

POPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI  
IN POSAMEZNIH DELOV STAVBE

**STANOVANJSKE HIŠE Z GARAŽNO HIŠO V PODKORENU**

LOKACIJA

Lokacija štirih objektov - dveh stanovanjskih in dveh apartmajskih – na skupni kletni etaži, se nahaja v južnem delu vasi Podkoren, na zemljiščih parc. št. 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14 in 15/15 k.o. Podkoren skupni izmeri 2124 m<sup>2</sup>.

Dostop in dovoz se vrši iz javne ceste JP 689231, ki poteka neposredno mimo lokacije na vzhodni strani.

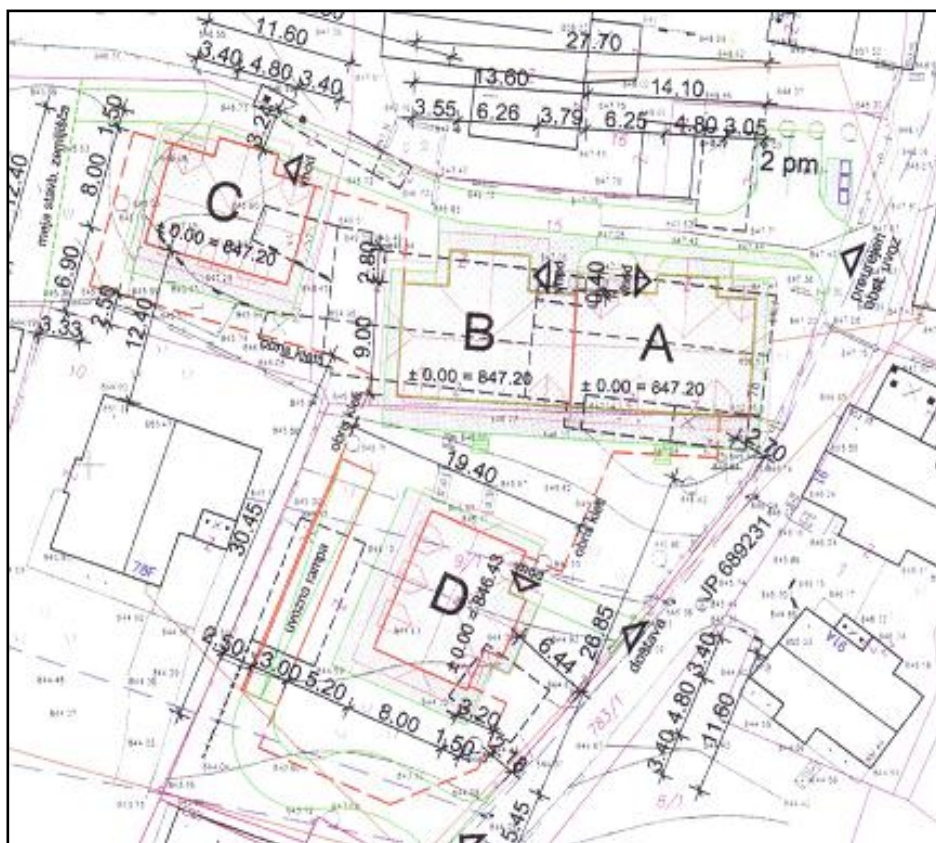
Lokacija se nahaja v območju etnološke dediščine, kjer se upošteva tipologija zazidave obstoječega vaškega ambianta, tako so zasnovani štirje tipi objektov:

- tip »A« - apartmajski objekt
- tip »B« - apartmajski objekt
- tip »C« - trostanovanjska hiša
- tip »D« - trostanovanjska hiša

Objekti so postavljeni na stropni plošči skupne kleti, ki se višinsko spušča od severa proti jugu, glede na padec naravnega terena. Nad terenom so zasnovani kot samostojni objekti, ki so pod zemljo povezani s skupno kletjo.



