

TEHNIČNA DOKUMENTACIJA ZA IZVEDBO DEL 1 - NAČRT ARHITEKTURE

INVESTITOR:

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

(ime, priimek in naslov investitorja oziroma njegov naziv in sedež)

OBJEKT:

ADAPTACIJA DOMA UPOKOJENCEV BREŽICE

(poimenovanje objekta, na katerega se gradnja nanaša)

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

PZI - Projekt za izvedbo – 2. faza

(IDZ Idejna zasnova, IDP Idejni projekt, PGD Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
PZI Projekt za izvedbo, PID Projekt izvedenih del)

ZA GRADNJO:

adaptacija, sanacija

(nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev objekta, sprememba namembnosti, adaptacija, sanacija)

PROJEKTANT:

**VR PROJEKTI, Vladimir Rostohar s.p.
Golek 4, 8270 Krško
Odgovorni predstavnik podjetja: Vladimir Rostohar**

(naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta in žig)

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Mateja Avsec, univ. dipl. inž. arh.

(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

Vladimir Rostohar, univ. dipl. inž. grad.

(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

ŠTEVILKA NAČRTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA:

Št. projekta: 19 0508/2, Krško, junij 2020

(številka projekta, evidentirana pri projektantu, kraj in datum izdelave projekta)

Izvod: 1 2 3 4 5 (število izvodov)

1.2	KAZALO VSEBINE NAČRTA ARHITEKTURE
1.1	Naslovna stran načrta
1.2	Kazalo vsebine načrta
1.3	Tehnično poročilo
1.4	Risbe
1.5	Popis del

1.3**TEHNIČNO POROČILO****1. SPLOŠNO**

Predmet projekta je 2. faza adaptacije in sanacij Dom-a upokojencev Brežice. Projekt je izdelan na podlagi projektne naloge, obstoječe tehnične dokumentacije in izmer na terenu. V projektu so upoštevane določene značilnosti o gabaritih, vsebini ter oblikovanju za tovrstne objekte.

Vsi predvideni posegi se bodo izvajali na zemljišču s parc. št. 1347/5, 1347/6, 1347/7, k.o. 1300 – Brežice, v Brežicah.

2. OBSTOJEČE

Na predmetni lokaciji se je leta 1977 zgradil Dom upokojencev Brežice, kot dislocirana enota centralnega zavoda Impolca.

Objekt je na parcelo umeščen v smeri Z-V, zgrajen v petih etažah in obsega 3219 m² površin. Grajen je na AB pasovnih temeljih kot klasična AB skeletna konstrukcija s polnilom silikatne modularne opeke, AB medetažnimi ploščami in dvokapno streho krito z betonskimi strešniki. Fasada je toplotno izolirana in zaključena s silikatno opeko oz. ometana in barvana z akrilnimi barvami.

Stene:

Notranje stene so fino ometane in barvane barvami, v mokrih prostorih so stene obložene s ploščicami.

Tlaki:

- tlaki na stopnišču, hodnikih, dnevnih sobah, sobah za negovalke in kuhinji ter delavnici, pralnici, kotlovnici in shrambi so visoko-elastični jubonil premazi na cementni podlagi,
- lože in balkoni so premazani z jubonil maso za balkone,
- v sanitarijah, skupnih kopalnicah in drugih izlivnih prostorih ter v jedilnici in avli so položene keramične ploščice,
- v sobah in predprostorih oskrbovancev je položen lamelni klasični parket (nižje etaže) ali PVC (višji etaži),
- v pisarnah 1.nadstropja itison in PVC.

Tlaki so razen v kopalnici na isti ravnini in med seboj ločeni s kovinskim trakom pritrjenim na podboj.

V letu 2019 je bila začeta 1.faza obnove tega objekta, ki je zajela obnovo dela pritličja v celoti (A. adaptacija pritličja za potrebe Varstveno-delovnega centra Leskovec – enota Brežice), menjava stavbnega pohištva ovoja stavbe (delno zamenjava z novimi PVC elementi, delno obnova obstoječih), strojne inštalacije ter obnova WC-jev in kopalnic celotnega objekta (skupne in pri sobah).

