

1 LASTNOSTI OBJEKTA

MALTEŠKI DVORI – BLOK 5 - KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS

1.1 LOKACIJA

Projekt ureja občinski Odlok o ureditvenem načrtu Center Polzela (Url. RS. št. 19, 28.2.2005) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu center Polzela (Url. RS. št. 26, 6.4.2012).

Ureditveno območje zajema obstoječe urbano središče naselja Polzela in meji na zavarovano območje naselja na severu zahodu in na področje trgovskega centra na vzhodu, južno pa na nepozidano stavbno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji.

Območje, kjer se objekt nahaja, je v središču naselja Polzela, kjer je dosegljiva vsa potrebna infrastruktura. Območje je navezano na javno cestno infrastrukturo, v neposredni bližini objekta so osnovna in glasbena šola ter vrtec, pri čemer otrokom ni potrebno prečkati nobene od večjih prometnih poti. V neposredni bližini se nahajajo tudi vse potrebne družbene dejavnosti kot so: trgovski center, občina, pošta, zdravstveni dom, lekarna, banke, gostinski lokali in drugo.

Lokacijo odlikuje bližina rekreacijskih površin: sprehajalne poti, bližina dostopa na avtocestno omrežje...

1.2 URBANISTIČNO ARHITEKTURNA ZASNOVA OBJEKTA MALTEŠKI DVORI

Objekt Malteški dvori se nahaja na območju urbanega središča naselja Polzela in je le dobre 3 km oddaljeno od najbližjega priključka na avto cesto. Naselje Polzela je skoraj izključno stanovanjske gradnje sestavljeno iz manjših večstanovanjskih in individualnih hiš

Objektu pripada zemljišče v površini 3.504 m², zazidana površina pa znaša 811 m².

Objekt je zasnovan v obliki zalomljene črke C in v največji meri ustvarja in ohranja zelene površine. Tlorisna površina je sestavljena iz dveh delov, ki sta tudi ločena na vhod A in B. S svojo obliko objekt omogoča maksimalno osončenost teras in balkonskih lož.

Kletna etaža je namenjena skupnim in servisnim prostorom (kolesarnica, prostor za hišnika in čistilko, energetika) in je dostopen, tako preko skupnega stopnišča, kot z dvigalom.

Nadzemni del je oblikovno členjen v dva ločena dela s po 4 etažami v katerih je v pritličju ter 1. in drugem nadstropju po 10 stanovanjskih enot, v tretjem pa 8 stanovanjskih enot.

Skupno je v nadzemnih etažah urejenih 38 stanovanjskih enot. Stanovanja so različnih tipologij in velikosti, od dvosobnih do štirisobnih stanovanj.

Zunanji prostor bo urejen kot zazelenjena površina z drevesi in grmovnicami ter tlakovanimi potmi, pritlična stanovanja pa bodo imela neposreden dostop do, z ograjo zavarovanih, lastnih atrijev različnih površin namenjenih izključno lastnikom stanovanj v pritličju.

1.3 ZUNANJA UREDITEV

1.3.1 OPIS ZUNANJE UREDITVE

Zunanja ureditev sledi principom, ki so bili zasnovani z Odlokom o ureditvenem načrtu center Polzela s spremembami in sicer je razdeljena na dva dela, javnega pred objektom in zasebnega, namenjenega lastnikom stanovanj v pritličju. Javni del je namenjen asfaltiranim parkiriščem in zazelenjenim površinam pred vhodom v objekt. Pešpoti so tlakovane ali asfaltirane, omogočen je dovoz do objekta z reševalnim vozilom, prav tako so dostopne intervencijske poti. Zbiranju komunalnih odpadkov je namenjen ekološki otok dostopen iz javne dovozne poti.

1.3.2 PROMETNA UREDITEV

Dostopne poti so v celoti izvedene in namenjene lokalnemu prometu. Mirujočemu prometu so namenjena parkirna mesta ob objektu in sicer je v skladu z Odlokom zagotovljeno eno parkirno mesto na stanovanje, poleg teh pa je v neposredni bližini objekta na razpolago še več javnih parkirnih prostorov.

1.3.3 ZBIRANJE ODPADKOV

Zabojniki za ločeno zbiranje odpadkov so postavljeni na posebej za to urejenem mestu – Ekološki otok. Odvoz smeti bo urejen z javne ceste.

1.3.4 KOMUNALNI VODI

Komunalna oprema bo zgrajena na novo. Interna kanalizacija objekta je zasnovana v ločenem sistemu za fekalne in meteorne vode. Odpadne vode so priključene na javno kanalizacijo. Za odvod meteorne vode so zgrajeni ponikovalni vodnjaki.

Za potrebe sanitarne pitne ter požarne vode je zgrajeno vodovodno omrežje. Priprava ogrevane vode in tople sanitarne vode bo zagotovljena s pomočjo individualno nameščenih plinskih kotlov.

