

STANOVANJSKA SOSESKA SOTLA

KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS

1. LASTNOSTI OBJEKTOV

1.1. LOKACIJA

Območje pozidave stanovanjske soseske Sotla se nahaja na SV strani kraja Mirna. Območje soseske z južne ter vzhodne strani omejujejo zelene površine, znotraj soseske pa javne površine; cesta s pločniki, ki bodo v gradnji sočasno z gradnjo objektov in iz zahodne strani lokalna cesta.

Lokacija, kjer bo stala soseska Sotla ima na voljo vso potrebno mestno infrastrukturo. V neposredni bližini se nahaja avtobusna postaja, železniška postaja, osnovna šola in vrtec ter tudi ostale družbene dejavnosti, kot so: pošta, lekarna, trgovine, gostinski lokali in drugo.

Lokacijo odlikuje tudi bližina rekreacijskih površin: 6 km urejene trim steze, nogometno igrišče, tenis igrišče, stadion, otroško igrišče in okoliški griči.

Mirna se ponaša z bogato kulturno dediščino, pod katero spada grad Mirna, cerkev sv. Janeza Krstnika in kamniti most, ki je bil zgrajen za časa Marije Terezije.

1.2. URBANISTIČNO ARHITEKTURNA ZASNOVA OBMOČJA SOSESKA SOTLA

Soseska Sotla se nahaja 10 min od avtocestnega priključka Trebnje Vzhod. Na območju gradnje objekta prevladujejo predvsem zelene površine, ter nekaj manjših, eno ali dvostanovanjskih hiš.

Površina zemljišča, ki pripada projektu znaša 5798 m². Zagotovljenih je 51 pokritih parkirnih mest in dovozna pot širine do 5,5 metrov.

Predvidena soseska je zasnovan na ravnem terenu. Predvideno je 6 hiš, treh tipov A, B in C. V vsakemu od objektov bodo po 4 stanovanja, skupno toraj 24. Objekti imajo kubusno zasnovo z osnovno dvokapno streho. Objekti bodo imeli pritlično etažo in nadstropje. V soseski bosta dva objekta tipa A, en objekt tipa B in trije objekti tipa C.

Tip objekta A bo vseboval 4 stanovanja. V objektu tipa A bodo 4 sobna stanovanja, v pritličju v izmeri 100,85m², v nadstropju pa 103,17m².

Tip objekta B bo vseboval 4 stanovanja. Stanovanja bodo 3 sobna, v pritličju v izmeri 82,31m², v nadstropju pa v izmeri 85,3m².

Tip objekta C bo vseboval 4 stanovanja. Stanovanja v pritličju bodo 3 sobna, v izmeri 76,7m², v nadstropju pa 4 sobna v izmeri 80,05m².

Vsak objekt bo imel pred vhodom urejena parkirna mesta z nadsterškom in kolesarnico.

1.3. ZUNANJA UREDITEV

1.3.1. OPIS ZUNANJE UREDITVE

Okolica objektov bo razdeljena na skupne in zasebne dele. Pritlična stanovanja bodo imela ograjeno teraso s pripadajočo zelenico. Vsakemu stanovanju bosta pripadali dve parkirni mesti in kolesarnica/shramba. Vzhodni del soseke, zelene površine z otroškim igriščem bodo v lasti občine. Pred objekti bo pločnik/tlakovana pot, ki bo v skupni lasti lastnikov posameznega zemljišča.

1.3.2. PROMETNA UREDITEV

Znotraj gradbene parcele bo do vseh vseh objektov zgrajena nova dvosmerna javna cesta, preko katere bodo stanovalci dostopali do svojih parkirnih mest. Novozgrajena javna cesta bo priključena na glavno prometno cesto LC 425331 Trstenik- G. Zabukovje.

1.3.3. ZBIRANJE ODPADKOV

Oblikuje se lastno odjemno mesto za zbiranje odpadkov. Zabojniki za zbiranje odpadkov so predvideni v neposredni bližini objekta B in bodo skupni za vse stavbe. Odpadki bodo v zaprtem in pokritem prostoru. V prostoru (zbirnem mestu) za odpadke se namestijo zabojniki za ločeno zbiranje odpadkov. Odvoz smeti bo urejen iz nove javne ceste.

1.4. KOMUNALNI VODI

Vsa komunalna oprema bo zgrajena na novo. Interna kanalizacija objektov je zasnovana v ločenem sistemu za fekalne in za meteorne odpadne vode. Vse odpadne vode so priključene na javno kanalizacijo.