3. PREDVIDENO

A. 2. faza obnove objekta

B. obnova elementov zunanje ureditve

A. 2. faza obnove objekta:

Demontirajo se vse preostale omare na hodnikih in v sobah, odstranijo mize, stoli, stenske obloge (za izvedbo tega se začasno demontirajo vtičnice in stikala ter se jih po montaži ponovno pritrdi nazaj v isto dozo s prilagoditvami).

Stene na hodnikih in v bolj obremenjenih prostorih se pleskajo s (obstojnejšo) pralno barvo (največkrat do višine 1,6m), stene višje in stropovi se pleskajo s paroodprto belo barvo.

TALNE OBLOGE (NOVE)

V hodnikih in (v risbah označenih) nekaterih prostorih se položi enomer talna obloga v roli z obstensko zaokrožnico, sestavljen iz 60 % naravnih mineralov in 40 % termo plastičnih polimerov, v rolah širine vsaj 140 cm, brez vsebnosti PVC-ja, plastifikatorjev, nitrozaminov in vinil klorida z odlično odpornostjo na praske, cigaretne ogorke, protizdrsen, elektrostatičen, antibaktericidi in antifungicidni, odporen na kolesčke stolov in točkovne obremenitve s 100 % recikliranjem, poceni vzdrževanjem, brez uporabe premazov. Ustrezati morajo zahtevam načrta požarne varnosti (Cfl-s1) in drugim zahtevam (protizdrsnosti... podrobneje opisano v popisu del).

Keramika se zamenja v prostorih kjer bo potrebno, z enako ali čim bolj podobno obstoječi (ploščice in fugiranje).

OBSTOJEČE TALNE OBLOGE

Obstoječi vinilni tlaki ostalih prostorov se obnovijo: temeljito se očistijo in razmastijo. Luknje in stiki med ploščami se zakrpajo, tlak se na novo impregnira. V kolikor ni obstenskih zaokrožnic se jih naredi na novo.

Tlaki predprostorov in sob, kjer so sedaj vgradne omare, se sanirajo po potrebi, na mestu poškodb. Vsi parketi se obrusijo, pokitajo, lakirajo (z mat lakom) in zamenja se kotne letvice (masivne letvice). Ocena se izvede na licu mesta po navodilih projektanta.

BALKONI

Tla balkonov pri sobah na južni in severni strani objekta se očisti ter izvede protiprašni, paroodprti, vodoneprepustni predpremaz in na to zaščitni dvoslojni talni premaz z vmesnim protizdrsnim posipom ali impregnacija. Pred tem se betonska površina in čela balkonov sanirajo.

Ograje balkonov se obnovijo – jekleni deli se brusijo (peskajo) do kvalitete Sa2+ in antikorozijsko zaščitijo. Zamenja se dotrajane oz. popravi se še ustrezne lesene vertikalne elemente ograje - kostanjev ali hrastov les 1.kvalitete, ki se jih impregnira in 2x zaščiti s paroodprtimi zaščitnimi sredstvi. Izgled in velikost elementov se ohrani kot obstoječi dimenzij cca 6x8cm, višine do 140cm.

Na mestih večjih poškodb površin se le te zidarsko sanira z neskrčljivo mikroarmirano hitro-sušečo malto s kompenziranim krčenjem (npr. na epoksidni osnovi).

Stavbno pohištvo (večinoma vrata), ki se ne zamenja zaradi zahtev požarne varnosti, se v kolikor ni poškodovano obnovi (popravilo in kitanje, brušenje, barvanje), poškodovani podboji pa se odstranijo in zamenjajo z novimi kovinskimi, z vratnimi krili z iverno sredico.

Vse barve se določi naknadno, s potrditvijo arhitekta.

Dilatacijski profili (stenski, stropni in talni) se zamenjajo.

Na stene se montirajo oznake prostorov/sob in smerokazi. Nalepijo se oznake evakuacijskih poti, mest gasilnikov..., evakuacijski načrti, znaki za alarmiranje...

