

SOSEKA FRENGA BLOK A**Stanovanjski objekt****KOMERCIALNO - TEHNIČNI OPIS**

Uvodna opomba: V primeru, da so v projektni dokumentaciji za gradnjo postavke definirane drugače, veljajo definicije iz tega tehnično-komercialnega opisa.

LOKACIJA SOSESKE IN STAVB

Soseska FRENGA se nahaja v severozahodnem delu Žalca, v strnjem poselitvenem območju, ob mestni obvoznici, v bližini priključkov na avtocesto. Lokacija je atraktivna, ker je prometno ugodna, hkrati pa blizu vitalnih delov mesta. Ureditveno območje je v katastrski občini Gotovlje.

KAPACITETA SOSESKE IN FUNKCIONALNA ZASNOVA

Na omenjenem območju je po veljavnem OPPN predvidena gradnja večjih stanovanjskih objektov s podzemnimi garažami in urejene zelene in utrjene površine.

Kompleks tvorita dve stanovanjski lameli z 59 stanovanjskimi enotami, ki sta v podzemnem delu povezani z garažo. Stanovanja bodo dostopna preko notranjih stopnišč.

Proste površine na območju med stanovanjskimi objekti bodo urejene kot skupne ozelenjene površine, namenjene stanovalcem. Površine bodo opremljene s parkovno in urbano opremo ter otroškimi igrali. Ob objektih bodo urejene utrjene pešpoti, ki bodo omogočale dostop tudi gibalno oviranim osebam.

PROMETNA UREDITEV, DOSTOPI, DOVOZI, PARKIRANJE

Dostop do objektov bo potekal po Kidričevi in Arničevi cesti. Preko uvoznih in izvoznih klančin, ki so ob robu objekta bo omogočen dostop do garaž v kletnih prostorih. Pločnik za pešce se navezuje na pločnik ob Kidričevi cesti.

Parkirne površine so urejene v kletnih etažah in pred objektom. Na vsako posamično stanovanje je predvideno 1,5 parkirnega mesta. V kleti-garaži so parkirna mesta lastniška, pred objektom pa so skupna.

ARHITEKTURA

Nosilna konstrukcija bo armiranobetonska, z vertikalnimi stenami, stebri ter medetažnimi AB ploščami. Notranje predelne stene v stanovanjih bodo iz penjenega betona (tip siporeks) ali suhomontažnih mavčnih plošč z alu podkonstrukcijo (tip Knauf).

Fasada bo toplotno izolirana tankoslojna, toplotno izolacijske plošče EPS ali kamena volna deb. 18 cm, lepilo, mrežica in zaključni sloj v različnih barvnih tonih. Ograje balkonov, lož in teras bodo kovinske, pocinkane, na jekleni podkonstrukciji.

Streha Streha objekta je dvokapna, ki poteka do horizontalnega žleba. Kritina je pločevina temnejše barve položena na slepi opaž vse zasnovano na leseni podkonstrukciji. Med izolacijo in prezračevanim kanalom je sekundarna kritina (kot Tyvek Solid ali drugo) napeta med špirovce. Ostrešje je iz mehkega masivnega lesa. Ves vgrajeni les ostrešja je predhodno zaščiten s premazom proti zajedavcem (fungicidno biocidnim premazom). Na zunanosti

objekta ni vidnih delov ostrešja. Vsi kleparski izdelki kot so žlebovi odtoki in obrobe so iz enake pločevine.

Skupni prostori, hodniki, stopnice in podesti stopnišč bodo tlakovani z granitogresom. Stene bodo barvane z notranjimi barvami (stene so glajene in pleskane), svetla širina vseh prehodov je najmanj 120 cm. Stopniščne ograje bodo jeklene. Vsaka stanovanjska lamela bo imela komunikacijsko jedro z dvigalom in stopniščem. Komunikacijsko jedro bo dostopno iz kletnih parkirnih etaž in iz pritličja skozi vetrolov. Pisemski nabiralniki in domofoni bodo pred vetrolovom v pokritem vhodu.

Tlak v stanovanjih bo izdelan kot plavajoči tlak. V bivalnih prostorih bo tlak parket z nizko stensko zaključno letvijo oz. podobno. V vhodnih vežah in kopalnicah je finalna obloga keramične ploščice prve kvalitete, izvedena v padcu smeri proti talnemu sifonu ali na drug primeren način. Balkoni, terase in lože bodo tlakovani z granitogresom ali ploščami pranega betona, tlak bo izveden v padcu. Finalni tlak shramb bo izveden s protiprašnim premazom. Finalni tlak garaž je beton s protiprašnim premazom. Tlak v kolesarnicah in servisnih prostorih je protiprašni premaz ali granitogres.

