
TEHNIČNO KOMERCIALNI OPIS

INVESTITOR:	B&B nepremičnine, Pregljeva ulica 3, 1230 Domžale
NAZIV GRADNJE:	GRADNJA DVOJČKA A V NASELJU MLINŠČICA
GLAVNI OBJEKT:	DVOJČEK TIPA AD
KRATEK OPIS GRADNJE:	Investitor bo na gradbeni parceli: 1441/20, 1441/21, k.o.: Domžale, izvedel dvojček, etažnosti P+1+T.
VRSTE GRADNJE:	Novogradnja – novozgrajen objekt
VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:	PZI
ŠTEVILKA PROJEKTA:	02/2019-A
DATUM IZDELAVE:	December 2020
ŠTEVILKA NAČRTA:	A-02/2019-A/PZI
DATUM IZDELAVE NAČRTA:	December 2020
PROJEKTANT:	GARTNER ARHITEKTI d.o.o. Brnčičeva 13, 1231 Ljubljana - Črnuče
ODGOVORNA OSEBA PROJEKTANTA:	Jernej Gartner, univ. dipl. inž. arh.
VODJA PROJEKTA:	Brigita Gartner, univ. dipl. inž. arh.
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA:	A -1974

KAZALO VSEBINE VODILNEGA NAČRTA ARHITEKTURE

SPLOŠNI DEL

1.	NASLOVNA STRAN NAČRTA – PRILOGA 1A
2.	IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTA V PZI – PRILOGA 2B
3.	KAZALO VSEBINE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE – PRILOGA 3
4.	KAZALO VSEBINE VODILNEGA NAČRTA ARHITEKTURE
5.	SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI – PRILOGA 4
6.	PROJEKTNI POGOJI, SMERNICE, MNENJA, IZKAZI

TEHNIČNI DEL

	TEKSTUALNI DEL
A.	TEHNIČNO POROČILO
B.	POPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL
	GRAFIČNI DEL
C.	TEHNIČNI PRIKAZI
D.	LOKACIJSKI PRIKAZI

1. OPIS OBJEKTOV IN NJIHOVIH ZNAČILNOSTI

1. 1. SPLOŠNI OPIS

Projektna dokumentacija obravnava »**Objekt A**«: dvojček, z dvema ločenima stanovanjskima enotama, ki bo zgrajen na gradbeni parceli, sestavljeni iz parcel št.: **1441/20 ter 1441/21, k.o. 1959 Domžale**.

Ob zahodni strani območja poteka dostopna javna pot, z enosmernim prometnim režimom ter označbo umirjenega prometa (10km/h). Vzhodno od območja pa poteka Čevljarska cesta, ki je klasificirna kot javna pot (šifra odseka JP571601). Celotno območje je tudi komunalno opremljeno.

Širše območje, kamor bodo umeščeni objekti, je gosto pozidano s pretežno eno in dvostanovanjskimi objekti.

Na **gradbeni parceli 1441/20, 1441/21** se bo izvedel dvojček, etažnosti **P+1+T**, maksimalni zunanji gabarit objekta je **15,56 m x 11,46m**.

Za predvidene posege je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št.: 351-468/2020/19 (25241), dne 13. 11. 2020, ki je postalo pravnomočno dne: 26. 11. 2020.

1. 2. FUNKCIONALNA ZASNOVA

DVOJČEK:

Gradnja bo obsegala izvedbo dvojčka, z dvema stanovanjskima enotama, ki bosta v celoti namenjeni bivanju. Vsaki enoti bodo pripadali zunanja shramba ter tri parkirna mesta, pod ozelenjeno konstrukcijo.

Po veljavnem prostorskem aktu, je dvojček definiran kot dve osno simetrični enostanovanjski hiši, ki se stikata na eni strani, se gradita sočasno in imata ločeni parceli objekta. Po vertikali ju ločuje požarni zid. Funkcionalni in programski zasnovi obeh enot dvojčka sta enaki.

Objekt je razdeljen v tri etaže, znotraj katerih je organiziran ves funkcionalni program objekta.

