

1.5 TEHNIČNI OPIS

1. OBRAZLOŽITEV POSEGA:

Objekt se nahaja v Ljubljani, k.o. Udmat, na zemljiški parceli 486. Naslov objekta je Ob Ljubljani 42

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel so:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11-DPN)

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11-DPN).

Objekt se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) MO-87

2. OPIS OBJEKTA:

Obstoječe stanje:

Na obravnavani parceli stoji objekt, zgrajen pred letom 1967. Vertikalni gabarit objekta je K+P+2N. Namembnost objekta je poslovna, z uporabnim dovoljenjem št. 351-1173/2000-06/JM, z dne 07.05.2001, ki ga je izdala RS Upravna enota Ljubljana, izpostava Moste Polje, Proletarska c. 1, Ljubljana. Klet objekta je delno vkopana. V kleti se nahaja hišniško stanovanje in tehnični prostori (plinska kotlovnica). Ostale etaže so namenjene poslovni dejavnosti. Horizontalni gabariti objekta so 15.60x9.90m. Streha je dvokapnica, z blagim naklonom. Na parceli je zgrajena tudi garaža, z gabaritom 5.80x4.30m.

Objekt je zidan z opeko. Medetažna konstrukcija je monta strop. Stavbno pohištvo je leseno. Fasada je ometana z grobozrnatim zaribanim ometom.

Rušitve:

Zaradi spremembe namembnosti in rekonstrukcije objekta so predvidene lokalne rušitve objekta. V območju fasade se določene okenske odprtine prestavijo, zato bo potrebna rušitev fasadnih opečnih zidov. Predvidene so rušitve preklad nad vrati v nosilnih stenah zaradi vgradnje višjih vrat. Mesta, kjer obstoječa okna niso več potrebna se pozidajo z opeko. V notranjosti se izvedejo rušitve predelnih sten in posamezni preboji v nosilnih stenah. Zaradi umestitve dvigala, ki se nahaja na severni strani objekta, bo potrebno porušiti del obstoječe stropne konstrukcije in fasadne stene. Stropna konstrukcija se ruši lokalno, za potrebe posameznih prebojev. Obstoječi tlaki se v etažah rušijo kompletno do tlačne plošče, razen v območju stopnišča, kjer se ohrani obstoječi terazzo tlak. V kleti se tlaki v območju predvidenega stanovanja in stopnišča prav tako rušijo. Tlaki v servisnih prostorih pritličja se ohranijo, odstrani se le finalni tlak. Streha in ostrešje se ruši v celoti in sicer od zadnje plošče navzgor. Delno se bo izvedla tudi

rušitev vhodnih zunanjih stopnic, podest pa se ohrani. Obstoječa garaža se ruši v celoti. Stavbno pohištvo se odstrani v celoti. Predvidene rušitve so prikazane v načrtu obstoječega stanja in rušitev.

Novo stanje:

Predvidena je sprememba namembnosti obstoječega objekta v stanovanjski objekt. Zaradi nove namembnosti bo potrebno izvesti rekonstrukcijo objekta, zaradi prilagoditve novi vsebini. Vertikalni gabarit objekta se zniža za cca. 70cm. Horizontalni gabarit objekta se spremeni zaradi energetske sanacije objekta, saj je predvidena nova fasada v debelini 16cm..

Na severni strani objekta je obstoječe stopnišče, ki povezuje vse etaže. Ob stopnišču je predvidena izvedba osebne dvigala, ki bo povezovalo vse etaže. Jašek dvigala bo AB, deb. 20cm.

V objektu je predvidenih 10 stanovanj. Stanovanja v pritličju., 1., in 2. nadstropju na južni fasadi pridobijo balkone. Balkoni se izvedejo ob objektu v jeklenih profilih. Ograje balkonov so polne, obdelane z HPL ploščami, prav tako ena stranica, ki preprečuje poglede. V sklopu posameznega balkona je predvidena tudi shrambna omara. Odvodnjavanje balkonov je preko linijskih rešetk.

V kleti objekta je predvideno eno stanovanje, dodatni vhod, ter tehnični prostori (shrambe, plinska kotlovnica, ..). V objektu je v pritličju predvideno eno stanovanje za gibalno ovirane osebe.

Nova streha in ostrešje se skrije za novo atiko objekta.

Na mestu obstoječe garaže je predvidena izvedba kolesarnice za potrebe stanovalcev.

OBDELAVE:

Splošno: podrobne sestave konstrukcij so razvidne iz posebnega poglavja, ki je del tehničnega poročila.

Vsi prehodi skozi požarne stene morajo biti požarno zaščiteni. Pri izvedbi je potrebno dosledno upoštevati zasnovo požarne varnosti.

Zidane stene

Vse zidane stene so ometane, zaglajene in pleskane. Obstoječe omete je potrebno dobro pregledati, ter ugotoviti stanje. Slabe obstoječe omete se odstrani in izvede nove.

V sanitarijah so stene obložene s keramičnimi ploščicami v območju tuša, ostale stene pa do višine 1.10m. Stene so do stropa barvane z vodoodporno pralno barvo. V kuhinjah se izvede pas keramike pod visečimi omaricami.

Montažne predelne stene

Vse predelne stene so iz obojestransko dvojnih mavčno kartonskih plošč, deb. 12.5 mm na pocinkani konstrukciji. Na stikih jih je potrebno bandažirati v skladu z navodili proizvajalca, površine se zgladijo in poslikajo s poldisperzijskimi barvami (barva po izboru proj.). V sanitarijah se izvedejo vodoodporne mavčno-kartonske stene. V kuhinjah, se keramika izvede v pasu 60cm.

