

PROSTORSKA IN PROGRAMŠKA PREVERITEV DOMA STAREJŠIH OBČANOV OSILNICA

NAROČNIK: DSO LJUBLJANA - ŠIŠKA

FAZA: IDEJNA ZASNOVA

IZDELOVALEC: STRIP LAB D.O.O.

DATUM IZDELAVE: MAJ 2025



ORTOFOTO ŠIRŠE LOKACIJE

ORTOFOTO

📍 M 1:2500



Vir: Atlas okolja

Dom starejših občanov se nahaja severno od vasi Osilnica, ob cesti, ki poteka skozi vas Sela. Lokacija je mirna, obkrožena z naravo in v bližini reke Kolpe, kar stanovalcem omogoča dostop do narave, sprehodov in sprostitve.

Stavba je orientirana v smeri sever-jug, kar omogoča optimalno izkoriščanje naravne svetlobe. Gradnja se je začela leta 2004, vendar je bila zaradi pomanjkanja denarja zaključena le do 3. faze. Zaradi novih zahtev za socialnovarstvene storitve objekt ni mogoče dokončati v skladu s predpisi.

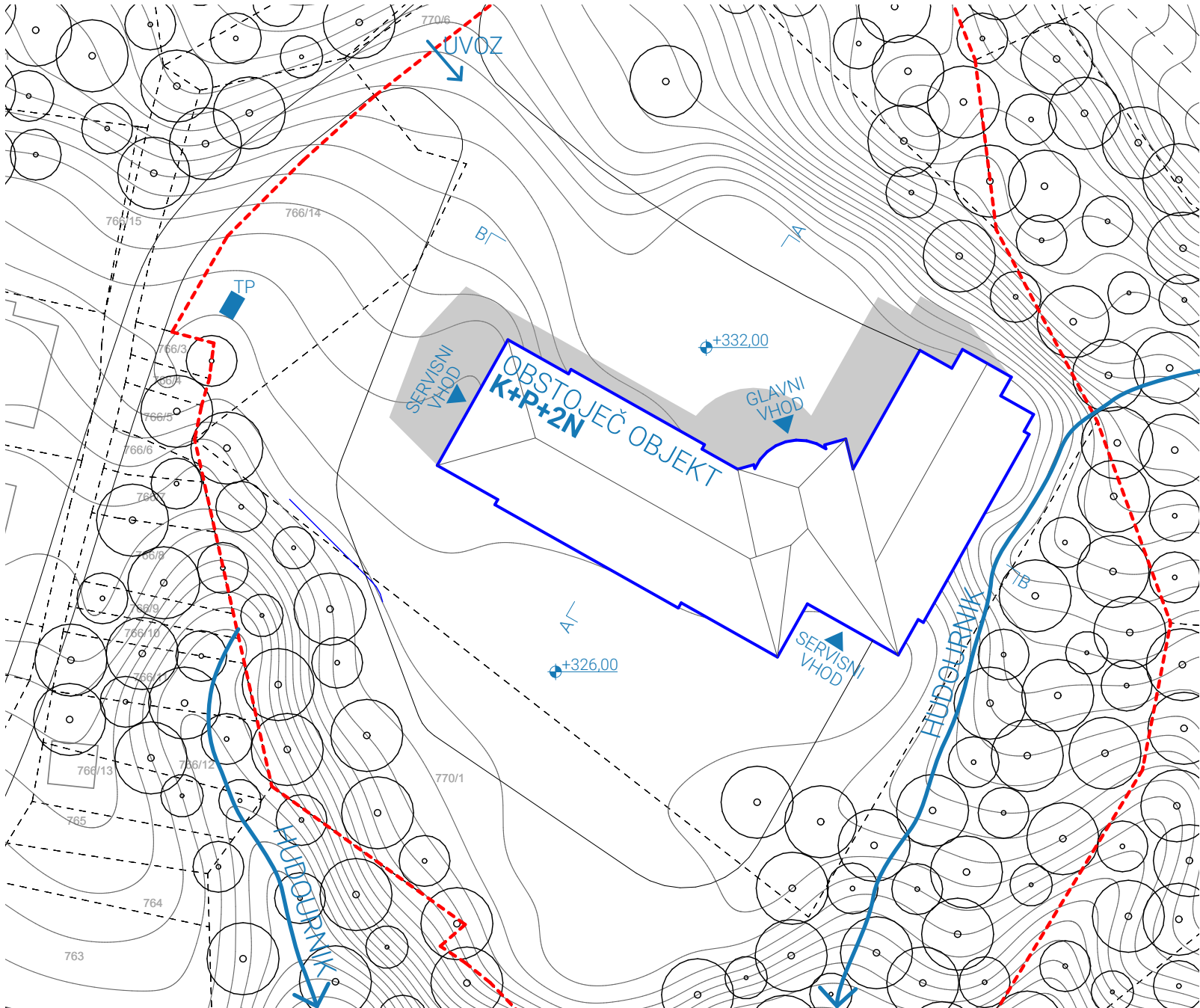
IZHODIŠČA

SITUACIJA - obstoječe stanje

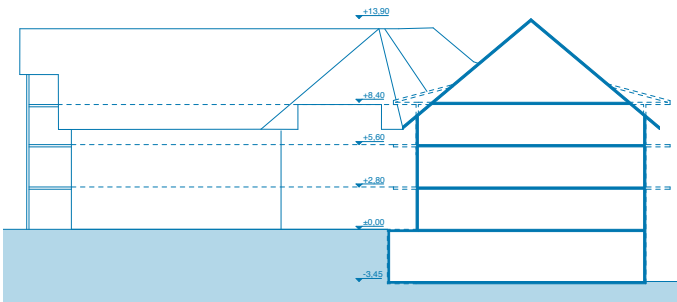
M 1:750

OBSTOJEČE STANJE

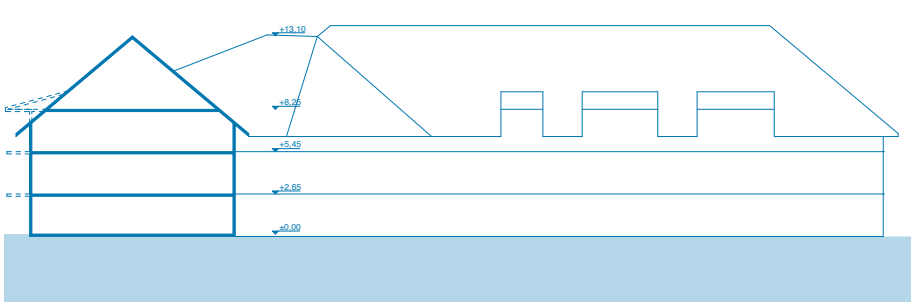
<u>POVRŠINA GRADBENE PARCELE</u>	11.969,8 m²
<u>FAKTOR POZIDANOSTI</u>	0,10
<u>FAKTOR IZRABE</u>	0,31
<u>FAKTOR IZRABE S KLETJO</u>	0,36
<u>KVADRATURA OBSTOJEČEGA</u>	4.558,0 m²



SITUACIJA



PREREZ A-A



PREREZ B-B

- LEGENDA:
- OBMOČJE OBDELAVE
 - PARCELA
 - HUDOURNIK
 - CESTA

IZSEK OPN

12. člen (etažnost)	»Poslovni objekti: - <u>Etažnost je lahko pritličje, pritličje in nadstropje, pritličje in mansarda.</u> «	Gradnja ni skladna. Etažnost stavbe je K+K+2N oz. P+2N.
12. člen (streha)	»Poslovni objekti: - <u>Streha mora biti simetrična dvokapnica s slemenom po dolžini objekta in višino kapi največ 4 m ter naklonom 40 do 50 stopinj.</u> Enokapna ali ravna streha je dovoljena le izjemoma, kjer je to potrebno zaradi funkcionalnih zahtev dejavnosti in kjer to prostor dovoljuje. Za kritino veljajo enaki pogoji, kot za stanovanjske objekte, določeni v 11. členu (Streha mora biti simetrična dvokapnica s slemenom po dolžini objekta, naklon 40 do 50 stopinj. <u>Kritina mora biti</u> temne barve (<u>opečna, temna betonsko siva, skodle, slama</u>) in usklajena s tradicionalno. <u>Dovoljeni so čopi in strešna okna, frčade pa le centralno na fasadi, nad glavnim vhodom ali več manjših, kjer skupna širina ne preseže 1/3 dolžine objekta.</u> .)«	Gradnja je delno skladna. Višina kapi je višje kot 4 m. Kritina je skladna. Naklon in tip strehe sta skladna. Frčade so umeščene po celotnem obodu strehe in presegajo 1/3 dolžine objekta na vzhodni, južni in severni fasadi.
73. člen, 2. odstavek (streha)	»Streha mora biti simetrična dvokapnica z <u>naklonom 40–45°</u> in slemenom po dolžini objekta, kritina v temnih barvah, temno siva betonska ali <u>opečno rdeča</u> . Dovoljena so strešna okna, <u>frčade pa le centralno simetrično, nad glavnim vhodom ali več manjših, kjer skupna širina ne preseže 1/3 dolžine objekta.</u> Dopustna je namestitvev sončnih kolektorjev ali sončnih celic v ravnini strešine, ki ne smejo presegati slemena.«	Delno skladno. Tip strehe, naklon in kritina so skladni z zahtevami. Projekt ni skladen z zahtevo glede oblikovanja frčad, saj je količina večja od predpisane.



