

O NAROČNIKU, O OBJEKTU

Investitor Občina Vojnik, želi izvesti rekonstrukcijo celotne poslovno stanovanjske stavbe, ki stoji na parc. št. 899, 886 in 874/3 k.o. Strmec pri Vojniku. Stavba je zgrajena pred letom 1967 in ima pridobljeno uporabno dovoljenje.

Rekonstrukcija se nanaša na celotno obnovo notranjosti objekta, vključno z vsemi inštalacijami, zamenjavo stavbnega pohištva in obnovo fasade.

Na strehi je predviden od tal nov strelovod in vgradnja dodatnih strešnih oken.

OPIS PREDVIDENE REKONSTRUKCIJE

V kolikor se pri prenovi posameznih stanovanj ugotovi, da je nosilna stropna konstrukcija dotrajana, oziroma so obstoječi stropniki trhli, se mora stropna konstrukcija ustrezno sanirati. Na območju dotrajanih lesenih stropnikov se obstoječa nosilna stropna konstrukcija očisti. Zaradi razbremenitve obstoječih stropov se predhodno odstranijo kompletni sestavi finalnega tlaka do stropnikov, vključno z nasutjem. Nato se na teh območjih izvede nova ar. bet. plošč po sistemu Hi-bond na jeklenih nosilcih. Med obstoječe stropnike se namestijo novi jekleni nosilci, z ležiščem v nosilnih zidovih ter Hi-bond plošče na katere se zabetonira nova armiranobetonska plošča. Rešitve podata odgovorni projektant arhitekture in gradbenih konstrukcij med izvedbo. Izvajalec del na objektu mora o tem pravočasno obvestiti projektante, da se lahko ustrezno poda rešitev in izdela ustrezne načrte za izvedbo.

Na delih objekta, kjer so predvideni novi konstrukcijski sestavi tlakov nad obstoječimi lesenimi stropovi, se odstrani še del nasutja med stropniki in sicer v tolikšni meri, da se teža obstoječega konstrukcijskega sestava in novega konstrukcijskega sestava izenači. Glede na dejansko stanje na objektu se bo med izvedbo rekonstrukcije na objektu ocenila potrebna debelina nasutja med stropniki, ki jo bo glede na posamezen konstrukcijski sestav tlaka potrebno odstraniti.

I. FAZA

Rekonstrukcijo mansarde, II. nadstropja, del I. nadstropja in kleti.

V mansardi je predvidena odstranitev vseh, lahkih predelnih sten, lesenega stropa in finalnega tlaka. Nato se z lahkimi Knauf stenami uredijo tri nove stanovanjske enote, ki so dostopne iz centralno umeščenega obstoječega stopnišča z hodnikom.

Vse tri stanovanjske enote so zasnovane kot enosobna stanovanja s predsobo, kopalnico, bivalnim prostorom (kuhinja, jedilnica ter dnevni prostor) in spalnico. Zahodno stanovanje ima še iz bivalnega prostora možnost dostopa na obstoječ balkon.

V mansardi se v stanovanju A3 zaradi nove razporeditve prostorov in potrebne višine prostorov obstoječa lesena srednja lega nadomesti z jeklenim nosilcem HEA240, ki je podprt na eni strani z jeklenim stebrom HEA240, na drugi strani pa se izvede novo ležišče v zunanjem nosilnem zidu. Na objektu je v mansardi predviden nov konstrukcijski sestav strehe pri čemer se skupna teža sestava strehe nekoliko poveča. Zato se nosilna lesena konstrukcija pod sohami ojača z jeklenimi NPU profili. Ojačitev lesenega elementa pod sohami se izvede obojestransko z NPU 160 oziroma NPU180 na vsaki strani lesenega elementa od ležišča do ležišča na nosilnih zidovih. Jekleni profili so medsebojno povezani z jeklenimi svorniki M16 / 50 cm.

II. nadstropje zajema na južni strani obstoječe tri sobno stanovanje, ki se zmanjša za sobo, ki se priključi k severnemu stanovanju. Stanovanja se v celoti obnovi, vključno z zamenjavo finalnih tlakov.

Preurejeno južno stanovanje zajema predsobo, kuhinjo, kopalnico in večjo sobo urejeno kot spalnica z dnevnim prostorom in sobo.

Preurejeno severno stanovanje zajema predsobo, kuhinjo, predprostor pred ločenim WC in kopalnico, dnevno sobo, spalnico in sobo.

