

Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov

Lokacija in namembnost objekta

Objekt Vila-blok Poklukarjeva se nahaja na koncu Poklukarjeve ulice, ki na severnem delu meji na ozelenjen botanični vrt. Za prodajo na trgu je tako na voljo 8 stanovanj s pripadajočimi skupnimi deli in z oznakami A, B, C, D, E, F, G in H. Zemljiška parcela objekta se nahaja znotraj katastrske občine Vič, prostorske ter morfološke enote, ki dopušča večstanovanjsko gradnjo.

Zasnova objekta

Objekt se nahaja na gradbeni parceli velikosti 1117 m² in je po etažnosti razdeljen na klet, pritličje, nadstropje ter terasno etažo. Bruto tlorisna površina objekta znaša 1380,58 m², bruto volumen objekta pa 4240,94 m³. Nivo pritličja se začne na 1,4 m nad okoliškim terenom. Višina objekta je 11,0 m. Streha objekta je ravna.

Struktura stanovanj namenjena za prodajo je naslednja: tri stanovanja so trisobna, štiri stanovanja štirisobna ter eno stanovanje petsobno. Skupno število parkirnih mest je 16, od tega jih je 10 v garaži, preostalih 6 pa so zunanja parkirna mesta ob južni strani objekta. Uvoz v garažo poteka preko ogrevane uvozne klančine. Klet je zasnovana kot servisna etaža, ki je namenjena parkiranju, shrambam, prostoru za kolesa in otroške vozičke ter prostoru za inštalacije. Vsa stanovanja imajo poleg terase in shrambe na voljo utility, nekatera stanovanja pa dodatno vsebujejo tudi dvojno kopalnico in garderobno sobo. Komunikacijski del, ki je lociran centralno, sestavljajo stopnišče in osebno dvigalo do 8 oseb. Vsaka stanovanjska enota ima pred dnevnimi bivalnimi prostori zasnovano veliko teraso, tri stanovanja v pritličju imajo terase zasnovane na vrtovih, ki so medsebojno ograjeni z ograjo v obliki vertikalnih jeklenih profilov ter gosto ozelenjeno žičnato ograjo, kar onemogoča neposreden pogled iz ene terase na drugo. Tudi sicer so terase orientirane tako, da je omogočen visok nivo zasebnosti posamezne terase ali balkona. Vrtovi so zaradi zahteve po visokem pritličju, na delu, ki meji na predmetni objekt dvignjeni na koto 1,40 m, v nadaljevanju pa se vrtovi spustijo na koto okoliškega terena. Na zahodni strani objekta se pojavlja površina med regulacijsko linijo in parcelno mejo, ki je zajeta v površini vrtov posameznih stanovanj, vendar je ta namenjena za splošno uporabo in intervencijskemu dostopanju, prepovedana pa je vsakršna gradnja na tem območju. Zunanjo podobo objekta bodo zaznamovale velike steklene površine, velike ozelenjene terase oziroma balkoni ter močna struktura terazzo fasadnega ometa.

Konstruktivske značilnosti

Objekt temelji na temeljni plošči debeline 40 cm, ki se nahaja cca. 2 m pod nivojem okoliškega terena. Vertikalno nosilno konstrukcijo sestavljajo armiranobetonske stene od 20 do 30 cm debeline ter opečnate stene 20 cm debeline. Predelne stene v objektu so

pretežno opečnate oziroma mavčnokartonske. Armiranobetonska je tudi nosilna konstrukcija celotnega stopnišča. Horizontalna nosilna konstrukcija je po vseh etažah izvedena v obliki 25 cm debelih armiranobetonskih plošč. Streha objekta je ravna, ki se pojavlja v kombinaciji klasične ravne strehe ter obrnjene ravne strehe obrobene z barvano pločevino. Odvodnavanje strehe je izvedeno s pomočjo tipskih ogrevanih točkovnih sifonov, vertikalni odvodi pa potekajo znotraj inštalacijskih jaškov.