Pritličje: V pritličju je na severu zasnovan nadkrit vhod, ki vodi v predprostor z garderobo. Iz predprostora se prostor nadaljuje proti odprtemu bivalnemu prostoru, ki ga tvorijo kuhinja, jedilnica in dnevni prostor z galerijo. Ob notranji stranici objekta (stranica, ki se stika z drugo enostanovanjsko hišo dvojčka) so umeščeni tehnični prostori: utility ter dnevni wc. Iz dnevnega prostora je omogočen izhod na teraso in vrt na jugu.

Nadstropje: V nadstropju so umeščeni glavna spalnica z garderobo in lastno kopalnico, otroška soba in njej pripadajoča ločena kopalnica. Dostop v otroško kopalnico je omogočen preko galerijskega prostora, ki omogoča komunikacijo z dnevno sobo pritličja. Obe kopalnici sta prav tako umeščeni ob notranjo stranico objekta. Ob stopnišču je zasnovana manjša nepokrita zunanja terasa, ki predstavlja intimnejši zunanji prostor in omogoča naravno osvetlitev stopnišča.

Terasna etaža: Zadnja etaža je terasna etaža, kamor je umeščena soba ali domača pisarna z lastno kopalnico in garderobo.

Etaže med seboj povezuje enoramno betonsko stopnišče, ki je umeščeno v center objekta.

LOPA A1:

Lopa zajema zunanji prostor za shranjevanje koles in vrtnega orodja ter prostor za ločeno zbiranje odpadkov prve enote dvojčka. Vhoda v prostora sta ločena. Dostop do smetnjakov je omogočen s strani parkirišč.

LOPA A2:

Lopa obsega zunanji prostor za shranjevanje koles in vrtnega orodja ter prostor za ločeno zbiranje odpadkov druge enote dvojčka. Vhoda v prostora sta ločena.

OZELENJENA SENČNICA ZA AVTOMOBILE:

Ozelenjeno senčnico obeh enot dvojčka sestavljajo jekleni nosilci, med katerimi so vpete jeklenice, po katerih se bo razrastlo zimzeleno razslinje, kot npr. bršljan. V območju senčnice je predvidenih 6 parkirišč za enoti A1 in A2.

1. 3. OBLIKOVNA ZASNOVA

DVOJČEK

Obravnavan stanovanjski objekt bo zasnovan kot razgiban kubus, z ravno streho na terasi z blagim naklonom do cca. 9% (5°) proti severu, ter ravno streho nad nadstropno etažo.

Na severni strani je odvzet volumen, ki predstavlja vhod v objekt. Naslednji odvzet volumen je v nadstropni etaži, kamor je umeščena intimnejša terasa – loža. Terasna etaža predstavlja zgornji volumen, zamaknjen od treh robov proti notranjosti objekta.

V pritličju je ob vzhodni (enota A2) oz. zahodni (enota A1) ter južni stranici umeščen bivalni program z izhodom na teraso in vrt, v nadstropju in terasni etaži pa so predvideni intimnejši, spalni prostori s pripadajočimi sanitarnimi prostori. Vse etaže so med seboj povezane z enoramnim stopniščem. Dnevni prostor je v delu dvovišinski. Objekt ima umeščene steklene površine, ki bodo zagotavljale ustrezno naravno osvetlitev notranjih prostorov in toplotne dobitke v prehodnih obdobjih in pozimi. Zagotovljeno je primerno senčenje steklenih površin prostorov na vseh oknih P in N z zunanjimi žaluzijami na elektro pogon v terasni etaži pa s pomičnimi fasadnimi paneli. Stekla, ki služijo v pritličju na S strani kot podaljšek vhoda oz del vhodnih vrat, niso senčena z zunanje strani.

V pritličju in nadstropju je predvidena tankoslojna kontaktna fasada. Predvidena barva je v svetlih tonih.

Fasada terasne etaže je predvidena kot obešena prezračevana fasada v svetlih sivih tonih.

Fasada lože v nadstropju je predvidena kot lesena fasada, izvedeno s predhodno izdelanimi lesenimi paneli (s horizontalnimi letvami, sibirski macesen).

LOPA A1

Objekt je predviden kot pravokoten kubus. Fasada objekta je lesena, s horizontalnimi lesenimi letvami, enakih karakteristik kot obloga lož v nadstropju. Stene lope bodo polne.

