

KOMERCIALNI OPIS za finalizirane stanovanjske dvojčke (DV1) v zazidalnem otoku B8 Zg.Perovo pri Kamniku

1 SPLOŠNI OPIS

Investitor, SAVA IP, d.o.o, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, na obravnavanem območju, FC DV1, gradi energetska varčne enostanovanjske stavbe.

1.1 LOKACIJA OBJEKTOV

Enostanovanjski objekti so zgrajeni v območju B8 Zgornje Perovo v sosedstvu S9 – Dobrava, UO Kamnik, Fc DV1.

Območje Dobrava leži na platoju nad obvoznico v Kamniku in se rahlo spušča proti jugozahodu. Na severni in vzhodni strani je obdano z gozdom, na zahodni strani pa se od roba območja teren strmo spusti za cca. 12 metrov. Območje je pretežno ravna oziroma rahlo nagnjena travnata jasa amfiteatralne oblike.

Dostop do obravnavanega območja je iz severovzhodne strani preko obstoječega dovoza do obstoječega območja stanovanjskih hiš.

V obravnavani funkcionalni celoti DV1 je zgrajenih 12 enostanovanjskih stavb oziroma 6 nizov s po dvema stavbama. Štirje sredinski nizi (DV1A+DV1B) in oba končna niza (DV1A + DV1B-k , DV1A-k + DV1B).

1.2 NAMEMBNOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA

Programsko so objekti namenjeni izključno stanovanjskim potrebam, z možnostjo dela na domu. Vsi objekti so pritlični z mansardo.

2 FUNKCIONALNA ZASNOVA

Enostanovanjske stavbe so združene po parih in imata vsaka svojo, nasprotno si orientirano enokapno streho. Tako členita volumen in predvsem zagotavljata primeren nivo zasebnosti posameznih pogledov ter uporabe zunanjega prostora okrog hiše. Volumna sta razdeljena na spodnji dnevni del in zgornji spalni del. Izrez v zgornji del, ki zmanjša dolžinski razpon strehe, omogoči izvedbo zunanje terase, dostopne iz spalnega dela. Ena hiša se z dnevnim prostorom odpira proti jugu, druga hiša proti zahodu. Neposredno pred veliko zasteklitvijo dnevnih notranjih prostorov v pritličju so terase, ki so tlakovane del zunanjega prostora.

V pritličju se nahajajo : velik dnevni prostor z integrirano jedilnico in stopnicami, kuhinja ter servisni del z dnevnimi sanitarijami, utilitijem z garderobo. V mansardi so spalnice z dvema kopalnicama in galerija. Spalnice v mansardi se odpirajo na zahod oziroma vzhod. Otroške sobe na objektih DV1B (na DV1A spalnice) se povezujejo z zunanjo teraso. Predvideni sta dve ločeni kopalnici, od tega večja dostopna iz hodnika druga pa iz spalnice. Možno je predvideti tudi samo eno veliko kopalnico. Kopalnice omogočajo različne možnosti opreme ter razporeditve opreme. Iz mansarde je predviden dostop po enoramnem stopnišču tudi do galerije – odprtega prostora brez posebne namembnosti.

2.1 KOMUNIKACIJE

Hodnik z enoramnim stopniščem povezuje pritličje z mansardo. Stopnišče svetle širine 90 cm je osvetljeno preko strešnih oken v mansardi, v končnih hišah DV1Ak in DV1Bk pa tudi preko stranskih oken na SV oz. JZ fasadi. Stopnice za dostop na galerijo so predvidene kot montažne.

2.2 STANOVANJSKI PROSTORI

Vsi stanovanjski objekti so opremljeni s protivlomnimi vhodnimi vrati svetle širine 90 cm in domofonom. Vsa notranja krilna vrata so svetle širine 80 cm in višine 210cm. Suhomontažni lesen podboj, barvan v belo mat barvo, okovje mat krom (vratno krilo standardno leseno, gladko, barvano v belo mat)

Struktura notranjih stanovanjskih prostorov zajema v pritličju predprostor, dnevni prostor, jedilnico, kuhinjo, utility, dnevni WC, ter v mansardi spalnico z lastno kopalnico, dve sobi in kopalnico.

V WC, utilitijah in kopalnicah je finalna talna obloga iz keramičnih ploščic. Finalna talna obloga predsob, hodnikov, sob, jedilnice, kuhinje je lamelni hrastov parket (Hrast extra, mozaik deb.8mm, angleška vez dim. 720x320). Vsi prostori so predvideni za ogrevanje s plinsko pečjo, ki je locirana v pritličju in sicer v utility-ju.