Tlak v vetrolovih, stopniščih, notranjih hodnikih in stopniščih je iz granitogresa. Tla osebnega dvigala bodo iz gume ali podobnega materiala oz. enako kot stopnišča.

Notranje stene - vse zidane stene so ometane kitane in beljene. Betonske stene so samo kitane in slikane. Predelne stene iz penega betona so ojačane z mrežico, glajene, mavčnokartonske stene pa bodo glajene ter beljene. Sanitarna keramika bo polagana na mokrih stenah (v tušu) do višine 2 m. Na preostalih mokrih stenah do višine 1,2m. Svetla višina stanovanja je najmanj 2,5 m.

Sanitarni elementi bodo samo osnovni (umivalniki, pršne kadi, sanitarne školjke) z pripadajočimi armaturami, brez drobne opreme, kot so držala za zavese, držala za toaletni papir, milo in brisače, brez ogledal in poličk. Razen izjem so vsi sanitarni elementi konzolne izvedbe.

Vrata skupni prostori so kovinska, protipožarna EI 60, s samozapiralom (prehodi), vhodna vrata so ALU izvedbe kot vetrolov, garažna vrata dvizna sekcijaska z motornim pogonom, opremljena s protivlomnim varovalom pred dvigovanjem in verigo za odpiranje v sili.

Okna bodo imela PVC okvirje bele barve (odpiranje na krilo in ventus, zasteklitev troslojno termoizolacijsko steklo, toplotna prevodnost okna $U_g = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, višina praga balkonskih okenskih vrat max. kot okvir, PVC kljuka). Okna bodo senčena z zunanji senčili in opremljena s tipsko notranjo PVC in zunanjo alu okensko polico.

Notranja vrata v stanovanjih bodo lesena, serijska podobno kot: tip gladko vratno krilo minimalne svetle odprtine 80/200 cm (lesen okvir-obloga dekor folija, lesena vratna krila-obloga dekor folija, standardna kljuka, navadna ključavnica). Podboji so opremljeni s tesnili. Okovje je standardno.

Vhodna vrata v stanovanja so protivlomna z požarno odpornostjo EI 30, samozapiralom in širokokotnim kukalom. Podboji so bele barve, obloga vrat standard tangenika (kot hrast).

Parkirno mesto, je lahko lastniško, v tem primeru pripada posameznemu stanovanju in se nahaja v garaži pod objektom. Namenjena so vozilom do višine 200 cm. Parkirišča za obiskovalce so pred objektom. Vsako parkirno mesto, ki pripada posameznemu stanovanju, bo označeno. Talne označbe bodo barvane z barvo. Garaža bo opremljena z označbami za varen promet in označitvami evakuacijskih poti.

Prostori za odpadke so zunaj pred objektom.

Kolesarnice za shranjevanje koles bodo imele tlak iz granitogresa ali protiprašni premaz. Locirane so v pritličju objekta, dostop je preko rampe in zunanje ploščadi.

Stanovanja za gibalno ovirane. Upoštevane so zahteve varne uporabe tudi za osebe z omejeno možnostjo gibanja – prilagojeni so vhodi in hodniki. Min. 10% stanovanj je namenjenih za potencialno nastanitev gibalno oviranih oseb. Po celotnem tlorisu stanovanja je omogočeno gibanje brez ovir za gibalno ovirane osebe, vrata so širša od svetle širine 80 cm, brez ovir pa je projektiran tudi dostop do stanovanj.

KOMUNALNI PRIKLJUČKI

Predvideni so priključki na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, priključki elektrike, vročevoda, telefona in TV. Stroški priključnin za posamezna stanovanja so vključeni v ceno stanovanja razen telefona in TV. V skladu z zunanjo ureditvijo je predvidena zunanja razsvetljava dovoznih poti, parkirišč in zunanjih pešpoti. Notranji požarni hidranti so predvideni v garažah in v stavbah na skupnih komunikacijah. V garažah, keti in na skupnih komunikacijah bo izdelana splošna in varnostna razsvetljava.

ELEKTRO INSTALACIJE

V pritličju se nahaja skupni elektro prostor iz katerega se napajajo glavni razdelilci s števcem. Za vsako stanovanje je predvideno ločeno merilno mesto. Za vsako stavbo je predvidena meritev skupne rabe. Prav tako ima toplotna podpostaja svoj števec.

Svetilke v skupnih prostorih bodo varčne s senzorskim vklopom. V skupnih prostorih je predvidena zasilna razsvetljava, sestavljena iz svetilk z oznako EXIT, ki so v trajnem spoju in svetilk, ki se prižgejo le ob izpadu el. energije. Svetilke imajo avtonomijo 1 uro.

