

Številka projekta: **06/08**

Vsebina mape: **Komercialni opis - OSNUTEK**

Vrsta gradnje: **Nova gradnja**

Vrsta objekta: **11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
12420 Garažne stavbe
12650 Športne dvorane**

Objekt in lokacija: **Novogradnja stanovanjskega naselja Habakuk na lokaciji
Spodnje Radvanje k.o. 678, parc. št. 1172, 1176/2, 1177/2,
1180, 1167/2**

Datum: **revizija 04.02.2012**



1. UVOD

Stanovanjski objekt HABAKUK je nova gradnja dveh sodobnih stanovanjskih objektov pod Pohorjem med Spodnjim in Zgornjim Razvanjem. Objekta sta umeščena v prostor med zelenim obročem Maribora - Pekrskim Potokom in pobočjem Pohorja v neposredni bližini Lackove ulice ter Dravograjske ceste.

Lokacija:

Objekta sta oddaljena:

- 100 m od Osnovne šole Ludvika Pliberška Maribor
<http://www.ludvik.si/>
- 800 m od javnega vrtca - Vrtca Otona Župančiča
<http://www.vrtec-ozupancica-mb.si/>
- 150 m od avtobusne postaje mestnega prometa na Lackovi cesti s postajališčem linije 6
- 50 m v neposredni bližini gozdnega roba Pohorja s neskončnimi sprehajalnimi potmi, zimsko tekaško progo, zimskemu naravnemu drsališču na Radvanjskem ribniku,
- 200 m od bencinskega servisa, megamarketa Tuš
- 400 m od trgovskega centra Interspar z Lekarno
- 600 m
- 2.500 m od Glavnega trga (centra mesta),
- 1.000 m od turističnega in rekreacijskega centra Mariborsko Pohorje

Stanovanjske etaže (objekt VZHOD in ZAHOD)

Objekt ima pet etaž. Podzemna etaža ima urejeno parkirno garažo z nekaterimi servisnimi prostori za potrebe stanovalcev. Nadzemne štiri etaže so namenjene izključno stanovanjski rabi. Stanovanja imajo po osem stanovanjskih enot (dve enoti po etaži) ločen vhod, s stopniščem in dvigalom, kar zagotavlja veliko mero zasebnosti stanovalcev.

Nadstropja so dostopna z dvigali ter etažnimi podesti v zaprtih hodnikih in preko zunanjih pokritih dvoramnimi stopnišč v posameznih komunikacijskih jedrih. Vsako stanovanje si v etaži s sosednjim stanovanjem deli individualni hodnik s predprostorom, shrambo ter individualno postajo osebnega dvigala.

Bivalni prostori so pretežno orientirani na jug. Posebnost bivalnih prostorov so nadstandardno velike terase, ki jih odlikujejo razgledi na pobočje Pohorja.

Posebnost florisne zasnove stanovanj je kvalitetna razporeditev bivalnih prostorov in spalnic brez zaprtih hodnikov. Večja stanovanja, dvo- in trosobna so opremljena z ločenimi prostorom kopalnice in wc-ja.

Ureditev okolja in parkiranje

V ureditvi okolja se urejajo prometne površine – dostopna cesta in urgentna pot, peš površine in ploščadi, zunanje parkirišče, zelene površine in otroško igrišče, ekološki otok, urbana prema (koši za smeti, stojalo za kolesa).

Pred stanovanjskim objektom VZHOD je zelenica, na vzhodni strani pa zunanje parkirišče. Na robu parkirišča v neposredni bližini uvozne klančine obeh objektov je predviden ekološki otok. Garažne klančine so deloma nadkrite.

Zahodno od objekta ZAHOD je območje s otroškim igriščem, opremljeno z igrali za otroke starostnega obdobja do 6 let.

Fasada

Fasada je v celoti izolacijska in sicer s toplotno izolacijo debeline do 15 cm, finalnim ometom ter deloma v pritličju z obešeno fasadno oblogo.

Fasad je izolirana s paropropustno kameno volno debeline 15 cm, kar je 5 cm več kot od trenutno predpisanih kriterijev na podlagi pravilnika učinkovite rabe energije.

Transparentni deli fasade so zasteklitve s termoizolacijskim steklom v ALU profilih svetovnega proizvajalca Wicona.