LEGENDA:

STANOVANJSKE POVRŠINE

GOZDNA ZEMLJIŠČA

DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

POVRŠINE ZA ŠPORT

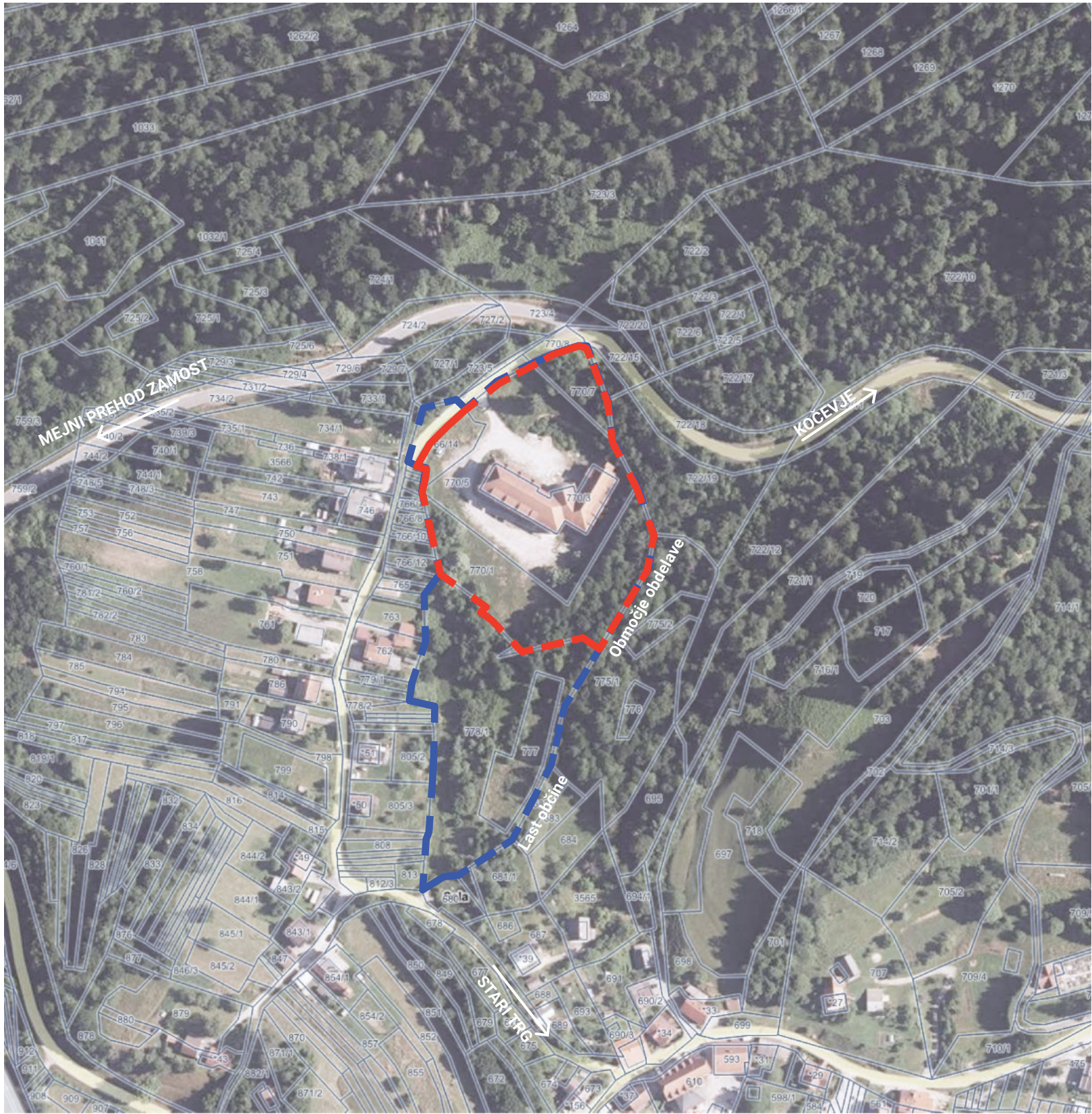
IZHODIŠČA

LASTNIŠTVO PARCEL

M 1:2500

LATNIŠTVO PARCEL

PARCELE V LASTI OBČINE:	KVADRATURA:
- 766/14	981,0 m2
- 770/5	5546,0 m2
- 770/7	799,0 m2
- 770/3	1136,0 m2
- 770/1	3938,0 m2
- 777	1381,0 m2
- 778/1	6172,0 m2



Vir: PISO

LEGENDA:

