

DRUŽINSKE HIŠE KOPOŠEVO

KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS

1. SPLOŠNO

LOKACIJA OBJEKTOV

Družinske hiše so v izgradnji v K.O. 1753 Vižmarje, EUP ŠE-625, na območju namenske rabe SSse.

Območje leži na ravnem travniku v obstoječem naselju v Vižmarjih. Na vzhodni strani je obstoječa Kozlarjeva pot, na zahodni strani pa se travnik nadaljuje med naseljem in železnico. Območje je ravna travnata jasa, prodnate sestave. Dostop do obravnavanega območja je predviden iz severovzhodne strani preko Kozlarjeve poti. Na severu parcele je v izgradnji nova javna pot za vsa vozila, ki se slepo zaključuje in je predvidena le za dostop do predvidenih novih stanovanjskih hiš.

Lokacija je odlično povezana z mrežo LPP (postaja Na Klancu, linije 1, 8 in 15), locirana 3 minute od avtoceste Lj-Kranj-Koper (A2-A1) in Šentviškega predora, vpeta v mrežo vrtcev in šol (Vižmarje-Brod, ter Šentvid), zdravstvenih domov in knjižnic (Šentvid), v bližini trgovin (Merkator, Merkur, Spar), ter narave (Šentviški hrib, Šmarna gora, reka Sava).

Urbanistični vzorec pozidave povzema morfologijo okoliškega naselja. Prav tako je po okolici povzeta prometna ureditev območja.

Zgrajenih bo 12 enostanovanjskih stavb. Ena samostojna hiša, en dvojček (2 stanovanjski enoti) ter trije nizi vrstnih hiš (po 3 stanovanjske enote). Vse stanovanjske enote so enake, z enako neto površino in delitvijo prostorov, razlikujejo se le v stranski fasadi. Torej samostojna hiša ima okna na obeh stranskih fasadah (TIP A), dvojček ima eno skupno steno (TIP B), pri vrstnih hišah, pa je kot različica prisotna sredinska hiša, ki ima obe stranski steni skupni s sosednjima hišama (TIP C). Možna je fazna izgradnja predvidenih objektov po posameznih funkcionalnih enotah, tako da posamezna funkcionalna enota predstavlja samostojno fazo izgradnje in uporabe. Najprej, v fazi 1, bo izvedena cesta s pripadajočo infrastrukturo. Nato sledi izgradnja objektov: Faza A (samostojna hiša), Faza B (dvojček), Faza C (prvi niz treh vrstnih hiš), Faza D (drugi niz treh vrstnih hiš), Faza E (tretji niz treh vrstnih hiš); ne nujno v alfabetskem vrstnem redu. Predvidena je tudi izgradnja otroškega igrišča v neposredni bližini soseske.

NAMEMBOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA

Investitor želi na obravnavanem območju zgraditi energetske varčne enostanovanjske stavbe. Programsko so objekti namenjeni izključno stanovanjskim potrebam, z možnostjo dela na domu.

Vsi objekti vsebujejo pritličje, nadstropje in izkoriščeno podstrešje. Vsak objekt ima zagotovljeni 2 parkirni mesti.

2. OBRAZLOŽITEV FUNKCIONALNE ZASNOVE

Skladno s konfiguracijo parcele so enostanovanjske stavbe orientirane in združene, tako, da se zagotovijo: optimalna osončenost, pogledi, dostopnost ter smotrnost izkoristka parcele. Kjer širina parcele to omogoča, so objekti združeni (en dvojček, ter trije nizi po tri vrstne hiše). Takšno členjenje zagotavlja primeren nivo zasebnosti posameznih pogledov ter uporabe zunanjega prostora okrog hiše. Volumen je razdeljen na spodnji dnevni del, vmesni mešani del, ter zgornji spalni del. Samostojna hiša se z dnevnim prostorom odpira proti zahodu, dvojček proti jugu, 6 vrstnih hiš prav tako proti jugu, 3 vrstne hiše pa zopet proti zahodu. Neposredno pred veliko zasteklitvijo dnevnih notranjih prostorov predvidimo tudi nenadkrite terase, ki so tlakovani del zunanjega prostora.

