



Case study

Nadgradnja brez meja

Kako les omogoča nove etaže tam, kjer klasična gradnja
odpove — primer Sežana

JELOVICA



Referenčni projekt Sežana

Projekt prikazuje, kako je mogoče z uporabo lahke lesene konstrukcije hitro in učinkovito nadgraditi obstoječo stavbo tam, kjer klasična gradnja ni mogoča. S tem omogoča višjo kakovost bivanja, ohranjanje obstoječe infrastrukture in trajnostno rast urbanega okolja.

Ključne informacije:

 **Lokacija:** Sežana, Slovenija

 **Tip:** Večstanovanjski objekt

 **Sistem:** Okvirno–panelna lesena gradnja

 **Fasada:** Kompaktna fasada Jub – fasadni sistem s kameno volno

 **Površina:** 1,423m²

 **Enote:** 16 stanovanj

 **Energijska učinkovitost:** skoraj nič–energijska stavba (sNES)

 **Obnovljivi viri energije:** toplotna črpalka, prezračevanje z rekuperacijo

 **Čas gradnje:** 5 mesecev od zasnove do montaže

 **Vloga Jelovice:** projektiranje, proizvodnja, transport, montaža, vsa obrtniška dela in dokončanje objekta

 **Investicija:** 100 % prodanih enot že pred zaključkom gradnje

Zakaj ta projekt šteje kot prelomen projekt?

1. Hitra izvedba brez kompromisov (5 mesecev od projekta do montaže)
2. Prvi večstanovanjski objekt v okvirno–panelni leseni konstrukciji v Sloveniji
3. Trajnostni materiali z nizkim ogljičnim odtisom in odličnimi izolativnimi lastnostmi
4. Minimalni gradbeni hrup in motnje, kar je ključno pri urbanih posegih
5. Večja kakovost bivanja za končne uporabnike: boljša mikroklima, naravni materiali
6. Dokazana tržna privlačnost lesenih domov – stanovanja so bila razprodana takoj

Kratek opis

Objekt je bil zasnovan kot nadgradnja obstoječe stavbe in tlorisno zelo odprte zasnove prodajnega salona, kjer je bila zaradi statičnih omejitev klasična nadgradnja neizvedljiva. Lahka lesena konstrukcija je omogočila hitro izvedbo treh novih etaž in prilagodljiv tloris, primeren za sodobno urbano bivanje.

Pregled projekta

Ime: Večstanovanjski objekt S1

Lokacija: Sežana, Slovenija

Zaključek gradnje: 2025

Tip: Stanovanjski kompleks

Gradbeni sistem: Okvirno–panelna

lesena konstrukcija

Površina / število enot: 1,423m² / 16
stanovanj

Trajanje projekta: ~1 leto



Izziv investitorja

Cilj investitorja je bil maksimirati stanovanjske površine na obstoječem objektu. Edina izvedljiva rešitev je bila lahka lesena nadgradnja, preliminarna statična analiza pa je omogočila kar tri dodatne etaže, kar bistveno poveča ekonomsko upravičenost projekta.

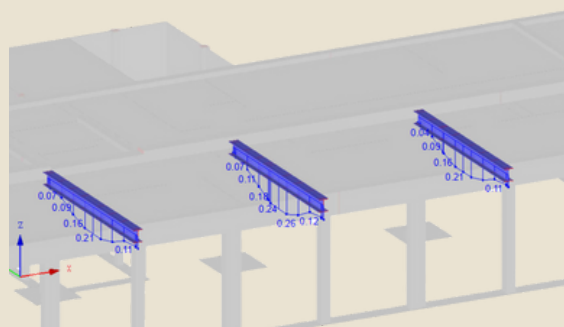
Poleg tega je investitor iskal partnerja, ki bi prevzel celovito strokovno svetovanje in projektiranje obremenitev ter bil sposoben izvesti več kot dve etaži — ključni pogoj za rentabilnost in razširitev stanovanjske ponudbe na lokalnem trgu.



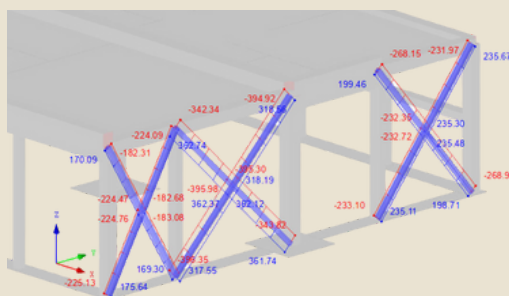
Ojačitve pritličja

Zaradi nadgradnje s tremi etažami potrebno ustrezno ojačiti pritličje z jeklenimi profili, tako v prostoru salona kot tudi na delu zunanjih sten. Statični izračuni so bili pripravljeni za varen prenos obremenitev nove lesene montažne konstrukcije. Kljub posegom je salon keramike ves čas nemoteno obratoval.

