

TEHNIČNI OPIS

SPLOŠNO O POSLOVNO-STANOVANJSKEM OBJEKTU na Nazarjevi ulici v Kranju

Lokacija in lega

Poslovno-stanovanjski objekt bo zgrajen na zemljišču parc. št. 930/13, parc. št. 930/17 in parc. št. 930/34 vse k.o. Kranj, na križišču Nazarjeve in Dražgoške ulice, ob že zgrajenem poslovnem centru IC Dom na Nazarjevi ulici v Kranju

Lokacija predvidene gradnje je od centra mesta Kranj odmaknjena cca. 500 m, v neposredni bližini pa se nahajajo pomembne institucije, organi in ustanove (Okrožno in Okrajno sodišče, Okrožno državno tožilstvo, Pošta Slovenije, Zavarovalnica Triglav in Zavarovalnica Maribor, Abanka, RZZZ, notarska in odvetniške pisarne, zdravstveni dom in porodnišnica, lekarna, avtobusna postaja, otroški vrtec, osnovna šola in ekonomska gimnazija).

Objekt je prometno lahko dostopen, saj se nahaja neposredno ob Bleiweisovi ter Oldhamski ulici, ki sta dve ključni kranjski cestni vpadnici.

Lokacija je dosegljiva tudi z lokalnim in medkrajevnim avtobusnim prevozom, saj se nahaja v neposredni bližini glavne avtobusne postaje.

Zasnova objekta in struktura

Poslovno stanovanjski objekt s skupno 46 stanovanji bo zgrajen nad obstoječo parkirno hišo s tremi kletnimi etažami in skupno 186 parkirišči.

Objekt je zasnovan kot vogalni objekt na križišču Nazarjeve in Dražgoške ulice.

Poslovni prostori, namenjeni mirni administrativni dejavnosti, z manjšim gostinskim lokalom, bodo v pritličju in mezaninu objekta.

Stanovanja bodo v 1.,2.,3., in delno 4. nadstropju objekta, shrambe in skupni prostori (kolesarnice) pa v pritličju objekta ob vhodu v posamezno stopnišče.

Vhodi v poslovne prostore bodo neposredno z Nazarjeve in Dražgoške ulice, medtem ko bosta ločena vhoda v stanovanjski del s severne strani objekta.

Konstrukcija

Osnovna skeletna struktura objekta in medetažne plošče bodo armirano-betonske, ostale zunanje in notranje stene pa bodo zidane z opečnim modularnim blokom.

Fasada

Fasada bo izolirana s toplotno-izolativnimi ploščami v debelini 8 cm, skladno s predpisi in standardi, ki zagotavljajo racionalno rabo energije.

V pritličju in mezaninu bo fasada obložena s ploščami iz naravnega kamna, v preostalem delu pa bo obdelana s plastičnimi ometi v barvnih odtenkih po izboru arhitekta.

Ostrešje in streha

Streha bo ravna, toplotno izolirana z ustrežno hidroizolacijo tipa sarnofil ali sika in posuta s prodcem.

Mirujoči promet

Stanovalci bodo z dvigali neposredno povezani s tretjo etažo parkirne hiše, kjer bo na razpolago 63 parkirnih mest. V parkirni etaži je za manjša stanovanja namenjeno najmanj eno parkirno mesto, lastniki večjih stanovanj pa bodo lahko kupili tudi več parkirnih mest.

Del parkirnih mest bo namenjen najemnikom in lastnikom poslovnih prostorov, del parkirne hiše pa bo namenjen javni rabi predvsem za obiskovalce poslovno-stanovanjskega objekta.

Dostop v parkirno hišo bo možen samo z uporabo posebne brez kontaktne kartice.

Na severnem delu objekta, ki bo urejen kot manjši trg, bo tudi manjše število parkirišč, ki pa naj bi bila namenjena predvsem kratkotrajnemu parkiranju za dostavo, servisne potrebe ter intervencijske dostope.