Stropovi

Obstoječa stropna konstrukcija je opečni monta strop, ometan z ometom, deb. 2cm, ter pleskan. Sprememb pri nosilni stropni konstrukciji ni.

Tla

Stopnice v kleti, ter kompletno stopnišče do vrha objekta se ohrani. Obstoječi tlak terazzo se očisti in brusi.

Tlaki v stanovanjih se menjajo. Nad obstoječo tlačno ploščo talne konstrukcije v etažah se izvedejo novi tlaki, ki so sestavljeni iz zvočne zaščite, ločilnega sloja, estriha in finalnega tlaka. Finalni tlak v stanovanjih je parket, razen v kopalnicah, kjer je keramika.

V kleti se zaradi zagotovitve toplotne ustreznosti tal bivalnih prostorov in stopnišča, ter vhoda - predprostora izvede kompletno novi tlak ki je sestavljeni iz podložnega betona, hidroizolacije, toplotne izolacije, ločilnega sloja, estriha in finalnega tlaka. Finalni tlak v stanovanjih je parket, razen v kopalnicah, kjer je keramika. V skupnih prostorih (hodnik, vhod - predprostor), je finalni tlak keramika. V servisnih prostorih (shrambe, toplotna postaja, je finalni tlak protiprašni premaz na izravnalni masi. Posebno pozornost je potrebno posvetiti stikovanju obstoječe in nove hidroizolacije.

Finalni tlak na balkonih je keramika.

Fasada

Fasadna se v skladu s Pravilnikom o učinkovit rabi energije v stavbah obloži s toplotno izolacijo iz kamene volne v deb. 16cm. Toplotna izolacija je lepljena in sidrana v obstoječe fasadne stene. Zaključni sloj je tankoslojni omet - groba praskana struktura. Barva fasade bo v nežnih pastelnih odtenkih, ki jo potrdi Zavod za varstvo kulturne dediščine. V območju cokla se fasada obloži z betonskimi ploščami, ki so sidrane in lepljene.

Streha

Streha se izvede kot hladna streha. Konstrukcija strehe je lesena. Zaključni sloj je hidroizolacijska folija.

OKNA, VRATA IN ZASTEKLITVE

Splošno: stavbno pohištvo mora izpolnjevati zahteve po standardu SIST EN 12208 zahteve, ki izhajajo iz elaborata o učinkoviti rabi energije v stavbah.

Okna

Vsa okna in vrata so dimenzionirana glede na namembnost prostorov. Zasteklitev odgovarja zahtevam po potrebni toplotni in zvočni izolaciji. (dvoslojni termopan 4-12-4, $U_g = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ $U_w = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$, $g = 0.15$)

Vsa okna so v PVC profilih, s prekinjenim toplotnim mostom.. Odpiranje oken je po horizontalni (ventus) in vertikalni smeri, , oz. po shemi. Zunanje police so Alu prešana pločevina, notranje pa so PVC. Zunanja senčila so nadokenske podometne izolacijske rolete.

Vrata

Vhodna vrata v posamezne enote - stanovanja so lesena protivlomna, z varnostno ključavnico in kukalom v kovinskih okvirjih, ter samozapiralom. Notranja vrata so lesena površinsko obdelana z laminatom velikosti 80/210cm v kovinskih podbojih. Vrata v sanitarijah imajo vgrajeno rešetko za prezračevanje. Zunanja vrata v so zastekljena, PVC izvedbe.

ZAŠČITNE OGRAJE

Ograje so predvidene in izvedene na mestih, kjer je mogoč padec v globino večjo ali enako 0.45m. Višina ograd znaša 100,0cm od finalnega tlaka. Stopniščna ograja je obstoječa, kovinska v vretenu stopnišča. Ograja se očisti, odstrani se obstoječa barva, ter se pobarva na novo. PVC obloga na držalu se zamenja.

DIMNIKI IN ZRAČNIKI

Obdelano v projektu strojnih instalacij.

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Objekt je ogrevan. Prezračuje se naravno in prisilno.
Obdelano v projektu strojnih instalacij.

OSVETLITEV

Osvetlitev je naravna in umetna, odvisna od potrebe in lokacije prostorov.
Obdelano v projektu elektroinstalacij.

DVIGALO

Jašek dvigala je projektiran za brezstrojnično dvigalo. Dim. jaška so 1.81x1.90 m, s poglobitvijo 1.1 m pod finalnim tlakom najnižje postaje. Višina jaška je 3.50 m nad finalnim tlakom najvišje postaje. Dimenzije kabine so 1.2x1.4m , nosilnost je 6 oseb, oz. 450kg

ZUNANJA UREDITEV:

V sklopu zunanje ureditev, se izvede nova utrditev teh površin, kot betonska plošča. Obstoječa klančina se podaljša, s čemer se spremeni naklon, ki omogoča dostop invalidnim osebam. Naklon nove klančine je 6.5%.

Obstoječe korito ob parcelni meji na JV strani parcele se zasadi z nizkim grmovjem. V območju atrija, ki pripada stanovanju v pritličju se zasadi tri drevesa. Obstoječa mrežna ograja se nadomesti z novo, višine 1.0m.

V sklopu zunanje ureditve se izvede tudi nova kolesarnica. Konstrukcija kolesarnice je kovinska, obložena z HPL ploščami. Streha kolesarnice je trapezna pločevina s protikondenznim obrizgom.

ODVOZ SMETI

Zbirno in odjemno mesto komunalnih odpadkov za objekt je na funkcionalnem zemljišču objekta znotraj gradbenih parcel in sicer ob pločniku, pri uvozu na dvorišče.

Ljubljana, junij 2015

Odgovorni projektant:

Gregor Bauer, u.d.i.a.