

STANOVANJSKO NASELJE NOKTURNO, MARKOVEC

POPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI STAVBE IN POSAMEZNIH DELOV STAVBE

Splošno

Stanovanjsko naselje NOKTURNO leži na pobočju vzpetine Markovec v sklopu naselja Markovec v Kopru. Naselje je zgrajeno med Cesto na Markovec, Kozlovičevo ulico in podaljškom Šolske ulice. Obravnavano območje nudi čudovit razgled na Koprski zaliv. Projektant je načrtoval stanovanjske enote tako, da se z zunanjimi prostori in okni odpirajo na Koprski in Tržaški zaliv in še dlje do Alp.

Zaradi prilagajanja nagibu in ostalim danostim terena sta oblika in zasnova naselja videti kompleksna, v resnici pa sta enostavna, saj se elementi, sklopi in oblike ponavljajo po celotni zazidavi. Objekti se s svojo členjeno zasnovo in zunanjo ureditvijo prilagajajo konfiguraciji terena na območju hriba Markovec. Zasnovani so terasno in se spuščajo upoštevajoč nagib terena od juga proti severu. Zasnova omogoča izrabo ravnih streh nižje ležečih jeder, ki predstavljajo terase stanovanj višjih nadstropij.

Stanovanjska zazidava obsega območje A in B s šestimi sklopi večstanovanjskih objektov (A, B, C, D, E in F), razporejenih po strmi parceli, vzporedno s Kozlovičevo ulico. V območju A so sklopi A, B in C ter v območju B sklopi D, E in F. Prečni cesti 1 in 2, t.j. Kvedrova cesta, jih delita še na tri nize: 1. niz (sklopi A, B in C), 2. niz (sklopa D in E) in 3. niz (sklop F).

Sklope sestavlja več ločenih stopnišč – jeder s skupno 235 stanovanjskimi enotami različnih tipov in velikosti ter štirimi poslovnimi prostori, ki so namenjeni mirni dejavnosti.

Vsaka bivalna enota ima po stopnišču in z osebnim dvigalom dostop do garažnih etaž. Shrambe, servisni in spremljajoči prostori so v sklopu kleti, podzemnih garaž ali pritličja.

Višinsko se gabariti objektov prilagajajo terenu tako, da obsega etažnost objektov poleg kleti še tri etaže. Večinoma je etažnost objektov 2K+P+2N, v zgornjem delu sklopa F pa tudi 4K+P+2N.

Vozila imajo dostop v naselje z novega priključka na Cesto na Markovec.

Mirujoči promet je urejen v sklopu podzemnih garažnih etaž. Tako kot objekti, so tudi podzemne garaže zasnovane v etažah in so razdeljene v štiri območja z ločenimi uvozi. Skupaj je dvanajst uvozov v garaže in sicer po štirje uvozi v vsakem nizu. Dostop do posameznih garažnih etaž je urejen z obračalnimi ploščadmi, ki se upravljajo z daljincem iz avtomobila. Najnižje ležeče garaže imajo dostop s podaljška Šolske ulice, ostale višje ležeče pa iz dveh novih prečnih cest, ki sta vzporedni s Kozlovičevo ulico. Ulica med sklopoma C in D nima izteka na Cesto na Markovec. Parkirne površine za obiskovalce so večinoma v garažah in nekaj na zunanjih parkirnih površinah. Parkirna mesta se prilagajajo konstrukciji objektov in so ponekod nestandardnih oblik.

Skupno je objektom namenjenih 559 parkirnih mest, od tega v območju A 236 PM: 229 notranjih in 7 zunanjih; v območju B pa 323 PM: 312 notranjih in 11 zunanjih. Za vsako stanovanjsko enoto sta v garažnih etažah zagotovljeni dve parkirni mesti. Zunanja parkirna mesta so ob rekonstruirani cesti in so namenjena za poslovne prostore in delno tudi za obiskovalce.

Dostop do stanovanj (dvigala) in sama stanovanja so oblikovani brez arhitektonskih ovir. Dostopi do objektov in na zunanje površine zaradi nagiba cest in hodnikov za pešce niso primerne za gibalno ovirane osebe brez pomoči spremljevalca.