STANOVANJSKE ENOTE

Stanovanja so zasnovana v tlorisih, ki omogočajo maksimalno izrabo površin, organizacijsko pa omogočajo visoko kvaliteto udobnega bivanja. Namenjena so kupcem, ki si želijo višji standard, saj so površine posameznih stanovanj nadstandardne.

Večina stanovanj ima poleg standardnih prostorov tudi shrambe ali garderobe, večja stanovanja pa tudi »utilities«.

Vsa stanovanja imajo v okviru bivalnega dela lože.

OPREMA STANOVANJ

Okna in balkonska vrata

Okna in balkonska vrata so izdelana iz PVC profilov širine 78 mm, zastekljena s termopan steklom (4-16-4) z visoko toplotno izolativnostjo $U = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ($K = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$) in zvočno prevodnostjo pri steklu $K = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, $R_w = 24 \text{ dB}$.

Vsa okna in balkonska vrata bodo opremljena z Winkhaus okenskim okovjem.

Vsa okna so opremljena z zunanjiimi senčili – Alu žaluzijami v ustreznih vodilih. Okna se bodo odpirala okoli vertikalne in horizontalne osi.

Zunanje police so kovinske (Al), notranje okenske police so kamnite oz. iz melamina.

Vrata

Vhodna vrata v stanovanjski objekt (stopnišča) so izdelana iz Alu profilov in zastekljena s termopan steklom.

Vhodna vrata v stanovanja s kovinskim podbojem bodo ognje-odporna (30 min), z zvočno izolativnostjo krila 32 dB, s trotočkovnim zaklepanjem in opremljena s kukalom in varnostno cilindrično ključavnico.

Vsa notranja vrata pa bodo standardna furnirana vrata (Lip, Jelovica, Liko ipd.) v izvedbi z zaokroženimi (soft) robovi po izboru arhitekta.

Tlaki

V stanovanjskih enotah (dnevne sobe, spalnice in kabineti, kuhinje ipd.) bo položen klasičen parket.

V sanitarnih prostorih ter delno v predprostorih pa bodo tla obložena s keramičnimi ploščicami.

Tlaki terasnih in balkonskih površin bodo izvedeni v nedrseči keramiki (gres), odporni na vremenske vplive.

Stene

Ločilne stene med stanovanji so debeline 20 cm, obojestransko ometane in glajene, kitane ter pleskane z disperzijsko barvo.

Notranje stene v stanovanju so opečne, zidane s polovičnim modularnim blokom 9 cm, ometane in fino obdelane (strojni ometi) ter pleskane z disperzijsko barvo.

Stene v sanitarnih prostorih so ometane in obložene s keramičnimi ploščicami po vsej višini.

Sanitarna oprema

V sanitarijah je predvidena vsa osnovna sanitarna oprema (kopalna kad ali tuš, umivalnik, bide in WC), kot je vrisana po projektu, glede na posamezni sanitarni prostor.

Vse armature so enoročne izvedbe.

Za pralni in sušilni stroj bodo izvedeni potrebni priključki hladne vode ter odtok.

V kuhinjah je predviden priključek tople in hladne vode za pomivalno korito in priključek hladne vode za pomivalni stroj.

Ogrevanje

V vsaki stanovanjski enoti so predvideni kombinirani zidni plinski kotli (Buderus) na prisilni vlek, kurjeni z zemeljskim plinom za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode, kar omogoča individualno nastavitve temperatur v stanovanju. Kot grelna telesa so predvideni radiatorji iz jeklene pločevine, regulirani s termostatskimi ventili. V kopalnici je predviden lestveni radiator.

Prezračevanje

V stanovanjih je predvideno prezračevanje z odsesavanjem zraka preko prezračevalnih tuljav v kopalnicah, WC-jih in kuhinjah.

Predvideno je prezračevanje zidnih plinskih kotlov preko dimniških tuljav.

