

INVESTITOR

**GRADBENIK
STANISLAV BERNJAK,
DRVANJA 25, 2234 BENEDIKT**

NAZIV PROJEKTA

**BLOK 3 NA SVETI ANI (parcela 90/4, k.o. Zgornja Ročica)
št. P02 – PZI/2021**

VRSTA DOKUMENTACIJE

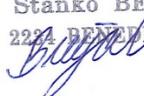
**TEHNIČNO KOMERCIALNI OPIS OBJEKTA
in
PONUDBA STANOVANJ S KOMERCIALNIMI SKICAMI**

PROJEKTANT

**SVET PROJEKTA d.o.o.
Tržaška cesta 53, 2000 Maribor**

Odgovorna oseba projektanta: Stojan Krajnc, poobl. arh.

Dokument izdelal:

**GRADBENIK
Stanko BERNJAK, s.p.
2234 BENEDIKT, Drvanja 25**


KRAJ IN DATUM IZDELAVE DOKUMENTA

BENEDIKT, APRIL 2022

KAZALO VSEBINE

1.	OPIS OKOLICE	3
2.	OPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI OBJEKTA.....	3
2.1	<i>Splošno</i>	3
2.2	<i>Opis stanovanj.....</i>	4
2.3	<i>Opis konstrukcije.....</i>	5
2.4	<i>Fasadni ovoj in streha.....</i>	5
2.5	<i>Komunikacije in skupni prostori.....</i>	6
2.6	<i>Kletna etaža, garaže in shrambe</i>	6
2.6.1	<i>Garaža.....</i>	6
2.6.2	<i>Shrambe.....</i>	7
2.7	<i>Komunalni priključki in inštalacije</i>	7
2.7.1	<i>Električne inštalacije</i>	7
2.7.2	<i>Ogrevanje.....</i>	8
2.7.3	<i>Vodovod.....</i>	8
2.7.4	<i>Prezračevanje</i>	8
2.7.5	<i>Hlajenje prostorov</i>	8
2.7.6	<i>Kanalizacija</i>	8
2.7.7	<i>Požarna varnost</i>	9
2.8	<i>Zunanja ureditev.....</i>	9
2.9	<i>Energetska učinkovitost.....</i>	9
3.	KOMERCIJALNE SKICE STANOVANJ.....	10
3.1	<i>STANOVANJE 6 (del stavbe 6, etaža 2).....</i>	10
3.2	<i>STANOVANJE 9 (del stavbe 9, etaža 2).....</i>	11
3.3	<i>STANOVANJE 13 (del stavbe 13, etaža 3).....</i>	12
3.4	<i>STANOVANJE 19 (del stavbe 19, etaža 4).....</i>	13

1. OPIS OKOLICE

Večstanovanjski objekt je od občinskega središča, kjer so šola, vrtec, trgovina, pošta, zdravstvena ambulanta, športni objekti z rekreacijskimi površinami ter kulturni objekti (domača zeliščnica in čajnica, lokalni vinotoči, kulturni dom,...) oddaljen cca. 500 metrov. Okolica ponuja večje število urejeni pešpoti, prav tako je peš dostop do občinskega centra možen po pločniku.

Sveta Ana v Slovenskih goricah je z upravnim središčem Lenart, ki je oddaljeno 8 km, povezana z linijami javnega potniškega prometa večkrat dnevno. V Lenartu je tudi avtocestni priključek, Marbor je oddaljen manj kot 20 min vožnje, prav tako Murska Sobota. Do regionalne ceste, ki pelje v Avstrijo, je le 3 km, najbližnji mejni prehod pa je oddaljen 10 km. V tem okolju je hitri dostop do sosednje Avstrije ključnega pomena, saj je veliko delovno aktivnega prebivalstva zaposlenega v sosednji Avstriji.

Mikrolokacijsko je večstanovanjski objekt zgrajen na območju, kjer sta zraven njega še dva manjša večstanovanjska objekta, vsak z dvanajstimi stanovanji. Južno od objekta so tri enostanovanjske stavbe. Zaenkrat širitev zazidljivega območja ni predvidena. Na SV strani objekt obdaja gozd, na vzhodu pa se pod objektom nadaljujejo kmetijske površine.

2. OPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI OBJEKTA

2.1 Splošno

Novogradnjo predstavlja prostostoječi večstanovanjski objekt v katerem bo 22 stanovanj ter 28 parkirnih mest v garaži (klet). 13 + 1 parkirnih mest bo na južni in zahodni strani objekta in ne bodo pokrita. Tudi ta parkirna mesta bodo lastniška.

Tipološko je objekt podolgovata pravokotna večstanovanjska stavba z enim sredinskim komunikacijskim jedrom - dvigalom ter stopniščem. Etažnost objekta je K+P+1+2. Objekt ima orientacijo S - J. Stanovanja se nahajajo v vseh etažah in imajo večinoma pogled na jugovzhodno stran. V kletni etaži bodo poleg 4 stanovanj urejene še garaže, shrambe za posamezna stanovanja in skupni deli objekta kot so kolesarnica, prostor za čistila in strojnica za dvigalo. V vsaki naslednji etaži se nahaja 6 stanovanj. Vsa stanovanja imajo pripadajoči balkon/teraso. Stanovanja, ki se nahajajo v kletni etaži, bodo imela urejen tudi atrij. Glavni vhod v objekt je v 2. etaži iz zahodne strani objekta, uvoz v garažo v 1. etaži iz severne strani objekta ter izvoz iz garaže v 1. etaži iz južne strani objekta.

Večstanovanjska stavba je locirana na zemljišču s parcelno številko 90/14k.o. Zgornja Ročica. Od lokalne ceste je oddaljena cca. 100 metrov, od občinskega centra pa cca. 500m.

Priklučena je na javno gospodarsko infrastrukturo: vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, telekomunikacije in nizkonapetostno električno omrežje. Vsako stanovanje bo imelo lastno ogrevanje in hlajenje s topotno črpalko zrak – voda znamke Panasonic. Objekt

je razvrščen v razred energetske učinkovitosti A2 in izpoljuje pogoje skoraj nič-energijske stavbe (energetska izkaznica stavbe bo izdelana po zaključku glavnih obrtniških del).

Za objekt je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje s strani UE Lenart, št. 351 – 485/2020/17 z dne 02.08.2021. Za objekt bo po dokončani gradnji pridobljeno uporabno dovoljenje.

2.2 Opis stanovanj

Tlorisi stanovanj so zasnovani funkcionalno tako glede prostorov, kot tudi postavitve opreme. Oprema je v komercialnih skicah vrnsana informativno, kot možna postavitev le-te in ni predmet nakupa, razen elementov sanitarne opreme v kopalnici. Struktura notranjih stanovanjskih prostorov zajema predprostor, dnevno sobo s prostorom za jedilno mizo in kuhinjo ter kopalnico. Večsobna stanovanja imajo eno spalnico ter eno ali dve sobi (kabinet), največja tudi dodatni WC.

Stanovanja bodo opremljena z enokrilnimi varnostnimi in požarno odpornimi (EI 30) vhodnimi vrati v odtenku po izboru investitorja. Vrata bodo svetle širine 90 cm, opremljena s kljuko na notranji in zunanj strani ter z varnostno cilindrično ključavnico in kukalom. Notranja vrata bodo enokrilna CPL vrata svetle širine 85 cm v odtenku po izboru investitorja. Opremljena bodo s tipsko kljuko in pripadajočo ključavnico. Vrata bodo pirezana za potrebe prezračevanja (do 1 cm), v kopalnici bodo imela po potrebi vgrajeno prezračevalno rešetko. V kopalnici se bo nahajala ventilatorska enota za prezračevanje stanovanja dobavitelja Lunos, tip Silvento z dvostopenjskim delovanjem. Prezračevalni element bo vgrajen nad bakonskimi vratmi v bivalnem prostoru ter v sobah.

V stanovanjih bodo v sobah izvedena najmanj dvokrilna okna, v bivalnem prostoru pa najmanj ena balkonska vrata s fiksnim krilom (pri večjih stanovanjih tudi okno). Balkonska vrata bodo imela vgrajen nizek prag. Garsonjere nimajo balkonov/balkonskih vrat. V kopalnici in WC-ju največjih stanovanj bo vgrajeno okno. Prav tako bo okno v kopalnici garsonjer. Okvirji bodo izdelani po sistemu ALU/PVC profilov, zastekljena bodo s troslojnim izolacijskim steklom ($U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{k}$). Zunanja in notranja stran okvirjev bo imela PVC oblogo v beli barvi. Okna bodo imela zunanja senčila, žaluzije. Senčila bodo imela ročno upravljanje.