## ZAZIDALNA SITUACIJA



Objekt, ki je na sliki označen s črko **A**, obsega:

- dva apartmaja v izmeri 52,85 m<sup>2</sup>,
- dva apartmaja v izmeri 49,40 m<sup>2</sup>,
- en apartma v izmeri 56,20 m<sup>2</sup> in
- en apartma v izmeri 52,15 m<sup>2</sup>.

Objekt, ki je na sliki označen s črko **B**, obsega:

- po en apartma v izmerah 49,00 m<sup>2</sup>, 49,05 m<sup>2</sup>, 49,10 m<sup>2</sup>, 50,20 m<sup>2</sup>, 51,25 m<sup>2</sup> in 51,60 m<sup>2</sup>.

Objekt, ki je na sliki označen s črko **C**, obsega:

- eno stanovanje v izmeri 69,50 m<sup>2</sup>,
- eno stanovanje v izmeri 69,60 m<sup>2</sup> in
- eno stanovanje v izmeri 68,20 m<sup>2</sup>.

Objekt, ki je na sliki označen s črko **D**, obsega:

- eno stanovanje v izmeri 70,05 m<sup>2</sup>,
- eno stanovanje v izmeri 70,15 m<sup>2</sup> in
- eno stanovanje v izmeri 68,05 m<sup>2</sup>.

# OPIS OBJEKTOV

## OBJEKT A

V objektu A je **šest dvosobnih apartmajev**. V vsaki etaži sta dve enoti, vertikalno pa jih povezuje skupno stopnišče na severni strani. Apartmajema v pritlični etaži pripada tudi del dvorišča – atrija.

Tlorisna velikost neto uporabne površine posameznih apartmajev:  
**od 49,40 m<sup>2</sup> do 56,20 m<sup>2</sup>**

**Etažnost:** pritličje, nadstropje, mansarda

**Pripadajoči deli:** terasa ali balkon, parkirni prostor v kletni etaži – po eno parkirno mesto na apartma, shramba v kletni etaži, souporaba kolesarnice objekta A v kletni etaži naselja



oznaka	OPIS LOKACIJE	NETO TLORISNA POVRŠINA	BALKON / TERASA	PARKIRNO MESTO	SHRAMBA	ATRIJ
A1	objekt A - pritličje desno	52,85 m <sup>2</sup>	19,25 m <sup>2</sup>	14,30 m <sup>2</sup>	4,25 m <sup>2</sup>	45,75 m <sup>2</sup>
A2	objekt A - pritličje levo	49,40 m <sup>2</sup>	21,00 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	3,60 m <sup>2</sup>	92,00 m <sup>2</sup>
A3	objekt A - nadstropje desno	52,85 m <sup>2</sup>	8,40 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	3,60 m <sup>2</sup>	-
A4	objekt A - nadstropje levo	49,40 m <sup>2</sup>	8,40 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	-
A5	objekt A - mansarda desno	56,20 m <sup>2</sup>	-	12,85 m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>	-
A6	objekt A - mansarda levo	52,15 m <sup>2</sup>	11,50 m <sup>2</sup>	18,80 m <sup>2</sup>	7,75 m <sup>2</sup>	-

## OBJEKT B

V objektu B je **šest dvosobnih apartmajev**. V vsaki etaži sta dve enoti, vertikalno pa jih povezuje skupno stopnišče na severni strani. Apartmajema v pritlični etaži pripada tudi del dvorišča – atrija.

Tlorisna velikost neto uporabne površine posameznih apartmajev:  
**od 49,00 m<sup>2</sup> do 51,60 m<sup>2</sup>**

**Etažnost:** pritličje, nadstropje, mansarda

**Pripadajoči deli:** terasa ali balkon, parkirni prostor v kletni etaži – po eno parkirno mesto na apartma, shramba v kletni etaži, souporaba kolesarnice objekta B v kletni etaži naselja