LOPA A2

Objekt je predviden kot kubus, ki je zaradi same oblike parcele »prirezan«. Fasada objekta je lesena, s horizontalnimi lesenimi letvami, enakih karakteristik kot obloga lož v nadstropju. Stene lope bodo polne.

2. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

2. 1. GRADBENA DELA

2. 1. 1. OPIS ZEMELJSKIH DEL

Za stanovanjski objekt je predviden plitki izkop za izvedbo AB temeljne plošče.

2. 1. 2. OPIS BETONSKIH IN ARMIRANOBETONSKIH DEL

Dvojček bo zgrajen iz naslednjih AB elementov:

- AB temeljna plošča
- AB medetažna plošča
- AB stopnišče
- AB nosilne stene; deb. 20cm
- AB stebri, nosilci, preklade in vertikalne ter horizontalne vezi

Pred vhodom je predvidena AB poščad.

Lopi A1 in AB bosta imeli točkovne vogalne temelje.

Jekleni nosilci bodo imeli točkovne temelje.

2. 1. 3. OPIS ZIDARSKIH DEL IN IZVEDBE HIDROIZOLACIJ

Nosilne obodne stene stanovanjskega objekta bodo izvedene kot opečne stene z AB ojačitvami (horizontalnimi in vertikalnimi vezmi, stebri, nosilci). Opečne stene bodo izvedene z uporabo opečnih modularnih blokov širine 25 cm zidanih s termoizolacijsko malto.

Venec strehe objekta bo izveden s SIPOREKS zidaki (vmes AB vertikalne in horizontalne ojačitve).

HIDROIZOLACIJE

S horizontalno hidroizolacijo se bo enoslojno hidro izoliralo AB temeljno ploščo, z uporabo bitumenskih trakov.

Z vertikalno hidroizolacijo se bo izoliralo vse zidove do min. 0,3m nad koto urejenega terena

2. 1. 4. OPIS ODVODNJAVANJA

Vse meteorne vode s strehe stanovanjskega objekta se bodo zbirale na ravni strehi in se bodo preko vertikalnih skritih žlebov vodile v peskolove in naprej v ponikovalnico.

2. 2. OBRTNIŠKE IZVEDBE

2. 2. 1. OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ

Streha nad terasno etažo je izdelana iz križno lepljenih masivnih lesenih plošč CLT z vidno obdelavo s spodnje strani.

Del zunanje ureditve predstavljajo nosilni jekleni elementi, ki bodo tvorili zunanjo senčnico za avtomobile, med katerimi so predvidne jeklenice, po katerih se bo razrastle bršljan.

Zunanji lopi bosta izvedeni iz kovinske podkonstrukcije, na katero se bodo vijačile vodoodporne vezane plošče T-fix. Fasada bo izvedena iz horizontalnih, prirezanih letev. (Les bo enakih karakteristik kot lesena fasada v ložah dvojčka).

2. 2. 2. OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IN ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA

Vsi toplotnoizolacijski sloji oz. konstrukcijski sklopi s toplotnimi izolacijami bodo zasnovani na način (takih potrebnih debelin in toplotnih prevodnosti), da bodo zadostili zahtevam Eko sklada za obravnavo Pasivne gradnje (ugotovljene po pravililih razpisa 73SUB-sNESOB19) s potrebno toploto za ogrevanje in hlajenje stavbe $Q_H \leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $Q_K \leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (izračun po metodi PHPP) v izvedbi III. skupina.

Temeljna plošča dvojčka bo izolirana s toplotno izolacijskimi ploščami iz ekstrudiranega polistirena (XPS), deb. 12,00 cm pod ploščo.

Streha lože v nadstropju bo toplotno izolirana s toplotno izolacijo, kot npr.: PUR.

Ravna streha nad terasno etažo bo toplotno izolirana s toplotno izolacijo, kot npr.: PUR.

Obodni zidovi kontaktne fasade bodo toplotno izolirani s toplotno izolacijo EPS, debeline 18cm.

Obodni zidovi na terasni etaži, kjer je predvidena obešena prezračevana fasada z ALU oblogo ter obodni zid ob vhodu, bodo toplotno izolirani z volno.