- OBMOČJE OBDELAVE
- PARCELA
- CESTA
- OBMOČJE V LASTI OBČINE

FOTOANALIZA STANJA

STANJE JULIJA 2024



F1: severovzhodna fasada objekta



F2: pogled na objekt s ploščadi na jugu



F3: severna fasada daljšega kraka objekta



F4: severna fasada daljšega kraka objekta



F5: balkoni v južnem delu krajšega kraka



F6: pogled s ploščadi proti jugu



F7: trafo postaja na zahodni strani območja



F8: kletni prostori stavbe



F9: obstoječe stopnice



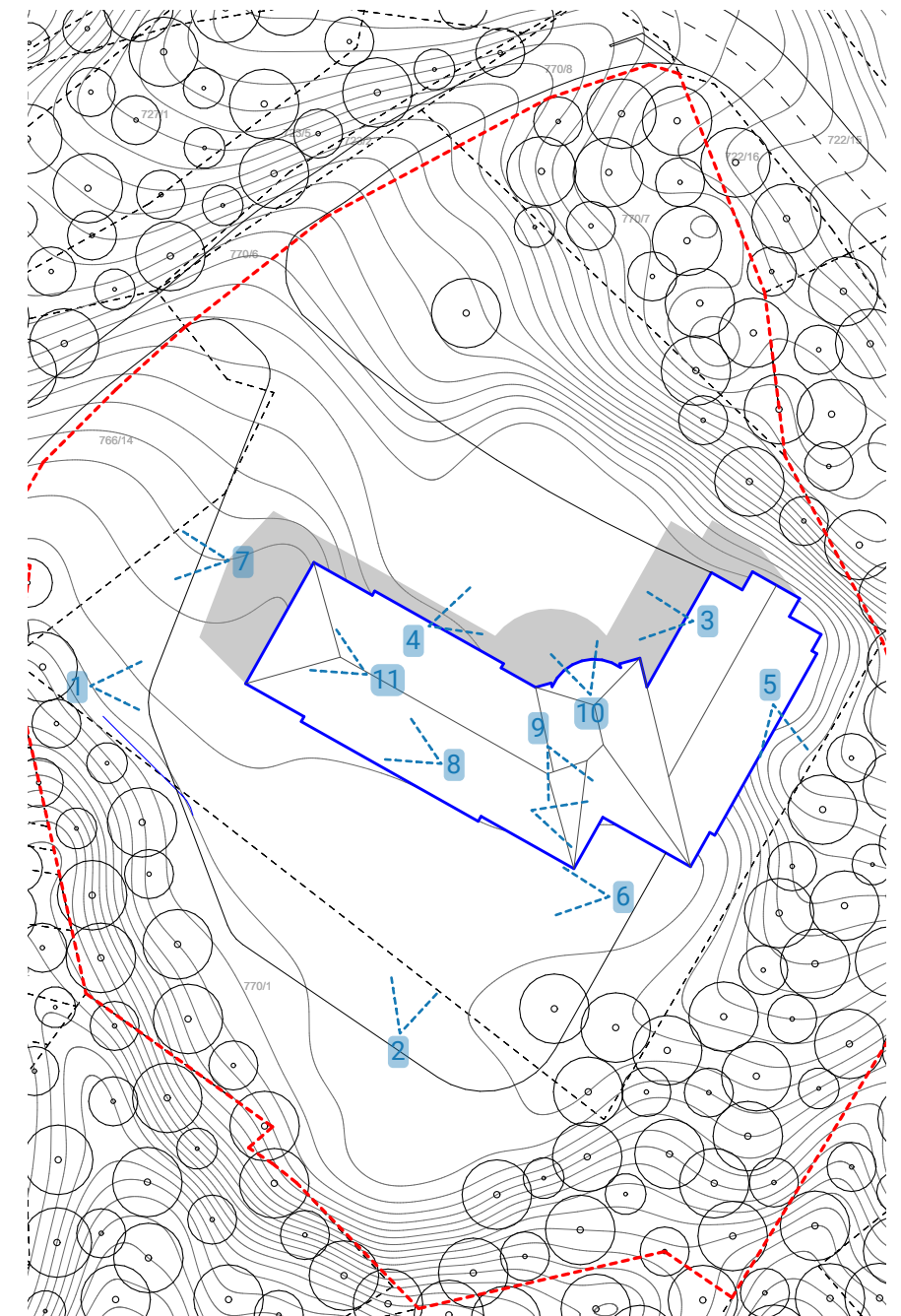
F10: skupni prostori v 2. nadstropju



F11: hodnik v prvem nadstropju



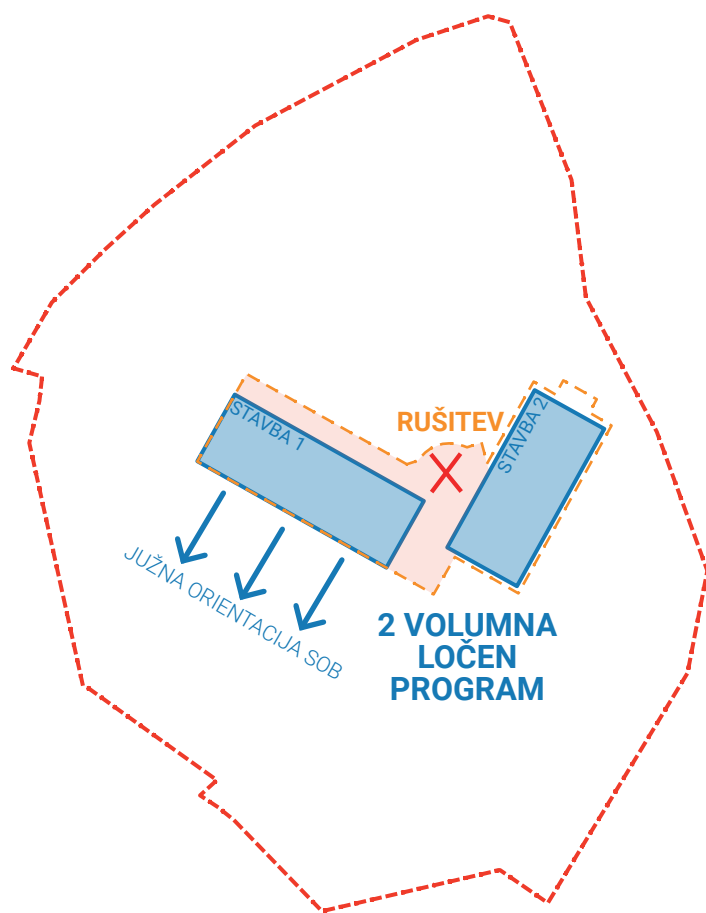
F12: dvovišinski skupni prostor



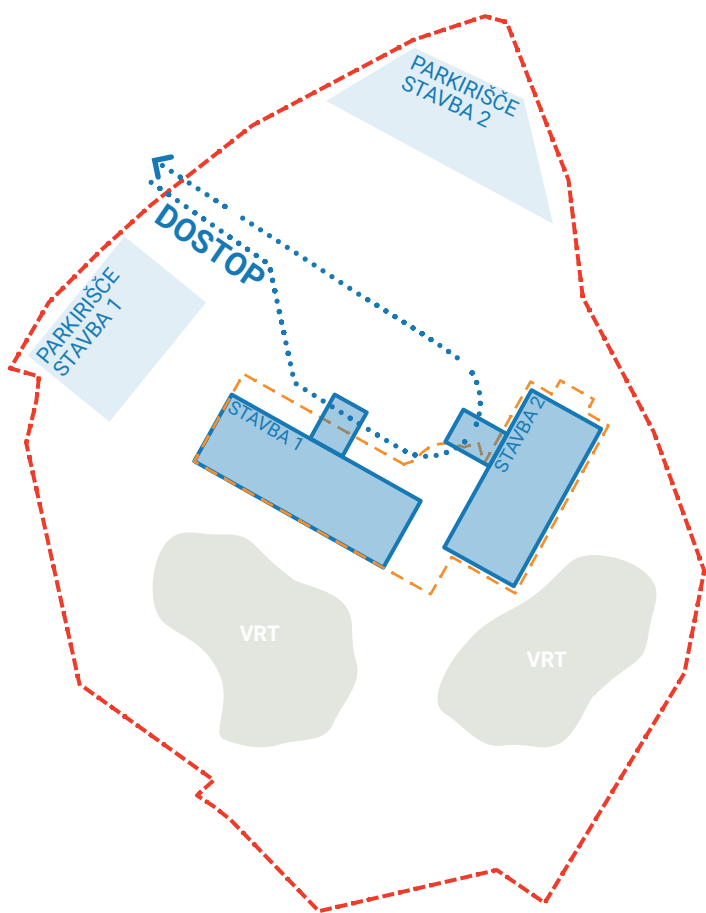
LOKACIJA FOTOGRAFIJ

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 1 VARIANTA 2

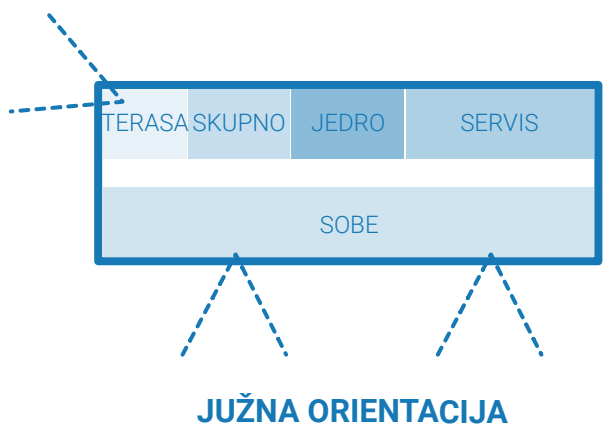
KONCEPT



Objekt z rušitvijo ločimo na dva volumna. Stavba 1 je predmet obdelave, v stavbo 2 se umesti drug program. Zaradi orientacije stavbe 1, je umestitev sob možna na južno stran stavbe.



Velikost, teren in oblika parcele nam omogoča vzpostavitev vrtov na južni strani parcele. Vrtovi so odmaknjeni od ceste in vhodne ploščadi v objekt, kar omogoča mirno in varno uporabo.



Zaradi orientacije objekta so sobe postavljene na južno daljšo stranico objekta, servisi in skupni prostori pa na severni strani. Jedro ima centralno postavitev na severni strani in ločuje servise in skupne prostore.

LEGENDA:

- HIŠA
- PARKIRIŠČE
- VRT

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 1 VARIANTA 2

ZASNOVA 1 - VARIANTA 2

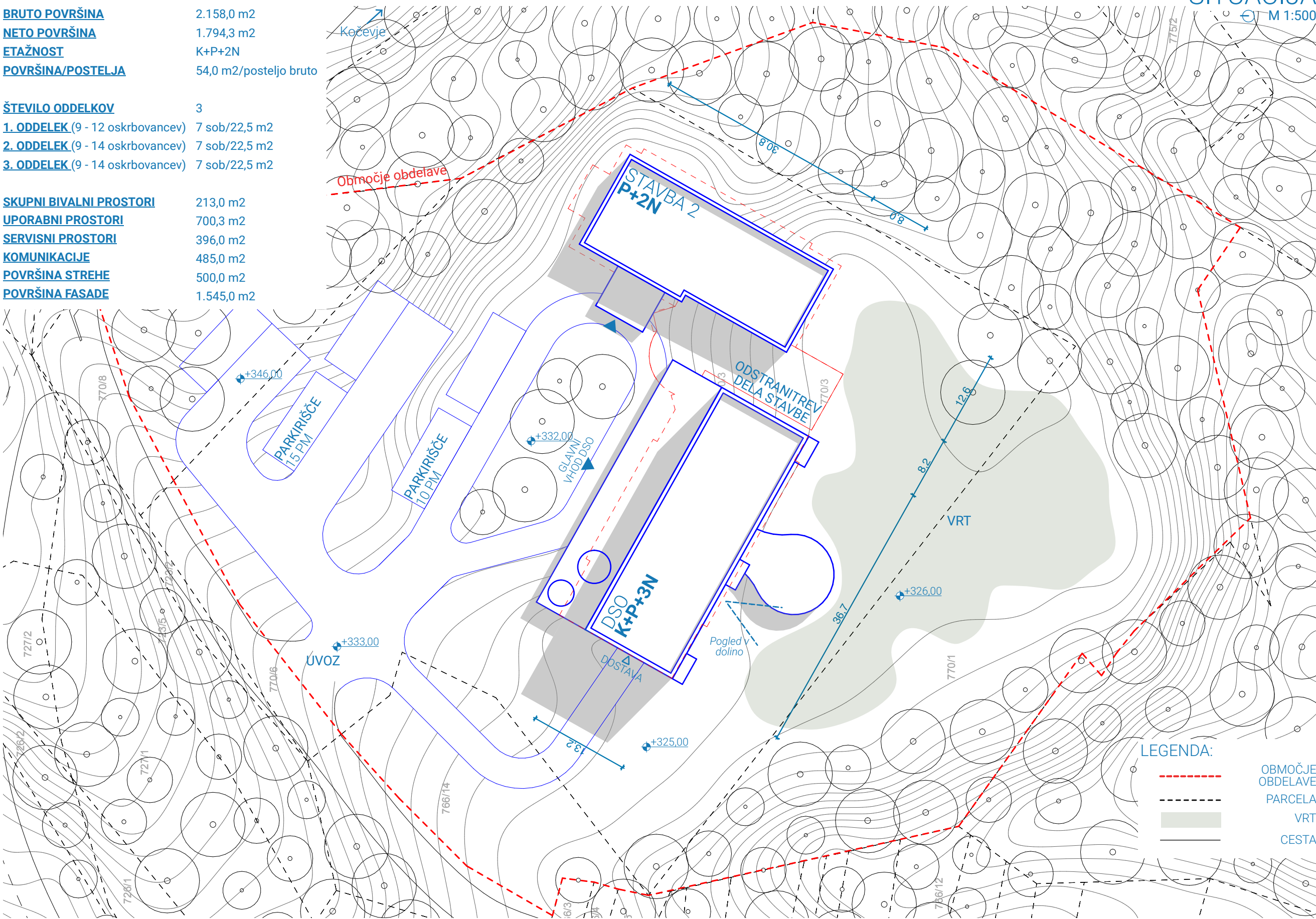
BRUTO POVRŠINA	2.158,0 m2
NETO POVRŠINA	1.794,3 m2
ETAŽNOST	K+P+2N
POVRŠINA/POSTELJA	54,0 m2/posteljo bruto

ŠTEVILO ODDELKOV	3
1. ODDELEK (9 - 12 oskrbovancev)	7 sob/22,5 m2
2. ODDELEK (9 - 14 oskrbovancev)	7 sob/22,5 m2
3. ODDELEK (9 - 14 oskrbovancev)	7 sob/22,5 m2

SKUPNI BIVALNI PROSTORI	213,0 m2
UPORABNI PROSTORI	700,3 m2
SERVISNI PROSTORI	396,0 m2
KOMUNIKACIJE	485,0 m2
POVRŠINA STREHE	500,0 m2
POVRŠINA FASADE	1.545,0 m2