Stene kopalnic bodo do višine cca. 1,70 m obložene s kvalitetnimi keramičnimi ploščicami v odtenku po izbiri investitorja. V predelu tuša bodo keramične ploščice segale do stropa. Tla kopalnic bodo prav tako obložena s pripadajočimi keramičnimi ploščicami.

V kopalnici bo vgrajena naslednja sanitarna oprema:

- stenski višeči umivalnik s pripadajočo armaturo;
- stenska viseča WC školjka s podometnim splakovalnikom Geberit;
- samostoječa/vgradna kad s pripadajočo armaturo in tuš setom.

Kopalnica bo imela priključek za pralni stroj.

V kuhinjah je predviden prostor za električno kuhalno ploščo, pečico, pomivalni stroj, hladilnik, pomivalno korito in shranjevalne omare.

V kuhinji, bivalnih in spalnih prostorih bo finalni tlak vinil, debeline 2,2 mm z zidnimi letvami. Predprostori bodo obloženi z enako keramiko kot tla v kopalnicah ali z enakim vinilom kot tla v ostalih prostorih. Balkoni bodo obloženi z granitogresom. Atriji bodo zatravljeni.

Opečne stene (v 1. etaži betonske) bodo ometane, glajene in slikopleskarsko obdelane. Stropovi bodo armirano betonski, glajeni in slikopleskarsko obdelani. Predelne stene, ki niso nosilne, bodo v opečni (ali betonski) izvedbi, ometane, debeline 20 cm in slikopleskarsko obdelane. Svetla višina stanovanja (od gotovega tlaka do stropa) znaša 250 cm.

K vsakemu stanovanju bo pripadala shramba v kletni etaži objekta. Vzpostavljena bo električna povezava med posameznim stanovanjem in pripadajočo shrambo.

2.3 Opis konstrukcije

Objekt je temeljen na armirano betonski temeljni plošči. Nosilna konstrukcija kletnega dela objekta je armirano betonska. Nosilna konstrukcija v pritličju, etaži in mansardi je opečna z vertikalnimi armirano betonskimi vezmi. Medetažne plošče objekta v vseh etažah so armirano betonske. Nosilna konstrukcija balkonov je armirano betonska konstrukcija. Stopniščno jedro in dvigalni jašek je armirano betonski.

2.4 Fasadni ovoj in streha

Fasada objekta bo izvedena po sistemu Demit debeline 20 cm, zaključni sloj bo v svetlih odtenkih po izbiri investitorja. Streha objekta bo ravna, z naklonom 2°. Obdelana bo z vodotesnim premazom, parno zavoro, zamaknjenimi stiki, naklonsko topotno izolacijo v dveh slojih ter s polno varjeno topotno izolacijo. Obrobe bodo iz barvane jeklene pločevine. Streha se bo odvodnjavala preko horizontalnih in vertikalnih odtočnih cevi v zbiralnik, ki je pod kletno etažo.

Ograje balkonov bodo sestavljene iz vertikalnih jeklenih lamel, ki bodo s horizontalo na vrhu in spodaj povezane v okvir ter zapolnjene z barvnimi HPL ali pločevinastmi ploščami. Predelne stene med dvema sosednjima balkonom bodo izvedene z okvirjem in HPL polnilom ali pločevino. Vsi kovinski elementi bodo INOX. Ostali elementi ograje bodo v odtenku po izbiri investitorja. Stanovanja v 1. etaži bodo imela iz balkona/terase omogočen dostop do atrija.

Vhodna vrata v objekt bodo širša enokrilna (v 1. in v 2. etaži), ostala vrata v hodnikih/stopniščih bodo običajna enokrilna. Uvoz in izvoz iz garaže bodo zapirala sekcijska vrata na daljinsko upravljanje.

2.5 Komunikacije in skupni prostori

V objektu je eno komunikacijsko jedro. Povezuje vhod iz kleti, kjer se nahajajo garaža, shrambe in kolesarnica ter glavni vhod v 2. etaži iz ulice na zahodni strani objekta ter vse hodnike v posameznih etažah.