Zamenjajo se cilindri zunanjih vrat ter glavnih prostorov na sistemski ključ.

V celotnem objektu se bodo za izboljšanje požarne varnosti izvedli naslednji ukrepi : stopnišča se ločijo od hodnikov s požarno varnimi pregradami (zapiranje ali steklena požarna stena EI90), zamenja večino vrat proti hodnikom zaradi zahtev požarne varnosti (EI90 ali EI30), med sektorji se tesnijo odprtine, zamenjajo se talne obloge na stopnišču (zadoščati morajo zahtevi po požarni negorljivosti Afl), namesti se požarna centrala in javljalci, gasilniki in obnovi hidrantna oprema.

Prebarvajo se vrata in okvirji dvigala v vseh etažah.

OPREMA KUHINJ

V vseh etažah nad pritličjem se uredi kuhinja in skupna kopalnica. V vsakem traktu se uredi po eno čajno kuhinjo, s potrebno kuhinjsko opremo, jedilno mizo ali pultom s stoli ter omaricami na ključavnico za vsakega uporabnika (gospodinjski aparati so že skladiščeni na objektu). Dispozicija opreme je določena v risbah, specifikacija v popisu.

V vsako skupno kopalnico se zmontira pralni in sušilni stroj (vključno z elektroinstalacijami).

Podstrešje se pospravi, dodatno toplotno izolira ter izdelava se dostopna pot po celotni podstrehi, v širini min. 60cm (na dvignjeni podkonstrukciji, položene na betonsko ploščo; se položijo OSB plošče), ki bo omogočala sanacijo podstrešja, ostrešja, kritine oz. ventilatorjev za prezračevanje.

ZUNANJE POVRŠINE OBJEKTA

Predvidena je dodatna sanacija žlebov (čiščenje in tesnjenje), zamenjava poškodovanih, še nezamenjanih, (vertikalnih) odtočnih cevi.

Korito nad vhodom v osrednji del pritličja se izprazni ter se izvede ravna streha nad njim s predelavo odtokov in odtočnih cevi, kot je že izvedeno v nadstropjih višje.

Obnovi se prostor s plinsko cisterno (zahodno od vhoda k pomožnim prostorom VDC na zahodni fasadi pritličja) – zamenja se kritina, odstrani plinska cisterna, obnovi instalacije in prezračevalne rešetke. Oporni zid severno od tega dela objekta dobi novo varovalno ograjo (enake oblike in velikosti kot je izvedena drugje okoli objekta).

Ograje na opornih zidovih in same oporne zidove (zgornji rob in površine zidov) se očisti, sanira poškodovana mesta ter jeklene elemente antikorozijsko zaščiti. Režo med asfaltom in opornimi zidovi oz. stenami se zatesni z elastično zalivno maso. Očisti se kanaletu na dnu dovozne rampe ter sčisti se odtočno cev ter odpre in očisti dva jaška na platoju dnu dovozne rampe. Betonske površine tega dela objekta (stene in strop) ter betonske površine strehe nad pisarnami 1.nadstropja se očisti in sanira (nekateri deli so poškodovani – razpokani, že do vidne armature).

Po končanih delih se objekt v celoti očisti – tlaki, stene, stavbno pohištvo, oprema, steklene površine...

V popisu del so podrobneje opisana predvidena dela.

Pritličje: (št. prostorov so iz risb PZI načrta arhitekture)

V pritličju se obnovi severo-zahodno polovico objekta.

V atriju pred kurilnico se očisti stene, tlak od mahu. Zaradi nepravilnega odtekanja vode iz odtočne cevi pri vratih k predprostoru atrija se v tlaku se izboljša odtok do talnega sifona v sredini atrija (ali s poglobljanjem ali s sanacijo tlaka – odvisno od izvedenega obstoječega tlaka in naklonov).

Obnovijo se sanitarije pri kotlovnici (prostor P61) in sicer keramika, zaprejo se vratca v steni proti kurilnici in odstrani odtok za vratci).

