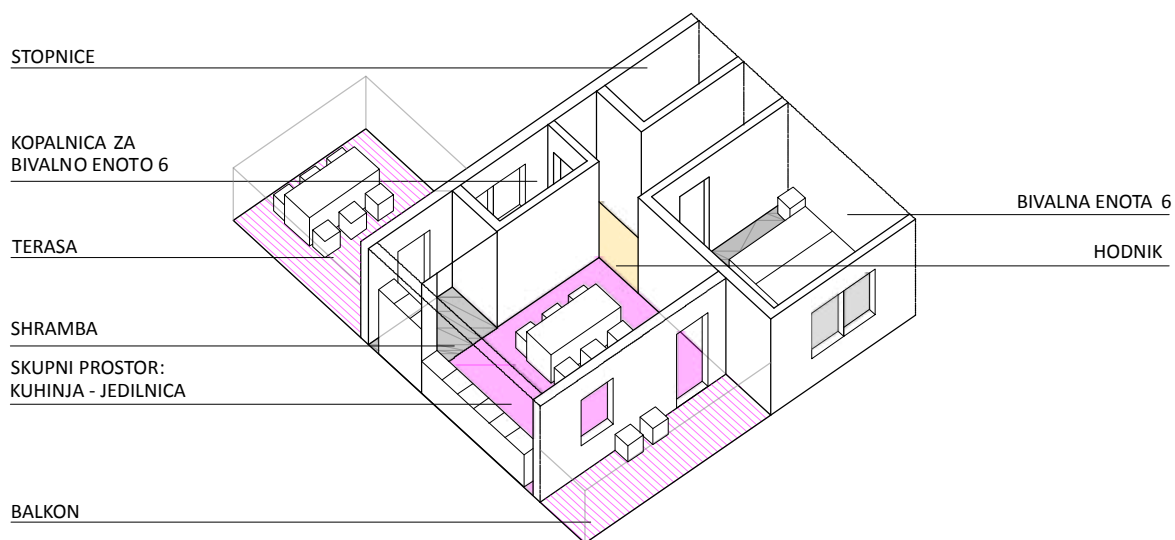


Nadstropje je urejeno podobno kot pritličje: ena bivalna enota ima kopalnico v sklopu sobe in je manjša. Dve imata kopalnici izven sobe in sta večji. Skupna kuhinja z jedilnico se nahaja na jugo-zahodnem delu in se odira proti jugu in severu.