Razsvetljava bo izvedena s plafonjerami v hodnikih, shrambah, ložah in balkonih, drugod pa bodo izvedeni izpusti za stropne in stenske svetilke. Svetilke v garaži in stopniščih se prižigajo preko senzorjev gibanja. Po posameznih hodnikih se prižigajo svetilke preko tipkal, ki prožijo časovne releje lokalno v posameznem hodniku. Svetilke v stanovanjih in kletnih shrambah se prižigajo lokalno preko stikal.

Predvideno število vtičnic v stanovanju bo predvideno glede na opremo prostorov. Za priklop štedilnika bo izvedena trifazna priključna doza.

Za varovanje posameznih tokokrogov so predvideni instalacijski odklopniki. Instalacija je izvedena s kabli PPY, ki so položeni podometno v instalacijske cevi. V kopalnicah so predvidene vtičnice za pralni stroj. Električne instalacije v kopalnici se varujejo z zaščitnim stikalom FID25/0.03A. Stanovanjski razdelilci so predvideni Schrack, PVC, podometni. Ostali razdelilci so kovinske prostostoječe omare.

Na objektu je predvidena strelovodna instalacija, ki je izvedena podometno z vodom AL Ø8 mm.

V sklopu zunanje ureditve je predvidena tudi osvetlitev skupnih površin.

Šibkotočna instalacija: v pritličju je predviden prostor: za tel. centralo in za CATV razvod. V pritličju posameznega stopnišča so predvidene TEL in CATV omarice iz katerih se vodijo v instalacijskih jaških vertikale do posameznih etaž in od tam horizontalno do P/o doz v vsakem

stanovanju v katerih se izvede žarkasta delitev iz dovodnega kabla na kable do posamezne vtičnic.

V stavbah bo predvidena šibkotočna instalacija za kabelsko TV in za telefonijo. Vsako stanovanje ima izvedeno inštalacijo za TK in KTV.

Za vsako stanovanje je predvidena hišna govorna naprava (domofon), ki je nameščena ob vhodu v objekt in v vsakem stanovanju v predsobi, z zvoncem pri vhodu v stanovanje. Naprava je kombinirana z električno ključavnico za odpiranje vhodnih vrat v objekt.

V kletih je šibkotočna instalacija predvidena položena na kabelskih policah, zaščitena v alcaten ceveh.

STROJNE INSTALACIJE

Vodovodna instalacija: Objekt se napaja s hladno vodo iz javnega vodovodnega omrežja, ločeno za vsako lamelo. V zidni niši za vsako lamelo v pritličju je glavno merilno mesto za stanovanjski in skupni del. V sklopu stanovanjskega dela je zajeta požarna voda. Vertikale napajajo merilne omarice v vsaki etaži z ventili in merilnike porabe vode za vsako stanovanje. Vsi vidni deli cevovodov so toplotno izolirani.

Topla voda se pripravlja lokalno za posamezno stanovanje z električnim grelnikom vode, nameščenim na steni nad pralnim strojem v kopalnici. Cevno omrežje bo izdelano iz večplastnih plastičnih cevi, ki so položene s padci v smereh proti vodomerom oz. proti izpustom, da je omogočeno praznjenje omrežja.

Vertikalna kanalizacija: kanalizacija fekalne vode (odtoki sanitarnih elementov, ter odvoda kondenza klima naprav) je preko predizdelane instalacijske stene od posameznih sanitarnih elementov in se navezuje na horizontalno kanalizacijo pod stropom garaže.

Ogrevanje: Ogrevanje objekta je urejeno preko priključnega vročevoda. Stanovanjske enote se ogrevajo s talnim gretjem, v kopalnice se vgradijo kopalniški radiatorji vezani na ogrevalni sistem z vgrajeno elektro patrono. Hodniki in stopnišča se ne ogrevajo.

Prezračevanje: prezračevanje stanovanjskega dela sanitarnih prostorov je izvedeno s prezračevalniki , ki se priključujejo v predizdelane instalacijske stene. Prezračevalniki v kopalnica oz. Sanitarnih prostorih vsebujejo protipovratno loputo. Vsi odvodi bodo vodeni na streho objekta.

S prezračevalnimi sistemi Mikrovent so opremljene tudi posamezna okna v bivalnih enotah (spalnice in/ali dnevni prostori).

Prezračevanje garaž glede na vsebnost CO in ODT: prezračevanje garaže se izvede s prezračevalnimi jaški in preko vhoda v garažo.

HORTIKULTURNA IN ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev obsega ureditev zunanjih prometnih površin (dovozi, hodniki za pešce, parkovna ureditev z igrišči), prometno ureditev v garaži, zunanjo kanalizacijo, javno razsvetljava in hortikulturno ureditev. Skupni atriji med stanovanjskimi lamelami bodo zasajeni z drevesi in grmovnicami.

Gradiatim d.o.o.