oznaka	OPIS LOKACIJE	NETO				
		TLORISNA POVRŠINA	BALKON / TERASA	PARKIRNO MESTO	SHRAMBA	ATRIJ
B1	objekt B - pritličje desno	49,10 m <sup>2</sup>	19,35 m <sup>2</sup>	12,85 m <sup>2</sup>	4,55 m <sup>2</sup>	135,65 m <sup>2</sup>
B2	objekt B - pritličje levo	50,20 m <sup>2</sup>	17,45 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>	39,55 m <sup>2</sup>
B3	objekt B - nadstropje desno	49,00 m <sup>2</sup>	8,15 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	5,90 m <sup>2</sup>	-
B4	objekt B - nadstropje levo	49,05 m <sup>2</sup>	8,15 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>	-
B5	objekt B - mansarda desno	51,25 m <sup>2</sup>	11,50 m <sup>2</sup>	14,35 m <sup>2</sup>	5,90 m <sup>2</sup>	-
B6	objekt B - mansarda levo	51,60 m <sup>2</sup>	-	12,35 m <sup>2</sup>	3,25 m <sup>2</sup>	-

## OBJEKT C

V objektu C so **tri stanovanjske enote** in sicer v vsaki etaži po ena. Povezuje jih skupno stopnišče na severni strani. Stanovanju v pritlični etaži pripada tudi del dvorišča – atrija v izmeri 174,45 m<sup>2</sup>.

**Etažnost:** pritličje, nadstropje, mansarda

**Pripadajoči deli:** terasa ali balkon, parkirni prostor v kletni etaži – po dve parkirni mesti na stanovanje, shramba v kletni etaži, souporaba kolesarnice objekta C v kletni etaži naselja



oznaka	OPIS LOKACIJE	NETO TLORISNA POVRŠINA	BALKON / TERASA	PARKIRNI MESTI	SHRAMBA	ATRIJ
C1	objekt C - pritličje	69,50 m <sup>2</sup>	33,55 m <sup>2</sup>	29,20 m <sup>2</sup>	3,90 m <sup>2</sup>	174,45 m <sup>2</sup>
C2	objekt C - nadstropje	69,60 m <sup>2</sup>	13,95 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	-
C3	objekt C - mansarda	68,20 m <sup>2</sup>	19,10	28,10 m <sup>2</sup>	3,95 m <sup>2</sup>	-

## OBJEKT D

V objektu D so **tri stanovanjske enote** in sicer v vsaki etaži po ena. Povezuje jih skupno stopnišče na vzhodni strani. Stanovanju v pritlični etaži pripada tudi del dvorišča – atrija v izmeri 193,05 m<sup>2</sup>.

**Etažnost:** pritličje, nadstropje, mansarda

**Pripadajoči deli:** terasa ali balkon, parkirni prostor v kletni etaži – po dve parkirni mesti na stanovanje, shramba v kletni etaži, souporaba kolesarnice objekta D v kletni etaži naselja



oznaka	OPIS LOKACIJE	NETO TLORISNA POVRŠINA	BALKON / TERASA	PARKIRNI MESTI	SHRAMBA	ATRIJ
D1	objekt D - pritličje	70,05 m <sup>2</sup>	60,95 m <sup>2</sup>	26,25 m <sup>2</sup>	5,90 m <sup>2</sup>	193,05 m <sup>2</sup>
D2	objekt D - nadstropje	70,15 m <sup>2</sup>	13,95 m <sup>2</sup>	25,70 m <sup>2</sup>	6,10 m <sup>2</sup>	-
D3	objekt D - mansarda	68,05 m <sup>2</sup>	19,10	25,80 m <sup>2</sup>	5,35 m <sup>2</sup>	-

## SKUPNA KLETNA ETAŽA

Kletna etaža, ki je v celoti vkopana in zasnovana pod vsemi objekti in med njimi, je primarno namenjena parkiranju — garažiranju osebnih vozil stanovalcev.

S tem je preprečeno zadrževanje vozil na nivoju terena in omogoča ozelenitev pretežnega dela naselja.