Finalna obdelava in materiali

Stene

Vidne opečnate in betonske stene v objektu nad kletjo so grobo oz. fino ometane, pokitane in prepleškane, mavčnokartonske stene pa bandažirane, kitane in prepleškane. Poleg tega so vse mavčnokartonske stene v kopalnicah, sanitarijah, kuhinjah ali drugih mokrih prostorih vodoodporne. V primeru ko opečnate ali betonske stene mejijo na dva različna stanovanja oziroma na javni komunikacijski prostor, so te na eni strani obložene s toplotno izolacijo ter mavčnokartonskimi ploščami.

Stropovi

Vsa stanovanja imajo izvedene viseče stropove montažne gradnje iz mavčnokartonskih plošč. Površine so bandažirane, kitane ter prepleškane. Glede na željo kupcev in dogovor z investitorjem je možno izvesti perforiran viseči strop. Tip perforacije določi odgovorni projektant arhitekture.

Tlaki

Zunanja ureditev: Prometne površine, vključno z dovozno klančino so asfaltirane v kombinaciji 6 cm grobega ter 3 cm finega asfalta. Vrtovi so zatravljeni, tik pred stanovanji pa tlakovani z lesenim podom (macesen ali teak).

Terase in balkoni: Tlaki na terasah in balkonih so izvedeni iz lesenih podnic (macesen ali teak).

Stanovanja: Tlaki stanovanjskih površin so izvedeni v parketu, razen kopalnic in utility-a, kjer so tlaki v keramiki. Pri stanovanjih A in D je v kuhinjah možno namesto parketa izbrati keramiko, pri stanovanju G pa je v kopalnici s savno položen parket.

Smer polaganja parketa določi odgovorni projektant arhitekture pred začetkom izvajanja parketrskih del. Kakovost parketa v osnovni ponudbi ustreza nabavni ceni do cca. 24 EUR za m², kakovost keramičnih ploščic pa nabavni ceni do cca. 25 EUR za m².

Javne vertikalne komunikacije: Tlaki hodnikov stopnišč so izvedeni iz litega terazza, stopnice pa so obložene s prefabriciranimi terazzo ploščami, ki se barvno ujemajo s tlaki hodnikov.

Klet: V kleti je tlak betonski s finalnim mineralnim posipom (KVARC).

Fasada

Fasada objekta je izvedena iz dekorativnega ometa SOLIT EFEKT, ki je vpihovan in valjan na površino zaključnega sloja. Fasadni podstavek je izveden iz krivljene, barvane in perforirane pločevine, ki je vpeta v L profile (okvirje).

Stavbno pohištvo:

Vsa okna objekta so izdelana iz aluminijastih okvirjev. Okvirji pravilnih oblik imajo prekinjen toplotni most. Stekla so termopanska z maksimalno toplotno prevodnostjo 1,1 W/m²K. Dejanska debelina stekel je odvisna od velikosti posameznega okna. Okviri oken so barvani v antracit sivi barvi. Poleg tega je večina oken obdana z dodatnim jeklenim okvirjem prav tako antracit sive barve. Okna imajo na zunanji strani montirane žaluzije tipa Krpan, katerih kasete so skrite pod fasado. Nad okni, ki mejijo na terase, balkone in vrtove, je na željo kupcev in dogovor z investitorjem možno dodatno namestiti tende oziroma druga tekstilna senčila, katerih natančen tip določi odgovorni projektant arhitekture.

Vhodna vrata so varnostna, zvočno izolativna in požarno odporna. Podboj je kovinski, krilo pa iz lesenega panela.

Inštalacije:

Ogrevanje

Stanovanja so ogrevana s pomočjo plinskih etažnih grelnikov, ki služijo potrebam ogrevanja prostorov kot tudi za segrevanje sanitarne vode. Grelniki so preko koaksialne cevi priključeni na kombinirani dimnik preko katerega se odvajajo dimni plini z istočasnim zajemom zraka za zgorevanje.