Vsa okna in balkonska vrata so opremljena z nizko-energetskim stavbnim pohištvom tip AJM 8000 energeto. Proizvodni program odlikuje

- odlična zvočna in toplotna zaščita, kakovosten 85-milimetrski profil, ojačitve iz steklenih vlaken in s posebno izolacijsko poliuretansko peno polnjeni profili.
- Izjemna varnost z napredna konstrukcijo profila, ki je opremljena s najzahtevnejšim varnostnim okovjem. Zapirni elementi okovja so skriti v utoru okna in so vijáčeni v ojačitev podboja. S tehniko lepljenja stekla je zagotovljena še dodatna varnost.
- Preprosto rokovanje in zamenjava. Zaradi napredne tehnologije ter krila brez jeklene ojačitve, je naknadna menjava stekla izjemno preprosta. Tudi rokovanje z okovjem je lahko in zanesljivo.
- Sodobna oblika. Linije profila so trendovsko oglate.
- Prepuščanje svetlobe. Zaradi ozkih profilov okna AJM prepuščajo veliko svetlobe in tako še polepšajo bivalni prostor.
- Dolgotrajna obstojnost materiala.

PVC je dobro odporen na UV žarke, ekstrudirana tesnila na elastičnost in okovje na koroziivnost.

Vsa okna so opremljena z zunanjiimi žaluzijami na ročni pogon v celoti v ALU izvedbi. Stopnišče z dvigali je zaprto in zastekljeno. V stopniščih je z odprtiniami v fasadni ravnini predvideno naravno prezračevanje. Stopniščne rame so odprte in nadkrite z streho na koti 12,40 m. Shrambni boksi in odprti del kleti na severni fasadi so zaprti z ALU stekleno steno na kovinski podkonstrukciji.

Streha:

Streha objekta je izvedena iz armirano betonske plošče z minimalno 20 cm toplotne izolacije, kar zagotavlja boljše bivalne kvalitete v smislu preprečevanja pogostega pregrevanja mansardnih prostorov kot je pojav pri montažni strešni konstrukciji (les, jeklo).

Vhodi, ograje

Vhodi v stanovanjsko območje bodo kontrolirani z vgrajeno električno ključavnico vhodnih vrat in domofoni z vgrajeno kamero ter vezani na tablo posameznega videofona.

Ograje stopnišča so iz kovine iz vertikal ploščatega konstrukcijskega jekla. Ograje na terasah so do višine 40 cm armiranobetonske. Nadvišan del v ravnini notranjega dela AB ograj je izveden iz konzolno vpete steklene ograji, ki omogoča neoviran pogled iz bivalnih prostorov.

Kopalnice in kuhinjski prostor

Kopalnice so opremljene s sanitarno opremo nemškega proizvajalca Laufen-pro ter nadstandardnimi armaturami nemškega proizvajalca Kludi. Tla in stenske obloge mokrih prostorov so opremljena s talno oblogo iz umetnega kamna - granitogresa, kar predstavlja višji kvalitetni razred kot klasična keramika.

Kuhinjski del v sklopu bivalnih prostorov omogoča fleksibilno postavitev kuhinjskih elementov, z možnostjo izvede kuhinjskega otoka. Odtok ter električna instalacija so pred-pripravljena ob kuhinjski steni ter prav tako v območju kuhinjskega otoka.

VRATA

Vhodna stanovanjska vrata izvedena v sistemu enokrilnih protipožarnih VE02 /EI30/ protivlomnih vhodnih stanovanjskih vrat s predpisano zvočno izolativno vrednostjo 37 dB in toplotno izolativnostjo 0,9 W/m²K po standardu.

"Vrata so opremljena z varnostnim okovjem - jekleni večtočkovni zapahi; cilindrično ključavnico na sistemski ključ.

2. NOTRANJA FINALIZACIJA STANOVANJA

TALNE OBLOGE

Stanovanjski prostori kuhinje in sobe – dvoslojni gotovi parket debeline vsaj 11 mm - jesen, tovarniško lakiran z visoko odpornim lakom za parket ali enak parket z možnostjo (proti doplačilu) izbire kupca. Tlak sanitarij in kopalnica je iz keramike. Prostori shramb, kletnih shramb in tehničnih prostor so v tlaku iz epoksidnega premaza. Skupni hodniki in stopnišča od pritličja do mansarde so v tlaku iz naravnega kamna. Terasa- masivni vodoodporni les.

OBDELAVA STEN

V kopalnicah in WC-jih bodo stene obložene s ploščicami do stropa. Vse armirano-betonske stene bodo dletane in barvane. AB stene vidnega betona so površinsko brušeni ter impregnacijsko protiprašno zaščiteni.