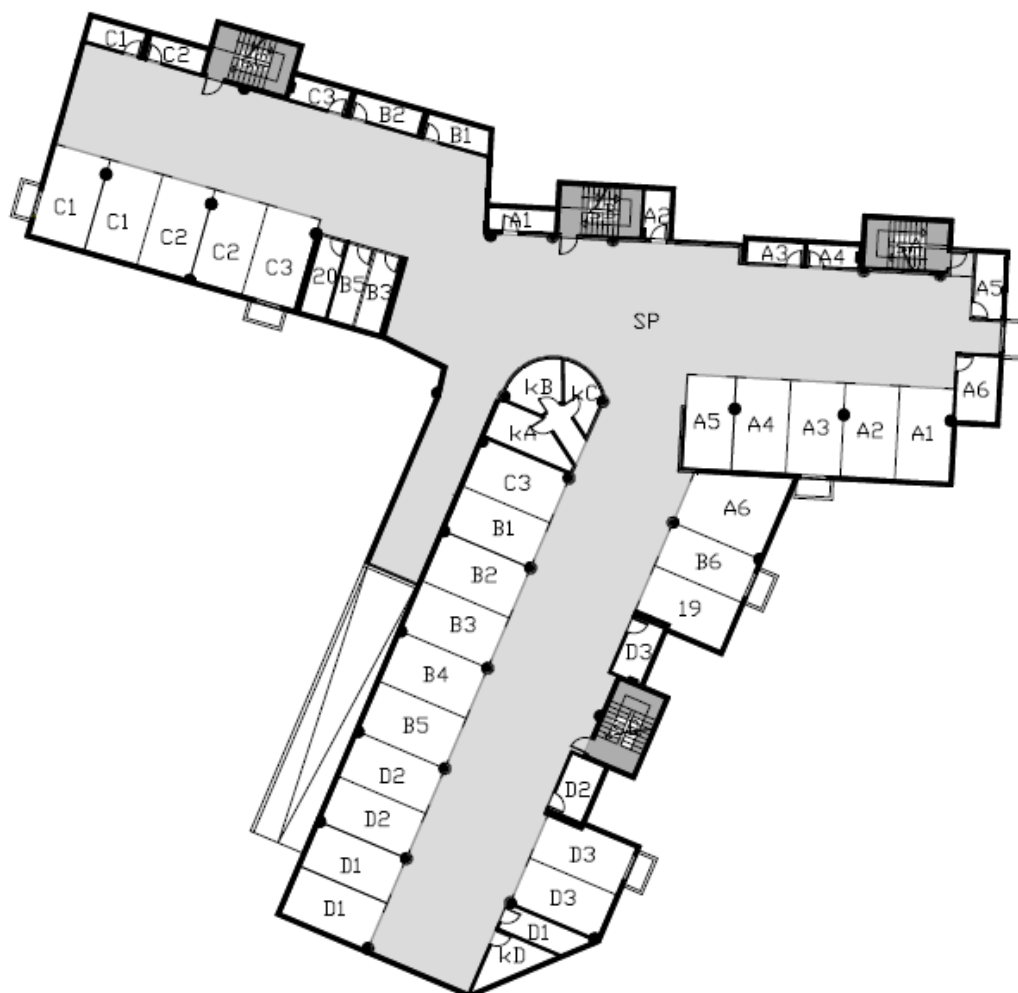
Ob tem je etaža namenjena tudi shrambam za vsako stanovanje ali apartma in kolesarnicam vsakega posameznega objekta posebej, ki so po pripadnosti lokacijsko skoncentrirane pod njimi.

Kletna etaža je povezana z vsakim objektom preko stopnišč, ki se nadaljujejo v stopnišče posameznega objekta.

Uvoz v etažo je eden in sicer z JZ strani preko uvozne rampe.

Streha je ravna, na mestih, kjer izhajajo iz tlorisov objektov od »A« do »D« je ozelenjena — zatravljena oz. tlakovana v dostopne poti do ali okoli objektov.

Prilagojena je padajočemu reliefu, ki se spušča od S proti J in V proti Z, tako, da je predvidena v terasah, ki sledijo nivoju naravnega terena.



## KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Klet temelji na kombinaciji točkovnih in pasovnih temeljev.

Nosilna konstrukcija kleti je armiranobetonska s stenami in stebri. Nosilne stene so širine 20 cm, stebri so  $\varnothing 60$  cm ter nosilci nad stebri širine 50 cm. Pri stiku armiranobetonskih nosilcev in sten je ojačitev v obliki stebra. Predelne stene v kleti so zidane s siporeksom debeline 10 oz. 15 cm do in ometane s strojnim ometom.

Tlak v kleti je na uvaljanem nasutju in podložnem betonu debeline 10 cm z zaščito s hidroizolacijo, ki preprečuje vdor talne vlage v kletne prostore. Povožna površina v garaži je debeline 10 cm z izravnavo s tal-m posipom ter z izvedenimi dilatacijami. Tlak v shrambah in skupnih prostorih je cementni estrih z epoksidnim premazom, ob stopniščih pa granitogres ploščice.

Plošča nad kletjo je debeline 20 cm. Pri zeleni strehi je na plošči naklonski beton, da se uredi odvodnjavanje nepozidanih površin, z nadbetonom zaščitena hidroizolacija, drenažni sloj in humus minimalne debeline 30 cm.

Objekti so masivno grajeni. Zunanje in notranje nosilne stene so zidane z modularnim opečnim blokom debeline 30 cm oz. 20 cm. Ojačane so z vertikalnimi, horizontalnimi in poševnimi AB zidnimi vezmi. Stene so na notranji strani strojno ometane in prepleskane ali z oblogo iz keramike. Obodne masivno grajene stene imajo na zunanji strani pod fasadnim ometom sloj toplotne izolacije iz stiropora debeline 8 cm. Predelne stene so zidane s siporeksom debeline 10 oz. 15 cm.

Nad pritličjem in nadstropjem je AB plošča debeline 14 cm. Talne obloge so položene na plavajoči estrih. Notranje stopnišče je armiranobetonsko, obloženo s keramičnimi ploščicami.

Dostop v podstrežje je predviden preko odprtine v stropu nad mansardo in sicer v stopnišču, kjer so vgrajene lesene sklopne stopnice s termoizolativno loputo, velikosti 68/110 cm.

Ostrešje je leseno z enostavno dvokapnico v naklonu  $40^\circ$  za objekta A in B, ter  $45^\circ$  za objekta C in D. Pri objektih A, C ter D se streha zaključí s čopom. Smer slemena pri objektih A, B in C je vzhod-zahod, pri D pa sever-jug. Pri vseh objektih se ostrešje odpira z manjšimi frčadami zaradi osvetlitve stanovanjskih prostorov, ter z večjo frčado nad stopniščem. Strešna konstrukcija je sestavljena iz kapnih in sredinskih leg, na katerih ležijo špirovci povezani s škarjami.

Poševni strop v podstrežju je sestavni del ostrešja. Toplotna izolacija debeline 20 cm je položena med špirovce in škarje v ravnem delu. Z notranje strani je strop izveden z mavčnimi knauf ploščami, parno zaporo, toplotno izolacijo in paroprepustno (tyvek) folijo. Na špirovce so položene deske ter vzdolžne in prečne letve za prezračevanje strehe.

Kritina je strešnik betonske izvedbe v sivi barvi, dopolnjena s točkovnimi snegolovi in prezračevalnimi elementi pod slemenom. Kritina je zaključena s pločevinasto zaščito. Izveden je strelovod ter ogrevanje strešnih žlebov. Kleparski izdelki so izvedeni z Al barvno pločevino.

Dimniške tuljave in ventilacije nad streho so obložene s Schiedel elementi. Kapa dimnika je tipska betonska.

## INSTALACIJSKA OPREMLJENOST

### VODOVOD

Objekti so priključeni na javno vodovodno omrežje preko skupnega jaška do vsakega objekta posebej tako, da se za vsako stanovanje oz. apartma vgradi vodomer.

Prostori so opremljeni s toplo in hladno vodo. Priprava tople vode je za vsako stanovanjsko enoto posebej. V vseh stanovanjih in apartmajih so pripravljene instalacije za namestitev pralnih in pomivalnih strojev.