Previs nad vhodom bo toplotno izoliran s toplotno izolacijo EPS debeline 15cm.

Med zidovoma obeh enot (skupna stena) je predvidena toplotna izolacija debeline 5cm.

2. 2. 3. OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN IN STROPOV

V stanovanjskih objektih so predvidene predelne stene iz mavčno kartonskih plošč.

2. 2. 4. OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA

Na stanovanjskem objektu je predvideno stavbno pohištvo ALU, ki bo s svojimi toplotnoizolacijskimi lastnostmi zadostilo zahtevam Eko sklada za pasivno gradnjo.

2. 2. 5. OPIS ELEKTRO INŠTALACIJSKIH DEL

NAPAJANJE:

Napajanje objekta se izvede iz prostostoječe priključne merilne omare PS-KPMO.

Predvidena električna moč za napajanje posameznega dela objekta znaša:

14 kW / 3x20A. oz. po zahtevah soglasja za priključitev.

V primeru namestitve avtopolnilnice je potrebno priključno moč povečati skladno z močjo izbrane avtopolnilnice.

SPLOŠNA RAZSVETLJAVA:

Pri projektiranju so upoštevani veljavni predpisi in priporočila za tovrstne prostore.

Svetilke bo izbral, dobavil in montiral kupec oz. z njegove strani naročen izvajalec, vendar pa morajo te zagotoviti predpisane nivoje osvetljenosti in zaščite, zlasti zunanje svetilke, in v mokrih delih, kot so kopalnice, morajo biti izbrane svetilke v vodotesni izvedbi ustrezne IP zaščite.

Predvidena so stikala in vtičnice proizvajalca TEM Čatež Line bele barve. Na željo kupca je možna izbira drugega stikalnega programa, kot npr. Vilmar Arke, po dogovoru z investitorjem in ustreznim doplačilom.

OZEMLJITEV:

je predvidena z obročastim ozemljilom – pocinkanim jeklenim trakom Fe-Zn 25x4 mm, vgrajenim okoli objekta in s temeljnim ozemljilom, položenim v temeljno ploščo. Od tu so speljani tudi vsi odcepi na vse kovinske mase in tudi do glavne omarice za izenačitev potencialov.

INTELIGENTNA INSTALACIJE ENTIA:

Objekt ima predvideno inteligentno krmiljenje razsvetljave in porabnikov male moči. Za ta namen je predvidena inštalacija ponudnika ENTIA.

Za lažje razumevanje naj navedemo nekaj osnovnih značilnosti ENTIA sistema. Tokokrog razsvetljave in naprav (žaluzije, vtičnice, ipd.) so povezani na relejske izhode krmilnika, ki se nahaja v razdelilni omari. Tipkala in tipke so izvedeni klasično, s to razliko, da so namesto na porabnike vezani na vhode krmilnika.

Klasični način izvedbe elektroinštalacij ne omogoča krmiljenja in sprememb v funkciji delovanja posameznih elementov brez fizičnih predelav sistema. Pri ENTIA inštalaciji se električna inštalacija krmili preko krmilnika, ki povezuje vse aktivne elemente sistema. Do porabnikov tako pripeljemo napajanje z električno energijo preko aktuatorjev in krmilnikov, povezanih na ENTIA sistem. S tem smo dosegli, da se lahko funkcije delovanja, vklapljanja, izklapljanja, reguliranja in medsebojnih interakcij poljubno spreminjajo samo s preprogramiranjem. Fizične predelave niso potrebne. Sistem je decentraliziran, zato ob morebitni odpovedi delovanja zamenjamo samo okvarjen aktuator ali napravo, ostali deli pa delujejo neovirano.