Pred vhodnim prostorom pri glavnem vhodu v 2. etaži bo vgrajen videodomofon, ki bo povezan z električno ključavnico za odpiranje vhodnih vrat v stanovanjski objekt. V vhodnem prostoru bodo nameščeni poštni nabiralniki in oglasna tabla. Tla skupnih prostorov bodo obložena s kvalitetno keramiko v odtenku po izbiri investitorja.

Za vertikalno komunikacijo bo vgrajeno osebno dvigalo s strojnico in z nosilnostjo 8 oseb oz. 630 kg.

2.6 Kletna etaža, garaže in shrambe

Klet je v celoti zasnovana v eni etaži in se razteza pod pritličnim delom objekta. V kleti se nahaja skupna garaža z zarisanimi lastniškimi parkirnimi prostori za stanovalce, shrambe za posamezna stanovanja, tehnični prostori in kolesarnica.

2.6.1 Garaža

Dostop z avtomobilom v garažo bo omejen z rolo dvižnimi vrti na daljinsko upravljanje. Za peš dostop do garaže se bo lahko uporabil vhod iz 1. etaže ali pa stopnišče in dvigalo. Vsi zunanji osebni dostopi bodo varovani s ključavnico.

Uvozna/izvozna klančina pred garažo bosta imeli naklon, tako da odvodnjavanje ne bo ovirano. Finalni tlak v garaži bo zaglajeni beton. Prometne površine bodo visoke minimalno 2,2 m. Prometna ureditev je dimenzionirana za standardno osebno vozilo dimenzij d/š/v = 4,70m/1,75m/1,70m. Parkirna mesta v garaži bodo postavljena pravokotno na prometno površino. Vsako parkirno mesto bo imelo svojo številčno oznako (skladno z delom stavbe v katastru stavb) in označeno dolžino parkirnega mesta (levi in desni sprednji kot). Širina posameznega parkirnega mesta bo omejena bodisi s steno bodisi s stebri.

Vsako parkirno mesto bo imelo možnost naknadne ureditve polnilne postaje za električno vozilo, kjer bo poraba polnilnice vezana na električni števec stanovanja, ki mu parkirišče pripada.

Pod stropom garaže nad prometnimi površinami in nad parkirnimi mesti bodo napeljane vidne električne in strojne inštalacije.

Garaža bo naravno prezračevana preko dveh odprtin, ki bosta zaprti z mrežo iz vroče pocinkane ploščevine.

2.6.2 Shrambe

Shrambe v kleti bodo razporejene po manjših sklopih v skrajno severnem in v skrajno južnem delu objekta. Vanje se bo dostopalo iz skupnega hodnika. Zunanja stena shramb bo ali armiranobetonska ali iz mavčnih plošč ter v obeh primerih slikopleskarsko obdelana. Vrata v shrambe bodo jeklena s pripadajočo cilindrično ključavnico in možnostjo prezračevanja. Predelne stene shramb bodo izdelane z lesom ali armiranobetonske in slikopleskarsko obdelane. Finalna talna obloga shramb bo zaglajen beton.

Pod stropom hodnikov in shramb bodo napeljane vidne električne in strojne inštalacije ter kanalizacija. Lastnik posameznega dela stavbe je dolžan omogočiti dostop do skupnih inštalacij za vzdrževanje objekta.

2.7 Komunalni priključki in inštalacije

Objekt bo priključen na električno in vodovodno omrežje ter fekalno kanalizacijo in bo imel možnost priključitve na več ponudnikov telekomunikacijskih omrežij.

2.7.1 Električne inštalacije

Vsako stanovanje bo imelo ločeno merilno mesto porabe električne energije. Razdelilna omara s števci za posamezna stanovanja bo nameščena v vsaki etaži objekta (stopnišče).

Vgrajen bo integriran sistem telekomunikacij (telefon, internet, TV) z izbranimi operaterji. Razdelilna omara telekomunikacijskega omrežja bo nameščena ali v 1. ali v 2. etaži. V skupnih prostorih (hodniki, stopnišča) in v garaži bo nameščena splošna in varnostna razsvetljava. Svetilke v hodnikih in na stopnišču bodo imele senzorski vklop. Vklop varnostne razsvetljave bo samodejen ob izpadu napajanja.