Po sredini med sklopi A, B in C ter med D in E sta zunanji stopnišči. Stopnišče med sklopi A, B in C povezuje stanovanja (skozi atrije) s Cesto na Markovec in nima izteka na spodnji rekonstruirani podaljšek Šolske ulice – Kvedrove ceste, medtem ko stopnišče med D in E povezuje tudi obe cesti. V prvem nizu je sredinsko stopnišče ob igrišču med sklopoma A in B povezano s Kozlovičevo ulico. Tudi ostale zunanje komunikacije za pešce, kot so pločniki in poti, so zaradi nagiba terena delno izvedene kot stopnice.

Zasnova objektov

Večstanovanjski objekti v sklopih A, B, C, D, E in F imajo skupaj 235 stanovanjskih enot in štiri poslovne prostore. Sklop A ima pet vhodov, sklop B dva vhoda, sklop C devet vhodov, sklop D osem vhodov, sklop E sedem vhodov in sklop F štiri vhode s

pripadajočimi komunikacijami. Posamezni vhodi združujejo praviloma šest stanovanj (dve v vsaki etaži), razen v nekaj primerih, ko je stanovanj v vhodu tudi več.

Vsa stopnišča in osebna dvigala povezujejo bivalne etaže z garažnimi prostori objektov.

Večina stanovanj ima s pripadajočih teras in lož pogled na Koprski zaliv.

Stanovanja so sodobno zasnovana, saj elementi konstrukcije omogočajo svobodnejšo postavitve predelnih sten in dispozicijo opreme. Kuhinje so v sklopu bivalnih prostorov, ponekod pa jih je možno izdelati kot ločen stanovanjski prostor. Sanitarije in kopalnice so prostorne in so v nekaterih stanovanjih izvedene na mestu samem, v drugih pa so vgrajene predhodno tovarniško izdelane sanitarne kabine. V sanitarijah so v opremo vključeni konzolna WC školjka s podometnim kotličkom, umivalnik, kopalna kad, v večini pa tudi konzolni bide. Bideji, umivalniki in kopalne kadi imajo enoročne mešalne baterije ter primerne odtočne garniture.

Stene nekaterih prostorov, ki mejijo na terase, so steklene z drsnimi vrati. Vsa stanovanja imajo zunanje površine kot lože ali kot odkrite, delno nadkrite ali v celoti nadkrite terase, v stanovanjih v višjih etažah pa tudi kot odkrite ali delno nadkrite terase na strehi nižje ležečih objektov. Nekatere lože in terase so postavljene tako, da omogočajo osončenje z zahodne in vzhodne strani, saj je naselje orientirano na severovzhod proti morju. Strehe so izdelane kot zelene nepohodne strehe. Na večini teras so nameščena korita, namenjena ozelenitvi, ki pa ni predmet ponudbe.

Večina shramb posameznih stanovanj je predvidenih v kletnih etažah ob komunikacijskih jedrih, nekaj jih je v pritličjih, nekaj shramb pa ima vhode tudi iz garažnih etaž. V sklopu F so vse shrambe dostopne iz garažnih etaž.

Vsako stanovanje ima priključek na rezervno dimnično tuljavo (tuljava je plombirana) in svoj priključek za odvod iz kuhinjske nape.

Konstrukcija

Nosilna konstrukcija objektov so armirani betonski temelji, stebri, stene in etažne plošče. Stopniščne rame so prav tako armirano betonske.

Stene

Zunanji zidovi so zidani ali betonski in toplotno izolirani. Stene med stanovanji, proti stopniščem in hodnikom so armirano betonske in dodatno toplotno izolirane, ter zagotavljajo zadostno zvočno in toplotno izolativnost.

Tako pri izolaciji kot pri ostalih tehničnih karakteristikah so upoštevani standardi in predpisi, veljavni na dan izdaje gradbenega dovoljenja.

Strehe in fasada

Objekte prekrivajo ravne pohodne in nepohodne strehe. Robovi streh so zaključeni z venci. Na pohodnih strehah – terasah je položen lesen tlak na podkonstrukciji. Na nepohodnih strehah je predvidena t.i. zelena streha - ekstenzivna zasaditev na substratu brez dodatnega namakanja.