Ojačitev pritličja z jeklenimi profili.



Ojačitev stene z jeklenimi diagonalami



Naš pristop in izziv

Naša vloga je obsegala prevzem celotnega vodenja gradbenega procesa, od idejne zasnove in projektiranja do izvedbe zahtevne nadgradnje treh novih etaž.

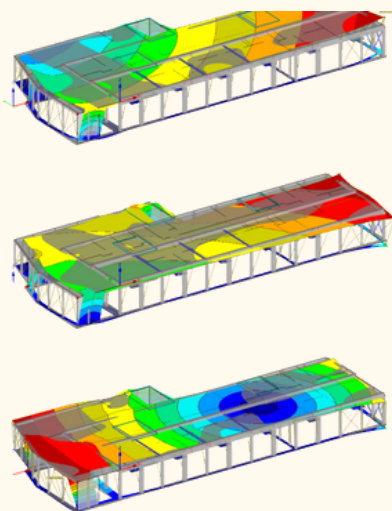
Poseben izziv je predstavljala obstoječa masivna konstrukcija, ki smo jo morali statično ustrezno ojačati, a z minimalnimi gradbenimi posegi. To nam je omogočilo, da je salon keramike v pritličju ves čas nemoteno obratoval in ostal odprt za stranke.

Z integriranim pristopom, natančno statično optimizacijo ter uporabo naprednih lesenih konstrukcijskih sistemov smo dosegli maksimalno učinkovitost, visoko raven varnosti in časovno optimizirano izvedbo. Projekt smo izvedli v skladu z najvišjimi standardi kakovosti in trajnosti, kar potrjuje tudi uspešna prodaja vseh novih stanovanjskih enot takoj po zaključku gradnje.



Rezultat

Projekt je prinesel energetsko učinkovito in trajnostno vertikalno nadgradnjo, ki izboljšuje urbanistično izrabo in dolgoročno dodano vrednost objekta. Dokazali smo, da je z inovativno leseno gradnjo mogoče izvesti ambiciozne arhitekturne rešitve z minimalnim vplivom na obstoječo dejavnost.



Zakaj investitorji zaupajo Jelovici ?



Izziv investitorja 💬 Potreboval je partnerja, ki bi ponudil:	Rešitev Jelovice 🌲 Kaj je ponudila Jelovica:
Ekonomično, tržno zanimivo rešitev z visoko dodano vrednostjo.	✅ Pametna, trajnostna lesena gradnja, ki združuje dolgoletno ekspertizo (80+ let) in preverjeno uspešnost na DACH trgih — optimalna kombinacija stroškovne učinkovitosti in visoke tržne privlačnosti.
Višji standard bivanja, več svetlobe, bolj zdravo in prijetno okolje kot pri klasični gradnji.	✅ Naravni materiali, odlična bivalna klima, več naravne svetlobe in bolj zdravo okolje — izkušnja bivanja, ki presega klasično gradnjo.
Zanesljivo izvedbo brez zamikov in nepričakovanih stroškov.	✅ Industrijsko natančna prefabrikacija, ki zagotavlja popolno predvidljivost stroškov, rokov in kakovosti — brez presenečenj.
Močno podporo pri predstavitvi projekta končnim kupcem ter leseno gradnjo z dokazano vrednostjo.	✅ Celovita podpora od idejne zasnove, arhitekture, projektne dokumentacije do predstavitve in zaključnih del — kupcem omogoča popolno zaupanje v leseno gradnjo.