Prostor severovzhodnega prizidka, ki je bil v sklopu nadzidave izgrajen do III. gradbene faze se dokončno uredi kot garsonjera s kopalnico in dostopom na obstoječ balkon. Vse tri stanovanjske enote so dostopne iz centralno umeščenega obstoječega stopnišča s hodnikom.

Klet, je dostopna po obstoječem stopnišču iz hodnika v pritličju. Zaradi nezadostne obstoječe višine prostorov (195 – 200 cm) kompletna prenova ni smiselna.

V celoti se obnovi le obstoječa skupna sušilnica perila in obstoječa podpostaja. V vseh ostalih prostorih se izvede samo čiščenje, higienski oplesk.

V omenjenih etažah se poleg vseh predvidenih obnovitvenih del zamenjajo tudi vsa stara fasadna okna, balkonska vrata, ter ostalo stavbno pohištvo.

V sklopu prve faze je predvidena tudi rekonstrukcija štirih obstoječih drvarnic v zunanjem nadstrešku, ki se preuredijo v 10 shramb za potrebe predvidenih stanovanj.

I. nadstropje zajema na južni strani novo enoinpolsobno stanovanje C1, s predsobo, kopalnico, in bivalnim prostorom iz katerega je vhod v spalnico in preko spalnice v otroško sobo.

II. FAZA

Rekonstrukcijo pritličja in preostanek I. nadstropja, fasada

I. nadstropje. Obstoječe veliko stanovanje, ki se razprostira po preostalem delu nadstropja se razdeli na dve bivalni enoti. Severni del se nameni enosobnemu stanovanju, ki zajema predsobo, kuhinjo, kopalnico z ločenim Wc prostorom in večjo sobo urejeno kot spalnica z dnevnim prostorom. Na območju obstoječega prizidka se uredi garsonjera s predsobo, kopalnico, bivalnim prostorom in manjšim garderobnim prostorom. Iz bivalnega dela je še dostop na obstoječ balkon. Vse tri stanovanjske enote so dostopne iz centralno umeščenega obstoječega stopnišča s hodnikom.

Pritličje se po novi zasnovi nameni za dva poslovna prostora in manjšo garsonjero.

Poslovni prostor z oznako PP1 je lociran na severnem delu in zajema večjo sobo za skupine, ki je povezana z manjšo pisarno z mini čajno kuhinjo. Omenjenemu lokalu se priključijo tudi obstoječe sanitarije, ki bodo dostopne iz pisarne. Poslovni prostor je dostopen iz skupne vhodne avle in je namenjen delovanju raznih društev v okviru občine Vojnik in KS Nova Cerkev.

Poslovni prostor pod oznako PP2 je na južnem delu objekta in zajema, večjo sobo z glavnim vhodom iz skupne vhodne avle. Poslovni prostor PP2 ima še zunanji stranski vhod iz vzhodne strani z dostopom v pisarno v okviru katere je urejena mini čajna kuhinja in WC. Iz pisarne je dostopna še manjša soba za skupine. Vsi prostori omenjenega poslovnega prostora so medsebojno funkcionalno povezani in so namenjeni delovanju raznih društev v okviru občine Vojnik in KS Nova Cerkev.

V začetni fazi bo omenjen poslovni prostor namenjen delovanju KS Nova Cerkev.

Garsonjera je urejena v prostorih obstoječe garaže s kurilnico, in zajema bivalni prostor ter kopalnico. Vhod v garsonjero je predviden iz skupne vhodne avle. Predvidena garsonjera je glede na razpoložljive prostorske razmere tudi prilagojena za eventualno uporabo invalidne osebe.

Skupna vhodna avla ima obstoječ glavni vhod na zahodni strani objekta in stranski vhod na vzhodni strani.

V omenjenih etažah se poleg vseh predvidenih obnovitvenih del zamenjajo tudi vsa stara fasadna okna, balkonska vrata, ter ostalo stavbno pohištvo

Fasada

Da se zagotovi pogojem ZVKDS in Pravilniku o učinkoviti rabi energije v stavbah je predvidena izvedba tankoslojne kontaktne fasade v deb. 8 cm po sistemu weber.therm plus ultra 020.

Zaradi obstoječih napuščev je v skladu z pogoji ZVKDS potrebna izvedba čim tanjše fasadne obloge. Obstoječi napušči se oblikovno prilagodijo novemu fasadnemu sloju.