Osnovne funkcionalnosti sistema so naslednje:

AVTOMATSKO UPRAVLJANJE RAZSVETLJAVE

- Diskretno (on/off) upravljanje razsvetljave (30 sklopov svetil)
- Upravljanje razsvetljave preko uporabniških scen
- Upravljanje razsvetljave preko urnikov
- Oddaljeno upravljanje razsvetljave preko pametnih telefonov, tabličnih računalnikov ali osebnih računalnikov

AVTOMATSKO UPRAVLJANJE SENČIL

- Upravljanje senčil
- Upravljanje senčil s pomočjo uporabniških scen
- Upravljanje senčil preko urnikov
- Oddaljeno upravljanje senčil preko pametnih telefonov, tabličnih računalnikov ali osebnih računalnikov
- Upravljanje žaluzij in tende glede na vremenske pogoje (veter, sonce)

AVTOMATSKO UPRAVLJANJE OGREVANJA

- Upravljanje ogrevanja v posameznem prostoru (do 8 temperaturnih zon, talno ogrevanje)
- Avtomatsko upravljanje ogrevanja s pomočjo nastavljivih umikov
- Upravljanje temperature preko inteligentnih termostatov ENTIAliving
- Oddaljeno upravljanje temperature preko pametnih telefonov, tabličnih računalnikov ali osebnih računalnikov

CENTRALNO UPRAVLJANJE Z DOMOM

- Sobni upravljalnik (Predviden eden v P in eden v 1N)
- Termostati za upravljanje temperature v posameznem prostoru
- Upravljanje scen
- Nastavljanje scen
- Inteligentni algoritem za upravljanje sistemov za ogrevanje in hlajenje
- Vmesniki za priklop tipkal

ODDALJENO UPRAVLJANJE Z DOMOM PREKO INTERNETA

- Oddaljeno upravljanje s pomočjo osebnega računalnika
- Oddaljeno upravljanje s pomočjo tabličnega računalnika
- Oddaljeno upravljanje s pomočjo pametnega telefona
- Brezplačne aplikacije (neomejeno namestitvev)

Dodatno se lahko kupec v dogovoru z investitorjem odloči za naslednje dodatne funkcionalnosti:

AVTOMATSKO UPRAVLJANJE RAZSVETLJAVE Z ZVEZNIM DIMMANJEM – OPCIJA (NA ŽELJO KUPCA)

- Zvezno (dimm) upravljanje razsvetljave (protokol DALI).

AVTOMATSKO UPRAVLJANJE HLAJENJA – OPCIJA (NA ŽELJO KUPCA)

- upravljanje klimatske naprave
- Oddaljeno upravljanje temperature preko pametnih telefonov, tabličnih računalnikov ali osebnih računalnikov

AVTOMATSKO UPRAVLJANJE VTIČNIC IN STALNIH PRIKLJUČKOV – OPCIJA (NA ŽELJO KUPCA)

- Upravljanje vtičnic
- Upravljanje vtičnic s pomočjo uporabniških scen
- Upravljanje vtičnic preko urnikov
- Oddaljeno upravljanje vtičnic preko pametnih telefonov, tabličnih računalnikov ali osebnih računalnikov

VARNOSTNI SISTEM – OPCIJA (NA ŽELJO KUPCA)

- Integracija sistema protivlomnega varovanja v ENTIA sistem
- Vklop alarma na daljavo preko pametnega telefona, tabličnega ali osebnega računalnika
- Preverjanje stanja alarma na daljavo
- Simulacija prisotnosti

DOMOFON – OPCIJA (NA ŽELJO KUPCA)

- Povezava domofonske inštalacije na pametno inštalacijo, ki omogoča Klic na pametni telefon/tablični ali osebni računalnik

TELEKOMUNIKACIJE:

Na območju je predvidena optika ponudnika Telekom oz. drugih ponudnikov, ki lahko uporabljajo optično vlakno Telekom.

STRUKTURIRAN SISTEM OŽIČENJA

Komunikacijske vtičnice se logično razporedijo po objektu. Vgradijo se UTP vtičnice RJ45 (enojne in dvojne), kat. 6. Za zaključitev UTP kablov se v komunikacijsko vozlišče vgradi priključni panel UTP, kat. 6 z 16 priključnimi mesti. Do posamezne vtičnice se izvede razvod s kabli UTP kat.6.

V vsakem tehničnem prostoru posameznega stanovanja je pod stopnicami predvidena stenska omarica 19" komunikacijska omara KO-A oz. KO-B, višine 380mm, širine 600 mm, globine 450 mm, s steklenimi vrati v kovinskem okvirju na sprednji strani, ob straneh hitro snemljive stranice, pokrov s hladilnimi režami, z vertikalnimi organizatorji ožičenja ter vsem potrebnim materialom za vgradnjo priključnih panelov. Telekomunikacijski dovod je predviden iz obstoječe kabelske kanalizacije.