Fasade objektov so izdelane po sistemu toplotne izolacije s tankoslojnim zaključnim ometom. Ograje lož in teras so iz kaljenega lepljenega stekla.

Tlaki

Finalni tlaki so izvedeni na plavajoči betonski estrih. V bivalnih prostorih, spalnicah in hodnikih je položen predhodno tovarniško izdelan parket (gotovi parket), v kopalnicah in sanitarijah pa keramika.

Na skupnih zaprtih površinah je tlak kamen (stopnišča), keramika, beton ali asfalt.

Stene in stropi

Predelne stene so zidane z opečnim predelnim zidakom in ometane. Stene proti stopniščem in drugim stanovanjem ter sanitarne kabine so obložene z oblogo iz mavčno kartonskih plošč na podkonstrukciji iz pločevinastih jeklenih profilov. Praviloma so zaključene v obliki senčnih fug. V oblogi je toplotna izolacija. V nekaj primerih je obloga izdelana iz ekstrudiranega polistirena in zaglajena.

Betonske nosilne stene v bivalnih prostorih so zaglajene in pleskane s poldisperzijsko belo barvo. Stropi in predelne stene so prav tako zaglajene in barvane s poldisperzijsko belo barvo. V kopalnicah so stene obložene s keramiko do stropa. Na stopnišču so stene in stropi zaglajeni in pleskani z disperzijsko belo barvo.

Stene skupnih pomožnih prostorov (kolesarnice, prostori za čistila, ...) so barvane z disperzijsko barvo, stene prostorov za čistila pa so obložene s keramiko. V garažah in kletih so stene neobdelane.

Zidani zidovi shramb so ometani in barvani brez predhodnega glajenja.

Okna in vrata

Okna dosegajo predpisano toplotno in zvočno izolativnost. Okvirji oken so iz aluminijevih profilov, steklo pa je izolacijsko. Pri velikih zasteklitvah v bivalnih prostorih stanovanj so drsna vrata (panoramske steklene stene), v nekaterih primerih pa tudi običajna vrata. Okna imajo možnost senčenja z žaluzijami, na nekaterih terasah pa je senčenje s pomičnimi senčili. Notranje okenske police so kamnite, zunanje pa iz AL pločevine.

Zastekljena vrata v objekte in vrata v kletnih prostorih imajo jeklene ali aluminijske podboje in krila, ki so izdelani iz tipskih profilov. Vhodna vrata v stanovanja so lesena, nemasivna, bele barve ter so zvočno izolativna, požarno odporna in s protivlomno tritočkovno ključavnico z zapahi. Opremljena so tudi s kukulom. Podboji so leseni.

Notranja vrata so lesena, nemasivna, bele barve. Podboji so leseni, obdelani enako kot vratno krilo.

Vrata v shrambe stanovanj so lesena, nemasivna, bele barve s kovinskim podbojem.

Ograje

Ograje lož in teras so iz kaljenega lepljenega stekla z manjšim ALU barvanim prijemalom. Ograje na stopnišču so kovinske iz ploščatega barvanega železa. Pred večjimi in francoskimi okni so protikorozijsko zaščitene in barvane ograje iz ploščatega železa.

Strojne inštalacije

Naselje ima tri kotlarne na utekočinjeni naftni plin, ki oskrbujejo stanovanja in poslovne prostore z ogrevno vodo. Vsa stanovanja imajo v zaprtih nišah pred stanovanji kalorimetre za ogrevno vodo in vodomere za sanitarno hladno vodo. Daljinsko odčitavanje porabe je v prostorih kotlarn.

Ogrevala so jekleni ploščati radiatorji, ponekod v dnevnih prostorih talni konvektorji, v kopalnicah pa cevni kopalniški radiatorji. Predviden je dvocevni sistem ogrevanja. Ogrevala imajo termostatske ventile.

Hlajenje je urejeno s »split« hladilnimi napravami z eno ali v večini stanovanj z dvema notranjima enotama na primernih mestih v stanovanju in zunanjo enoto na strehi ali v garaži.