V stanovanjih bodo v predprostoru nameščene razdelilne elektro omarice z inštalacijskimi odklopniki ter telekomunikacijske omarice z optičnim dovodom in dovodi do posameznih telekomunikacijskih vtičnic v stanovanju. Stanovanja bodo imela zvonec pred vhodom v stanovanje, notranjo enoto video domofona ter vtičnice za električno in telekomunikacijsko opremo. Poleg tega bodo pripravljeni priključki za kuhinjsko in kopalniško opremo ter izpusti in stikala za montažo svetilk. Na balkonih bodo vgrajene stropne svetilke.

Shrambe v kleti bodo imele vgrajeno stropno svetilko in vtičnico.

2.7.2 Ogrevanje

Vsako stanovanja bo imelo ločeno ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode ter hlajenje prostorov z uporabo toplotne črpalke zrak-voda proizvajalca Panasonic, tip Aquarea. Črpalka bo imela daljinsko krmiljenje s pomočjo aplikacije Aquarea Smart Cloud. Notranja enota toplotne črpalke posameznega stanovanja se bo nahajala v predprostoru stanovanja, zunanjega enota pa na fasadi objekta ali strehi.

Talno gretje bo nameščeno v vseh prostorih stanovanj.

2.7.3 Vodovod

Notranja inštalacija sanitarne vode bo napeljana od glavnega skupnega vodomera do meritnih mest posameznega stanovanja. Stanovanja bodo imela vsaka svoj števec z daljinskim odčitavanjem v omarici v posameznih etažah stavbe.

V kuhinjah bo izveden kombiniran priključek hladne vode za pomivalno korito in pomivalni stroj ter priključek tople vode za pomivalno korito. V kopalnicah bo izveden priključek hladne vode za pralni stroj ter WC školjko, priključek tople in hladne vode za umivalnik in tuš kad.

2.7.4 Prezračevanje

V stanovanjih bo izvedeno kontrolirano prezračevanje s sistemom Lunos, tip Silvento z dvostopenjskim delovanjem. Odvodna enota bo nameščena v kopalnici in bo priključena na zunanji odvod. Dovod zraka bo izveden preko prezračevalnega elementa, nameščenega na oknih. Za potrebe pretoka zraka preko prostorov bodo vratna krila ustrezno spodrezana. Garaža se bodo naravno prezračevala preko dveh odprtin, ki bosta zaprti z mrežo iz vroče pocinkane ploščevine.

2.7.5 Hlajenje prostorov

Hlajenje prostorov bo izvedeno talno in preko sistema toplotne črpalke.

2.7.6 Kanalizacija

Meteorna voda s strehe objekta se bo zbiralna ločeno in stekala v zbiralnik, ki je pod kletno etažo. Odpadna komunalna voda iz stanovanj bo speljana v ločene odvodne vertikalne cevi v inštalacijskih jaških. Vertikale bodo speljane do stropa kleti, od koder se bo nadalje ločeno priključevale preko horizontalne kanalizacije na javno meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje.

2.7.7 Požarna varnost

V objektu bodo nameščeni ročni gasilni aparati. Evakuacijske poti bodo označene. Poleg protipožarnih vrat posameznih stanovanj bodo protipožarna tudi vrata v skupnih hodikih, in sicer v 1. etaži vrata, ki zapirajo dostop do shramb in garaže, v ostalih etažah pa vrata, ki vodijo v levo in desno krilo objekta.

2.8 Zunanja ureditev

Na zahodni strani objekta bo zasnovana zelena javno dostopna površina, na južni in vzhodni strani objekta pa bodo urejena nepokrita lastniška parkirna mesta z lastnimi parcelnimi številkami. Prav tako bodo pri stanovanjih v 1. etaži urejeni zatravljeni atriji. Kot funkcionalna povezava med objektom in okolico bo urejena tlakovana pešpot. Parcela bo zgrajena s panelno ograjo.

Ločeno zbiranje odpadkov bo urejeno ali ob severni ali ob južni strani objekta, kjer bo omogočen dostop vozilom javne komunalne službe.