Ogrevanje stanovanj in ogrevanje sanitarne tople vode bo zagotovljeno iz toplotne črpalke, ki bo svoja za vsako stanovanje in v lasti lastnika posameznega stanovanja.

Objekti bodo priključeni na javno telekomunikacijsko in električno omrežje.

Za TV in radijski signal, telefon ter dostop do interneta je predviden lokalni razdelilni sistem v vsa stanovanja.

Zunanja razsvetljava, na pripadajočem zunanjem prostoru objekta, je zasebna in je v lasti vseh lastnikov objekta. Napajanje elektrike bo iz odjemnega mesta skupne rabe.

Razsvetljava nove javne ceste bo izvedena v sklopu javne infrastrukture.

2.0. TEHNIČNE LASTNOSTI STANOVANJ

2.1.1. KONSTRUKCIJA

Objekt je projektiran potresno varno, v skladu z evropskimi in slovenskimi gradbenimi standardi. Temeljenje je narejeno na temeljni plošči. Nosilna konstrukcija objekta je armiranobetonska. Od pritličja do zadnje etaže predstavljajo nosilno konstrukcijo obodne AB stene. Med stanovanji so betonske AB stene. Znotraj stanovanja so prostori ločeni s predelnimi stenami. Vse plošče med posameznimi etažami so armiranobetonske.

2.1.2. FASADA

Fasada objekta bo toplotno izolacijska kontaktna fasada debeline 20 cm s končnim z zaključnim slojem.

2.1.3. STREHA

Ostrešje objektov bo kombinacija jekla in lesena. Streha bo na vseh objektih dvokapnica, pohodna, z betonskimi strešniki. Napušč bo iz sika folije, vsaka streha bo imela 4 vertikalne žlebove za meteorno vodo, ki se bo odvodnjavala v peskolove.

2.1.4. TLAKI

V hodnikih, na stopniščih in vetrolovu je predvidena talna keramika, ki bo ob stikih s steno zaključena z obrobo iz keramike. V vetrolovu bo nameščen čistilni tepih.

2.1.5. OGRAJE

Vsako stopnišče v objektu bo imeli na stenski strani prašno barvan ročaj iz okroglih cevi, ki bo sidran v armiranobetonsko steno. Na drugi strani pa jekleno ograjo. Balkonske ograje bodo prašno barvane jeklene in pritrjene v čelo AB plošče balkona. Ograje pritličnih stanovanj bodo na medsoseski strani visoke stene, drugod pa jeklena ograja skladna z balkonsko ograjo v nadstropju.

2.1.6. STAVBNO POHIŠTVO V PRITLIČJU

Vhodna vrata v objekt bodo iz ALU profilov. Prva vrata vhodna vrata, bodo imela električno ključavnico in sistem kontrole dostopa v stavbo (damofon).

2.2. SKUPNI PROSTORI

Skupni prostori bodo vetrolov, stopnišče in zunanje tlakovane površine, ki ne bodo ogrevani, razsvetljava bo na senzor.

2.3. PARKIRIŠČA IN KOLESARICE/SHRAMBE

Parkirišča bodo dostopna iz nove javne ceste. Vsako parkirno mesto bo imelo predpripravo za inštalacijo elektro polnilnice za avtomobil.

V kolesarnicah/shrambah je predvidena luč in vtičnica, ki bo vezana na odjemno mesto posameznega stanovanja v lasti lastnika.

2.5. STANOVANJA

2.5.1. TLAKI

V vseh notranjih prostorih bo položena toplotna izolacija in estrih. V vseh prostorih stanovanj, razen sanitarijah, shrambah in na vhodnem delu stanovanja je kot zaključni talni sloj predviden kvalitetni gotovi parket z nizko robno letvijo. V sanitarnih delih, shrambah in vhodnem delu je predvidena kvalitetna talna keramika. Na balkonskih ložah je kot zaključni talni sloj predvidena vgrajena kvalitetna protizdrsna talna keramika.

2.5.2. STENE IN STROPI

Stene med posameznimi stanovanji so betonske, debeline 25 cm, zunanje stene so debeline 20 cm.. Predelne stene v stanovanjih so suho montažne, debeline 12 cm.

2.5.3. SANITARNI PROSTORI

Sanitarni prostori bodo izvedeni klasično. V kopalnicah bo izvedeno talno gretje. Tla in stene bodo obložene s kvalitetno talno in stensko keramiko.