V kolikor se med izvedbo rekonstrukcije objekta ugotovi, da zidovi in plošče obstoječega objekta na ležiščih plošč po obodu objekta niso ustrezno povezani, se izvede povezava med obstoječimi zidovi in ploščami oziroma lesenimi stropovi. Povezava se izvede s sidranjem zidov v plošče ali lesene stropove z jeklenimi sidri, kot se izvaja pri protipotresnih sanacijah zidanih objektov. Način izvedbe povezav se izvede glede na ugotovljeno stanje na objektu, če je to potrebno.

KONSTRUKCIJA

Ostrešje in streha je v celoti obstoječa in se ne spreminja. Zaradi nestrokovnih posegov v predhodnih prenovah bo potrebno določene konstrukcijske elemente ostrešja dodatno ojačati. Predvideno se nove jeklene ojačitve, ki so prikazane v načrtu gradbenih konstrukcij.

Obstoječe a.b. plošče se ne spreminjajo, predvidena je le sanacija oz. izvedba novih plavajočih estrihov.

Na obstoječih opečnih obokanih stropovih ni predvidenih konstrukcijskih posegov.

Obstoječi leseni tramovni stropovi se ohranijo, v primeru, da se pri rekonstrukciji odkrijejo poškodovani stropniki, se le ti operativno zamenjajo.

Na vseh lesenih stropovih je do nosilnih tramov predvidena odstranitev vseh obstoječih slojev tlaka, ter kompletnega nasutja. Nato se izvede izravnava stropnikov, nov nosilni sloj iz OSB plošč deb. 25 mm, zvočna izolacija deb. 20 mm, 2 x OSB plošča deb. 15 mm (medsebojno vijačena in lepljena), ter finalni tlak iz tro slojnega parketa, ki se položi na akustični ločilni sloj $L_w = \min 17 \text{ dB}$. Celotno višina prostora med obstoječimi stropniki se zapolni z zvočno izolacijskim filcom.

Ostalih kon. posegov ni predvidenih, razen manjših prebojev za nove prehode oz. vratne odprtine, nad katerimi se izvedejo nove jeklene preklade, kot je razvidno iz načrta gradbenih konstrukcij.

Minimalni konstrukcijski posegi v smislu statične sanacije objekta so prikazani v načrtu gradbenih konstrukcij.

OBDELAVA

Za finalne tlake bivalnih prostorov je predviden tro slojni izgotovljeni parket, v sanitarijah keramika in v poslovnih ter skupnih prostorih granitogres keramika.

Vsi finalni tlaki so položeni na plavajočo podlago izvedeno po sistemu lahkih estrihov, sestavljeno iz zvočno izolacijskih plošč deb 2 cm (kamena volna TPST), preko katerih sta križno položeni dve OSB plošči deb. 15 mm, ki sta medsebojno vijačeni in lepljeni.

Lahki estrihi se izvajajo direktno na novo oz. obstoječo bet. ploščo. Na območju tramovnih stropov se preko stropnikov predhodno izvede nosilni sloj iz OSB plošč deb 28 mm, kot podlaga za suhi estrih.

V kopalnici je pred polaganjem talne keramike potrebna izvedba hidroizolacije na cementni osnovi kot na primer Mapelastic.

Obstoječe kamnite stopnice se obnovijo z brušenjem in štokanjem, predhodno se sanirajo eventualne poškodbe.

Na skupnih hodniki se preko obstoječega bet. tlaka položi nova granitogres keramika. V primeru slabe nosilnosti obstoječega estriha se le ta odstrani in zamenja z novim.

Obstoječe ostrešje je leseno in ga je pred izvedbo sekundarnih stropov potrebno zaščititi s protipožarnim premazom, ki mora les ščititi tudi proti insektom. V primeru dotrajanih elementov ostrešja se le ti zamenjajo z novimi.

Finalni stropovi mansarde so v Knauf izvedbi, s toplotno izolacijo v deb. min. 25 cm. Ravni deli novih mansardnih stropov se zaradi potrebne višine položijo nad obstoječimi razpirači, le ti bodo vidni in se finalno obložijo s Knauf ploščami. Sekundarni stropovi predvideni po ostalih etažah so izolirani z zvočno izolacijo v deb. min. 5 cm. Vsi stropovi so kitani, brušeni in finalno pleskani s poldisperzijsko belo barvo.

