

KOMERCIALNI OPIS

stanovanjsko-poslovnega objekta na Novem trgu, v Novem mestu,



1. UVOD

Novogradnja stanovanjsko poslovnega objekta NT6 na Novem trgu v Novem mestu z zunanjo ureditvijo. Objekt je sestavljen iz dveh stanovanjskih stolpičev, ki ju povezuje pritličje s poslovnim programom. Pod objektom in deloma pod zunanjo ureditvijo je dvoetažna garaža. Prva etaža garaže je javna garaža, druga za stanovalce.

2. ARHITEKTURNA ZASNOVA

Zasnova objekta sledi orientaciji prostora, in sicer linijskemu poteku Seidlove ceste na tem odseku v smeri severovzhod – jugozahod. V konceptu oblikovanja trga med obstoječimi objekti KC Janeza Trdine in TPC Novi trg je upoštevana veduta na staro mestno jedro in vozlišče obstoječih peš povezav in ohranjajo smeri le-teh.

Značilno veduto starega mestnega jedra na predmetnem območju predstavlja Kapiteljska cerkev. Pogledi nanjo se odpirajo z različnih lokacij, npr. z Marofa, pa Šmihelskega mostu in tudi z nižje ležečega predela na Loki. Kljub tej značilni stavbi, ki dominira nad prostorom starega mestnega jedra, pa ne smemo zanemariti območja Novega trga, ki predstavlja pomembno točko v prostoru. Leži namreč na stičišču pomembnih poti ter na stiku novejših grajenih struktur z varovanimi objekti starega mestnega jedra. Nižje ležeči plato se z zelenimi površinami odpira proti reki Krki, kar mehča pogled na celoto in ga naredi še bolj zanimivega in posebnega.

Trg se oblikuje kot povezovalni element med vsemi objekti, ki je namenjen pešcu in kolesarju. V sklopu ureditve mora biti omogočen dostop za dostavo s časovno omejitvijo za vse poslovne subjekte. Potrebno je omogočiti intervencijske površine do obstoječih objektov, do nove stanovanjsko poslovne stavbe in dovoz do KCJT za potrebe posebnih dogodkov.

Parkiranje na trgu ni predvideno. V celoti je predvideno pod objekti in trgom v dvoetažni garaži. V prvi etaži so zagotovljena parkirna mesta za obiskovalce (javna garaža), v drugi etaži so parkirna mesta za stanovalce objekta. V garaži so med obema vertikalnima stanovanjskima jedroma shrambe z neposrednim dostopom iz jeder. Vhod v javni del garaže je predviden na jugovzhodni strani objekta.

Tlorisna oblika objektov je prilagojena lokaciji, osončenju in odpiranju pogledov. Tlorisno se stanovanjska bloka »odpirata« proti vzhodu, jugu in zahodu, da ima kar največ stanovanj kvalitetno osončenje, poglede v park in na dvorišče. Odprtina med objektoma (zahtevana zaradi pogleda na zvonik) se tlorisno širi proti jugu. Tako so pogledi iz nasprotnih stanovanj usmerjeni v vrt in tudi nekoliko zvočno odmaknjeni od ceste.

Pritličje je namenjeno vhodom v stanovanjski del objekta (s strani dvorišča), vhodu v javno parkirno hišo s plačilnimi avtomati ter trgovskim, gostinskim in poslovnim dejavnostim, ki imajo dnevni stik z obiskovalci.

V stanovanjski del objekta sta z dvoriščne strani dva ločena vhoda (vsak za svoj stolpič). Vhodi so oblikovani kot zastekljene lože, s prostorom za nabiralnike in oglasno desko. Ob vhodu je tudi kolesarnica in prostor za smeti.

Stanovanjska dela objekta sta organizirana centralno, stanovanja so razporejena po obodu obeh objektov. Hodnik, stopnišče in dvigalo obkrožajo svetlobnik, ki povezuje objekt med etažami v celoto, v pregleden, varen, svetel in zračen prostor, ki omogoča jasno orientacijo po objektu. To je prostor srečevanja s sosedi, ki je poudarjen z izpostavljenostjo stopnišča.