O kakršnem koli posegu oz. prenovi v stanovanju (spreminjanje inštalacij, poseganje v stene...) je potrebno obvestiti sostanovalce. Sanitarije bodo v celoti opremljene (tuš kabina, wc, umivalnik, ogledalo)

2.5.4. STAVBNO POHIŠTVO

Balkonska vrata in okna bodo iz PVC profilov, s troslojno zasteklitvijo in zunanji žaluzijami. Način odpiranja bo ustrezal arhitekturni zasnovi, ki mora omogočiti zadostno osvetlitev prostorov in zatemnitev prostorov, ter zagotavljati zahtevam iz Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zadostiti morajo veljavnim predpisom z zvočno in toplotno izolativnostjo, ki bo opredeljena v Elaboratu gradbene fizike. Zunanja barva oken bo antracit, notranja barva pa bela.

Predvidi se nadokensko podometno omarico, kjer bo žaluzija skrita ob samem dvigu. Žaluzije bodo lamelne, na električni pogon.

Vhodna vrata v stanovanja bodo protivlomna in protipožarna. Predvidena je cilindrična ključavnica.

Vsa notranja vrata bodo lesena, z lesenim podbojem, gladka mat, RAL 9010. Vrata bodo opremljena s klasično ključavnico za notranja vrata.

2.5.5. SHRAMBE

Shrambe so locirane ob objektih. Stene in strop bodo iz montažnih izolacijskih panelov. Tla v shrambah bodo betonska. Podboji vrat in vratna krila so kovinska. Električne inštalacije v shrambah so vezane na števec pripadajočih stanovanjskih enot.

2.5.6. PARKIRNA MESTA

Parkirna mesta bodo asfaltirana in imela nadstrešek. Parkirna mesta bodo razmejena s črtami in označena s številkami.

3.0. ELEKTROINSTALACIJE

3.1. SPLOŠNO

Elektro omare bodo nameščene pred objekti.

Elektroinstalacije zajemajo razsvetljavo in moč vseh prostorov in zunanosti okoli objekta.

Predvideno je daljinsko odčitavanje električne energije.

3.2. RAZSVETLJAVA IN VTIČNICE

V predprostorih stanovanj, avla, hodniki, je predviden senzor za vklop svetilke. Ostale svetilke se prižigajo klasično. Varnostna razsvetljava je izvedena skladno s predpisi.

3.3. INTERNET, TELEFON, TELEVIZIJA

Do vsake stanovanjske enote bo izvedena optična povezava.

3.4. KONTROLA DOSTOPA V POSAMEZNI OBJEKT

Predviden je videofon za nadzor glavnega vhoda v pritličju in odpiranje vrat na daljavo. Dostop do parkirnih mest bo neposredno iz nove javne ceste. Dostop do shramb je predviden po tlakovanih površinah, ki bodo v skupni rabi.

4.0. STROJNE INSTALACIJE

4.1. OGREVANJE IN HLAJENJE

4.1.1. OGREVANJE STANOVANJ

Vsako stanovanje bo imelo lastno toplotno črpalko zrak-voda. Stanovanja bodo imela talno ogrevanje, kontrolirano preko omarice talnega ogrevanja. Omarica za talno ogrevanje bo znotraj vsakega stanovanja. V stanovanju bo 1 termostat.

4.1.2. OGREVANJE SKUPNIH PROSTOROV

Skupni prostori ne bodo ogrevani.

4.1.3. HLAJENJE IN POHLAJEVANJE STANOVANJ

Stanovanja bodo imela vgrajene klimatske naprave.

4.2. PREZRAČEVANJE

4.2.1. PREZRAČEVANJE STANOVANJ

Prezračevanje stanovanj bo možno naravno, z odpiranjem oken in vrat, ter z rekuperacijo. Vsa stanovanja bodo imele vgrajeno lokalno prezračevalno rekuperacijsko napravo z vračanjem energije zavrženega zraka. Namen takega prezračevanja je zagotavljanje izredno ugodnega, kvalitetnega in predvsem zdravega bivalnega okolja, vključno z zmanjšanjem vpliva hrupa okolice. Rekuperacija znotraj stanovanjske enote se bo upravljala preko daljinca. Vse sanitarije bodo imele prezračevanje preko ventilatorja z zakasnitvijo preko stikala.

4.2.2 PREZRAČEVANJE SHRAMB

Shrambe imajo urejeno mehansko prezračevanje.

4.3. INTERNA VODOVODNA INSTALACIJA

Vsako stanovanje bo imelo svoj števec v jašku pred objektom. Odčitavanje bo daljinsko.

4.3.1. HIDRANTNA MREŽA

Hidrantna mreža bo zagotovljena znotraj soseske.

Investitor si pridruže pravico do sprememb.

Podalaga za izračun neto prodajne površine – standard ISO 9836

Koeficient za lože 0,75, terase 0,25 in shrambe 0,50.

Vris opreme prostorov je informativen.