

# HIŠA 4

## KOMERCIALNI OPIS

### Zasnova

Niz dvanajstih enostanovanjskih hiš je postavljen pravokotno na Kašeljsko cesto. Sestavljajo ga štirje sklopi treh enot, ki so delno zamaknjeni. Zaradi te členitve se hiše imenujejo »verižne«. Vsaki enoti pripada dvoriščni prostor na vzhodni strani, ki meji na skupno dovozno cesto. Na dvorišču sta predvideni dve parkirni mesti na nivoju terena, nad katerimi se opcijsko lahko izvede tipska nadstrešnica ter niša za smetarnike. Na zahodni strani posamezne stanovanjske enote je predvidena zunanja terasa, ki se opcijsko lahko nadkrije s pergolo. Prostorna vrtna površina, ki je v celoti ograjena, ima predviden tudi prostor za tipsko vrtno lopo.

Arhitekturna zasnova predvideva enoten izgled vseh stanovanjskih hiš in zunanje ureditve, s čimer se zagotavlja visok standard bivanjske kulture in trajne vrednosti nepremičnin.

### Dostop

Dostop do objektov bo omogočen preko nove dovozne ceste, ki bo potekala po vzhodnem delu obravnavanega območja, umeščena med bodoče zemljiške parcele s stanovanjskimi hišami na zahodni strani in bočna parkirna mesta na vzhodni strani dovozne ceste.

### Opis arhitekturne zasnove

Vsi objekti so zasnovani tako, da se v pritličju nahajajo bivalni prostori, etaža pa je namenjena spalnim prostorom. Na vzhodni strani objektov, kjer je previden vhod v posamezno enostanovanjsko hišo, so predvideni parkirni prostori, ki so lahko nadkriti. Na zahodni strani objektov so zasnovani vrtovi z možnostjo postavitve vrtno lope.

### Opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah

#### ***Pritličje:***

Pritličje je namenjeno dnevnomu bivalnemu delu. V pritličju se poleg predprostora nahaja prostor za dnevno stranišče. V tem prostoru so nameščene tudi strojne instalacije za delovanje prezračevanja in talnega ogrevanja. V nadaljevanju sledijo jedilnica, kuhinja in dnevni prostor. Iz dnevnega prostora vodijo stopnice v zgornje nadstropje, dnevni prostor pa se odpira na vrt s teraso

#### ***Nadstropje:***

V nadstropju se nahajajo spalni prostori s tremi spalnicami in kopalnico. Iz nadstropja vodijo stopnice na izkoriščeno podstrešje.

#### ***Izkoriščeno podstrešje:***

Izkoriščeno podstrešje je projektno obdelano kot zaključen enoten prostor. V strehi so nameščena strešna okna za zagotavljanje ustrezne osvetlitve podstrešne etaže.

## HIŠA 4

## KOMERCIALNI OPIS

**Tehnični opis****Gradbena konstrukcija**

Hiše so zasnovane kot zidane masivne zgradbe z nosilnimi opečnimi in AB stenami ter AB medetažnimi konstrukcijami. Temeljenje je izvedeno na armirano betonski temeljni plošči, za vsak objekt posebej.

**Streha**

Streha bo dvokapna, krita s strešniki ravne in gladke površine.

**Fasada**

Celotna fasada je razdeljena na dva dela. Spodnji pritlični del fasade je načrtovan kot fasada s tankoslojnim ometom. Fasada nadstropja je zasnovana kot prezračevana fasada z montažnim zaključnim slojem.

**Okna**

Okna bodo izvedena z dobro izolativno zasteklitvijo s ustreznimi karakteristikami glede toplotne prehodnosti. Za senčenje so predvidene zunanje žaluzije, razen pri strešnih oknih, kjer je predvideno zastiranje s senčili.