Strehe so tri – streha nad terasno etažo, streha na terasni etaži in streha med objektoma. Vse tri so ravne, tople, nepohodne klasične ravne strehe s kvalitetno dvoslojno bitumensko hidroizolacijo.

Nad pritlično etažo med objektoma je predvidena ekstenzivna zelena streha.

Na vrhnji strehi so predvidene toplotne črpalke za vsa stanovanja, ki so umaknjene od roba strehe min. 3m

Dostop do toplotnih črpalke na strehi je po poti iz betonskih plošč. Črpalke so povezane s stanovanji po vodu v inštalacijskih jaških.

Dostop na streho je predviden samo za pooblaščen osebe, ki lahko opravljajo delo na višini, obvezna uporaba varnostne opreme.

Inštalacijski dovodi (elektrika, voda) do stanovanj potekajo vertikalno v požarno zaščiteni inštalacijski omari na skupnem stopnišču, ki je oblečena s kovinsko masko, ter po tlaku skupnega stopnišča na etaži do stanovanja.

Odvodi (kanalizacija, odduhi) so predvideni v inštalacijskih prefabriciranih stenah Sigma.

Prezračevanje je predvideno preko lokalnih rekuperatorjev.

Razsvetljava je predvidena v skupnih prostorih, v kopalnicah oz. mokrih prostorih (z ustrezno vodno zaščito) in na ložah zaradi enotnega izgleda objekta. V stanovanjih se za ostalo razsvetljavo samo pripravi priključek in si jo vsak kupec izvede sam.

Ob vhodu v objekta je zasnovan prostor za smeti stanovalcev. Količina in velikost odjemnih mest je usklajena s projektnimi pogoji Komunale Novo mesto.

Za poslovni del je zagotovljeno ločeno mesto z zabojniki.

Za dnevno osvetlitev stopnišča je na strehi predviden svetlobnik – svetlobni trak, sestavljen iz segmentov, z odpirajočim segmentom, ki v primeru požar služi tudi za odvod dima.

Odtoki s streh so predvideni klasični, preko inštalacijskih jaškov, s stranskim odtokom ter varnostni preliv. Po obodu je predviden strelovod.

Ograje oken so steklene, vpete v okvir okna iz lepljenega prozornega stekla in na ložah konzolno vpete. Zasteklitev v pritličju je po celotni višini pritlične etaže iz kvalitetnih ALU profilov.

STANOVANJA

V objektu je skupaj 73 stanovanj, štirih osnovnih velikosti in v zahtevanem razmerju stanovanj, v štirih nadstropjih ter v terasni etaži. Zalomi fasadnih linij na dvorišni strani zmehčajo volumen bloka, »razgibano« več-kotno geometrijo izkoristimo za vogalna stanovanja oz. stanovanja z dvostransko orientacijo bivalnih prostorov. Stanovanja so zato svetla, zaradi orientacije dobro osončena in se z velikimi steklenimi površinami odpirajo v okolico.

Vsa stanovanja so sestavljena po enakem principu in razdeljena na dnevni in nočni del. Bivalna kuhinja z dnevno sobo je osrednji prostor stanovanja in se veča z večanjem stanovanj. Dnevni del ima v večini večjih stanovanj vogalno – dvostransko orientacijo. V dnevnem prostoru so velike okenske odprtine z drsnimi okni z namenom, da se ustvari občutek zračnosti in povečanja prostora v zunanost na ložo.

Na terasni etaži vsakega stolpiča so tri večja stanovanja, s kvalitetno večstransko orientacijo in pogledi ter z veliko pokrito ložo.

POSLOVNI PROSTORI

Javni program (poslovni, gostinski, trgovski, ...) v pritličju se oblikuje ob celotni ulični strani in ob parku na zahodni strani. Zasnova javnega programa je skladno z zahtevami, skupne velikosti okoli 1.300 m², razdeljena na več manjših različnih prostorov.