### OGREVANJE

Ogrevanje je plinsko, ločeno za vsako stanovanje. Plinska cisterna je skupna za vsa stanovanja ter vkopana v zemljišče. Plinski grelnik je predviden za vsako stanovanjsko enoto posebej v kopalnicah. Vsako stanovanje ima svoj odštevalni števec za merjenje porabe plina.

Za vsako stanovanjsko enoto je predviden priključek za tipski dimnik zaradi možnosti postavitve peči kot sekundarni vir ogrevanja. Dimniki so tipski Schiedel Ø 20 cm. Tipska čistilna vratca na dimniških tuljavah so za čiščenje nameščena v kleti in podstrešju.

Ogrevanje stanovanjskih prostorov je radiatorsko z razvodom cevi v tlaku. Regulacija temperature v posameznem stanovanju oz. apartmaju se lahko izvaja tudi daljinsko - brezžično.

### PREZRAČEVANJE

Vsi stanovanjski prostori so prezračevani naravno preko oken, ki se odpirajo okoli horizontalne in vertikalne osi, ali balkonskih vrat.

Vzgonsko prezračevanje se izvaja v kleti v shrambah in skupnih prostorih. Vzgonsko prezračevanje je izvedeno v kuhinjah in kopalnicah. Zračniki za odvod zraka so plastične cevi vgrajene v steni. V sanitarijah je v vratnem krilu izvedena prezračevalna rešetka za dovod zraka.

## **ELEKTROINSTALACIJE**

Za vsako stanovanje je predvideno merilno mesto za odčitavanje porabe električne energije. Električne instalacije v stanovanjih so izvedene podometno v PVC ceveh .

V stopniščih je izvedena električna razsvetljava s plafonjerami, ki so tudi na balkonih, terasah in pred vhodom v objekt, v kleti pa je fluorescenčna razsvetljava. Izvedeno je ogrevanje žlebov in dostopne rampe v garažo. V vseh stanovanjih in apartmajih so pripravljene instalacije za namestitvev pralnih in pomivalnih strojev.

## **PLIN**

V objektih je predvidena interna plinska instalacija, vendar le za potrebe ogrevanja. Cisterna za UNP je predvidena na severovzhodnem delu parcele.

## **KANALIZACIJA**

Odvod fekalnih in odpadnih voda je pod stropom kleti (PVC cevi) v zunanji revizijski jašek, preko katerega se fekalije vodijo v javno kanalizacijsko omrežje.

Meteorne vode se preko horizontalnih Alu žlebov in vertikalnih Alu cevi speljejo v zunanje peskolove in potem v ponikovalnice. Padavinske vode iz dovoznih cest zbiramo preko lovilcev olja v ponikovalnicah.

## **TELEFON IN KABELSKA TV**

Vsaka stanovanjska enota ima priključek za telefon in kabelsko televizijo.

## FINALNA OBDELAVA

### KLET

Vse zidane stene v kleti so ometane in slikane z okolju primernimi barvami. Armirano betonske stene v shrambah, skupnih prostorih in stopniščih so ometane in slikane z zdravju neškodljivimi materiali. Zunanje armiranobetonske stene so z zunanje strani izolirane z hidroizolacijo in zaščitene.

Med stopniščem in garažo so izvedena protipožarna vrata. Vrata na shrambah so kovinska s prezračevalnimi rešetkami, izvedena v kovinskem podboju.

### STOPNIŠČE

Pred vhomom v stanovanjsko hišo je izveden predpražnik. Vhodna vrata v stanovanjski objekt so v PVC izvedbi. Po stopniščih in podestih je položen granitogres z nizkostensko oblogo. Izvedena ograja je sestavljena iz pleskanega železnega ogrodja, lesenih vertikalnih letev in lesenegam ročaja. V zgornjem delu stopnišča je izvedena loputa za dostop na podstrešje.

### STANOVANJA

Vhodna vrata v stanovanje so v PVC izvedbi, protivlomna in požarno odporna. Notranja enokrilna vrata in podboji vrat so leseni, standardne izvedbe v beli barvi.