Objekt je priključen na javno telekomunikacijsko in električno omrežje.

Za TV, radijski program, telefon in dostop do interneta je predviden lokalni razdelilni sistem v vsa stanovanja (na izbiro bodo različni operaterji).

Javna razsvetljava ostaja obstoječa, s tem da je objekt osvetljen z lastno novo razsvetljavo. Razsvetljava objektu pripadajočega zunanjega prostora je zasebna in je v lasti vseh lastnikov objekta.

2 TEHNIČNE LASTNOSTI STANOVANJ

2.1 KONSTRUKCIJA

Objekt je projektiran potresno varno, v skladu z evropskimi in slovenskimi standardi. Temeljenje je delno narejeno na temeljni plošči, delno pa na pasovnih temeljih.

Nosilne stene so izvedene pretežno v opečni in Silka izvedbi. Del sten, kjer so pogoji drugačni zaradi utesnjene dimenzije in prilagajanja zatečenemu stanju, pa so predvidene v Ytong zidaku. Stene imajo vgrajene protipotresne vertikalne vezi.

Predelne stene mokrih prostorov so zidane z Yong zidaki, kitane in beljene. Ostale predelne stene so montažne mavčno-kartonske z dvojno oplato. Stene med posameznimi shrambnimi boksi so zidane z Ytong zidaki. Niso kitane ampak so samo barvane. Stene so zidane do višine 2,15m – do vrha vrat. Ostali prostor je zaradi prezračevanja izdelan v štaketni steni.

Dvigalni jašek je izveden v armiranem betonu in je konstrukcijsko dilatiran od ostalega dela konstrukcije. Medetažne konstrukcije so armiranobetonske plošče.

2.2 FASADA

Fasada je kontaktna tankoslojna in toplotno izolativna v skladu s predpisi. Barva fasade in fasadnih elementov bo definirana z barvno študijo.

2.3 STREHA

Streha je ravna, deloma pohodna, z minimalnim padcem in zaključnim slojem iz FPO. Rob strehe je oblečen v barvano pločevino. Predvideno je električno ogrevanje strešnih odtokov.

Zračniki imajo po zunanjem ovoju za zaščito in odkap pritrjene lamele iz alu pločevine.

2.4 TLAKI

2.4.1 SKUPNI PROSTORI

V shrambah in kolesarnicah, prostorih za smeti in v prostoru hišnika je predviden tlak iz zaglajenega betona s proti-prašnim premazom.

V tehničnih prostorih je predviden armiran cementni estrih s proti - prašnim premazom.

Vsa stopnišča, predprostori pred dvigali, prostori ob vhodih v objekt in hodniki pred stanovanji imajo predviden tlak iz granitogress keramike. Na vseh v pritličju so vgrajeni čistilni tepihi.

2.4.2 STANOVANJA

Stanovanjski prostori kuhinje in sobe – trislojni gotovi parket debeline 10,4 mm - hrast, tovarniško lakiran z visoko odpornim lakom za parket ali enak parket z možnostjo (proti doplačilu) izbire kupca. Tlak sanitarij in kopalnica je iz keramike. V določenih stanovanjih bo v tleh kopalnic napeljana električno talno gretje.

2.5 OGRAJE

Stopniščne so v obliki ročajev fiksirane na stene ob stopnišču narejene iz kovinskih cevi. Vsi kovinski elementi so iz nerjavne pločevine.

Ograje na balkonskih ložah so izvedene iz nerjavne pločevine s čeli iz sintetičnih (Max) plošč.

V pritličju vsakega izmed dveh stopnišč, v hodniku med vhodnimi vrati in stopniščem, je predvidena namestitve vgradnih poštnih nabiralnikov.

2.6 STAVBNO POHIŠTVO

2.6.1 VRATA

2.6.1.1 Vhodna stanovanjska vrata

izvedena v sistemu enokrilih protipožarnih VE02 /EI30 vhodnih stanovanjskih vrat s predpisano zvočno izolativno vrednostjo 37 dB in toplotno izolativnostjo 0,9 W/m²K (1,6 max) po standardu. Podboji kovinski protipožarne izvedbe. Vratna krila gladka, z vgrajenimi jeklenimi prečnimi ojačitvami, obojestransko obložena s kvalitetnim ustreznim laminatom. Ob montaži vrat se v utor vgradi ustrezna tesnila. Vrata z integriranim kuralom. "Vrata so opremljena z varnostnim okovjem - jekleni večtočkovni zapahi; cilindrično ključavnico na sistemski ključ; okovje /trojna nasadila in požarna kljuka iz nerjavečega jekla, kuralom in številko stanovanja.