V pritličju se nahajajo: velik dnevni prostor s kuhinjo in jedilnico, garderoba s predsobo in dnevnim wc-jem, ter stopnice v nadstropje. V nadstropju je dodatna večja dnevna soba, glavna spalnica s kopalnico, kot opcija je izvedljiva delovna soba namesto dnevnice. V izkoriščeni podstrešju sta predvideni dve otroški spalnici in kopalnica. Otroški sobi se lahko tudi združita. Tloris omogoča veliko kombinacij, tudi možnost izvedbe treh otroških sob.

KOMUNIKACIJE

Hodnik z enoramnim stopniščem povezuje pritličje z nadstropjem in izkoriščeni podstrešjem. Stopnišče svetle širine 90 cm je osvetljeno preko strešnega okna v strehi, v samostojni hiši pa tudi preko oken na stranski fasadi.

STANOVANJSKI PROSTORI

Vsi stanovanjski objekti so opremljeni s protivlomnimi vhodnimi vrati širine 100 cm. Vsa notranja vrata so širine 90 cm. Objekti so predvideni za prodajo v tretji podaljšani gradbeni fazi (od zunaj zaključen objekt).

Predvideno je ogrevanje s toplotno črpalko, ki je locirana v pritličju in sicer v tehničnem prostoru pod stopnicami. V kuhinjah je predviden prostor za električno ali plinsko kuhhalno ploščo, pečico, hladilnik, in napo. Vsi servisni prostori (kuhinja, kopalnica in wc) imajo predvideno prisilno prezračevanje, z možnostjo rekuperacije (vgradnja npr. Lunos sistema). Zunanji prostori obsegajo nadkriti vhodni prostor z dvema parkirnimi mesti. Vsi stanovanjski objekti imajo zunanji tlakovani prostor - teraso in zelenico oz. vrt.

3. ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev posamezne funkcionalne enote se glede na lastništvo deli na zasebne površine posameznih objektov (vrt) in na pol javne površine (tlakovani predprostor z nadstrešnico), ki so prosto dostopne z javnih površin (dovozne ceste).

Dovozi do objektov in vhodi v objekte so urejeni iz predvidene javne poti za vsa vozila. Tlakovan preprostor (AB prefabrikati ali štokan beton) pred hišo je predvsem namenjen vhodni poti ter parkiranju avtomobilov za stanovalce in obiskovalce. V delu proti cesti je predvidena možnost izvedbe nadstreška za parkiranje avtomobilov, ki so opcionalne izvedbe (definirani v projektu arhitekture ter upoštevani v vseh izračunih zazidanih površin, izvedeni oz. vgrajeni pa na željo kupca).

Pred jedilnim/dnevnim prostorom je predvidena zunanja terasa, izvedena z lesenimi podnicami.

Ograjeno dvorišče je zasnovano kot travnata zasaditev. Zasaditev med posameznimi parcelami (živa meja ali bršljan) se preplete z ograjo ter zagotavlja intimnost.

4. PROMETNA UREDITEV IN PARKIRANJE

Dovozna pot do območja sosedstva je iz Kozlarjeve poti na območju ŠE-625 K.O. Vižmarje..

Javna pot do posameznih hiš je širine 3,85 m. Hodnik za pešce je 1,0 m. Celotni profil ceste je 4,85 m oz. 5,0 m (vključno z muldo).

Dostop do posamezne hiše je individualen, omogočen neposredno iz dovozne poti na nadkrit prostor namenjen parkiranju (dve parkirni mesti) pred posamezno stavbo. Skupaj je predvidenih 24 PM.