V sanitarijih in utilitijah, ki se prezračujejo prisilno, so samostojni odvodni ventilatorji.

V kuhinjah so pripravljene prezračevalne tuljave za priključitev kuhinjskih nap. Kuhinjska napa in priključna cev nista predmet ponudbe.

Na nekaterih terasah višje ležečih stanovanj je izvedena predpriprava za vgradnjo manjših masažnih bazenov velikosti do 200 x 200 cm (dovod vode, odtok in elektro priključek).

Garaže se prezračujejo prisilno z zajemom svežega zraka skozi prezračevalne odprtine na zunanjih stenah kleti. Shrambe stanovanj v kleti so prav tako prisilno prezračevane: odvod je po kanalih v garažne prostore in na prosto, dovod pa po jaških na skupne hodnike pred shrambami.

Elektro inštalacije

Izvedene so ločene meritve električne energije za vsako stanovanje ali poslovni prostor s trofaznim dvotarifnim števcem. Stikalni blok stanovanj je v predsobah nad vhodnimi vrati, pripadajoči števec pa v pritličju v vetrolovu posameznega stopnišča.

Za razsvetljavo je v vsakem prostoru pripravljen stropni izpust. Svetilke so vgrajene le na balkonih, ložah, terasah in shrambah ter v skupnih prostorih, hodnikih in stopniščih. Tovarniško izdelane kopalniške kabine so tudi že opremljene s svetili. Razporeditev električnih vtičnic in fiksnih priključkov je izvedena glede na dispozicijo notranje opreme prostorov v načrtih. V vsakem prostoru je več vtičnic, vendar najmanj ena ob vhodu v prostor. Stikala za električne naprave in opremo v kopalnicah so pred vhodom v kopalnico.

Poleg naštetih vtičnic so v stanovanjih še električni priključki oziroma vtičnice za pralni in sušilni stroj, v sanitarijah ventilator, v kuhinjah hladilnik in zamrzovalnik, pomivalni stroj, električni štedilnik, v dnevnem prostoru za »split« napravo za hlajenje. Poseben tokokrog je izveden za shrambo v kleti, kjer sta svetilka in vtičnica. Za masažni bazen na terasah nekaterih stanovanj je izvedena predpriprava elektro inštalacij (varovalka v stikalni omar, zaščitna cev do predvidenega mesta priključka). Masažni bazeni niso predmet ponudbe.

V predsobi je nadometna omarica s priključki za telefon in kabelsko TV, do katere vodi optični kabel. Iz omarice izhajajo zaščitne cevi za razvod UTP kablov do več možnih lokacij za priklop TV ali telefona. Tako je mogoče na teh mestih brez gradbenih posegov izvesti kabelski internet priključek in računalniško mrežo.

Odpiranje glavnih vhodnih vrat objekta iz stanovanj je preko video domofonske naprave. Dostop v garažo je omogočen z daljinskim odpiranjem vrat.

Na stopniščih in hodnikih je poleg splošne tudi varnostna razsvetljava, ki sveti le ob izpadu omrežnega napajanja.

Poslovni program

Vsi štirje poslovni prostori v sklopih B, C, D in F so predvideni za mirno dejavnost. Prostori v sklopih C, D, in F so zgrajeni do III. podaljšane gradbene faze, prostor v B je dokončan. Za celotni objekt je pridobljeno uporabno dovoljenje, kupci pa bodo po izgotovitvi prostorov sami pridobili obratovalno dovoljenje.

Poslovni prostori imajo vhode ločene od stanovanjskih stopnišč.

V lokale so deloma pripeljani inštalacijski vodi. V naselju je izvedeno daljinsko odčitavanje porabe sanitarne hladne in ogrevne vode. V predprostorih stopnišča, kjer so električni števc, so tudi trofazni dvotarifni števc, porabe elektrike za lokale.

Poslovnim prostorom pripadajoča parkirna mesta so na zunanjih parkirnih površinah, razen v sklopu F, kjer je nekaj pripadajočih parkirnih mest v garaži.

Poslovni prostori imajo za odpadke predviden prostor za manjši zabojnik v prostoru za odpadke stanovanj in v zunanjih ekoloških otokih.