2.6.1.2 Notranja stanovanjska vrata

med prostori izvedena v sistemu enokrilih polnih vrat VI 01 v suho-montažni steni W111 in W112. Krila polna, izvedbe z zaobljenimi obrobami, obojestransko oblečena v CPL izvedbi v barvi hrasta. Objemni podboji v lesen izvedbi, V podboje se pri montaži vgradijo tesnila. Vrata so opremljena s standardnim okovjem, cilindrično ključavnico in kljuko iz nerjaveče pločevine ali ALU.

2.6.2 OKNA

Vsa okna fiksne zasteklitve so s tri - slojnim izolacijskim steklom (zunanje senčilo proti doplačilu).

Vsa dvokrilna in enokrila okna izdelana iz PVC profilov. Opremljeno s steklom karakteristike vsaj 4/16/4 Ug=1,1 W/m²K, Rw=32 dB, večtočkovnim okovjem. (zunanje senčilo proti doplačilu v izvedbi rolo).

2.7 STENE IN STROPI

Stene med posameznimi stanovanji so pretežno v opečni izvedbi, delno pa v izvedbi Silka.

Predelne stene v stanovanjih so večinoma v Ytong izvedbi v manjšem delu pa suho montažne, mavčno kartonske izvedbe, na kovinski podkonstrukciji, z vmesno izolacijo.

Mavčno kartonske predelne stene so bandažirane, glajene in opleskane z belo barvo, v dveh nanosih. Stiki mavčnih plošč so ojačani z bandažnim trakom in kitani. Vsi vogali so ojačani s kovinskimi kotniki. Mavčno - kartonske plošče v kopalnicah, straniščih so vodoodporne in obložene s keramičnimi ploščicami do višine stropa. Armirano betonske stene so brušene in glajene na opaznih stikih. Stene iz modularne opeke so ometane, glajene in opleskane z belo barvo.

O kakršnem koli posegu v stene je obvezno obvestiti upravnika, ki bo dal natančna navodila o možnih posegih in načinu ter izvedbi posegov. Na primer za poseg v steno (žebliji, vijaki...) je potrebno upoštevati omejitve in sicer poseg v globino je dovoljen največ do 3 cm (instalacije, telekomunikacije, zrakotesnost).

Vsi armiranobetonski stropi bodo brušeni, kitani in beljeni.

2.8 PARKIRNA MESTA

Finalni tlak na parkirnih mestih je asfalt ali podoben material. Parkirna mesta so razmejena s črtami in označena s številkami.

3 ELEKTROINSTALACIJE

SPLOŠNO

Elektro instalacije zajemajo razsvetljavo vseh prostorov in zunanosti okoli objekta. Razvodi električnih instalacij v kletih so speljani po kabelskih policah. Kabelske police so predvidene tako, da potekajo pod stropom kleti. Elektro omarice v stanovanjih so predvidene v predprostorih stanovanj.

Predvideno je daljinsko odčitavanje električne energije.

3.1 RAZSVETLJAVA IN VTIČNICE

Pred objektom in na hodnikih so predvideni senzorji za vklop svetilke. Ostale notranje svetilke se prižigajo klasično.

3.2 INTERNET, TELEFON, TELEVIZIJA

Do vsake stanovanjske enote bo speljana optična povezava. Omogočena bo priključitev različnih operaterjev.

4 STROJNE INSTALACIJE

4.1 OGREVANJE IN HLAJENJE

Ogrevanje je izvedeno s plinskimi pečmi lociranimi v vsakem stanovanju. Izvedba ogrevanja je radiatorska.

Predpriprava za hlajenje stanovanjskih prostorov je izvedena, klimatske naprave se montirajo proti doplačilu. Zunanja enota klimatske naprave se montira v za to namenjene niše na balkonskih ložah.

4.2 PREZRAČEVANJE SHRAMB IN SERVISNIH PROSTORO V KLETI

Shrambe v kleti imajo urejeno prisilno prezračevanje z večstopenjskimi odvodnimi ventilatorji.

4.3 INTERNA VODOVODNA INSTALACIJA

Vodovodna napeljava se po objektu vodi po vertikalnih jaških in hodnikih. Hladna voda se v stanovanjskih enotah priključuje v omarico, kjer je števec za porabo vode. Odčitavanje porabe je daljinsko.

4.4 NOTRANJAHIDRANTNAMREŽA

Na osnovi študije požarne varnosti sta projektirani mokra in suha hidranta mreža po objektu.

4.5 SANITARNI ELEMENTI

Vsi sanitarni predmeti bodo iz bele fajančevine, prve kvalitete. Vgrajene bodo armature enoročne izvedbe. Straniščne školjke bodo konzolne izvedbe s podometnim splakovalnim kotličkom.

Investitor si pridržuje pravico do sprememb.

Prodajna cena ne vključuje priklopa na električno omrežje, toplovod, priklopa na toplovod, stroškov priklopa tv, radia, interneta, telefona.