

SOSEKA FRENGA BLOK DEF
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

Območje soseske je v severozahodnem delu Žalca, na območju soseske FRENGA, ki leži 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 STAVB

Na omenjenem območju je po veljavnem OPPN predvidena gradnja večjih stanovanjskih objektov s podzemnimi garažami in urejene zelene in utrjene površine. Zgradil se bo stanovanjski blok s tremi lamelami v katerih bo 94 stanovanj v nadzemnih etažah objekta. Stanovanjske lamele, so v podzemnem delu povezane z garažo. V objektih je predvidena ureditev 30 oziroma 32 stanovanjskih enot. Stanovanja bodo dostopna preko notranjih stopnišč.

FUNKCIONALNA ZASNOVA STAVB

Objekt bo etažnosti K+P+4+M. Gradnja bo armiranobetonska, streha bo simetrična dvokapnica, streha nad kletjo z minimalnim naklonom za odtekanje vode. Fasada bo bela s barvnimi poudarki, stavbno pohištvo bele barve, opremljeno s krpan žaluzijami. Klet bo namenjena shrambam, kolesaarnici in parkiranju.

Proste površine na območju med stanovanjskimi objekti bodo urejene kot skupne ozelenjene površine, namenjene stanovalcem. Površine bodo opremljene s parkovno in urbano opremo. 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 Bevkovi cesti in novo urejenem križišču. 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 Bevkovi 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.

Na streho se izvede montaža sončne elektrarne. Solarni paneli/moduli so montirani simetrično po celotni strehi, montaža je izvedena na pločevinasto kritino.

Skupni prostori, hodniki, stopnice in podesti stopnišč bodo tlakovani z granitogresom. Stene bodo barvane z notranjimi barvami, 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 brušen beton. Finalni tlak garaž je zaglajen ali brušen beton. Tlak v kolesarnicah in servisnih prostorih je zaglajen ali brušen beton oziroma granitogres.

Tlak v vetrolovih, stopniščih, notranjih hodnikih in stopniščih je iz granitogresa. Tla osebne 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 položena na mokrih stenah (v tušu) do višine 2 m. Na preostalih mokrih stenah do višine 1,45m. 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.

Okna bodo imela PVC okvirje bele barve (odpiranje na krilo in ventus, zasteklitev troslojno termoizolacijsko steklo, višina praga balkonskih okenskih vrat max. kot okvir, PVC kljuka).

Okna bodo senčena z zunanjimi 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 bodo opremljena z varnostno cilindrično ključavnico in kukalom in požarno odporna EI30.

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 brušen beton. Locirane so v pritličju in v kleti objekta, dostop je preko rampe v garaži ali zunanje ploščadi in preko hodnika.

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, kleti in na skupnih komunikacijah bo izdelana splošna in varnostna razsvetljava.

ELEKTRO INSTALACIJE

V pritličju se nahaja skupni elektro prostor iz katerega se napajajo glavni razdelilni števc. 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 ali preko senzorjev.

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.

Električna energija pridobljena iz sončne elektrarne na strehi objekta bo po vertikalnem instalacijskem jašku z odvodnimi kablji nameščenimi na kabeljskih lestvah peljana do prostorov za številne omare v kleti objekta.

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 vtičnice.

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. Za vsako lamelo posebej so v v toplotni postaji merilna mesta hladne vode za stanovanjski in skupni del. V sklopu skupnega dela je zajeta požarna voda. Vertikale so vodene do omaric v vsaki etaži z ventili za vsako stanovanje posebej. Vsi cevovodi so toplotno izolirani.

Topla voda se pripravlja centralno z skupnim grelnikom vode nameščenim v toplotni postaji. Topla voda v centralnem grelniku se ogreva s toplotno črpalko. Cevno omrežje bo izdelano iz večplastnih plastičnih cevi, ki so položene s padci v smereh proti vodomernom oz. proti izpustom, da je omogočeno praznjenje omrežja. Vertikala tople vode in cirkulacije napajata merilne omarice v vsaki etaži z ventili in merilniki porabe tople vode za vsako stanovanje posebej. Vsi cevovodi so toplotno izolirani.

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 s toplotno črpalko, vir energije so geosonde ob objektu. Vsa stanovanja se ogreva s talnim gretjem, v kopalnice se vgradijo kopalniški radiatorji z vgrajeno elektro patrono. Lokacije grelnih teles so razvidne iz tlorisov. Hodniki in stopnišča se ne ogrevajo.

Hlajenje: Za hlajenje posameznih stanovanj so izdelane predinštalacije za naknadno vgradnjo stenskih konvektorjev. Vir hladilne energije je toplotna črpalka vezana na geosonde.

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.

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), prometno ureditev v garaži, zunanjo kanalizacijo, javno razsvetljavo in hortikulturno ureditev. Skupni atriji med stanovanjskimi lamelami bodo zasajeni z drevesi ali grmovnicami.