V kuhinjah je predviden prostor za električno ali plinsko kuhalno ploščo, pečico, hladilnik, in napo. Vsi servisni prostori (kuhinja, kopalnica, wc in utility) so opremljeni z instalacijo za naravno oz. prisilno prezračevanje. Zunanji prostori obsegajo pokriti vhodni prostor ter zunanjo shrambo z drsnimi vrati.

Vsi stanovanjski objekti imajo zunanji tlakovani prostor - teraso in neposreden dostop do zelenice oz. vrta.

3 ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev posamezne funkcionalne enote se deli na vrt in predprostor z nadstrešnico, ki je prosto dostopen z javnih površin (dovozne ceste).

Dovozi do objektov in vhodi v objekte so urejeni iz obstoječe ceste. Asfaltiran predprostor pred hišo je namenjen vhodni poti ter parkiranju avtomobilov za stanovalce in obiskovalce. V tem delu proti cesti so locirani nadstreški za parkiranje avtomobilov.

Pred dnevnim prostorom v pritličju je predvidena tlakovana površina, ki je dvignjena od tal. Izvedba finalne površine je predvidena v lesenih ploščah (akacijev les ali podobno) ki jih je mogoče preprosto demontirati.

Med posameznima funkcionalnima enotama znotraj funkcionalne celote je izvedena lesena ograja na betonskem podstavku skupne višine 140cm. Zaradi višinskih razlik med posameznima funkcionalnima enotama je zid percepiran različno z ene ali druge funkcionalne enote. Ograja med tlakovanim prostorom in zelenico je žičnata, skupne višine 140cm, enako kot ograja med stanovanjskimi enotami DV1 in DV2.

4 PROMETNA UREDITEV IN PARKIRANJE

Dovozna pot do območja sosedstva S9 – Dobrava je iz glavne dovozne ceste v območju B8 Zgornje Perovo.

Dostop do posamezne hiše je individualen, neposredno iz obodne ceste pod nadkrit prostor namenjen parkiranju (dve parkirni mesti) pred posamezno stavbo.

5 ODPADKI

Zbiranje ostankov odpadkov je urejeno preko individualnega prinašalnega sistema. Njihova lokacija je predvidena v vogalu posamezne parcele.

Na urejeni zunanji skupni površini na posebej določenem (ZN) delu parcele je predviden prostor, namenjen smetnjakom komunalnega podjetja - EKO otok.

6 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

V funkcionalnih enotah območja funkcionalne celote DV1 so primarni vodi komunalne infrastrukture že obstoječi. Priključki so že napeljani na posamezno funkcionalno enoto.

Na posamezni funkcionalni enoti je postavljena omarica za elektro in telekomunikacijsko omrežje ter revizijska jaška za fekalno in meteorno vodo.

Priključek električne energije je izveden iz javnega komunalnega voda preko glavne elektro omare v lasti Elektro podjetja do hišne razdelilne omarice. Elektro razdelilna omarica bo locirana v hiši.

Priključek vodovoda je napeljan iz komunalnega voda, preko vodomernega jaška v objekt.

Plinski priključek poteka od komunalnega voda do požarne plinske pipe, ki je locirana na zunanosti objekta neposredno poleg vhoda v posamezni objekt.

Telekomunikacijski priključek je izveden iz komunalnega voda do telekomunikacijske omarice.

7 INSTALACIJE

Vodovodna napeljava napaja s hladno in toplo vodo kuhinjo, utility, sanitarije in kopalnice. Ogrevanje sanitarne vode je predvideno preko pretočne plinske peči (plinski obtočni kondenzacijski ogrevalni kotel z integriranim ogrevalnikom na zemeljski plin proizvajalca Viessman tip Vitodens 222-W), ki se uporablja tudi za ogrevanje objekta. Ogrevanje vseh prostorov je predvideno preko sistema talnega ogrevanja z ločeno temperaturno regulacijo po posameznih prostorih, ki omogoča nizko temperaturno ogrevanje za zagotavljanje nizke porabe energije. V kopalnicah so predvideni cevni radiatorji za dogrevanje prostorov za osebno higieno. Sanitarna keramika bele barve - umivalnik tipa Hatria Daytime z armaturo Armal Vizia, konzolna wc školjka Hatria Daytime s podometnim kotličkom Geberit, kopalna in tuš kad proizvajalca Kolpa San.