Ob kletnih prostorih P58, P59 (bivša pralnica) in P60 se sanirajo svetlobni jaški (rešetka na vrhu, stene in dno-odvodnjavanje), v prostoru P59 se odstranijo betonski podstavki pralnih strojev, odvečne (stare) instalacije v prostoru (prezračevanje, elektro omara) ter sanira se stena proti severu zaradi prekomerne vlage v njej. Sanira (zakrpa) se tlak v prostoru (z obrobami).

V prostorih P11in12, P14 ter P57 se sanira stena proti severu in zahodu zaradi prekomerne vlage v njej (sušilni omet).

Na hodniku, prostoru P55 in P57 se sanira stenska in stropna barva (do višine 1,6m pralna barva, višje navadna paroodprta barva).

Vrata na hodnike se zamenjajo zaradi zahtev požarne varnosti.

Na stopnišču se odstrani obloge sten in obnovi barva. V prihodnje je predvidena še zamenjava tlakov na stopnišču.

1.Nadstropje: (št. prostorov so iz risb PZI načrta arhitekture)

VHOD

Odstrani se korito v predprostoru-vetrolovu. Izdela se estrih na hidro in toplotni izolaciji ter se ga izvede obloži s talno oblogo enako obstoječi – nezdrsni kamen. Obnovi se poglobitev s predpražnikom (AKZ zaščita kovinskega kotnika in zamenjava predpražnika).

Obnovi se antikorozijsko zaščito kovinskih elementov ter zamenja se držalo na vhodnih vratih ter odstrani vetrno zaveso nad vrati. Obnovijo se napisi pred vrati.

HODNIK

Postavi se nova požarna stena z vrati. Odstrani se oprema na stenah ter sanira se tlak v hodniku.

PISARNE

Odstrani se lesena obloga pod oknom ter se izvede izolacija ter mavčnokartonska stena parapeta (izravnana z ostalim delom stene) ali pa vsaj refleksna zaščita za radiatorjem.

Odstranijo se stenske obloge ter umivalnik v prostoru 1N80.

Popravijo se stene, tlaki in vrata proti prostoru 1N81 in 1N82.

Mehansko in visokotlačno se očisti balkon na severni strani (prostor 1N68), stene in korita na njem ter ograja na ograja na steni.

SKUPNI PROSTOR S ČAJNO KUHINJO

Zamenja se PVC tlak z obrobami, ojača/zaščiti se rob vmesne stene, pripravijo se stene za postavitve kuhinjske opreme. Montira se čajna kuhinja. Med kuhinjskimi elementi se izvede premaz s pralno barvo.

PISARNE

Zamenja se tlak v prostorih 1N82, 1N68 in 1N69.

2.Nadstropje: (št. prostorov so iz risb PZI načrta arhitekture)

SOBE

Zamenja se parket v predprostoru in sobi (2N19 ali 2N20).

SKUPNI PROSTOR S ČAJNO KUHINJO

Zamenja se PVC tlak z obrobami, ojača/zaščiti se rob vmesne stene, pripravijo se stene

za postavitev kuhinjske opreme. Montira se čajna kuhinja. Med kuhinjskimi elementi se izvede premaz s pralno barvo.

PISARNE

Zamenja se PVC tlak v prostorih 2N67 in 2N68.

3.Nadstropje: (št. prostorov so iz risb PZI načrta arhitekture)

SOBE

Zamenja se PVC tlak v vzhodnem in zahodnem delu nadstropja (3N1, 3N3-3N5, 3N7, 3N9-3N11, 3N13, 3N15-N16, 3N22 in 3N24, 3N28 in 3N30, 3N33, 3N35-3N40, 3N46 in 3N47) ter na hodniku 3N44.

SKUPNI PROSTOR S ČAJNO KUHINJO

Zamenja se PVC tlak z obrobami, ojača/zaščiti se rob vmesne stene, pripravijo se stene za postavitev kuhinjske opreme. Montira se čajna kuhinja. Med kuhinjskimi elementi se izvede premaz s pralno barvo.