PROTIVLOMNI SISTEM:

V objektu je predvidena predinštalacija za protivlomni sistem za javljanje vloma za posamezno polovico objekta. Predviden je cevni razvod do priključkov. Na željo kupca, ob dodatnem naročilu, lahko investitor zagotovi opremo in montažo protivlomnega sistema.

Predvideni so priključki za sistem z zunanjo sireno, protivlomno centralo, kodirniki za upravljanje s sistemom in IR senzorji gibanja za javljanje vloma.

Centrala je predvidena pod stropom poleg glavnega razdelilnika R-G za vsako polovico ločeno.

Lokacije priključkov kodirnikov so smiselno razporejene po objektu. Lokacije priključkov senzorjev so smiselno razporejene po prostorih, ki so najbolj ogroženi.

DOMOFONSKI SISTEM :

Predvidena je zunanja enota videodomofona pred nihajnimi vrati, ki povezujejo vzhodni stranici lop. Enota je montirana na steni pripadajoče lope z oznako 2, na desni strani. V posameznem stanovanju je predvidena ena notranja enota videodomofona z 4inch LCD zalonom v pritličju stanovanjske enote.

2. 2. 6. OPIS STROJNIH INŠTALACIJSKIH DEL

NOTRANJI VODOVOD :

Priprava tople sanitarne vode se vrši v akumulatorju tople sanitarne vode V=200l. Topla voda se ogreva iz enega vira: toplotne črpalke zrak/voda. Kot rezervni vir ogrevanja sanitarne vode je predviden elektro grelec. Regulacija ogrevanja bo izvedena tako, da se ogrevanje objekta za čas segrevanja sanitarne vode prekine. Za zagotavljanje tople vode v celotnem omrežju je predvidena cirkulacijska črpalka. Razvod tople vode pa je povezan v krožno – cirkulacijsko zanko.

OGREVANJE

Za potrebe ogrevanja in hlajenja je predvidena toplotna črpalka zrak/voda priznanega proizvajalca. Varovanje sistema ogrevne vode je predvideno z napravo z zaprto membransko raztežno posodo.

Osnovno ogrevanje vseh prostorov je izvedeno s talnim ogrevanjem. Razdelilne omarice za talno ogrevanje so razporejene v stenah posameznih prostorov.

Za regulacijo temperature so predvideni preko Enia sistema vodeni termopogoni v povezavi s sobnimi temperaturnimi tipali.

V kopalnicah so predvidena priklopna mesta za električne radiatorje za sušenje brisač.

HLAJENJE

Za hlajenje so kot opcija za kasnejšo vgradnjo predvidene split klimatske enote. Izvedejo se samo predinštalacije, kar omogoča lažjo kasnejšo vgradnjo split enot. Predvidena je vgradnja povezovalnih cevi med notranjimi in zunanji enotami. Cevi bodo iz bakra ustreznih dimenzij in tudi ustrezno izolirane. Prav tako se izvede odtok kondenza iz bakrenih cevi z ustrezno izolacijo.

PREZRAČEVANJE

Predvidena je centralna prezračevalna naprava priznanega proizvajalca za stanovanjsko enoto z entalpijskim rekuperatorjem z zelo visokim izkoristkom rekuperacije.

2. 2. 7. OPIS FINALNIH OBDELAV

STREHE

Finalna obloga ravne strehe dvojčka je prodec.

Finalna obloga enokapne strehe terasne etaže je hidroizolacija s posipom.

TLAKI

Kot finalni tlak v bivalnih prostorih in hodnikih je predviden 3-slojni hrastov parket, primeren za talno ogrevanje, debeline 12 mm. (Primopredaja objekta se vrši brez dobavljenega in izvedenega parketa)

Kot finalni tlak v vhodnem delu, vseh mokrih prostorih in utility-u so predvidene keramične ali granitogres ploščice, debeline 8 oz. 10 mm. (Primopredaja objekta se vrši brez dobavljene in izvedene keramične ali granitogresne obloge)

SLIKOPLESKARSKA DELA

Slikopleskarska dela se izvajajo z akrilnimi barvami in predajajo prez izvedbe zadnjega sloja in priprave za zadnji sloj barvanja.