Vhodi v lokale so razporejeni vzdolž fasade, neposredno iz Seidlove ulice in obodnih poti. Dostava za javni program je predvidena z dvoriščne strani. Odprti tloris omogoča razdelitev programa tudi drugače.

Poslovni prostori bodo izdelani v podaljšani 3. gradbeni fazi, brez zaključnih del. Izvedene bodo nosilne stene, fasadno stavbno pohoštvo ter vsi potrebni instalacijski priključki na komunalne vode. Izvedba zaključnih del (obdelava sten in stropov, morebitne predelne stene, notranji razvodi instalacij, estrihi in finalni tlaki) ni predmet ponudbe prodajalca in jih kupec izvede v lastni režiji.

ZUNANJA UREDITEV

Predvidena je celovita zunanja ureditev urbane ploščadi s sistemsko strukturiranim parkom, ki dopolnjuje program stanovanjsko poslovnega objekta v skupno arhitekturno-krajsko celoto. Park je oblikovan s sistemom ozelenitve, tlakovanim trgom, peš in kolesarskimi potmi, dostopi do javnih programov, ki ga obkrožajo, otroškim igriščem, klopmi, javno razsvetljavo, itd.

Oblikovanih je pet dostopov do ploščadi, 4 s Seidlove ceste in en s ceste Na Loko. Ob Seidlovi cesti je obstoječa ograja, ki se jo prilagodi novim dostopnim potem. Dostopi so oblikovani kot pot s klopmi in javno razsvetljavo ob strani. Poti se združijo okoli otroškega igrišča.

3.OPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI POSAMEZNIH DELOV STAVBE

AB stene (debeline 20cm, lite na licu mesta)

Obdelava: omet (strojni, za izravnavo), slikopleskarska obdelava – kitanje, brušenje, barvanje s kvalitetno belo barvo

Določene AB stene (proti sosedom, hodniku, stopnišču) imajo MK oblogo in toplotno izolacijo za preprečitev prehoda toplote.

V kuhinji ojačitev sten pod mavčno-kartonsko oblogo (toplotno izolacijsko oblogo) za pritrditev kuhinjskih elementov – druga plošča je OSB d=1,2cm

Stiki sten so kitani z akrilnim kitom, beljeni.

Predelne stene med prostori (v stanovanju)

Skupne debeline 10 cm (pri vgrajenih inštalacijskih omaricah tudi 15 ali 20cm), sestavljene iz kovinske podkonstrukcije in mavčnokartonske obloge.

Obdelava: slikopleskarsko - bandažiranje, kitanje, brušenje, barvanje s kvalitetno belo barvo.

Stiki sten so kitani z akrilnim kitom, beljeni.

Lože

Lesen pod iz alpskega macesna, pritrjen na višinsko nastavljivi podkonstrukciji.

Stropi so iz vidnega betona, s stropno svetilko vstavljen v prej izdelan utor (izdelan v fazi betoniranja).

Stene s toplotno izolacijo debeline 20 cm in zaključnim fasadnim ometom.

Zvočna zaščita ob Seidlovi: enoslojna zasteklitev z drsnim sistemom (zaradi čiščenja).

Ograje

francoska okna: steklena ograja, varnostno lepljeno steklo (kaljeno, laminirano) $d = 8$ mm oz. po izračunu dobavitelja/izvajalca. Višina ograje nad končnim tlakom min, 1,05 m.

loža: steklena konzolno vpeta ograja iz varnostnega lepljenega stekla (kaljeno, laminirano), $d = \text{cca } 10+10\text{mm}$ oz. po izračunu dobavitelja/izvajalca, višina ograje nad končnim tlakom min, 1,02m

Okna – stanovanja

Okna v stanovanjih so 'francoska', iz večpreklatnih pravokotnih profilov iz trdega PVC s pocinkanimi ojačitvami – po statiki dobavitelja oken.

Z zunanje strani okvirji prekrivno barvani v mat barvi po izboru arhitekta.

Skupna toplotna prevodnost oken je $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Prezračevanje/rekuperatorji imajo zajem zraka bočno na okenski špaleti.