Vse zidane stene so ometane z grobo in fino malto na predhodno izveden obrizg iz redke cementne malte. Vsi ometi so finalno kitani, brušeni in pleskani s pol disperzijsko barvo po izboru investitorja.

Lahke predelne stene se izvajajo po sistemu Knauf in so finalno kitane, brušene in pleskane z pol disperzijsko barvo po izboru investitorja.

Vsi poškodovani ometi se po potrebi odstranijo ali ustrezno sanirajo ter finalno kitajo, brusijo in pleskajo z pol disperzijsko barvo po izboru investitorja.

Vsi opleski na skupnih hodnikih in stopnišču se v višini cca 150 cm izvedejo v pralni barvi.

Kompletna streha s kritino, žlebovi, odtoki, točkovni snegobrani, prezračevalniki, oddušniki je obstoječa. Predvidena je le vgradnja dodatnih strešnih oken, ki morajo biti enaka obstoječim in izvedba nove strelovodne zaščite.

Vsa okna so lesene izvedbe, zastekljena s troslojnim izolacijskim steklom ($u = \min 0.7 \text{ W/m}^2\text{k}$), min. dvojn timerjenjem in opremljena z ustreznim tipskim okovjem za kombinirano odpiranje. Notranje okenske police so tipske lesene izvedbe v postforming obdelavi deb. 3 cm. Zunanje okenske police so tipske Alu. izvedbe v enaki barvi kot na novih oknih nadzidanega prizidka. Okna so opremljena s tipskimi zunanjimi roletami v imitaciji lesnega dekorja, kot na novih oknih nadzidanega prizidka. Vse rolo omarice so nevidne izvedbe. Vso stavbno pohištvo je barvano s PU barvo, v enakem tonu kot na novih oknih nadzidanega prizidka.

Notranja lesena vrata so, tipske furnirane izvedbe s suho montažnimi podboji. Krila so opremljena s tipskim okovjem, kljuko z dvodelno rozeto in ključavnico.

Vhodna vrata v stanovanja in poslovne prostore so tipska, zvočno izolacijska in protipožarne izvedbe, opremljena s protivlomnim okovjem, cilindrično ključavnico ter kukalom.

Kletni prostori se v celoti očistijo, eventualne poškodbe tlakov in ometov se sanirajo. Izvede so osnovni higijenski belež vseh sten in stropov. Vsa okna se zamenjajo.

Prostor podpostaje in sušilnice perila se v celoti obnovi z novimi sanirnim – sušilnim ometom in novim granitogres finalnim tlakom.

Vse napušče je potrebno oblikovno prilagoditi novi debelini izolacijske fasade in barvati v enakem tonu kot obstoječi napušči.

Predvidena je izvedba tankoslojne fasade v deb. 8 cm po sistemu weber.therm plus ultra 020. Nova fasada mora imeti popolnoma enak videz kot obstoječa (ZVKDS). Na novo se identično originalu izvedejo vsi elementi na fasadi kot so okenske obrobe, napušči, fasadni postavki itd. Nova barva fasade bo določena operativno. Pri izvedbi fasade je potrebno v celoti upoštevati pogoje ZVKDS Celje.

METEORNA KANALIZACIJA

Meteor na kanalizacija iz streh je v celoti obstoječa in se ne spreminja. Zaradi nove debeline fasade bo potreben min. premik obstoječih vertikalnih odtokov.

FEKALNA KANALIZACIJA

Zunanja fekalna kanalizacija je v celoti obstoječa in se ne spreminja. Objekt je že priključen na javno kanalizacijsko omrežje in ČN Nova cerkev. Notranja kanalizacija se v celoti obnovi in se pod stropom kleti priključi na obstoječo zunanjo kanalizacijo.

OGREVANJE

Predvideno je centralno ogrevanje objekta s pomočjo radiatorjev. Sistem ogrevanja bo preko toplotne podpostaje v kleti priključen na sistem daljinskega ogrevanja (Ravnak), ki že ima v obratovanju kotlarno na sekance z zadostno kapaciteto. Po pogodbi med investitorjem in dobaviteljem energije, manjkajoči del toplovoda v dolžini cca 30 m in opremo podpostaje, izvede dobavitelj energije (uskladitev izvajanja del).

Vsi porabniki bodi imeli lastne merilce porabe energije, ki bodo nameščeni v omaricah na skupnem stopnišču, ločeno po etažah.