FASADA:

- A) obešena prezračevana fasada z ALU oblogo, v terasni etaži in na vhodu v pritličju: predvidena je obešena ALU fasada; z vertikalnimi spoji,
- B) Lesena fasada - steni v terasi v 1N: predviden je fasadni sistem: Lesena obloga, sestavljena iz panelov. Leseni paneli so privijačeni v steno z distančniki, ki so vstavljeni skozi fasado v steno, po detajlu projektanta. Velja opozorilo, da je les naraven material zato, morebitne površinske nepravilnosti, grče, različni barvni odtenki niso razlog za upravičeno reklamacijo ali napako ob primopredaji.
- C) Kontaktna fasada: tankoslojna kontaktna fasada.

2. 3. IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE

Ob dostopni poti naselja Mlinščica, zahodno od predvidenega objekta, so zasnovane parkirne in manipulativne površine za avtomobile, ki bodo tlakovane z betonskimi tlakovci. Z betonskimi tlakovci bo tlakovana tudi severna dostopna pot do dvojčkov.

Pred vhodoma sta predvideni betonski ploščadi.

Okrog objekta dvojčka na V in Z strani je predvidena pot, ki bo izvedena, tako kot terasa na privatnem delu zemljišča južno od dnevne sobe, v lesu. Vstopna ploščad, lesena pot okrog objekta in terasa so od nivoja tlaka terena dvignjene za cca 10 cm. Velja opozorilo, da je les naraven material zato, morebitne površinske nepravilnosti, grče, različni barvni odtenki niso razlog za upravičeno reklamacijo ali napako ob primopredaji.

Visoko dodano vrednost privlačnosti naselja predstavlja enotna zunanja ureditev z naravno zazelenjenimi mejami.

Velja opozorilo, da naravna zazelenitev ograj z gabri do stopnje minimalne prosojnosti in senčnic za vozila z zimzelenim bršlajnom zahteva svoj čas nekaj rasnih sezon, kar je normalno pri takem tipu ograj in kar ne more biti razlog za upravičeno reklamacijo ali napako ob primopredaji.

Zelenica bo zaključena s sejano travno rušo.

Okrog obravnavanega zemljišča (izvzeto je območje manipulativnih površin in parkirišč, je predvidena panelna ograja, višine 1,5m, ki se jo bo ozelenilo z navadnim gabrom. Gaber bo vedno sajen na eni strani panelne ograje, ne na obeh. Vzdrževanje gabra je po projektu predvideno na višini cca 180 cm in je predmet skrbnosti sosedov.

V sklopu zunanje ureditve sta predvideni dve lopi (opisani zgoraj) ter nosilci, predvideni za senčenje manipulativne in parkirne površine, ki se bodo ozelenili z bršlajnom.

Od ostale zazelenitve investitor pred predajo poskbi za posaditev enega drevesa na enoto dvojčka. Nizke zazelenitve z grmovnicami, okrasne skale, zunanja igrala, okrasnime trave ipd. niso zajete v osnovni ceni, lahko pa jih kupec naroči, na podlagi dodatne ponudbe.

V sklopu dvoriščne ograje so predvidena vstopna panelna vrata.

Prva, glavna vrtna vrata z odpiranjem na elektromagnetno ključavnico bodo izvedena za domofonom (in povezana z domofonom) in bodo predstavljajala fizično zaklenjeno vstopno točko. Druga vrata bodo z odpiranjem na preprost zatič v osi med objektoma na S strani objekta in bodo predstavljala fizično bariero na zemljišče izključno v uporabi kupca desnega dvojčka. Tretja vrata bodo na meji med AB ploščo in pričetkom lesene poti ob objektu na Z strani dvojčka in bodo predstavljala fizično bariero na zemljišče izključno v uporabi kupca levega dvojčka.

Do vsakega atrija bo iz lastniške lope pripeljana zunanja mrzla voda za zalivanje.