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

NADSTROPJE

POZICIJA SKUPNEGA PROSTORA - KUHINJE-JEDILNICE

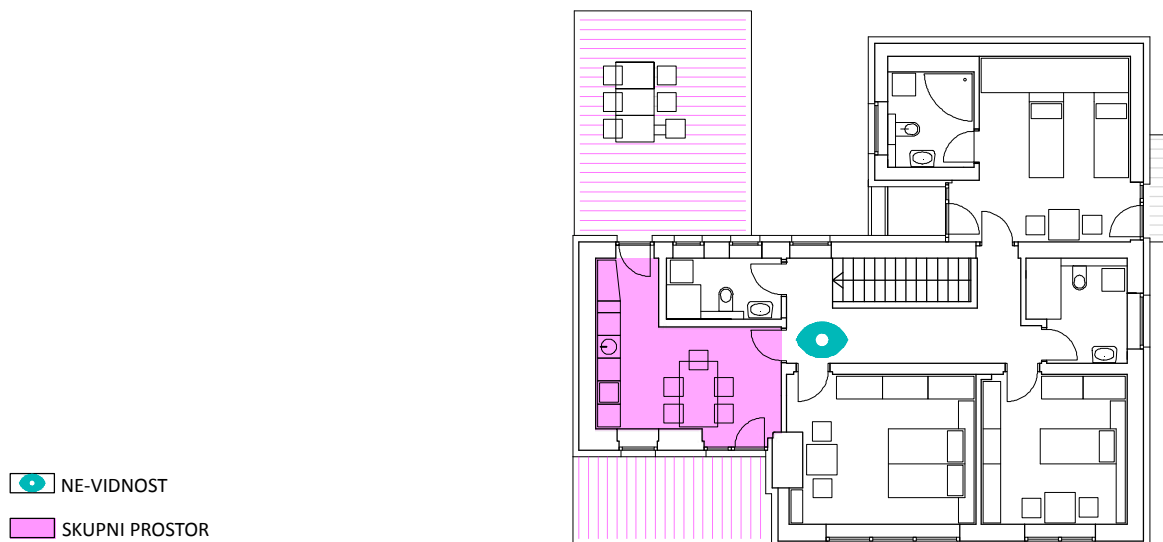
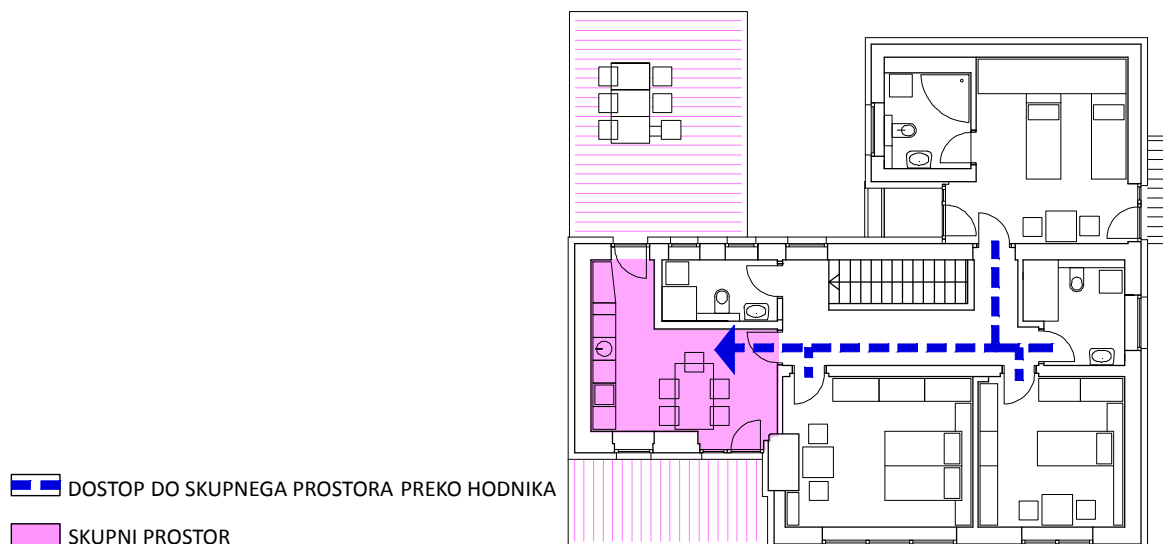


S: Skupna kuhinja z jedilnico v nadstropju



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

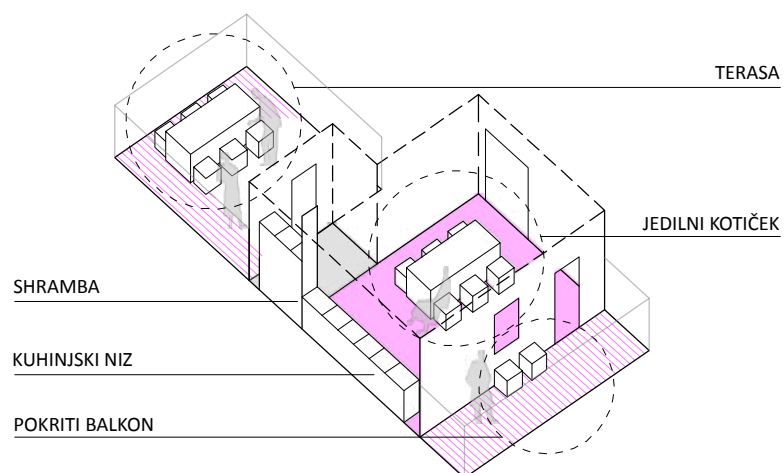
NADSTROPJE PROGRAMI STANOVANJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI STAREJŠIH



Skupna kuhinja in jedilnica v nadstropju je sicer dobro dostopna preko hodnika, polna vrata pa ne dopuščajo pogledov in zaznavanja dogajanja v notranjosti. Ima manjšo shrambo, ki tvori prehod do terase, primerne za zunanjo uporabo. Skupna kuhinja je povezana še s pokritim balkonom. Streha ščiti prostor pred dežjem in soncem in omogoča uporabo večji del leta.