V sklopu ogrevanja je predvidena tudi po uporabnikih ločena priprava tople sanitarne vode, preko kombiniranih grelnikov vode (centralna/elektrika), ki bodo nameščeni v sanitarijah oz. kopalnicah. Za celoten objekt je predvidenih 13 merilnih mest.

VODOVOD

Objekt je že priključen na javno vodovodno omrežje s skupnimi meritvami porabe za celoten objekt, kar ni več skladno z veljavnimi standardi.

Celotna vodovodna inštalacija po objektu se obnovi in priključi v kleti na obnovljen vodovodni priključek dimenzij 6/4, ki se uvrste v obstoječo zaščitno cev ϕ 110 mm in priključi na javni vodovod na enakem mestu kot obstoječ priključek.

Izvedejo se ločene meritve porabe vode po uporabnikih z merilci nameščenimi v omaricah na skupnem stopnišču, ločeno po etažah. (13 merilnih mest). Notranje hidrantno omrežje ni predvideno.

ELEKTROINŠTALACIJE

Objekt je že priključen na javno elektroenergetsko omrežje z ločenimi meritvami glede na uporabnike. V obstoječem objektu je trenutno devet uporabnikov oz. merilnih mest, ki so nameščena v tipskih omaricah na skupnem stopnišču, ločeno po etažah.

Obstoječa merilna mesta se uporabijo. Glede na novo zasnovo objekta je potrebno zagotoviti še štiri dodatne merilce porabe energije, ki se namestijo v prazna mesta obstoječih el. omaric. Skupaj za celoten objekt je predvidenih 13 merilnih mest.

NN priključek do objekta je obstoječ in se ne spreminja.

Izvede se od tal nov strelodod.

TELEFON IN CAT

Objekt je že priključen na obstoječ sistem telekomunikacij – priključek do objekta je obstoječ in se ne spreminja.

Po objektu je do vseh uporabnikov predviden sistem univerzalnega ožičenja, na osnovi katerega lahko uporabniki sklenejo pogodbe za televizijo, internet in telefonijo z izbranim ponudnikom storitev.

ODVOZ ODPADKOV

Odvoz odpadkov je že urejen v skladu z občinskim odlokom. Posode za ločeno zbiranje odpadkov so nameščene ob vzhodni fasadi objekta.

VARNOSTNI NAČRT

Investitor mora poskrbeti izdelavo varnostnega načrta ter zagotoviti, da bo gradbišče urejeno skladno s varnostnim načrtom. Izvajalec pa je dolžan izvajati dela skladno s varnostnim načrtom in dodatnimi določili v knjigi ukrepov za varno delo. V fazah priprave projekta in izvajanja del se mora upoštevati zahteve iz Zakona o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD) Ur.l. RS, št. 56/1999. Zahteve zagotavljanja varnosti in zdravja na gradbiščih, za izdelavo varnostnega načrta, so podane v Uredbi o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih Ur.l. RS, št. 83/2005, Priloga IV.

VEČ IZVAJALCEV

V primeru izvajanja del dveh ali več izvajalcev se mora imenovati koordinatorja za varnost. Koordinator za varnost mora vse ukrepe, ki niso bili obdelani v varnostnem načrtu in so nujni za zagotovitev varnosti in zdravja delavcev, vpisati v knjigo ukrepov za varno delo. Knjiga ukrepov mora biti dostopna na gradbišču.

POSEBNO OPOZORILO ZARADI UPORABE OBJEKTA V FAZI IZVAJANJA DEL

Objekt v času izvedbe ne bo prazen, zato je potrebno posebno pozornost nameniti zagotavljanju varnosti uporabnikov. V času izvajanja prve faze je v objektu zasedeno stanovanje C2 in poslovna prostora v pritličju. Rekonstrukcija se mora izvajati po etapah in sicer se najprej uredi stanovanje C1 v prvem nadstropju, v katero se preseli stanovalce iz stanovanja C2, in mansarda. Po selitvi se uredi drugo nadstropje v celoti. Za uporabnike mora biti to območje po sprostitvi stanovanja C2 nedostopno. Potrebno je zagotoviti varnost dostopa in uporabe stanovanja C1 in poslovni prostorov v objektu in okolici.

V času izvajanja del 2 faze je objekt naseljen v obsegu del 1 faze (mansarda, 2 nadstropje, 1 nadstropje 1 stanovanje). Potrebno je zagotoviti varnost dostopov in uporabe stanovanj v objektu in okolici.

OBČINA VOJNIK