Sežana,
Slovenija

Večstanovanjski objekt
16 enot

Okvirno–panelna lesena
gradnja

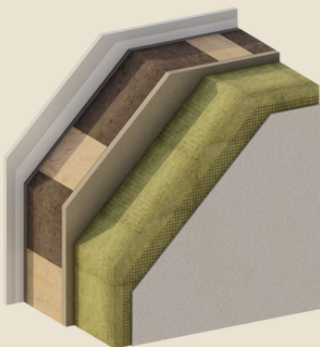
Skoraj nič–energijska
stavba (sNES)

Tehnične in gradbene informacije

- **Gradbeni sistem:** Okvirno–panelna konstrukcija 8 Jelovica OPTIMA sistem
- **Sestava sten / U–vrednosti:** toplotna izolacija iz kamene volne, trislojna zasteklitev
- **Požarna odpornost / Akustika:** skladno z zahtevami večstanovanjske gradnje (REI 60, zvočna zaščita > 56 dB)
- **Trajnost in energijska učinkovitost:** PEFC, sNES

Opis sistema

Okvirno–panelni sistem Jelovica omogoča hitro, varno in trajnostno gradnjo tudi v primeru nadgradenj. Lesena konstrukcija bistveno zmanjša težo objekta, s čimer je omogočena nadgradnja brez dodatne ojačitve temeljev. Sistem vključuje toplotno izolacijo iz naravnih materialov, zrakotesne stike in visoko bivalno ugodje. Objekt izpolnjuje pogoje skoraj nič–energijske stavbe z vgrajenimi sistemi prezračevanja z rekuperacijo ter nizko porabo energije za ogrevanje.



Optima sistemska rešitev

Sistem Optima je idealna izbira za energetsko učinkovito gradnjo z vrhunskimi zmogljivostmi na stroškovno učinkovit način.

Izvedba projekta



Les kot naraven material

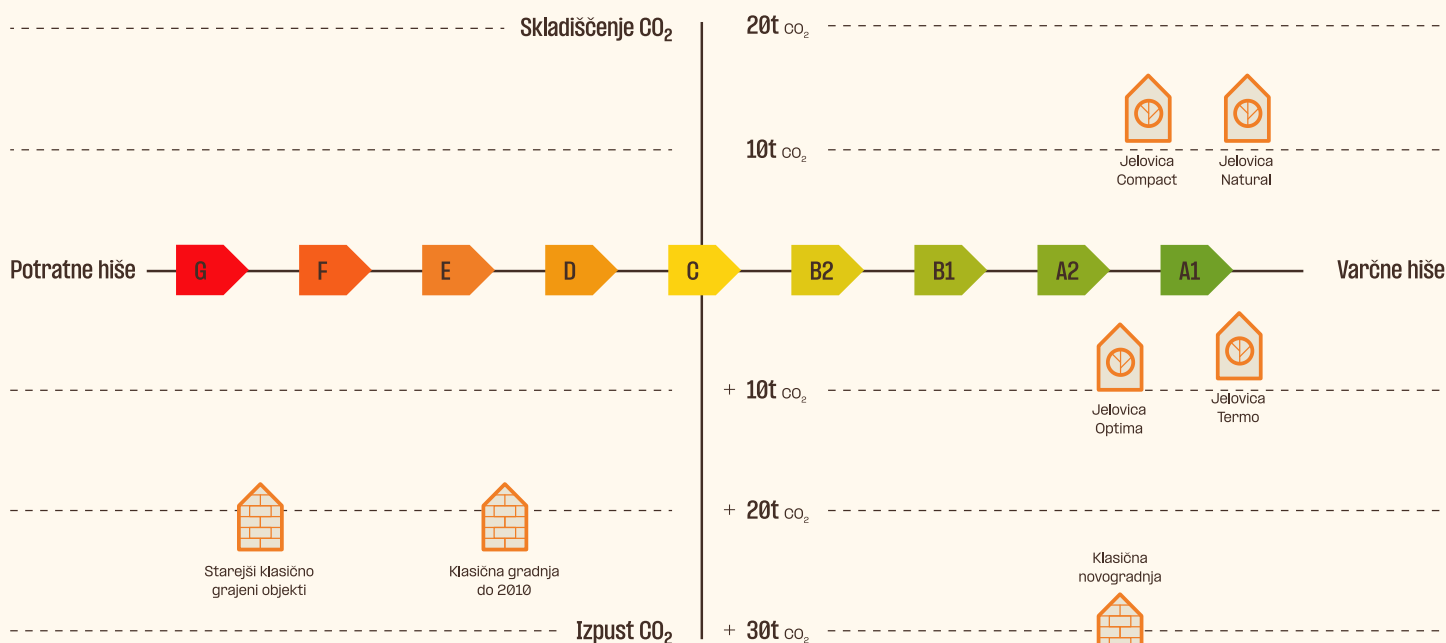
Les kot konstrukcijski material dodatno izboljša energijsko učinkovitost stavbe, saj zagotavlja odlično toplotno izolacijo in zmanjšuje potrebo po aktivnem ogrevanju in hlajenju.