NOVE SANITARIJE (WC)

V prostoru 3N41 se po odstrani keramika v delu prostora ter se položi novi (ali odstranjeni iz sobe 2N19 ali 2N20) parket s talno letvico.

Ploščice novo urejenih sanitarij v 3.nadstropju naj bodo dimenzije R8 60x60, stenske 60x45 ali manjše, deb. 1,2-2 cm, 1. kvalitete. Fuge morajo biti vodoodbojne neskrčljive, v barvi keramik.

JUŽNA FASADA

Med dvema sobama (2x) je potrebno podaljšati požarno odporne površine, zato se podaljša „zid“ na ustrezno dolžino (sidranje, zaščita pred vremenskimi vplivi).

Vse tapete s sten in stropov se odstranijo ter se slikopleskarsko obdelajo.

4.Nadstropje: (št. prostorov so iz risb PZI načrta arhitekture)

Zamenja se PVC tlak v vseh prostorih razen sanitarij in tehničnega prostora ter stopnišča.

Uredi se prostor 4N24 za skladišče potrebe Občine Brežice – tlak, stene, strop, razsvetljava.

Poveča se dostopna odprtina na podstrešje ter montirajo se ptezne stopnice (toplotno izolativni pokrov).

Stene med predprostori se izvedejo požarno varne (R)EI90.

Vse tapete s sten in stropov se odstranijo ter se slikopleskarsko obdelajo.

V prostoru 4N25 se preveri kaj je v delu prostora in v kolikor nima več namena, se le tega odstrani, sanira steno in izvede tlak (premostitev in finalni tlak). Strešno okno se zamenja, zamenjajo se zunanje obrobe ter popravijo notranje obrobe.

Montira se odpiralo oken za potrebe oddimljanja stopnišnega jaška oz. se okno zamenja z novim s takšnim mehanizmom.

B. obnova elementov zunanje ureditve:

Drevesa in grmi okoli objekta se obrežejo, močno poškodovane se odstrani, odstrani se bršljan. Zasadijo se manjkajoča nova parkovna drevesa in grmovnice ter okoli debla se izvede zaščita s sekanci.

Obstoječe tlakovane površine se očisti ter na novo izvede fuge s kremenčevim peskom.

Pešpoti se obnovi – zamenjava robnikov, asfalta, klopic, košev, luči. V trenutni fazi obnove se ne izvede postavitvena površina v parku, ampak se koristi obstoječe javne površine zahodno, severno in vzhodno od objekta.

Odstrani se greznica na JZ območja ter se izvede priklop na javno kanalizacijsko omrežje.

Obnovijo se asfalti ter izvedejo nove talne označbe in vertikalna signalizacija. Izvede se 10 parkirnih mest širine 2,7m, dolžine 5m ter dodatno še parkirno mesto za funkcionalno ovirane osebe. Obnovi se stopnišče od parkirišča proti cesti severno.

Obnovijo – zamenjajo se drogovi za zastave.

Zamenja se ograja na otoku za odpadke s panelno ograjo z vmesnim pletivom (za zastiranje pogledov) in dvokrilna vrata enakega izgleda z zaklepanjem. Betonska površina otoka za odpadke se sanira. Dobavijo se zabojniki za odpadke zadostne kapacitete za vse predvidene uporabnike objekta.

1.4	RISBE
------------	--------------

1.4.0	Situacija	M 1 : 500
1.4.1	Tloris pritličja	M 1 : 100
1.4.2	Tloris I. nadstropja	M 1 : 100
1.4.3	Tloris II. nadstropja	M 1 : 100
1.4.4	Tloris III. nadstropja	M 1 : 100
1.4.5	Tloris IV. nadstropja	M 1:100
1.4.6	Oprema kuhinje 1	M 1 : 50
1.4.7	Oprema kuhinje 2	M 1 : 50
1.4.8	Oprema kuhinje 3	M 1 : 50
1.4.9	Oprema kuhinje 4	M 1 : 50
1.4.10	Oprema kuhinje 5	M 1 : 50

1.5	POPIS DEL
------------	------------------