Ob Seidlovi cesti je predvidena dodatna zvočna zaščita z zastekljenim drsnim sistemom (zaradi čiščenja), varnostno steklo kaljeno, polirani robovi

Zasteklitev – pritličje

Zasteklitev iz kvalitetnih aluminijastih okvirjev, zastekljena z varnostnimi stekli.

Vrata (vhodna, vhodna v poslovne prostore) so iz kvalitetnih aluminijastih okvirjev, zastekljena z varnostnim steklom.

Okenske odprtine so zasnovane tako, da je možno v okenski okvir tudi naknadno vgraditi dvokrilna vrata širine min. 90+90cm.

Na delih kjer zasteklitev ni potrebna – npr. smetarnik, kolesarnica je uporabljen enak sistem, le da je namesto stekla polnilo.

Vsi okvirji so barvani enotno, kot fasada, v mat barvi.

Zunanja senčila

Okna in lože: širokolamelne zunanje žaluzije, ustrezno dimenzionirana na vetrno cono.

Upravljanje žaluzij na elektro motor, s tipko, vgrajene so podometno, v pripravljeno ALU masko, vodilo tipsko, poravnano s fasado.

Tlak bivalnih prostorov

Gotov parket hrast 1. kvalitete, rahlo grčast, tovarniško lakiran z UV lakom, primeren za talno ogrevanje, dim. cca 1900 x 19 mm, debelina cca 15 mm, z zaključno letvijo pravokotno oblike, v beli barvi (prekrivno barvano), nevidno pritrjena na steno.

Vhodna vrata

Vhodna vrata v stanovanja so protivlomna vrata v protivlomni izvedbi RC3 in požarni izvedbi EI2 30 C4, suhomontažna, s kovinskim podbojem, s skritim samozapiralom, podboj prašno barvan, v pripirah gumijasta tesnila, kukalo. Zvočna izolativnost vgrajenih vrat je $R_w = 37 \text{ dB}$ (42 dB laboratorijsko).

Notranja vrata

Vsa notranja vrata stanovanja imajo svetlo odprtino najmanj 80 cm × 208 cm. Če ima stanovanje vsaj še en prostor s straniščno školjko s svetlo širino vrat najmanj 80 centimetrov so vrata v to stranišče lahko 70 centimetrov.

Vrata so lesena, kompozitna, v beli barvi oz. po izboru arhitekta, kljuke so inox. Vrata v wc in kopalnico imajo na ključavnici »metuljček«.

Kopalnica

Talna in stenska keramika: granitogres plošče, položene z lepljenjem na hidroizolacijski premaz. Talne in stenske plošče so dimenzij 60/60cm.

Ostale stene so beljene s pralno barvo, ki omogoča mokro čiščenje (npr. lateks).

Tla v kopalnici so 1 cm nižja od tal v stanovanju, stik: inox robnik

Sanitarna oprema

Vsi sanitarni predmeti bodo ustrezne kvalitete glede na nivo objekta, armature kromirane, enoročne.

Pritrditev sanitarne keramike na tipsko podkonstrukcijo za konzolno pritrditev wc kotličkov, umivalnikov, bideja.

Vgradni izplakovalni kotlički WC-jev bodo opremljeni z ločeno varčevalno tipko.

Dodatna sanitarna oprema (ogledala, poličke, držala, omare,...) ni predmet projekta.

V kuhinjah bivalnih enot bodo priključki hladne in tople vode zaključeni s kotnimi ventili. Za pomivalni stroj se predvidi priklop vode s kombiniranim kotnim ventilom kuhinjskega korita. Odtoki bodo zaključeni s čepom, priklop odtoka pomivalnega stroja bo povezan na odtok pomivalnega

korita, dobavljen v sklopu notranje opreme kuhinje lastnika stanovanja.

Vodovodna napeljava

Vsaka samostojna enota (stanovanje) je opremljena z odštevalnim vodomrom, ki je priključen na skupni sistem daljinskega odčitavanja.

Vodomeri za stanovanja so nameščeni zunaj na hodniku, v dostopni niši/jašku.