Energetska učinkovitost

Večstanovanjska skoraj nič–energijska stavba (sNES) v Sežani vključuje vrsto dodatnih ukrepov za visoko energetska učinkovitost: kakovostna trislojna okna, debel fasadni ovoj ter prezračevalni sistem z rekuperacijo. Skupaj ti elementi prispevajo k nizki porabi energije, zmanjšanemu ogljičnemu odtisu in udobnemu bivalnemu okolju z nizkimi obratovalnimi stroški.



- **Predvidena potreba po energiji za ogrevanje:** $< 20 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- **Zmanjšanje CO₂ odtisa:** 60 % v primerjavi z betonom
- **Graf:** primerjava CO₂ odtisa — les vs. beton vs. opeka



Arhitektura

Zgradbo odlikuje sodobna arhitektura z dvokapno streho z nizkim naklonom. Ta arhitekturni element omogoča energetsko učinkovito izrabo površine — z možnostjo namestitve sončnih panelov ali ozelenitve. Streha dopolnjuje minimalistično zasnovo in nudi večjo fleksibilnost pri zasnovi zunanjih prostorov. Tankoslojni fasadni sistem s toplotno izolacijo iz kamene volne dopolnjuje videz in energetsko učinkovitost stavbe.



Intervju z investitorjem in direktorjem podjetja Gradbena oskrba — Bogdanom Kosoveljem

Zakaj ste se odločili za leseno gradnjo?

Za leseno gradnjo sem se odločil, ker smo prišli do problema statike. Objekt smo nadgradili nad obstoječo betonsko ploščo in statično ni bilo dovoljeno graditi na klasičen način, zato smo se odločili za leseno gradnjo, ker je lažja in so temelji to zdržali.

Kako gledate na leseno gradnjo?

Na Primorskem ta način gradnje ni poznan. Ko sem začel to prodajati, so se ljudje malce ustrašili, kako bo to narejeno. Med gradnjo pa se potem hitro vidi, kako je zgrajeno, pritrjeno, kakšna je izolacija, in je to postala čisto druga zgodba. Vsi, ki so to videli, vključno z mano, smo razumeli, da nismo ničesar zgrešili z leseno gradnjo.

Kakšne so prednosti lesene gradnje pred klasično?

Hitrost — Jelovica je ta objekt postavila v manj kot mesecu dni.

Naravni materiali — kakovost bivanja, ki je boljša kot v betonski zgradbi, in to strankam veliko pomeni.

Podpora — imam podporo od Jelovice v vsakem trenutku, ko jo potrebujem.

Kaj vas je pozitivno presenetilo?

Všeč mi je bil hiter pristop in trud Jelovice, da bo vse narejeno v najkrajšem možnem času. Res me je presenetila hitra gradnja, ker bi pri klasični gradnji za tak projekt potreboval več kot dve leti.

Ali bi še enkrat izbrali Jelovico?

V tem trenutku bi še enkrat izbral Jelovico, ker so se do sedaj pokazali kot strokovni, hitri in stalno odzivni. Pomembno mi je, da imam podporo v vsakem trenutku, kadar jo potrebujem, tako da bi se zagotovo še enkrat odločil za Jelovico.

Konstruiranje, proizvodnja, transport, montaža, dokončanje del.

 Načrtovanje:
1 mesec

 Proizvodnja:
1 mesec

 Montaža:
1 mesec

 Dokončanje del:
9 mesecev

Za ta projekt je bila Jelovica logična izbira zaradi svoje strokovnosti in izkušenj pri zahtevnih nadgradnjah obstoječih objektov. Gradnja v leseno okvirno–panelni tehnologiji je omogočila hitro in varno izvedbo dodatnih treh etaž na obstoječi konstrukciji ojačani z jeklenimi elementi. Vloga Jelovice je zajemala celotno verigo — od načrtovanja, statičnega svetovanja, proizvodnje in logistike, do natančne montaže na terenu, vključno z vsemi obrtniškimi deli za dokončanje objekta.