Elektro inštalacije za jaki in šibki tok

Vsa stanovanja bodo priključena na električno omrežje 220 V, priključne moči 20 A. Za vsako stanovanje je predviden lasten števec električne energije z glavno varovalko. Stikala so nameščena 1,1 m od gotovih tal. Vse stanovanjske enote bodo opremljene z antenskim priključkom, osnovnim strukturnim ožičenjem, domofonom ter telefonskim priključkom.

Vsa stanovanja imajo predvideno govorno domofonsko napravo, preko katere bo mogoče preverjati identiteto gosta na vseh vhodih v objekt.

Poslovno-stanovanjski objekt bo priključen tudi na novo optično omrežje, ki je v izgradnji, tako da bo možen dostop tudi do drugih ponudnikov telekomunikacijskih storitev (individualno).

Shrambe za stanovalce

Vse shrambe bodo v pritličju objekta neposredno ob vseh vhodih v stopnišča. Predelne stene shramb so v klasični izvedbi zidane do višine 2 m. Zaradi prezračevanja bodo vse shrambe do stropov ograjene s kovinskimi mrežnimi elementi. Stene bodo obojestransko ometane in poslikane z bio barvo, tlaki pa bodo iz granitogresa. Vrata v shrambah so lesena, polna in lakirana, opremljena s cilindrično ključavnico. V vsaki shrambi je predvidena stropna svetilka ter varnostna vtičnica.

SKUPNI PROSTORI V OBJEKTU

Hodniki, komunikacije in stopnišča

Stene v skupnih površinah objektov v hodnikih in komunikacijah bodo ometane ter opleskane s poldisperzijsko barvo. Stene v stopnišču so v vseh etažah do višine 1,8 m obdelane s pralno barvo.

Skupni hodniki in stopnišča objekta bodo obloženi s kvalitetno talno keramiko po izboru arhitekta, vključno z vertikalno obrobo.

Tehnični prostori

Finalni tlak v tehničnih prostorih in kolesarnicah je iz granitogresa.

Zidane opečne stene so ometane in pleskane, betonske stene pa so zbrušene in pleskane.

Vrata v požarne cone so enokrilna kovinska protipožarna (požarna odpornost 30 min) in dimotesna v kovinskem podboju. Opremljena so s samozapiralom in cilindrično ključavnico ter opleskana z antikorozijsko zaščito in 2x opleskom za kovino.

Prezračevanje parkirne kletne etaže je predvideno mehansko z odsesavanjem zraka pod stropom in pri tleh ter dovajanjem svežega zraka preko jaškov za dovod zraka.

Skupna oprema v objektu

V vsaki etaži je nameščeno ustrezno število gasilnih aparatov.

V vetrolovu bo nameščen kovinski predpražnik. V vhodni veži so nameščeni poštni nabiralniki za vsako stanovanje in skupna oglasna deska.

Stopniščne ograje in ograje na ložah so iz nerjavnih cevi z detajli, ki jih določi arhitekt.

V vsaki etaži, za vsako stanovanje so na hodniku predvidene skupne omarice s števeci za odčitavanje porabe elektrike, vode in plina.

Za požarno varnost v objektu so v vsaki etaži na stopnišču predvidene zidane Euro hidrantne omarice z vso potrebno opremo, skladno s požarnim elaboratom.

Predvideno je ogrevanje odtokov meteorne vode na strehi objekta.

KANALIZACIJA

Objekt bo imel meteorno in fekalno kanalizacijo.

Fekalna kanalizacija

Na SZ delu zazidalnega območja poteka že obstoječa fekalna kanalizacija mešanega sistema, na katero bosta priključena objekta.

Meteorna kanalizacija

Objekt bo imel dva sistema meteornega odvodnjavanja in sicer sistem odvodnjavanja zunanjega parkirišča, kletnih parkirnih površin in sistem odvodnjavanja s strešin.