2.9 Energetska učinkovitost

Objekt kot celota bo zgrajen v nizko energetskem standardu in bo izpolnjeval pogoje skoraj ničenergijske stavbe. Energetski razred objekta bo A2.

Vgrajeni materiali in oprema, ki v tem tehnično-komercialnem opisu niso neposredno omenjeni, bodo navedeni v projektu izvedenih del ali v dokumentaciji o zanesljivosti objekta.

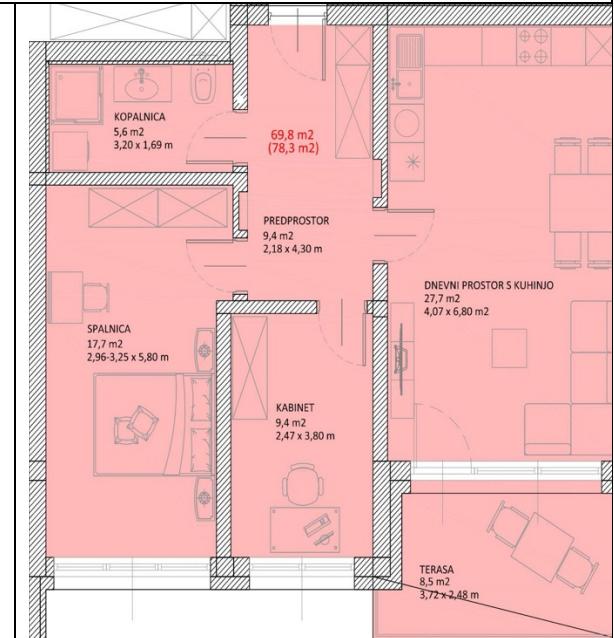
3. KOMERCIALNE SKICE STANOVAJ

3.1 STANOVANJE 6 (del stavbe 6, etaža 2)

	m ²
PREDPROSTOR	9,40
KOPALNICA	5,60
SPALNICA	17,70
KABINET	9,40
DNEVNI PROSTOR S KUHINJO	27,70
TERASA/BALKON	8,50
SHRAMBA	4,00
NOTRANJE PARKIRIŠČE - del 50	13,50
ZUNANJE PARKIRIŠČE*	12,50
SKUPNA POVRŠINA STANOVANJA	82,30
BIVALNA POVRŠINA	69,80
SKUPNA LASTNIŠKA POVRŠINA	108,30



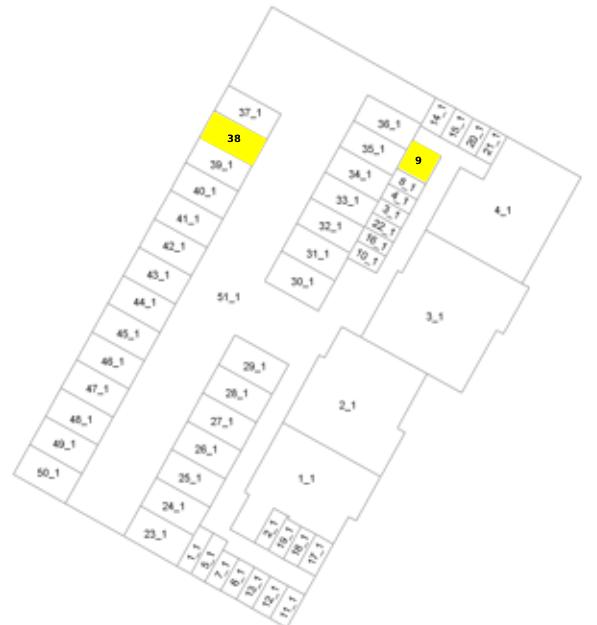
etaža 1



*zunanja parkirišča bodo odmerjena v zaključni fazi gradnje, zato skica ni priložena. Parkiranje bo pravokotno, parkirišča pa so umeščena ob vzhodnem in južnem delu objekta.