Poleg tehničnih kompetenc je Jelovica investitorju zagotovila še:

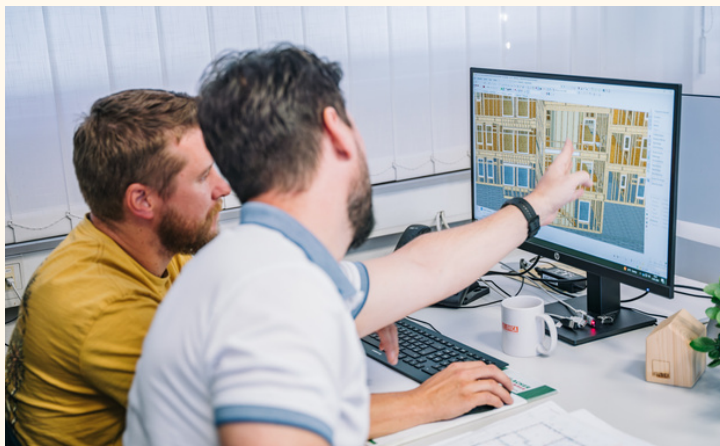
- zanesljiv časovni potek izvedbe, brez zamikov,
- stroškovno predvidljivost brez skritih stroškov,
- transparentno komunikacijo z vsemi vpletenimi,
- in predvsem rešitev, kjer klasična gradnja ne bi bila mogoča.

Projektni partnerji

Investitor: Gradbena oskrba d.o.o.

Arhitekt: Linea G Branka Guštin s.p.

Inženirska ekipa: Jelovica



Certifikati



Smo vaš partner



Jelovica je vodilni slovenski proizvajalec montažnih lesenih objektov, ki združuje več kot 80 let izkušenj z najsodobnejšo, energetsko samozadostno proizvodnjo, ki deluje izključno na obnovljive vire. Zaupanje ji izkazujejo partnerji po vsej Evropi, saj je Jelovica do danes uspešno izvedla že več kot 13.000 projektov, ki izpolnjujejo najvišje standarde trajnosti, inženirske natančnosti in arhitekturne dovršenosti.



Kdo smo

- 👤 Več kot 80 let izkušenj v leseni gradnji
- 🇪🇺 Izkušnje v tujini in bogate reference v DACH regiji in drugug evropskih trgih
- 🏠 Pionirji na področju trajnostne in energetsko učinkovite gradnje z lesom ter kakovosti bivanja z lesom

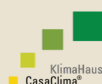
Kaj delamo

- 🏠 Več kot 13.000 dokončanih stavb po vsej Evropi
- 🔧 Zmogljivost proizvodnje: 200+ objektov letno
- 🤝 Podpora v vseh fazah: Od ideje do uporabnega dovoljenja
- ✅ Certificirano za izpolnjevanje vseh glavnih standardov: norme SIA, Minergie, PEFC, RAL, EPD, DGNB-ready, Casa Clima, Ecobonus, Sismabonus



Kako delujemo

- 🌱 100 % energetsko samozadostna proizvodnja iz obnovljivih virov
- 🪵 Uporaba naravnih, visoko zmogljivih materialov
- ♻️ Zavezanost nizkoogljični gradnji in krožnemu gospodarstvu
- 🏭 Industrijska natančnost + arhitekturna prilagodljivost v modularnih sistemih
- 🏗️ Hitra montaža: Celovita izvedba na terenu



Kakšne izzive rešujemo

- 🏢 Stroškovno učinkovite rešitve brez kompromisov — visoka kakovost po konkurenčni ceni
- 🔧 Arhitekturne rešitve po meri — prilagojene viziji projekta
- 🕒 Celovita izvedba — od zasnove do proizvodnje in montaže
- 💬 Projektna komunikacija v lokalnem jeziku
- ✅ Preverjena zanesljivost — desetletja izkušenj in reference po celotni Evropi

Obiščite naše reference na www.jelovica.com ali nam pošljite povpraševanje na info.hise@jelovica.si.



Vas zanima pametnejša lesena gradnja z Jelovico?

Bi radi osebno obiskali enega od naših projektov? Rezervirajte obisk ali nas kontaktirajte za več tehničnih informacij.



Kontaktirajte nas – govorimo vaš jezik



JELOVICA

Pionirji lesenih domov

Jelovica hiše d.o.o.
Hrib 1, 4205 Preddvor
Slovenia
+386 4 275 0324
info.hise@jelovica.si
www.jelovica.com

Spremljajte nas za več inovativnih lesenih rešitev, projektnih primerov in vpogledov v zakulisje:



Povežite se z našo ekipo in sledite novicam iz industrije



Oglejte si naše najnovejše objekte in arhitekturni navdih



Pridružite se naši skupnosti in odkrijte zgodbe iz sveta lesene arhitekture



MINERGIE®