OBDELAVA STROPOV

Stropi bodo dletani in barvani ali izvedeni s spuščeno stropno mavčno oblogo na pocinkanih profilih.

NOTRANJE OKENSKÉ POLICE

Notranje okenske police so izdelane iz iverne plošče, katere vidna površina je oblepljena z dekor folijo bele barve.

SENČILA

Zunanje žaluzije so izdelane in sestavljene iz:

- lamel trapezne oblike širine 80 mm iz legirane aluminijaste pločevine,
- vodil iz aluminija,
- pogona.

Lamele so stransko vodene s pomočjo kovičenih vodilnih čepov v aluminijastih vodilih z LDPE vložkom. Vodila žaluzij so pritrjena na okenske okvirje. Način pogona žaluzij je ročni, razen na balkonskih oknih, kjer ni senčil. **Vsa francoska okna in balkonska vrata imajo električno napeljavo za naknadno možnost vgradnje motornega pogona.**

3. ZBIR POVRŠIN

Zbor površin je prikazan v preliminarjem načrtu etažne lastnine.

4. Z STROJNE INŠTALACIJE

OGREVANJE IN PLINSKA NAPELJAVA

Vir energije je zemeljski plin iz javnega plinskega omrežja, ki poteka po Lackovi cesti. Dovod plina do objektov se vodi po povozni cesti na severni strani objekta, kjer se na uvoznih rampah v garažo v dveh zaščitnih omaricah izvedeta glavni zaporni pipi, po ena za posamezen objekta. Na hodnikih so meritve porabe za vsako posamezno stanovanje.

Ogrevanje stanovanj se izvede s kombiniranimi stenskimi plinskimi kotli (grelniki vode) in radiatorji (etažna centralna kurjava). Kotli služijo tudi pripravi tople sanitarne vode in imajo integriran akumulator. Predvideni toplotni režim za ogrevanje znaša 75/55°C pri -13°C.

Porabniki energije v objektu so radiatorsko ogrevanje in priprava sanitarne tople vode.

HLAJENJE STANOVANJ

Predvidi se hlajenje stanovanj s split in multi split sistemi. V stanovanjih se notranje hladilne enote namestijo v dnevne prostore.

Predvidijo se stenske vidne enote z brezžičnim upravljanjem, ki se namestijo 20 cm pod stropom. Zunanje enote se namestijo v klet.

V objekt se vgradi sistem vodilnega svetovnega proizvajalca Daikin

PREZRAČEVANJE

V stanovanjskem delu se prezračevanje s prisilnim odvodom izvede v kopalnicah in WC-jih. Za odvod zraka se uporabijo stenski vgradni radialni ventilator. Vsak ventilator se priključi na lastno vertikalno Ø80 mm, ki vodi na streho objekta. Ventilatorji se dobavijo z iztočnimi releji in električno vežejo na lastno stikalo. Za prezračevanje kuhinj so predvideni vertikalni vodi Ø125 mm, izdelani iz nerjaveče pločevine, po en za vsako kuhinjo, na katere se lahko priključijo kuhinjske nape. Vertikale se vodijo na streho objekta.

VODOVODNA INSTALACIJA S FEKALNO KANALIZACIJO

Priprava tople vode je predvidena lokalno za vsako stanovanje s kombiniranim plinskim grelnikom, ki je predmet poglavja ogrevanja. Priključek hladne vode na grelnik se izvede preko kroglične pipe oziroma priključnega seta plinskega grelnika. Od grelnika je speljan razvod tople vode v zidnem utoru in v tleh stanovanja do posameznih iztočnih mest.

Protipožarna zaščita

Za gašenje začetnih požarov je predvidena vgradnja aparatov za gašenje S-6, ki se namestijo na dostopno mesto v vsaki etaži.

Hišna kanalizacija

Vertikalna in horizontalna kanalizacija se izvede s PP (polipropilenskih) kanalizacijskih cevi in fazonskih kosov. Vertikale v kopalnicah in sanitarijah se speljejo v vertikalnem instalacijskem kanalu, ki se po montaži pozida.

Horizontalni razvod se spelje pod stropom kleti. Na horizontalni razvod se priključijo posamezne vertikale. Čiščenje kanalizacije je predvideno preko čistilnih kosov, ki se vgradijo v horizontalni razvod pod stropom kleti.

Vsaka vertikala se podaljšana nad streho in zaključi z odzračevalno kapo.