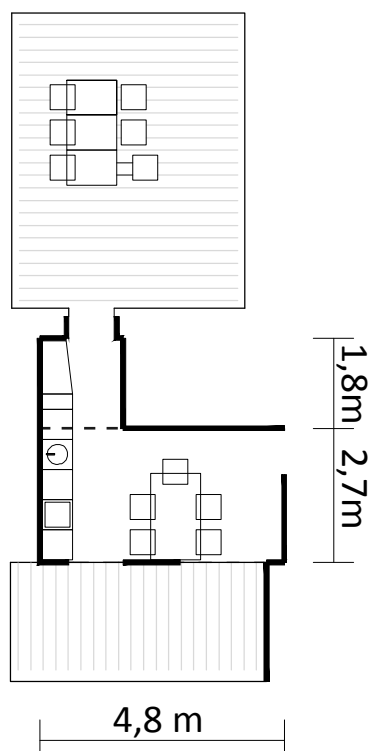
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

NADSTROPJE SKUPNA KUHINJA-JEDILNICA

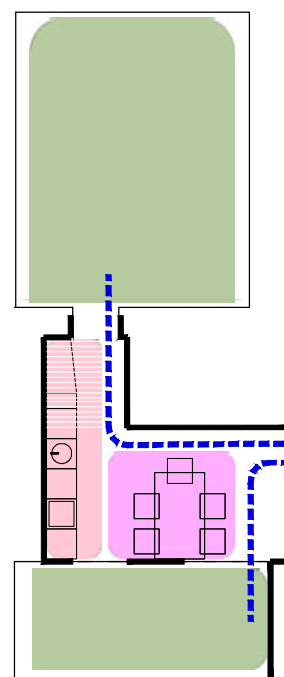


L, ZD, D: Kuhinja, jedilna miza, shramba v prehodu na teraso

OBLIKA PROSTORA



RAZPOREDITEV DEJAVNOSTI IN PREHODNOST



208 M2 HIŠA

100 M2 STANOVANJE V PRITLIČJU

71 M2 BIVALNE ENOTE

14.2 M2 / STANOVALCA

17 M2 SKUPNA KUHINJA

3.4 M2 / STANOVALCA

35 M2 SKUPNI TERASA-BALKON

7 M2 / STANOVALCA

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA
STAVBA

NADSTROPJE

SKUPNI ZUNANJI PROSTOR - POKRIT BALKON IN TERASA NAD KOLESARNICO



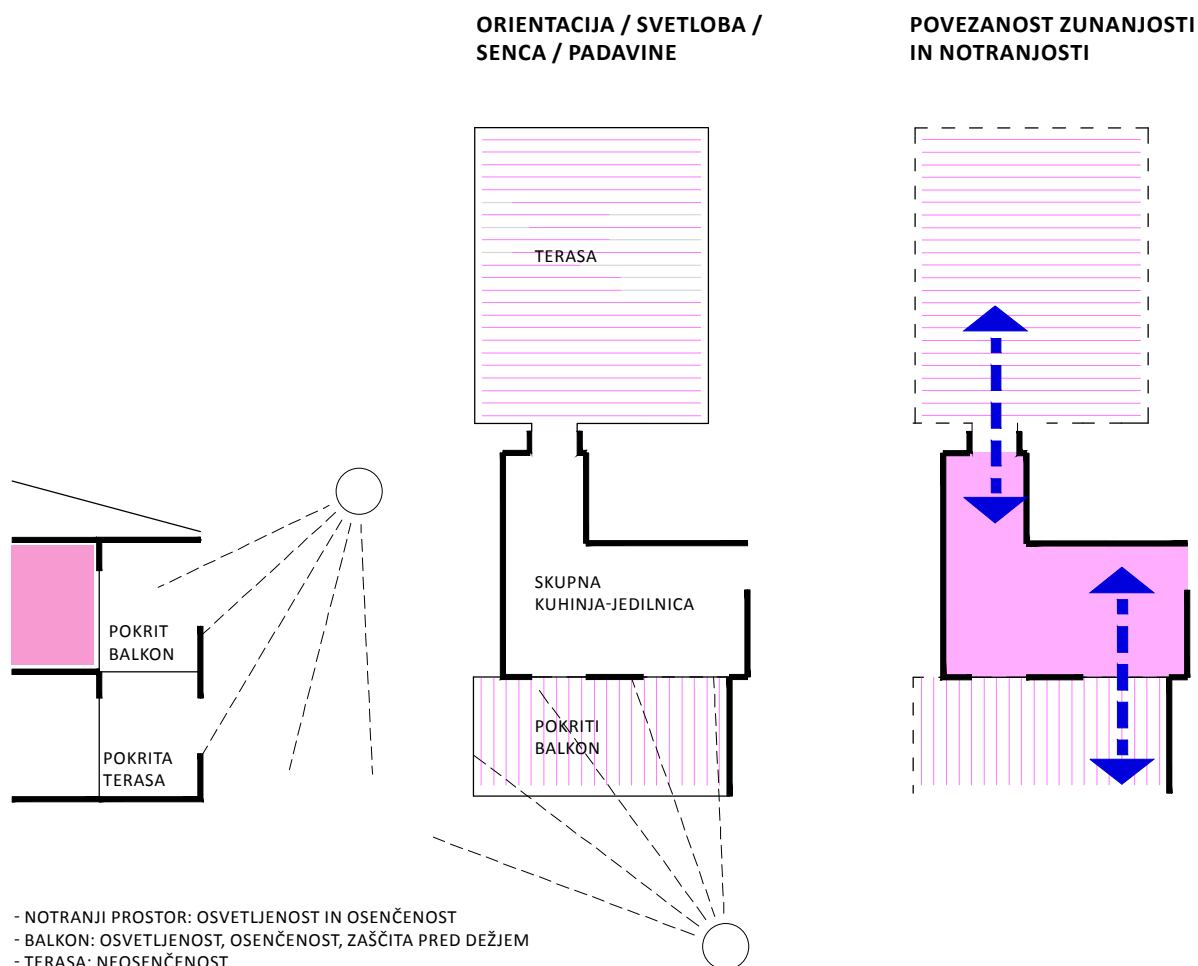
Z: Pokrita terasa/loža ob skupni kuhinji in jedilnici v pritličju in nadstropju
S: Pokriti balkon pred skupno kuhinjo in jedilnico v nadstropju