Hlajenje je predvideno po split sistemu z naknadno montažo. Predvidena lokacija zunanje enote je v zunanjem prostoru shrambe. Predvidene lokacije notranjih enot so po posameznih prostorih, praviloma nad vrati (dobava in montaža klima sistema ni predmet izvedbe). Vsi prostori, ki niso naravno prezračevani, bodo umetno prezračevani s sistemom PVC cevi in ventilatorjev, ki se bodo aktivirali ročno. To so vse kopalnice, utilitiji in sanitarije. V kuhinji je predvidena cev za odvajanje odpadnega zraka iz nape.

V vseh prostorih je predvidena oprema z instalacijo elekričnega napajanja. Notranji omarici z varovalkami in telekomunikacijskimi napravami sta predvideni ob vhodnih vratih. Strelvod je izveden v konstrukciji, nevidno.

Plinska napeljava je predvidena iz zunanje omarice s požarno plinsko pipo do pretočne plinske peči ter do lokacije notranjega priključka kupalne plošče v kuhinji.

Pri stanovanjski enoti DV1Bk se lahko pri zunanji ureditvi naknadno izvede podzemni prostor, ki je namenjen zunanji enoti toplotne črpalke ali kot zalogovnik za biomaso. Na objektu je za ta namen predpripravljena instalacija (2x cev fi 100mm + rebrasta cev za elektro povezavo).

Vgrajena bodo elektro stikala in vtičnice (linija Modul proizvajalca TEM Čatež d.d.), senčila na motorni pogon z notranjo tipko, LAN sobno ožičenje, ogrevanje žlebov in odtokov, govorna naprava (domofon) in alarmni sistem z osmimi senzorji dvojne tehnologije (IR/UV).

8 KONSTRUKCIJA

Zasnova konstrukcije temelji na obodnih nosilnih stenah, ki omogočajo notranji prostor popolnoma razbremenjen nosilne konstrukcije in posledično skoraj poljubno organizacijo notranjega prostora. Hiše so grajene klasično. Na temeljni AB plošči z rebri po obodu so nosilne stene zidane z opečnim (termo) zidakom in vmesnimi AB vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Notranje predelne stene bodo iz mavčno kartonskih plošč z vmesno izolacijo. Etažna plošča je armiranobetonska. Debelina termoizolacije zunanjih sten je 14cm (kamena volna).

Ostrešje je izvedeno kot lesena konstrukcija z dimenzijami špirovcev 14/20, ki so vmesno podprti s prečnim jeklenim nosilcem HEA200. Jekleni nosilci bodo vgrajeni v vzdolžne stene in montirani tako da so »vtopljeni« v ravnino lesene konstrukcije. Debelina termoizolacije na strehi je 20cm (kamena volna).

Nadstrešek za avtomobile je izveden v jekleni konstrukciji (cinkana in barvana), za »ravno« streho v naklonu 1% in polikarbonatno kritino.

Notranje stopnice so projektirane kot montažne (jeklena konstrukcija z lesenimi nastopnimi ploskvami).

9 MATERIALI IN FINALIZACIJA

Delitev volumna na spodnji in zgornji del se izraža tudi v materialni obdelavi fasade – spodaj je izveden tankoslojni silikonsko-silikatni omet v sivem odtenku (granulacije 1mm), zgoraj pa prezračevana fasada z oblogo iz kvalitetnih lesenih macesnovih letvic na podkonstrukciji. Smer polaganja lesene fasade je v horizontalni smeri in v naklonu vzporedno z naklonom strehe.

Veliko panoramsko okno v pritličju intenzivno povezuje notranji dnevni prostor z zunanjo teraso. Okna so pravokotne oblike v leseni izvedbi, temno sive barve. Zunanja stran vhodnih vrat je izvedena v barvi okenskih okvirjev. Pri vhodu je zunanji shranjevalni prostor oziroma shramba za vrtno orodje.

Kritina je iz Esal vlaknocementnih ravnih plošč položenih diagonalno. Žleb je iz pocinkane pločevine izveden po principu žlote, zakrit s prezračevalno fasadno oblogo. Odtočna cev je speljana pod leseno fasadno oblogo v toplotni izolaciji do zunanjega peskolova. Vse pločevinaste obrobe na strehi in dimniška/odzračevalna kapa so barvana pocinkana pločevina. Streha je opremljena z ustreznim številom snegolovov.

Ljubljana, avgust 2011

SAVA IP d.o.o.