

KOMERCIALNI OPIS

ZASNOVA

Večstanovanjski objekt predstavlja del nove stanovanjske soseske imenovane »Rezidenca Vodmat«, ki bo načrtovana v skladu z visokimi arhitekturnimi standardi. Bo zasebna in varna soseska polna svežine in zelenih površin. Predstavljala bo koncept kvalitetnega in udobnega prebivanja v mestnem središču primerne za vse generacije.

Urbanistična zasnova bo temeljila na ločevanju uličnega in atrijskega prostora ter zagotavljanju kvalitetnih pogojev za bivanje v stanovanjskih stavbah. Razgibanost urbanega uličnega prostora bo poudarjena s členitvijo višine stavbnih volumnov. Ulični parter celotne zazidava bo zasnovan odprto in mestotvorno, javni programi ter servisni/skupni prostori stanovanjskih stavb se bodo odpirali na ulico in soustvarjali mestno življenje.

Objekti soseske bodo proti zahodu in jugu območja zasnovani po principu »glavnika«. Daljša stranica objekta bo potekala v smeri vzhod – zahod.

Stanovanjske stavbe bodo zasnovane tako, da s svojimi odmiki ustvarjajo atrije s skupnimi površinami. Geometrija zazidave ob južnem in zahodnem robu območja bo ustvarjala razgibane odprte zelene površine namenjene stanovalcem, s čimer se ustvari občutek domačnosti in zavetja.

Celotna zazidava bo podkletena, v dveh kletnih etažah se bodo nahajale shrambe in servisni prostori stanovanjskih stavb ter parkirne površine. Vsaka stavba bo svoja samostojna funkcionalna celota.

Pomemben vidik pri načrtovanju predstavlja dejstvo, da je stanovanje dom in da zagotavlja vse, kar je za prijetno bivanje potrebno. Posamezne stanovanjske enote so zasnovane funkcionalno. Pritlična stanovanja imajo atrije, stanovanja v etažah lože ali balkone, stanovanja v zadnji, terasni etaži pa terasne površine.

Energetska učinkovitost stavbe bo dosežena s kakovostnim ovojem stavbe, z okni s primerno izolativno zasteklitvijo in vgrajenimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo, ki bodo odvezemala toploto odpadnemu zraku in jo vračala v prostor, s tem pa zmanjšale potrebno energijo za ogrevanje.

DOSTOP

Dostop za motorna vozila bo urejen na lokalno krajevno cesto Pod Ježami na skrajnem jugo-vzhodnem delu območja. Uvoz in izvoz bo povezovala enosmerna interna vozna pot, ob kateri bodo urejena parkirna mesta za obiskovalce lokalov in stanovanj. Na omenjeno vozno pot bo priključena uvozno-izvozna klančina, ki vodi v prvo kletno etažo. Dostop do druge kletne etaže bo urejen preko interne enosmerne uvozne klančine na severovzhodni in enosmerne izvozne klančine na jugozahodni strani kletne etaže.

Kolesarnica posamezne stanovanjske stavbe se bo nahajala na atrijski strani uličnega parterja znotraj zaprte soseske. Vhod v kolesarnico se bo nahajal v prehodu pri glavnem vhodu v sosesko.

Pred vhodom v posamezen stanovanjski objekt se bo nahajala klančina, ki omogoča lahek dostop do vhoda in notranjega komunikacijskega jedra.

VHODI

Dostop na območje soseske »Rezidence Vodmat« bosta zagotavljala dva glavna vhoda v delu javnega uličnega parterja. Nakazana bosta jasno, kot niši, ki prekineta ponavljajoči ritem fasade.

Posamezni vhodi v stanovanjske objekte bodo zagotovljeni iz atrijske strani. Vhodna niša se bo zajedla v objekt, s tem pa bo ustvarila nadkrit vhodni prostor, ki bo omogočal zaščito pred vremenskimi vplivi. Iz vetrolova se bo dostopalo v komunikacijsko jedro in naprej v hodnik do posameznega stanovanja.

PREHAJANJE PO OBJEKTU

V vsakem objektu se bo nahajalo eno komunikacijsko jedro, ki bo povezovalo vse etaže - od dveh kletnih do terasne etaže. Zasnovano bo na zunanjem obodu tlorisne razporeditve, kar bo zagotavljalo naravno osvetljenost stopnišč kot tudi posredno osvetljenost dela notranjih hodnikov do stanovanj. Zasnova stanovanjskega dela bo temeljila na osrednjem hodniku, ki omogoča dostop do stanovanj z raznovrstno orientacijo, glede na to, kje v stavbi se bodo nahajala.

ZASNOVA STANOVANJ

Večina stanovanj bo imela enostransko orientacijo, stanovanja locirana na končnih pozicijah objekta pa bodo ponujala dvostransko in v terasni etaži celo tristransko orientacijo. V stanovanjih bodo predvidene lože, zaščitene pred vremenskimi vplivi, ki omogočajo neposreden stik z zunanostjo. Na južni in vzhodni fasadi prvega objekta bodo imela stanovanja namesto lož balkone. Stanovanja v pritličju bodo imela lastniške atrijske, omejene z zaščitno ograjo in koriti, ki bodo nudila dodatno mero zasebnosti. V zadnji, terasni etaži bodo imela stanovanja prostorne terasne površine.

V kletni etaži bo za vsako stanovanje zagotovljena tudi shramba.

ZASNOVA JAVNEGA PROGRAMA

Ulični parter bo zasnovan odprto in mestotvorno. Javni program ter skupni prostori stanovanjskih stavb se bodo odpirali na ulico in soustvarjali mestno življenje. V uličnem parterju bosta umeščena dva poslovna prostora/lokala.

ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA

Urbanistična zasnova z umestitvijo javnega programa in servisnega dela ob ulico ter stanovanjskih stavb v notranjost lokacije bo v grobem delila odprti prostor na ulični in atrijski prostor.

Ulični prostor bosta definirala ulica »Pod ježami« ter nova stanovanjska zazidava, ki je predmet projekta. Zasnovan bo kot urbana tlakovana površina z elementi krajinske arhitekture, pri kateri bo ulični drevored z zelenico predstavljal zeleno bariero. Trg bo na severni strani ožji, proti jugu pa se bo lijakasto razširil.

Prostor med stanovanjskimi stavbami bo oblikovan atrijsko. Atrijske ploščadi, ki bodo povezovale ulični prostor z vhodi v stavbe, bodo delno tlakovane, delno bodo pripravljene z grobim zemeljskim nasutjem, kjer je kasneje možno urediti zelenice. Korita bodo uporabljena za zagotavljanje dodatne intimnosti pritličnih stanovanj ter ustvarjanje prijetnega ambiente, ki bo namenjen preživljanju prostega časa stanovalcev.

PARKIRANJE

Vsa parkirna mesta za stanovalce bodo zagotovljena v dveh kletnih etažah.

FASADA

Razgibanost urbanega uličnega prostora bo poudarjena s členjenjem fasad objektov na horizontalne pasove. Posamezne etaže bodo vizualno ločene, hkrati pa bodo ulične oziroma severne fasade bolj zaprte in imajo manjše okenske odprtine, medtem ko se bodo atrijske fasade odpirale v zelene površine preko lož in balkonov in večjih okenskih odprtin.

Ulična fasada parterja bo z enovito potezo povezovala vse stanovanjske stavbe soseske in bo ločevala ulični javni prostor od zasebnega, atrijskega. Oblikovana bo odprto in transparentno, kjer se bodo nahajali poslovni prostori ter polno, kjer se bodo nahajali servisni prostori.

Daljši fasadni niz bo členjen z jasno vidnima vhodnima nišama v sosesko in daljšim segmentom z delno transparentno ograjo, med objektoma B2 in B3.

TEHNIČNI OPIS

Gradbena konstrukcija

Objekti bodo grajeni kot masivna armiranobetonska zgradba z armirano betonskimi ploščami in armirano betonskimi stenami z dodatnimi stenami in ploščo iz opečnih polnil. Nosilna bodo komunikacijska jedra in obodne ter prečne stene, ki delijo stanovanjske enote.

Streha

Strehe nad terasnimi etažami bo izvedena kot ravna nepohodna in toplotno izolirana z zaključnim slojem iz prodca.

Fasada

Fasada stanovanjskega objekta bo izvedena kot kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v svetlih tonih s toplotno izolacijo po celotnem obodu.

Fasada javnega pritličnega dela bo izvedena kot prezračevana fasada s finalno oblogo iz kovinskih plošč.

Okna

Vsa okna na objektu bodo PVC izvedbe z izolacijsko zasteklitvijo z ustreznimi karakteristikami glede toplotne prehodnosti.

Za senčila bodo na oknih stanovanj izvedene zunanje žaluzije.

Vrata

Vrata v stanovanja bodo protipožarna in protivlomna, z ustrezno protihrupno zaščito. Vsa notranja vrata v stanovanjih bodo suho montažna, z lesenimi podboji, bele barve.

Vhodna vrata v objekte, vhodna vrata v lokale in vrata med komunikacijskim jedrom in hodnikom bodo v Alu izvedbi.

Vrata shramb in ostala vrata na komunikacijskih poteh v kleti bodo kovinska s kovinskim podbojem.

Predelne stene

Predelne stene v stanovanjih bodo izvedene iz mavčno kartonskih plošč.

Tlaki

Vsi tlaki v stanovanjskem delu bodo izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Na hodnikih in stopnicah bo predvidena obloga iz keramike, v stanovanjih pa parket, razen tlakov v sanitarnih prostorih, kjer bo predvidena keramika.

Na balkonih in ložah bo finalna obdelava iz termično obdelanega modificiranega lesa.

Ogrevanje

Ogrevanje in priprava sanitarne tople vode bo zagotovljena s sistemom daljinskega ogrevanja. Kot sistem ogrevanja bo predvideno talno gretje, v kopalnici bo dodatno nameščen še kopalniški cevni radiator. Na skupnih hodnikih pri vходу v stanovanje bo omarica toplotne podpostaje.

Hlajenje

Za potrebe hlajenja stanovanj bo pripravljena predinštalacija za namestitev vgradnje notranje klimatske naprave vključno z odvodom kondenza.

Prezračevanje

Prezračevanje stanovanj, razen dveh večjih terasnih, se bo vršilo z lokalnimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo. Sanitarne prostore se bo prezračevalo preko lokalnih odvodnih ventilatorjev.

V večjih terasnih stanovanjih bo centralni prezračevalni sistem z rekuperacijo.

Varnost

Povezava glavnega vhoda z vsakim stanovanjem za zagotavljanje kontrole dostopa bo omogočena prek video-govorne domofonske naprave.

Uvoz v klet bo zaprt s sekcijskimi vrati in opremljen s sistemom kontrole dostopa.

Atrij

Dostop do atrijev, ki pripadajo posameznim stanovanjskim enotam, bo možen preko lože stanovanja. Atrij bo od ostalih skupnih površin ločevalo betonsko korito in zaščitna ograja. V atriju bo lahko potekala tudi skupna priključna in komunalno energetska infrastruktura, do katere bo potrebno zagotavljati možnost dostopa za potrebe gradnje in vzdrževanja.