3.2 STANOVANJE 9 (del stavbe 9, etaža 2)

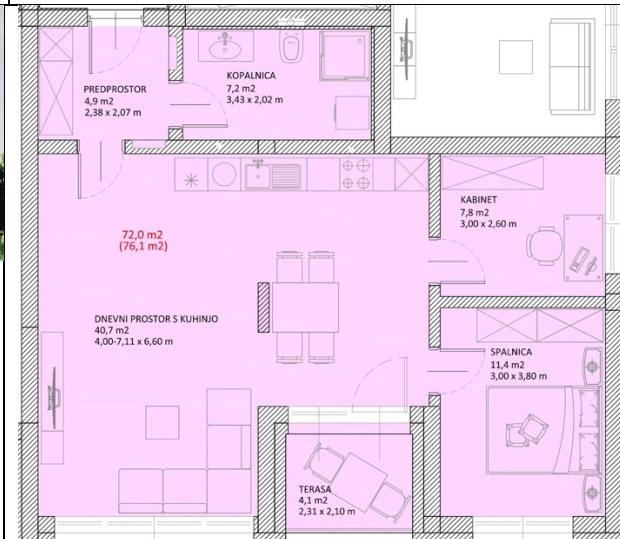
	m ²
PREDPROSTOR	4,90
KOPALNICA	7,20
SPALNICA	11,40
KABINET	7,80
DNEVNI PROSTOR S KUHINJO	40,70
TERASA/BALKON	4,10
SHRAMBA	5,40
NOTRANJE PARKIRIŠČE - del 38	13,50
ZUNANJE PARKIRIŠČE*	12,50
SKUPNA POVRŠINA STANOVANJA	81,50
BIVALNA POVRŠINA	72,00
SKUPNA LASTNIŠKA POVRŠINA	107,50



etaža 1

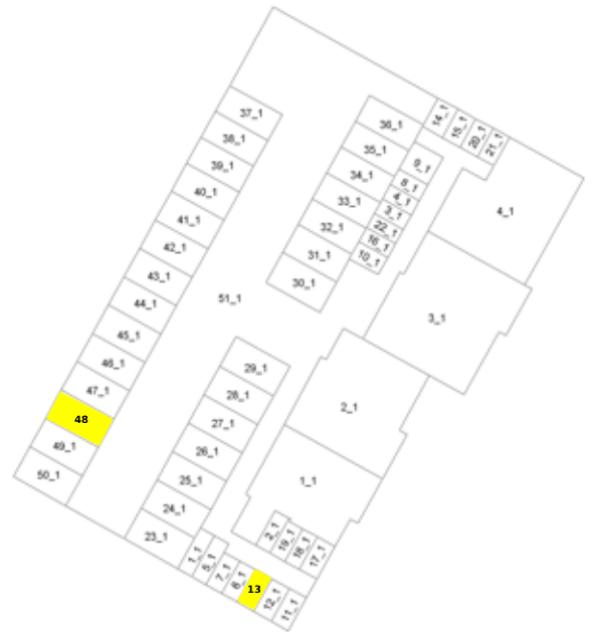


*zunanja parkirišča bodo odmerjena v zaključni faziji gradnje, zato skica ni priložena. Parkiranje bo pravokotno, parkirišča pa so umeščena ob vzhodnem in južnem delu objekta.



3.3 STANOVANJE 13 (del stavbe 13, etaža 3)

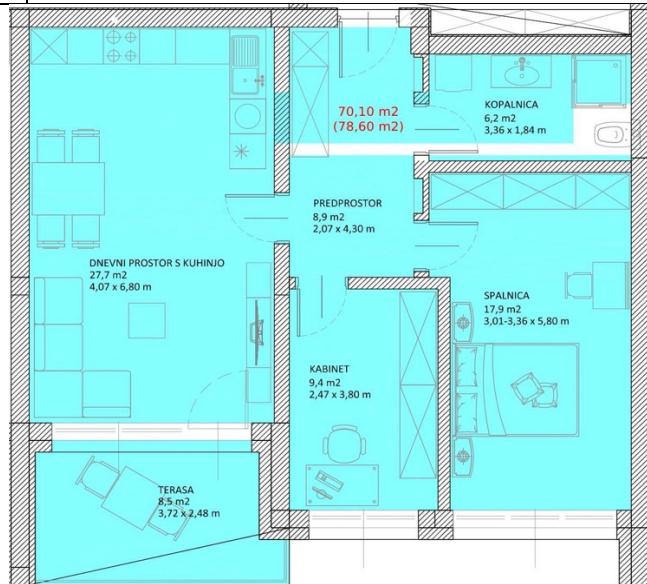
	m ²
PREDPROSTOR	8,90
KOPALNICA	6,20
SPALNICA	17,90
KABINET	9,40
DNEVNI PROSTOR S KUHINJO	27,70
TERASA/BALKON	8,50
SHRAMBA	4,00
NOTRANJE PARKIRIŠČE - del 48	13,50
ZUNANJE PARKIRIŠČE*	12,50
SKUPNA POVRŠINA STANOVAJNA	82,60
BIVALNA POVRŠINA	70,10
SKUPNA LASTNIŠKA POVRŠINA	108,60