Okna in balkonska vrata so iz PVC profilov proizvajalca Simer, zastekljena z izolacijskim steklom (K=1,1) in notranjimi dekorativnimi križi. Zunanje in notranje okenske police so narejene z granitom Rosa Pesco oz. Adria Grigio.

Vse notranje stene so strojno ometane, glajene ter slikane z belo barvo. Stropi so brušeni, glajeni in slikani z belo barvo.

V bivalnih prostorih je po tleh položen klasični hrastov parket, brušen in trikrat lakiran s poliuretanskim lakom, ter zaščiten z nizkostenskimi obrobami.

V hodniku in v kuhinjski niši je talna obloga s keramičnimi ploščicami. V hodniku in kuhinji je nizkostenska keramična obloga.

V kopalnici je sledeča oprema: wc školjka s kotličkom, umivalnik proizvajalca Hatria, tuš s stekleno kabino, vgrajene pa so enoročne pipe proizvajalca Hansa, model Pinto. Po tleh in stenah kopalnice so položene keramične ploščice.

Na balkonu so položene nederseče granitogres ploščice s keramično nizkostensko obrobo. Balkon je ograjen z leseno pleskano ograjo pritrjeno na lakirano kovinsko ogrodje.

## FASADA

Fasada je izolirana s stiroporom debeline 8 cm in finalno obdelana z Roefix zaključnim slojem. Del zunanjih sten 50 cm nad terenom ima cokol izdelan iz Kulir plastu. Vogali hiše, medetažne konstrukcije in oken so na fasadah poudarjeni in obdelani.

## VPLIV OBJEKTA NA OKOLJE

Objekti ne bodo izvor onesnaževanja zraka, ker je glavni vir ogrevanja plin. Onesnaževanje tal in vode je preprečeno z režimom kanalizacije.

Odmiki objekta od sosednjih objektov so v soglasju z lokacijsko informacijo oz. lastniki sosednjih zemljišč.

Smeti se zbirajo v zato pripravljenih kubičnih kontejnerjih in se redno odvažajo.

## POŽARNO VARSTVO

Požarna varnost objektov je dosežena s sistemom gradnje in z izbiro materiala oziroma z razdelitvijo na požarne sektorje, ki predstavljajo oviro za širjenje požara.

Požarna obremenitev stanovanjskih prostorov je nizka. V prostore niso vgrajeni materiali, ki sproščajo pri gorenju strupene pline. Objekti so dostopni za intervencijska vozila preko dovoznih poti na nivoju terena.

Gasilski dom je v naselju v neposredni bližini. Za gašenje začetih požarov je predviden zunanji javni hidrant ter postavitve ustreznih ročnih in mobilnih gasilnih aparatov znotraj objektov in kletne etaže.

## ZUNANJA UREDITEV

Dovoz in dostop do objektov A, B in C je s severovzhodne strani, preko preurejenega obstoječega cestnega priključka z javne ceste, ki je na vzhodni strani, ravno tako je urejen dostop do objekta D iz javne ceste. Uvoz v garažo je preko rampe na jugozahodni strani. Rampa je enosmerna ter temu ustrezno opremljena s prometno signalizacijo (semafor). Dovozna klančina rampe je ogrevana.

Vhodi v stanovanjske hiše so na severni strani pri objektih A,B in C ter na vzhodni strani pri objektu D. Pred vhodi se uredi asfaltirana dostopna površina.

Na severozahodni strani nad dovozno cesto je urejena asfaltirana površina za kontejnerje za smeti.

Pred vhodi v stanovanjske hiše je urejena dostopna površina širine 140 cm z granitogresnimi ploščicami.

Vse dovozne poti so asfaltirane in izvedene v naklonu proti cestnemu požiralniku. Pas okoli objektov širine 60 cm je izveden iz pranege prodca.

Stanovanjske terase na terenu so obložene z granitogresom. Preostale površine so prekrite s travo. Zelene površine imajo humusno plast debelo 30 cm. Vsa površina je zatravljena za košnjo.

Vse slike v gradivu so simbolične.