5. ODPADKI

Zbiranje ostankov odpadkov je urejeno za vseh 12 hiš na enem mestu, natančneje ob Kozlarjevi poti in ob priključku nove javne poti. Predvidena je kapaciteta 48 ljudi (po 4 na enoto). Opremi se s posodami 2x 770L za mešane odpadke, 2x 1100L za embalažo, 1x 1100L za papir, ter 1x 240L za biološke odpadke. Prostor za posode z odpadki je iz treh strani ograjen z žično ograjo ali ekspandirano pločevino in obraščen z bršljanom, tako da se posoda za odpadke vizualno skrrije, četrta stran, proti cesti, pa je odprta.

6. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Posamezna stavba je priključena na sledečo komunalno infrastrukturo: vodovod, kanalizacija (padavinska, fekalna), elektrika in telekomunikacije.

Ob priključku dovozne poti na Kozlarjevo pot so predvidene omarice za elektro in telekomunikacijsko omrežje. Revizijski jaški za fekalno in meteorno vodo so predvideni v javni poti za vsa vozila. Prav tako so do posamezne enote speljani priključki na vodovodno omrežje.

Posamezni objekti so priključeni na komunalno infrastrukturo, komunalni priključki so speljani do javne poti.

Meteorna kanalizacija in fekalna kanalizacija sta prikazani v zbirniku ter v načrtu arhitekture na tlorisu temeljev in kanalizacije. Meteorna in fekalna kanalizacija sta izvedena kot ločena sistema odvajanja.

V meteorno kanalizacijo je odvajana vsa voda iz streh preko peskolova, ki je lociran neposredno ob odtočni cevi. V meteorno kanalizacijo je odveden tudi kondenz naknadno montiranih klimatskih naprav. Površine za parkiranje so predvidene kot tlakovane (beton ali asfalt ali confalt). Tako je površina predvidena za parkiranje vodo neprepustna.

Vse odpadne vode iz sanitarij, kopalnic, utilitijev in kuhinj se odvajajo preko zbirnih in revizijskih jaškov v sistem fekalne kanalizacije. Sistem kanalizacije je izgotovljen s takimi materiali in na tak način da zagotavlja popolno vodotesnost in je pred predajo v uporabo predhodno preizkušen na vodotesnost.

Priključek električne energije je izveden iz komunalnega voda preko priključitvenega jaška na predvideno elektro omarico. Priključek vodovoda je napeljan iz komunalnega voda, preko vodomernega jaška v objekt. Telekomunikacijski priključek je izveden iz komunalnega voda preko manjših revizijskih TK jaškov do vsakega objekta. Trasa v cesti predvideva eno večjo ali tri manjše cevi za skupni vod do priključnih TK jaškov. Od tod se v PEHD ali Alcaten cevi zagotovi TK priključek v objekt.

7. INSTALACIJE

Instalacije so v domeni izvedbe posameznega lastnika.

Projektno so predvidene sledeče rešitve:

Strojne instalacije zajemajo: vodovodno napeljavo, ogrevanje, hlajenje in prezračevanje.

Vodovodna napeljava napaja s hladno in toplo vodo kuhinjo, sanitarije in kopalnice. Voda se ogreva preko toplotne črpalke, ki se uporablja tudi za ogrevanje objekta. Vsi prostori so ogrevani preko sistema talnega ogrevanja z ločeno temperaturno regulacijo po posameznih prostorih, ki omogoča nizko temperaturno ogrevanje za zagotavljanje nizke porabe energije za ogrevanje. V kopalnice so dodani električni cevni radiatorji za dogrevanje prostorov za osebno higieno. Hlajenje je predvideno po split sistemu, kjer je zunanja enota locirana v zunanjem prostoru, na betonskem podstavku na vrtu. Notranje enote so razporejene po posameznih prostorih. Vsi prostori, ki niso naravno prezračevani, bodo umetno prezračevani s sistemom PVC cevi in ventilatorjev, ki se bodo aktivirali ročno ali samodejno. To sta obe kopalnici in sanitarije. V kuhinji je predlagana izvedba nape z ogljenim filtrom in notranjim kroženjem.