Razvod toplote po posameznih stanovanjih poteka preko:

- bakrenih brezšivnih cevi, ki so izolirane s parozaporno armaflex toplotno izolacijo;
- jeklenih radiatorjev Vogel&Noot ustreznih velikosti, ki so tovarniško končno lakirani, opremljeni s termostatskimi ventili Danfoss ter spodnjimi priključki za dvocevni sistem;
- cevnih jeklenih radiatorjev Varis ustreznih velikosti (kopalniški radiatorji), ki so tovarniško končno lakirani, opremljeni s termostatskimi ventili Danfoss ter sredinskimi priključki za dvocevni sistem;
- talnih konvektorjev IMP Klima TKV2 s prisilno konvekcijo vključno z elektromagnetnim ventilom in pohodno rešetko.
- Sobni termostat z nastavitvijo sobne temperature in hitrosti ventilatorja talnih konvektorjev.

Prezračevanje

V kleti je prezračevanje naravno preko posebnih prezračevalnih odprtih. Naravno je tudi prezračevanje v vseh nadkletnih prostorih, razen tistih, ki so brez oken. V prostorih brez oken je prezračevanje izvedeno preko odsesovalnih ventilatorjev opremljenih s samozaporno loputo, programskim modulom za nadzor delovanja vključno z armaflex parozaporno toplotno izolacijo. Odvodne tuljave so iz nerjavečega materiala, ločene od sanitarij in kuhinjske nape, v celoti vodotesne izvedbe ter vodene nad streho objekta.

Hlajenje

Poteka s pomočjo split klimatskih naprav inverterske izvedbe za hlajenje in ogrevanje z notranjo stensko enoto in zunanjo KK enoto na strehi objekta. Povezovalne cevi med notranjo in zunanjo enoto so bakrene, toplotno izolirane s priključkom za odvod kondenza.

Plinovod

Objekt je priključen na javno plinsko omrežje. Razvod plina po objektu poteka od zunanje priključne omarice, v kateri je nameščena glavna požarna pipa, do posameznih stanovanj, kjer se nahaja plinski grelnik s plinomerom.

Vodovod

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. Razvod vodovodnih cevi po objektu poteka od skupnega vodomernega jaška, ki se nahaja v kleti objekta, do posameznih stanovanjskih enot. Posamezne stanovanjske enote imajo tudi individualne vodomere, ki se nahajajo v etažah posameznih stanovanj.

Sanitarna oprema

Sanitarna oprema v objektu je srednjega cenovnega razreda tipa Dolomiti.

Odpadne vode

Odvajanje odpadnih voda poteka iz posameznih stanovanjskih enot preko visoko zvočno izolativnih cevi tipa POLOPLAST ter cevi iz duktilne litine vodenih pod stropom kleti, ki se priključujejo na javno kanalizacijsko omrežje.

Elektrika

Razvod napajalnih kablov v kletnem delu poteka od razdelilcev po perforiranih kabelskih policah položenih pod stropom kleti. Razvod električne inštalacije nad kletnimi prostori pa poteka po stropnih ploščah oziroma stenah v zaščitnih TBX ceveh. V objektu je nameščena tako varnostna razsvetljava po hodnikih ter nad izhodi iz objekta kot tudi ostala razsvetljava v skladu s PZI projektom.

Telefon

V kleti se nahaja priključna Telekom omarica iz katere vodijo šibkotočni kabli preko doze v posameznih stanovanjih do posameznih telefonskih vtičnic. Lastnik posameznega stanovanja lahko od doze v stanovanju izvede ISDN ali ADSL sistem priklopa na Telekom omrežje.

Videodomofon

V vetrolovu na stopnišču je nameščena videodomofon enota, pred vhodnimi vrati posameznih stanovanj pa je nameščeno zvočno tipkalo. Na vratih vetrolova je nameščen električni odpiralec, kar omogoča daljinsko odpiranje vrat.

Kabelska televizija

Za sprejem radijskega in televizijskega signala je predvidena inštalacija za priključitev na kabelsko televizijo. V kleti se nahaja priključna omarica kabelske televizije iz katere vodijo šibkotočni koaksialni kabli preko doze v posameznih stanovanjih do posameznih vtičnic.

Strelovod

Na objektu je nameščena strelovodna napeljava sestavljena iz temeljnega ozemljila, odvodov ter lovilnih vodov.