etaža 1

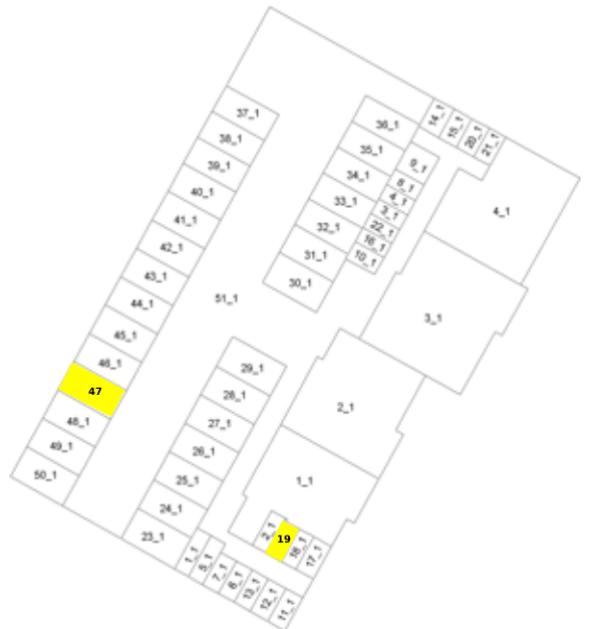


*zunanja parkirišča bodo odmerjena v zaključni fazi gradnje, zato skica ni priložena. Parkiranje bo pravokotno, parkirišča pa so umeščena ob vzhodnem in južnem delu objekta.



3.4 STANOVANJE 19 (del stavbe 19, etaža 4)

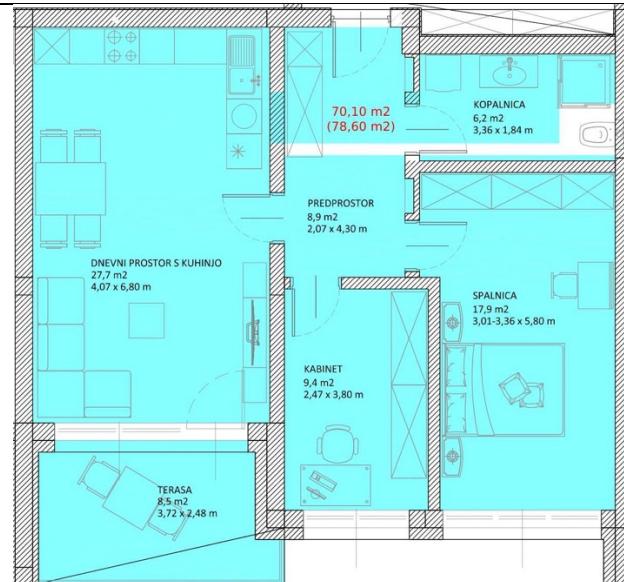
	m ²
PREDPROSTOR	8,90
KOPALNICA	6,20
SPALNICA	17,90
KABINET	9,40
DNEVNI PROSTOR S KUHINJO	27,70
TERASA/BALKON	8,50
SHRAMBA	4,20
NOTRANJE PARKIRIŠČE - del 47	13,50
ZUNANJE PARKIRIŠČE*	12,50
SKUPNA POVRŠINA STANOVAJNA	82,80
BIVALNA POVRŠINA	70,10
SKUPNA LASTNIŠKA POVRŠINA	108,80



etaža 1



*zunanja parkirišča bodo odmerjena v zaključni fazi gradnje, zato skica ni priložena. Parkiranje bo pravokotno, parkirišča pa so umeščena ob vzhodnem in južnem delu objekta.



*za stavbo je izdelan predhodni elaborat etažne lastnine, ki je priloga tega dokumenta