Elektro instalacija zajema: moč, osvetlitev, univerzalno ožičenje za telekomunikacije, CATV ter strelovod.

Vsi prostori so opremljeni z osnovno standardno instalacijo elekričnega napajanja ter osvetlitve, vsak bivalni prostor ima tudi najmanj dva priključka univerzalnega ožičenja, ki sta locirana ob mizah ali potencialno delovnih mestih ter priključek CATV. Notranji omarici z varovalkami in telekomunikacijskimi napravami sta locirani na hodniku pred stopnicami. Strelovod je izveden v konstrukciji, nevidno.

8. FAZNOST GRADNJE

V prvi fazi se izvede cesto s pripadajočo infrastrukturo. Objekte je možno izvajati in uporabljati fazno po posameznih funkcionalnih enotah. Število posameznih faz je enako številu funkcionalnih enot.

Ločimo: Faza 1 (cesta s pripadajočo infrastrukturo), Faza A (samostojna hiša), Faza B (dvojček), Faza C (prvi niz treh vrstnih hiš), Faza D (drugi niz treh vrstnih hiš), Faza E (tretji niz treh vrstnih hiš). Izvajanje objektov ne sledi nujno alfabetskemu vrstnemu redu.

9. 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. Etažna plošča je amiranobetonska.

Ostrešje je lesena konstrukcija z dimenzijami špirovcev 14/24, ki se naslanjajo na AB vez vzdolžnih nosilnih sten.

Nadstrešek za avtomobile je predviden v jekleni konstrukciji. Nadstrešek je izveden »ravno«, vendar ima kritino izvedeno v naklonu 5%, (transparentna steklena kritina).

Notranje stopnice v pritličju so AB izvedbe, z lesenimi nastopnimi ploskvami in čeli. Notranje stopnice iz nadstropja v izkoriščeno podstrešje pa so montažne izvedbe. Predvideni sta dve opciji: lesena konstrukcija in lesene nastopne ploskve ali jeklena podkonstrukcija in lesene nastopne ploskve. Ta stopniščna rama nima čel in omogoča pogled ter prehajanje svetlobe. Ograja stopnic je v leseni ali kovinski izvedbi, odvisno od izvedbe stopniščne rame. Ograja v nadstropju je predvidena kot vertikalne lamele, od tal do stropa.

10. MATERIALI IN FINALIZACIJA

Predviden je tankoslojni omet v sivem odtenku, na toplotni izolaciji debeline 20 cm. Uporabljena je kamena volna, in ekspanziran polistiren. V pritličnem delu, pri vhodu, je predvidena fasada z oblogo iz macesnovih lesenih letvic na leseni ali alu podkonstrukciji. Smer polaganja lesene fasade je v vertikalni smeri. Fasada ima pri stiku s tlemi podstavke iz AB prefabriciranih plošč. Veliko panoramsko okno v pritličju intenzivno povezuje notranji dnevni protor z zunanjo teraso. Okna so pravokotne oblike v PVC izvedbi, na zunanji strani temno sive barve. Zunanja stran vhodnih vrat je izvedena v barvi okenskih okvirjev. Notranje stopnice so varovane s kovinsko ali leseno ograjo.

Streha je pokrita s trapezno pločevino na leseni podkonstrukciji. Izolirana je s toplotno izolacijo iz kamene volne. Žleb je izveden po principu žlote, zakrit s fasadno oblogo. Odtočna PVC110 cev je speljana pod fasadno oblogo v toplotni izolaciji do zunanjega peskolova. Za preprečevanje izliva vode v strešno podkonstrukcijo je predviden preliv, ki omogoči neposredni odtok odvečne vode na prosto. Vse pločevinaste obrobe na strehi in dimniška/odzračevalna kapa so barvana Alu pločevina. Streha je opremljena z ustreznim številom snegolovov.

Hiše so energetske izredno učinkovite, ustrezajo nizkoenergijskemu razredu A2.

Investitor si pridržuje pravico do sprememb.
Vris opreme prostorov je informativen.