**Nosilne in predelne stene**

Nosilne stene so armiranobetonske ali opečne izvedbe. Predelne stene so lahko montažne z oblogo iz mavčno kartonskih plošč z zvočno izolacijo v sredini ter glajene in pleskane. Vse stene se finalno slikopleskarsko obdelajo v V. gradbeni fazi dokončanja notranjih prostorov.

**Vhodna vrata**

Vrata v stanovanja bodo protivlomne izvedbe, z ustrezno protihrupno zaščito.

**Notranja vrata**

Notranji prostori so izvedeni brez vrat. Vrata se vgradijo v V. gradbeni fazi dokončanja notranjih prostorov.

**Tlaki**

Vsi tlaki bodo izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Finalni tlaki se vgradijo v V. gradbeni fazi dokončanja notranjih prostorov.

**Varnost**

Poleg protivlomnih vhodnih vrat, bodo v pritličju objekta izvedeni predistalcijski kanali za naknadno možnost vgradnje protivlomne zaščite.

**Vrtovi**

V vrtovih, ki pripadajo posameznim stanovanjskim enotam, bodo urejene pohodne terase. Preostali del vrta bo imel grobo predpripravljeno zemljino. Vrtove bo od ostalih sosedskih, skupnih oz. javnih površin ločevala ograja. Možna bo tudi postavitve vrtna lope.

**Terasa**

Na zahodni vrtni strani objektov so predvidene terase, nad katerimi se lahko izvedejo pergole kot sončna zaščita teras. Predpriprava za vgradnjo pergole (temelji + nastavki na fasadi) bo izvedena v III. gradbeni fazi. V kolikor se pergole izvede v lastni režiji kupcev, morajo biti izvedene enotno v skladu s projektantsko rešitvijo.

**Lopa**

Lope se izvede kot lahek skeletni objekt z oblogo, umeščene so v vrtni del objektov.

**Kovinski nadstrešek**

Pred enostanovanjskimi hišami se lahko izvedejo kovinski nadstreški z žlebom in transparentno kritino, kot zaščita parkirnih mest. V kolikor se nadstreški izvedejo v lastni režiji kupcev, morajo biti izvedeni enotno v skladu s projektantsko rešitvijo. Predpriprava za nadstreške (temelji) bo izvedena v III. gradbeni fazi.

**Priključna komunalna infrastruktura**

Javno kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu, javno vodovodno omrežje, plinovodno omrežje, elektro kabelska kanalizacija, telekomunikacijsko omrežje in javna razsvetljava bo izvedena v novi dostopni cesti. Nanjo se neposredno navezuje vsa predvidena priključna infrastruktura, ki je potrebna za oskrbo posameznega objekta.

**Instalacije****Meritve**

Vsaka hiša bo imelo zagotovljeno neodvisno meritev porabe elektrike, plina in vode.

**Ogrevanje**

Vsaka hiša bo imela svoj plinski kondenzacijski kotel za ogrevanje in pripravo tople vode. V vseh stanovanjih je predvideno talno gretje.

**Prezračevanje**

Vsaka stanovanjska enota ima za prezračevanje prostorov predvideno vgradnjo centralne prezračevalne naprave z rekuperacijo. V kuhinji bo možna vgradnja obtočne nape.

**Hlajenje**

V vseh hišah bo pripravljena predinstalacija za vgradnjo klima naprave vključno z odvodom kondenza.

**Dimnik**

Za potrebe odvoda dimnih plinov in dovoda svežega zraka za plinsko trošilo se izvede dimnik, v katerega se vloži dimniška cev plinske peči.

**Elektro instalacije**

Vsaka hiša bo imela svoje merilno mesto električne energije. Predvidene so podometne razdelilne omarice. Vtičnice, stikala, Tk vtičnice in termostati se vgradijo v V. gradbeni fazi dokončanja notranjih prostorov. Vgradnja in dobava svetil ni predmet izgradnje stanovanjskih hiš.

**Telekomunikacijsko omrežje**

Vsem uporabnikom bo omogočen priklop na telekomunikacijsko omrežje.