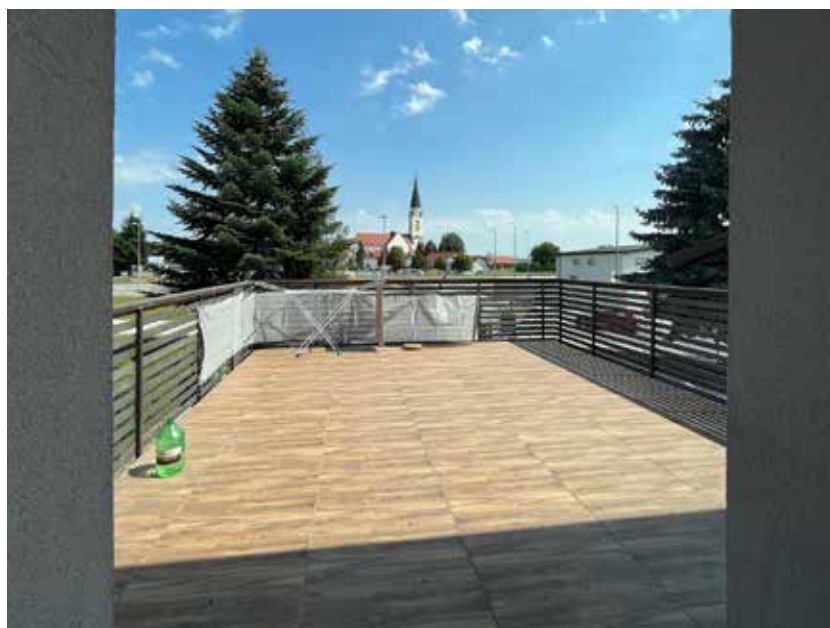
STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

NADSTROPJE

SKUPNA KUHINJA-JEDILNICA: PROSTORSKO-AMBIENTALNI DEJAVNIKI



S: Terasa ob skupni kuhinji in jedilnici
v nadstropju



STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA
STAVBA

SKUPNI ZUNANJI PROSTORI M 1:500



S: SV parcele: uvoz s ceste, tlakovani del za avtomobile

STANOVANJSKA SKUPNOST ZA STAREJŠE, MURSKA SOBOTA STAVBA

SKUPNI ZUNANJI PROSTORI



ZL: SV parcele: nabiralniki ob ograji
ZD: JZ parcele: vrt
SL: JZ parcele: zelenjavni vrt