Prostor »čistila« ima vgrajen svoj odštevalni vodomr, ki je nameščen v samem prostoru čistil.

V objektu je predvideno tudi notranje hidrantno omrežje, ki je ločeno od sistema sanitarne vode.

Ogrevanje in hlajenje

Energetska oskrba posameznega stanovanja (ogrevanje/hlajenje) je predvidena preko individualne toplotne črpalke zrak/voda. Zunanja enota toplotne črpalke zrak/voda bo nameščena na strehi objekta skladno z navodili proizvajalca. Toplotna črpalka bo zagotavljala potrebno toploto za ogrevanje oz. hlajenje objekta in za potrebe priprave tople sanitarne vode.

V posameznem stanovanju je predvideno ogrevanje s talnim ogrevanjem in v kopalnicah dodatno s kopalniškim lestvičnim radiatorjem z električnim grelom.

Hlajenje stanovanj je predvideno z ventilatorskimi konvektorskimi enotami, ki so povezane s toplotno črpalko.

Regulacija temperature v prostorih je predvidena preko digitalnega sobnega termostata.

Priprava sanitarne tople vode

Priprava tople sanitarne vode za stanovanja je urejena preko samostojne toplotne črpalke in zalogovnika (bojlerja) tople sanitarne vode ločeno za posamezno stanovanje.

Priprava tople sanitarne vode za prostor »čistila« je urejena preko električnega grelnika vode, ki je opremljen z varnostno nepovratnim ventilom.

Zaradi majhne porabe tople sanitarne vode, je za poslovni del predvideno lokalno ogrevanje tople sanitarne vode z električnimi grelniki vode (bojlerji). Pri posameznih porabnikih bodo vgrajeni lokalni tlačni električni bojlerji volumna 10-15 L.

Razsvetljava

Vsa svetila v skupnih prostorih, garažah in poslovnih prostorih bodo LED tehnologije.

V stanovanjskih enotah sta predvideni samo dve fiksno nameščeni svetilki, in sicer v kopalnici in loži.

V vseh ostalih prostorih stanovanja (dnevna soba, spalnice, kuhinja, hodnik) so predvideni izpusti za priklop, vgrajeni v stropu. Lastnik stanovanja sam po lastnem izboru namesti svetila. Tokokrogi za razsvetljavo so kljub temu projektirani in izvedeni z ločenimi stikalnimi linijami na vsak prostor.

Upravljanje razsvetljave skupnih prostorov bo izvedeno z gibalnimi senzorji (PIR) in časovnimi releji. Zunanja razsvetljava bo krmiljena z uro in senzorjem svetlobe.

Zunanja razsvetljava bo obsegala osvetlitev vhodov in pohodnih površin. Svetila bodo z zaščito pred insekti, LED tehnologije.

Vtičnice in električni porabniki

Elektro inštalacijska oprema v stanovanjih (stikala, vtičnice, okviri) bo izvedena s produkti srednjega cenovnega razreda, v beli barvi.

Oprema zajema:

Enojna in skupinska stikala ter izmenjalni stikači (1-polna, IP20)

Vtičnice Schuko (2P+PE, 16A/250V) posamezne in dvojne, z zaščitnim pokrovom

Vtičnice Schuko s pokrovom za kopalnico (IP44)

Kombinacije stikalo + vtičnica

Priključnice RJ45 Cat. 6A in koax TV

Vtičnice bodo tipa Schuko (2P+PE, 16A/230V)

Število in razporeditev v skladu s SIST HD 60364-7-701 (kopalnica) ter projektnimi zahtevami.

Šibkotočni sistemi

Stanovanja bodo opremljena z videofoni, ki omogočajo video prikaz klicatelja, odpiranje vhodnih vrat in glasovni pogovor.

V vsakem stanovanju bo zagotovljeno strukturno ožičenje do etažnega razdelilnika

Min. 2× RJ45 Cat. 6 v dnevni sobi (internet/IP TV)

Min. 1× RJ45 Cat. 6 v vsaki spalnici