SITUACIJA

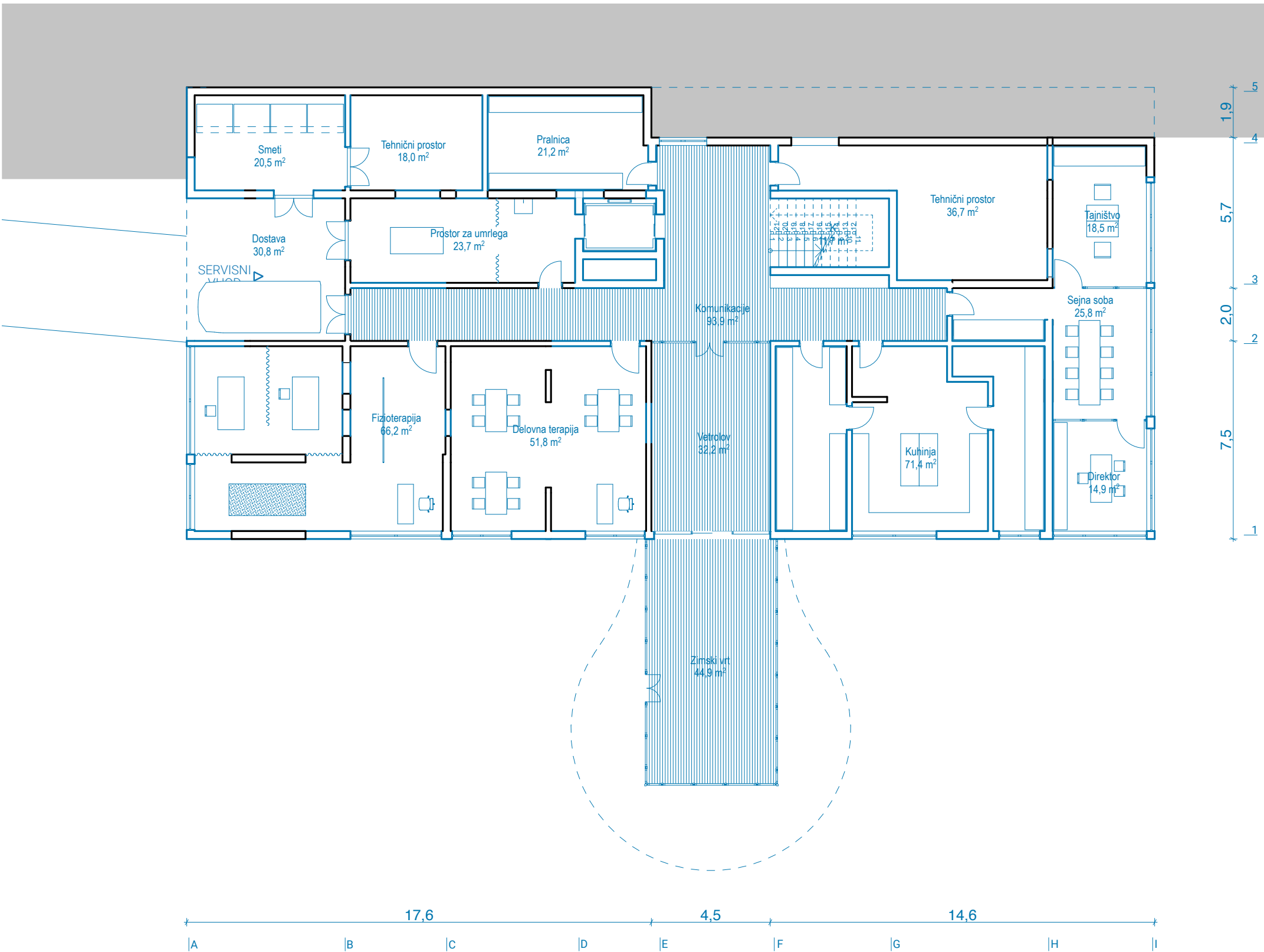
M 1:500



REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 1 VARIANTA 2

TLORIS KLETI

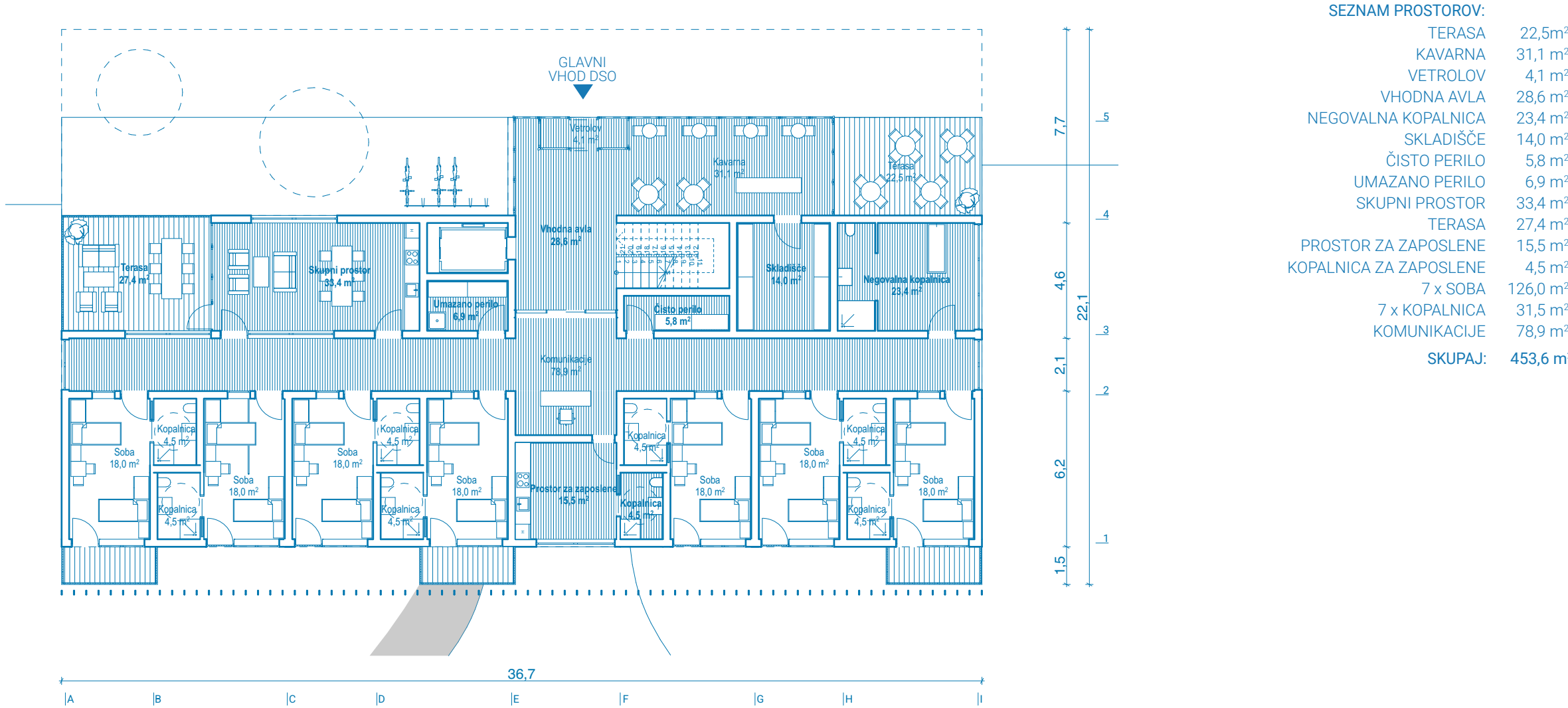
M 1:200



REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 1 VARIANTA 2

TLORIS PRITLIČJA

M 1:200



LEGENDA:

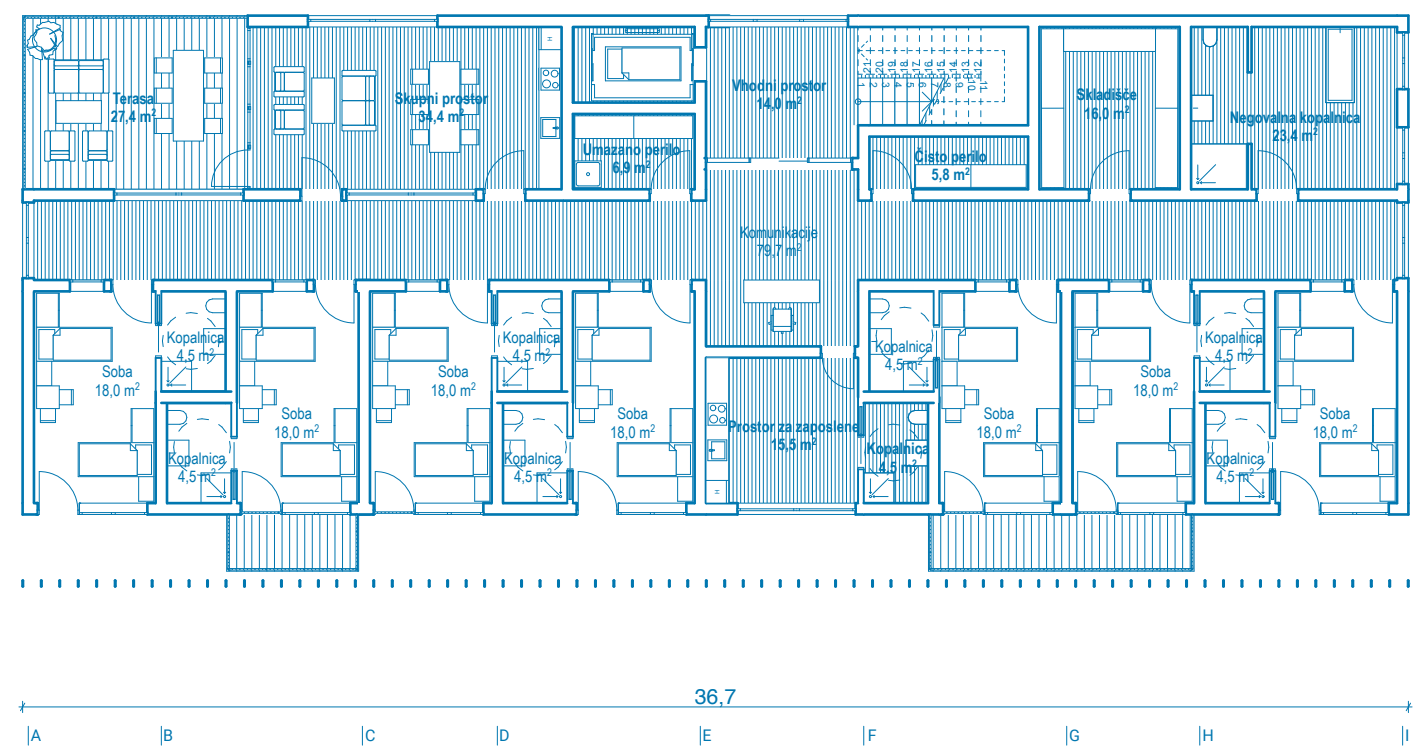
NOVO

OBSTOJEČE

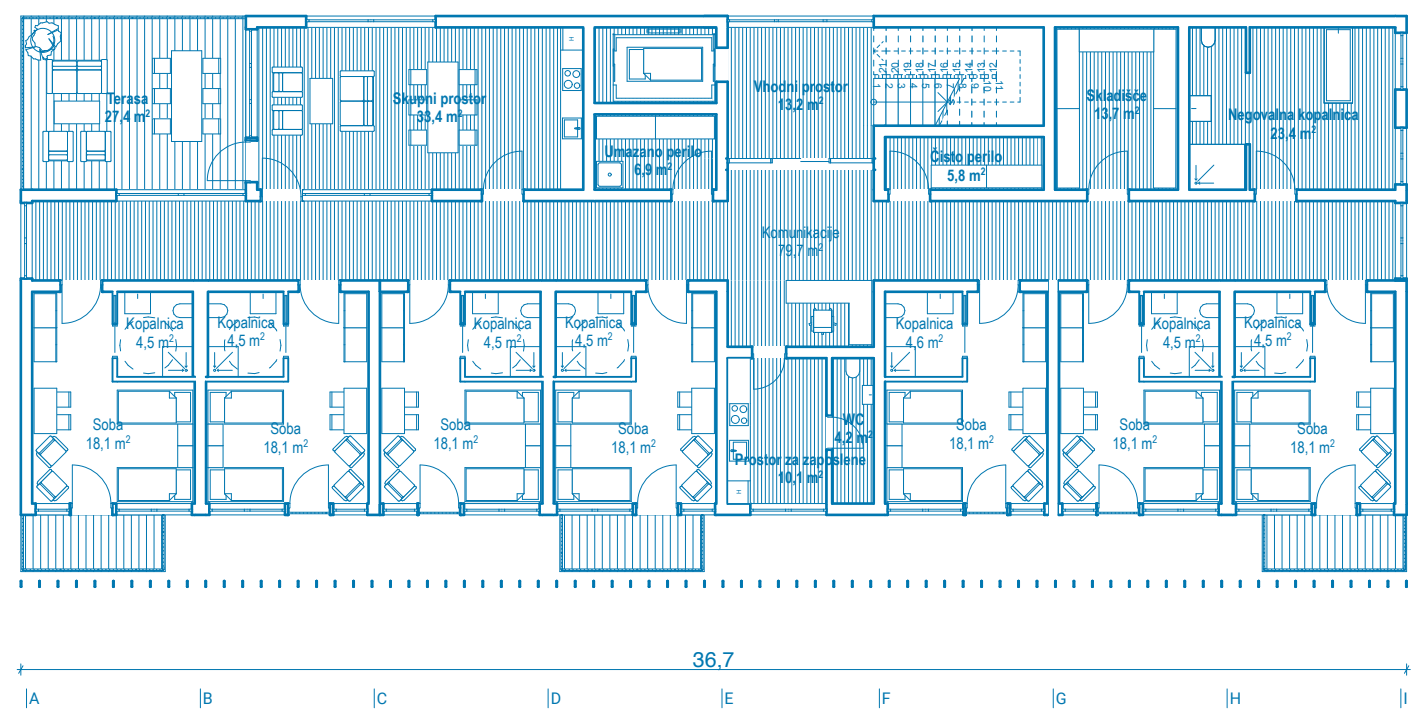
REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 1 VARIANTA 2

TLORISA TIPIČNIH ETAŽ

M 1:200



TLORIS TIPIČNE ETAŽE - OPCIJA 1



TLORIS TIPIČNE ETAŽE - OPCIJA 2

SEZNAM PROSTOROV:	
VHODNI PROSTOR	14,0 m²
NEGOVALNA KOPALNICA	23,4 m²
SKLADIŠČE	16,0 m²
ČISTO PERILO	5,8 m²
UMAZANO PERILO	6,9 m²
SKUPNI PROSTOR	34,4 m²
TERASA	27,4 m²
PROSTOR ZA ZAPOSLENE	15,5 m²
KOPALNICA ZA ZAPOSLENE	4,5 m²
7 x SOBA	126,0 m²
7 x KOPALNICA	31,5 m²
KOMUNIKACIJE	79,7 m²
SKUPAJ:	385,1 m²

SEZNAM PROSTOROV:	
VHODNI PROSTOR	13,2 m²
NEGOVALNA KOPALNICA	23,4 m²
SKLADIŠČE	13,7 m²
ČISTO PERILO	5,8 m²
UMAZANO PERILO	6,9 m²
SKUPNI PROSTOR	33,4 m²
TERASA	27,4 m²
PROSTOR ZA ZAPOSLENE	10,1 m²
KOPALNICA ZA ZAPOSLENE	4,2 m²
7 x SOBA	126,7 m²
7 x KOPALNICA	31,5 m²
KOMUNIKACIJE	79,7 m²
SKUPAJ:	376,0 m²

LEGENDA:

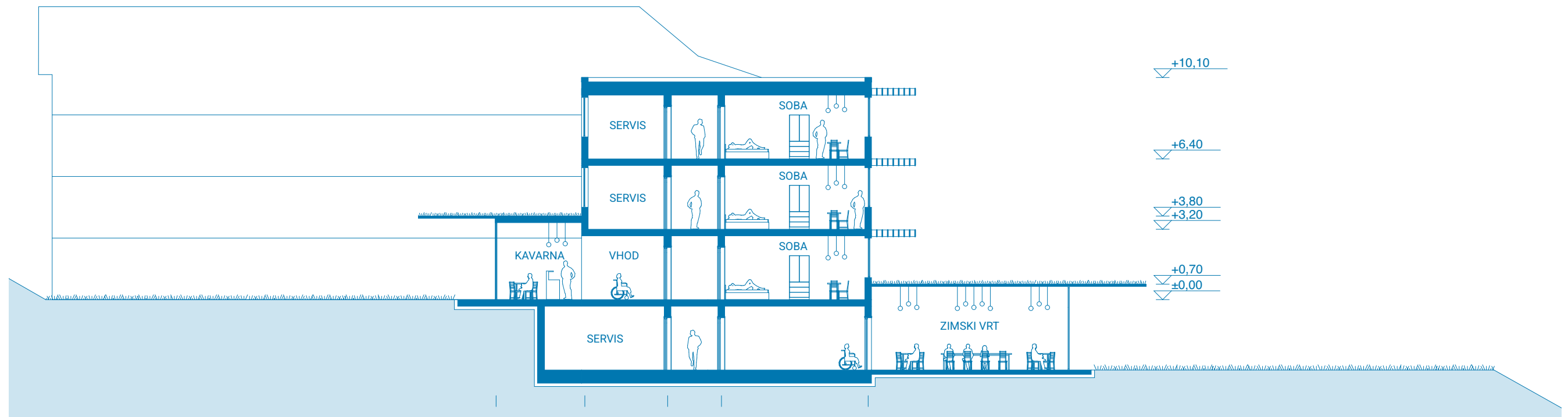
NOVO

OBSTOJEČE

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 1 VARIANTA 2

SHEMATSKI PREREZ

M 1:200



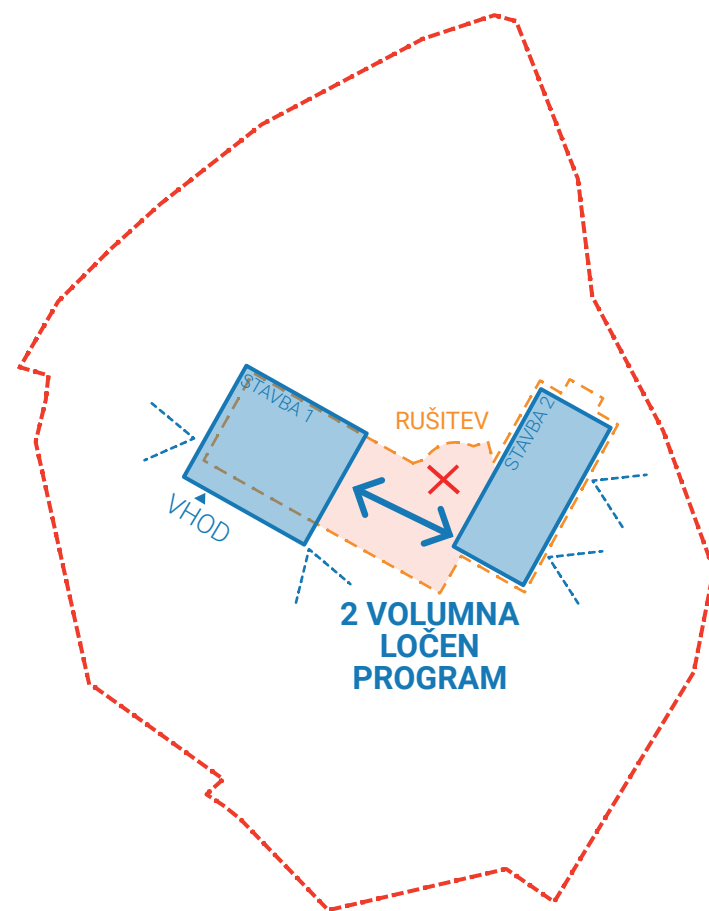
LEGENDA:

— NOVO

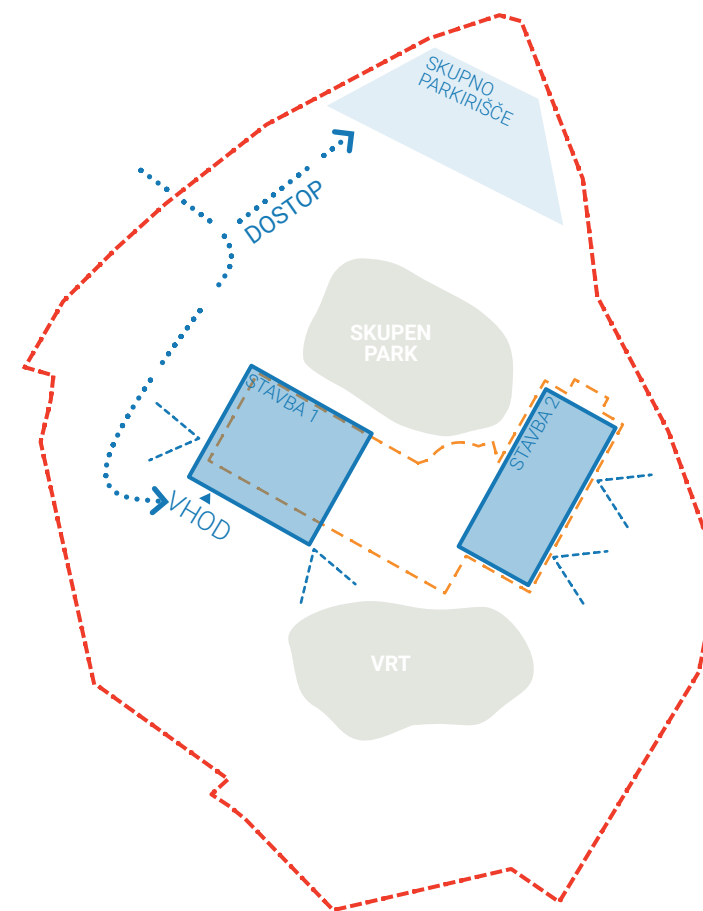
— OBSTOJEČE

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3

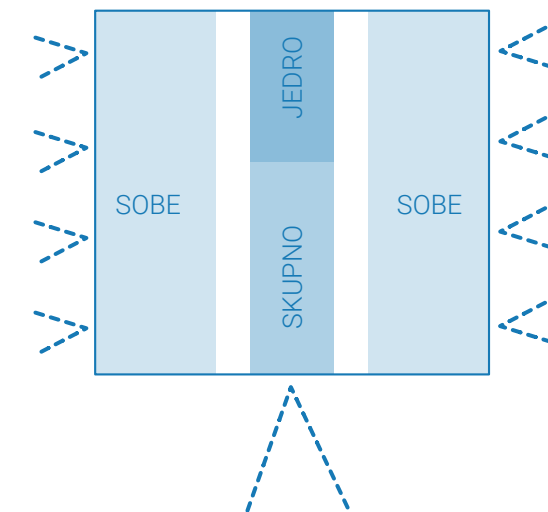
KONCEPT



Objekt z rušitvijo ločimo na dva objekta, v tem primeru z večjo distanco med objektoma. Stavba 1 je trenutno predmet obdelave, v stavbo 2 se umesti drugi program. Objekt ima usmerjenost sob severozahod proti jugovzhodu.



Velikost, teren in oblika parcele nam omogoča vzpostavitev vrta na južni in severni strani parcele. Vrtovi so odmaknjeni od ceste, kar omogoča mirno in varno uporabo. Vhod je umeščen na južno stran parcele na ravni kleti.



Zaradi orientacije objekta so sobe postavljene na zhodno in zahodno stranico objekta, jedro in skupni prostori pa so v centralnem delu objekta.

LEGENDA:

- HIŠA
- PARKIRIŠČE
- VRT

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3

ZASNOVA 2 - VARIANTA 3

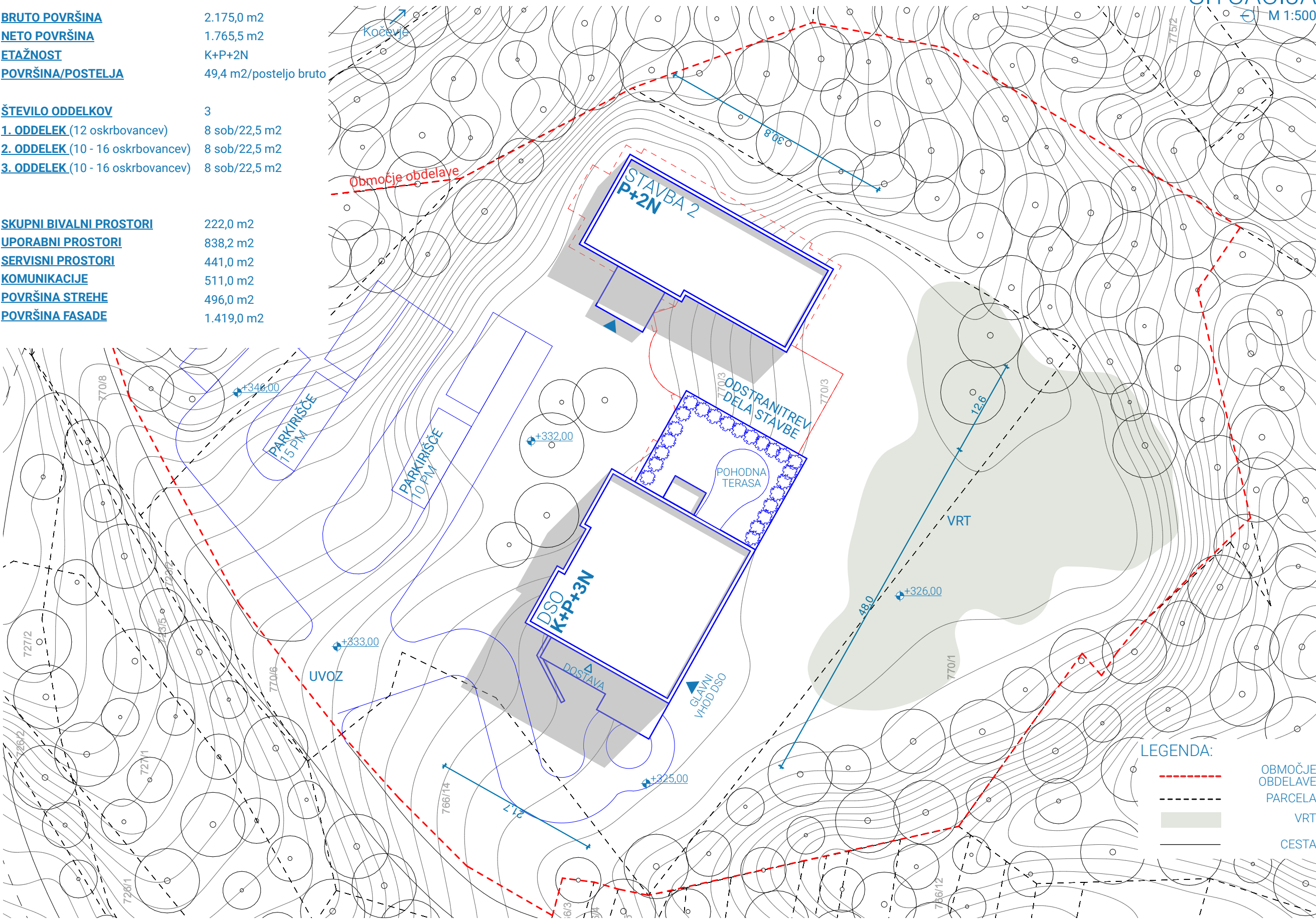
BRUTO POVRŠINA	2.175,0 m ²
NETO POVRŠINA	1.765,5 m ²
ETAŽNOST	K+P+2N
POVRŠINA/POSTELJA	49,4 m ² /posteljo bruto

ŠTEVILO ODDELKOV	3
1. ODDELEK (12 oskrbovancev)	8 sob/22,5 m ²
2. ODDELEK (10 - 16 oskrbovancev)	8 sob/22,5 m ²
3. ODDELEK (10 - 16 oskrbovancev)	8 sob/22,5 m ²

SKUPNI BIVALNI PROSTORI	222,0 m ²
UPORABNI PROSTORI	838,2 m ²
SERVISNI PROSTORI	441,0 m ²
KOMUNIKACIJE	511,0 m ²
POVRŠINA STREHE	496,0 m ²
POVRŠINA FASADE	1.419,0 m ²

SITUACIJA

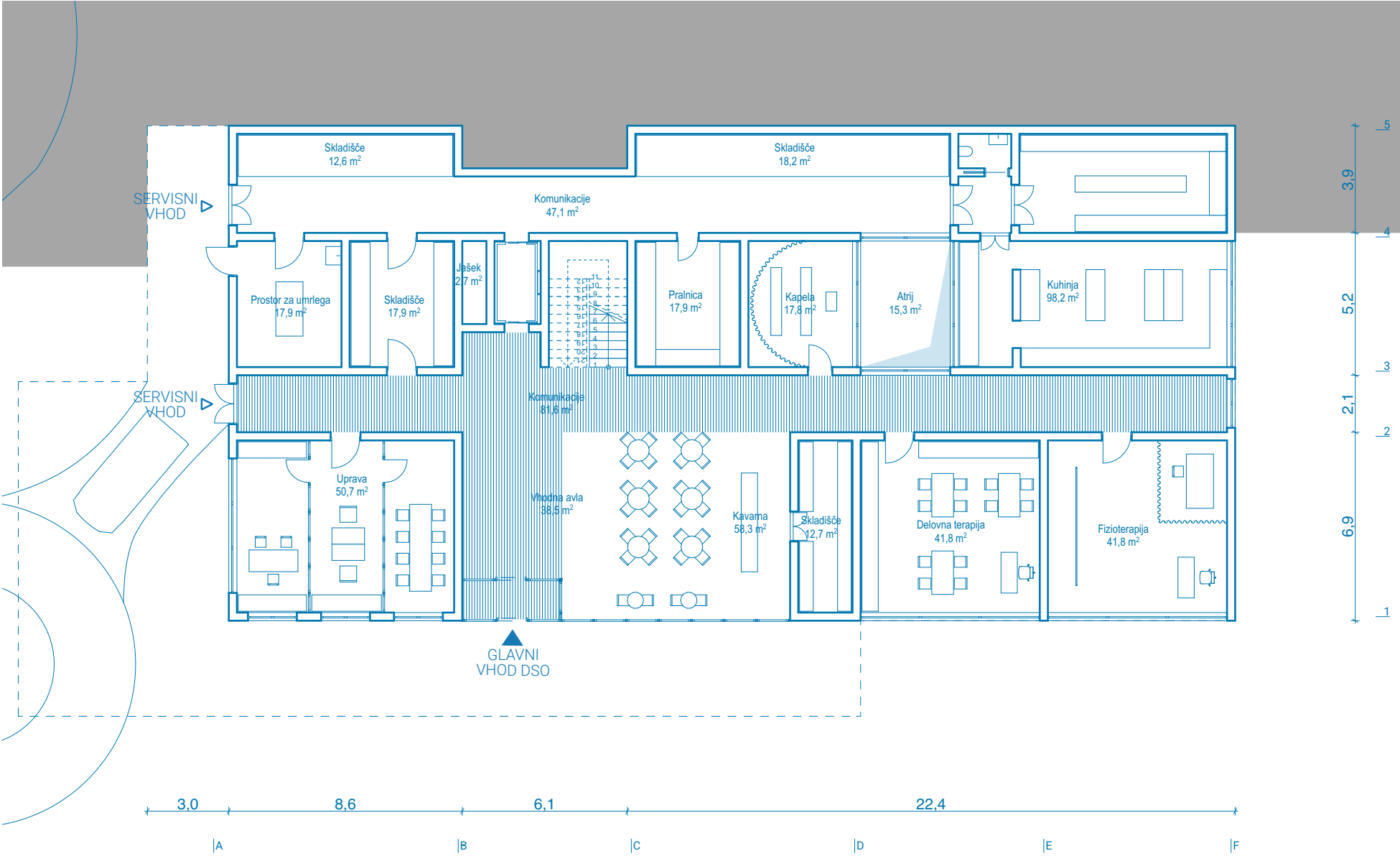
1:500



REKONSTUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3

TLORIS KLETI

M 1:200



SEZNAM PROSTOROV:

UPRAVA	50,7 m ²
VHODNA AVLA	38,5 m ²
KAVARNA	50,7 m ²
DELOVNA TERAPIJA	41,8 m ²
FIZIOTERAPIJA	41,8 m ²
KUHINJA	98,2 m ²
ATRIJ	15,3 m ²
KAPELA	17,8 m ²
PRALNICA	17,9 m ²
SKLADIŠČE	48,7 m ²
PROSTOR ZA UMRLEGA	17,9 m ²
KOMUNIKACIJE	128,7 m ²
SKUPAJ:	568,0 m ²

LEGENDA:

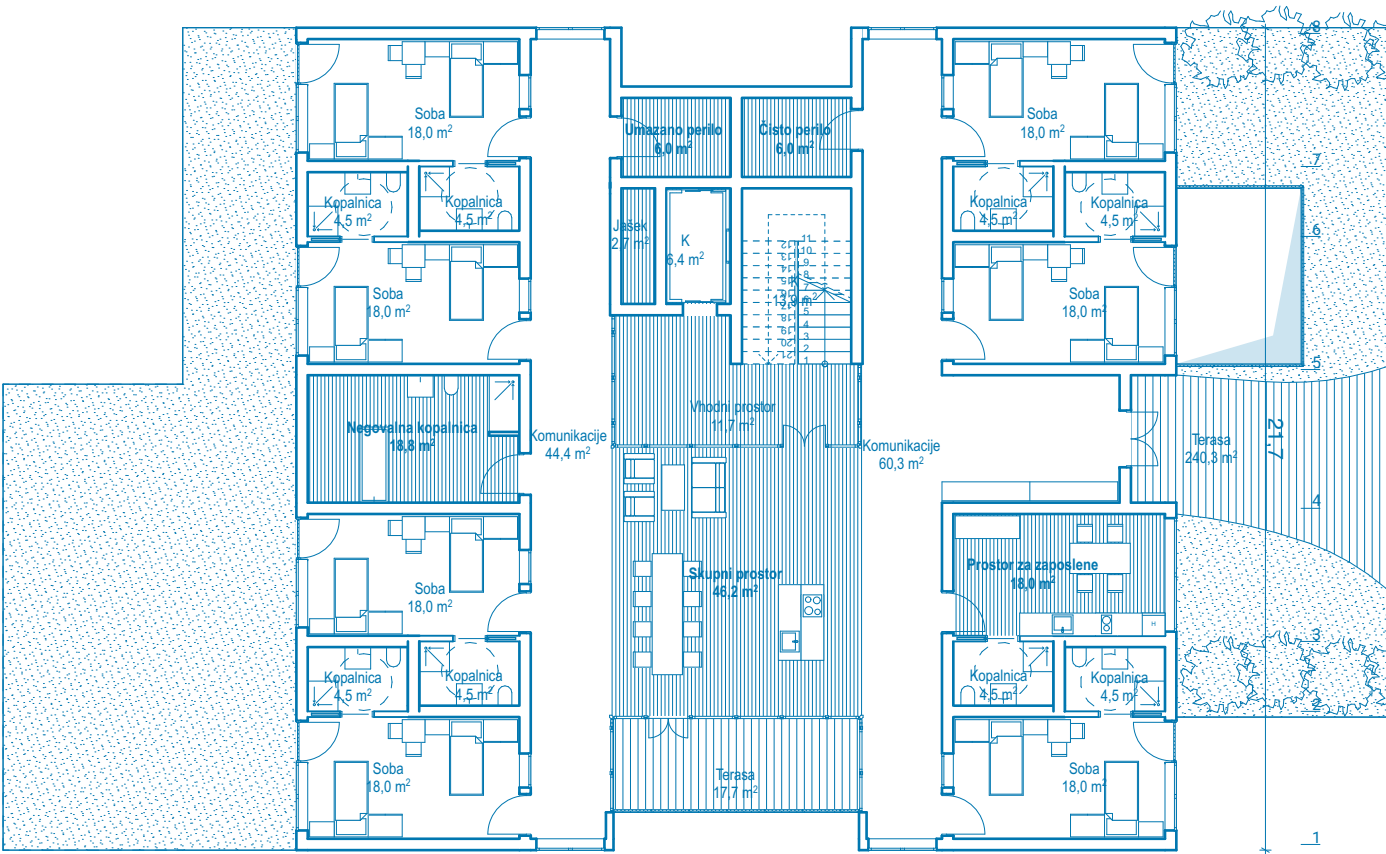
NOVO

OBSTOJEČE

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3

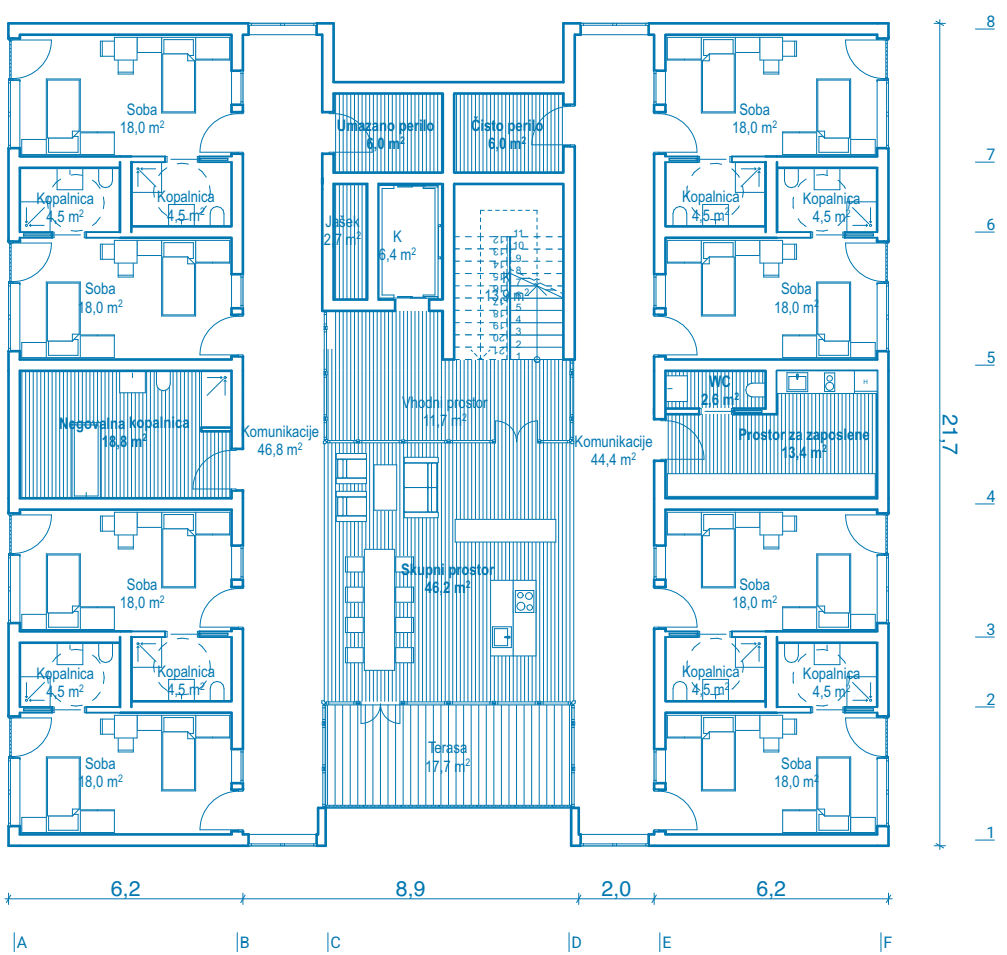
TLORIS NADZEMNIH ETAŽ

M 1:200



TLORIS PRITLIČJA

SEZNAM PROSTOROV:	
VHODNI PROSTOR	12,8 m ²
NEGOVALNA KOPALNICA	18,8 m ²
ČISTO PERILO	6,0 m ²
UMAZANO PERILO	6,0 m ²
SKUPNI PROSTOR	46,2 m ²
TERASA	17,7 m ²
PROSTOR ZA ZAPOSLENE	18,0 m ²
WC ZA ZAPOSLENE	4,5 m ²
7 x SOBA	126,0 m ²
7 x KOPALNICA	31,5 m ²
KOMUNIKACIJE	91,2 m ²
SKUPAJ:	378,7 m ²
STREŠNA TERASA	240,3 m ²



TLORIS NADSTROPJA

SEZNAM PROSTOROV:	
VHODNI PROSTOR	12,8 m ²
NEGOVALNA KOPALNICA	18,8 m ²
ČISTO PERILO	6,5 m ²
UMAZANO PERILO	6,5 m ²
SKUPNI PROSTOR	46,2 m ²
TERASA	24,2 m ²
PROSTOR ZA ZAPOSLENE	13,4 m ²
WC ZA ZAPOSLENE	2,6 m ²
8 x SOBA	151,2 m ²
8 x KOPALNICA	36,0 m ²
KOMUNIKACIJE	91,2 m ²
SKUPAJ:	409,4 m ²

LEGENDA:

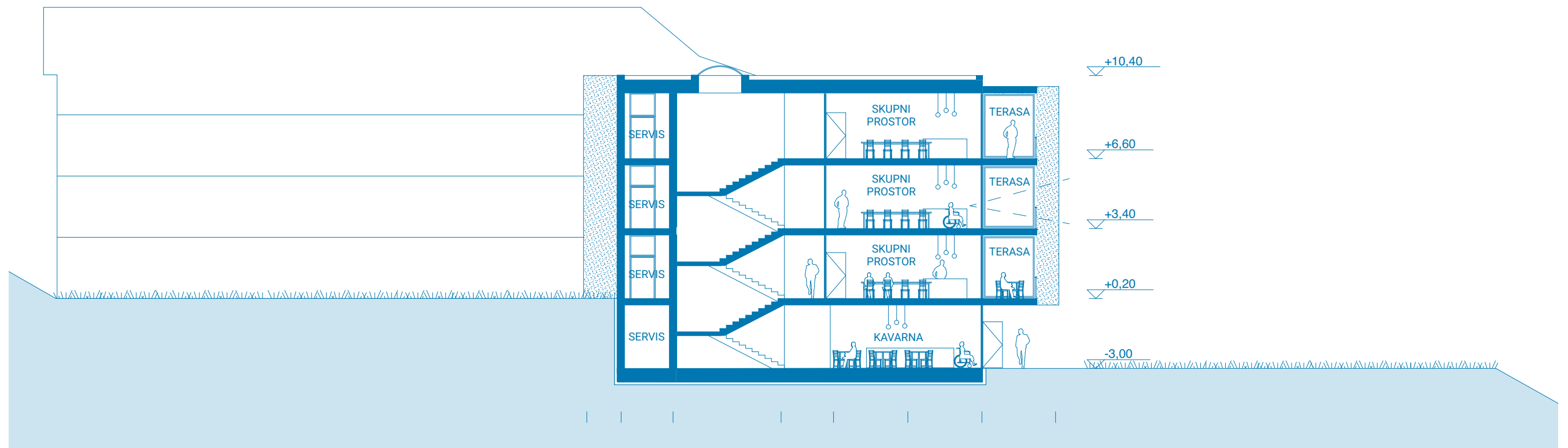
NOVO

OBSTOJEČE

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3

SHEMATSKI PREREZ

M 1:200



LEGENDA:

— NOVO

— OBSTOJEČE

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3



Pogled na vhod v DSO in južne terase

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3



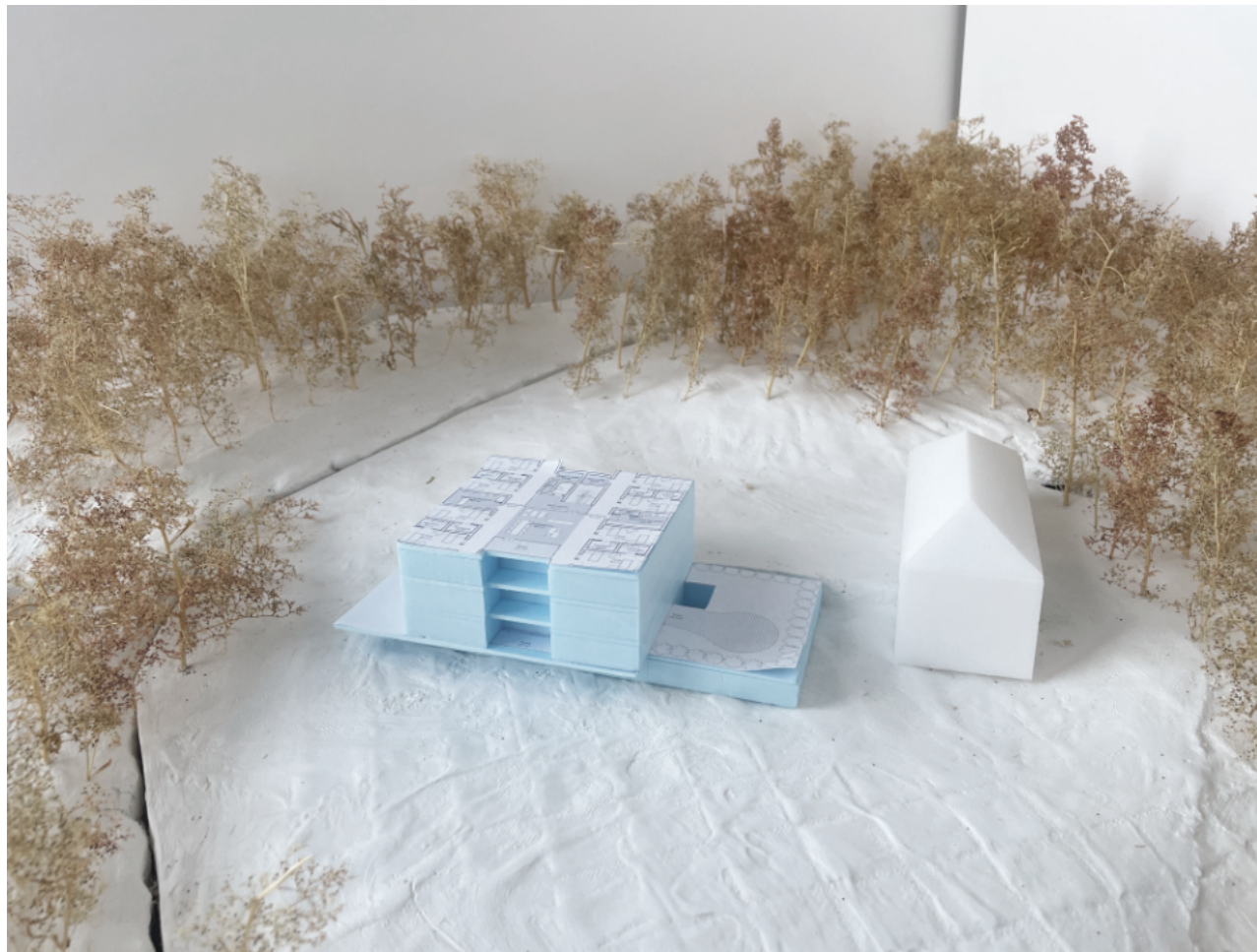
Pogled na objekt iz vzhodne smeri

REKONSTRUKCIJA - ZASNOVA 2 VARIANTA 3

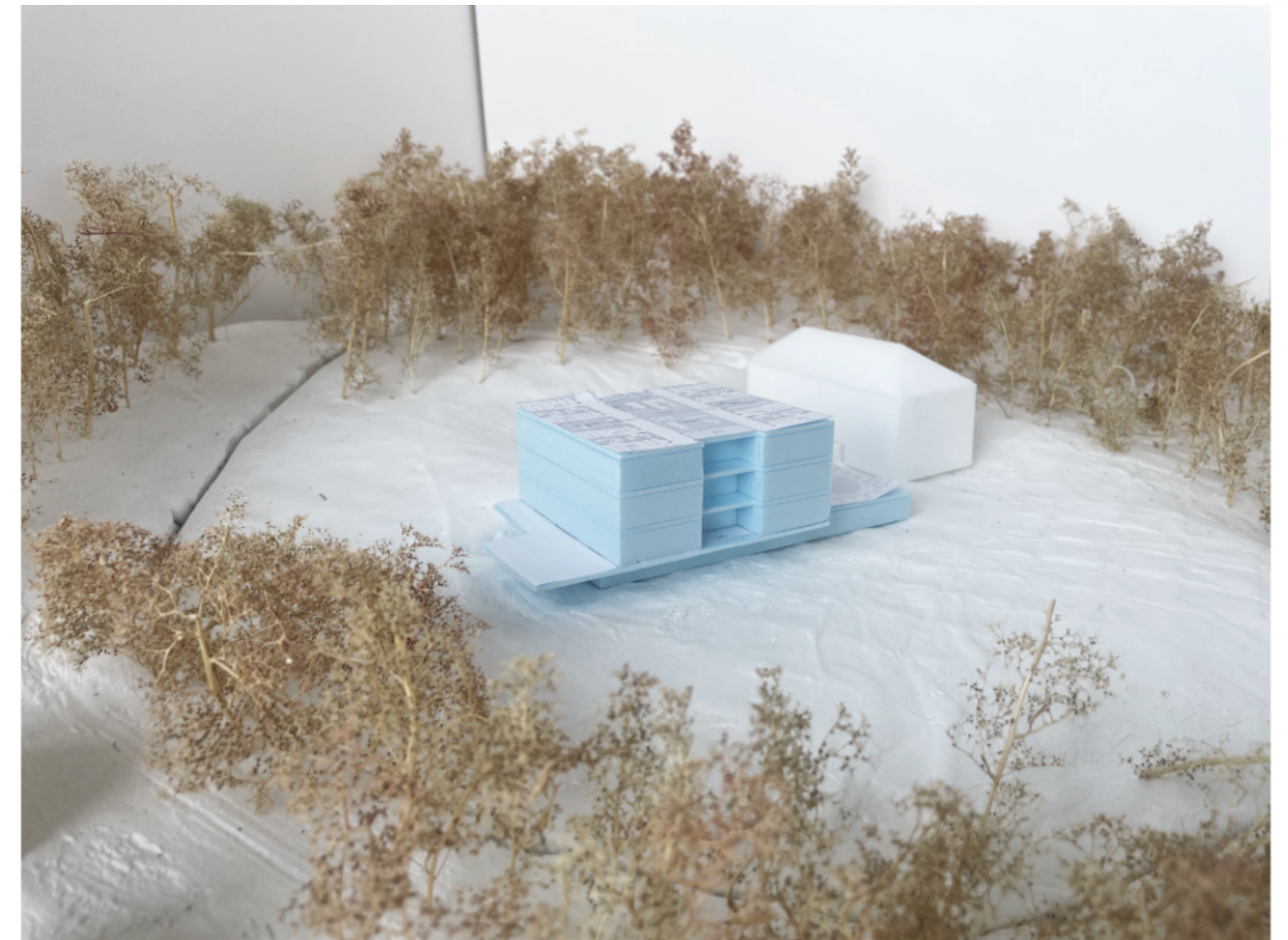


Vhodna nadstrešnica deluje kot navezava na južni vrt

FOTOGRAFIJE MAKETE



Pogled na objekt iz jugovzhodne smeri



Pogled na objekt iz jugozahodne smeri