

INVESTITOR / NAROČNIK:

OBČINA BREŽICE, Cpb 18, 8250 Brežice

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

OBJEKT:

STANOVANJSKI BLOK

(poimenovanje objekta, na katerega se gradnja nanaša)

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

PZI

(IDZ idejna zasnova, IDP idejni projekt, PGD projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI projekt za izvedbo, PID projekt izvedenih del)

ZA GRADNJO:

Obnova občinskih stanovanj

(nova gradnja, prizidava, nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev objekta, sprememba namembnosti nadomestna gradnja),

PROJEKTANT:

CASCADA projekt d.o.o., Linhartova 11, 8250 Brežice

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

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

Gregor Redenšek, u.d.i.a., ZAPS PA-1843

(ime odgovornega vodje projekta, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

ŠTEVILKA PROJEKTA IN IZVODA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

029/2025

Brežice, maj 2025

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

1. KAZALO VSEBINE PROJEKTA št. 029/2025

1.1.	SPLOŠNI OPIS NAMERAVANE GRADNJE	
1.2.	OBSTOJEČE STANJE	
1.3.	TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PRENOVE	
	- SLOMŠKOVA 9	
	- ČERNELČEVA 13	
	- BIZELJSKA 27	
	- TRG IZGNANCEV 15	
	- MILAVČEVA 23	
1.4.	POTEK PRENOVE	
1.5.	TEHNIČNI PRIKAZI	
1.6.	PRILOGE	
	- PROJEKTANTSKI POPIS	

1.1.	SPLOŠNI OPIS
------	---------------------

1. PROJEKTNNA NALOGA

Na podlagi naročila investitorja, Občina Brežice se izdela projektna dokumentacija za izvedbo obnove neprofitnih stanovanj v lasti Občine Brežice.

Prenova je predvidena na posameznih stanovanjih v sklopu stanovanjskih blokov. Projekt prenove je razdeljen v sklope, smiselno vezano na posamezno lokacijo stanovanja.

1.2.	OPIS LOKACIJE
------	----------------------

Stanovanja ležijo v ožjem jedru mesta Brežice in imajo zagotovljeno vso komunalno infrastrukturo: javno električno omrežje, vodovod, priključek za telefon (Telekom) in optiko (T-2). Nekatere lokacije imajo tudi mestni plin. Do vsake lokacije je urejen cestni priključek na javno cesto ter zagotovljena parkirišča v sklopu javnih površin. Komunalna infrastruktura-priključki niso predmet projekta.

Z projektom prenove se ne spreminjajo urbanistični podatki, v smislu pridobivanja soglasij pristojnih soglasodajalcev. Prav tako se z posegom ne vpliva na urbanistično zasnovo objekta.

1.3.	OBSTOJEČE STANJE
------	-------------------------

STANOVANJE ŠT.1 – SLOMŠKOVA 9

Lokacija v naravi predstavlja stanovanje v nadstropju stanovanjskega bloka na naslovu Slomškova 9 v Brežicah. Stanovanje je sestavljeno iz hodnika, sanitarnega bloka, ki predstavlja skupen WC in kopalnico. Bivalni prostor z spalnim delom in izhodom na balkon in kuhinjo z jedilnim kotom.

Objekt je grajen solidno, klasične opečne pozidave iz osemdesetih let. Do danes stanovanje ni bilo temeljito prenovljeno, razen manjših vlagan v smislu talnih oblog, beljenja in podobno. Blok ima izvedeno minimalno izolacijsko fasado s silikatno opeko. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi sanacija balkona, ki ga je potrebno izvesti brez posegov v fasadni ovoj, oziroma z minimalnimi posegi.

Stanovanje je prazno. Talne obloge po prostorih so parketi in topli pod, razen v sanitarnem bloku, kjer je keramika. Na dveh mestih se pojavlja da je tlak (estrih) dotrajan in se tla posedajo. Pred izvedbo vseh del se ugotovi obseg sanacije tlaka in morebitni vzrok za nastanek.

Pred izvedbo je nujen posvet na terenu, kjer se z naročnikom pregledajo prostori in uskaldijo posegi glede na stanje po rušitvi. Vse mere vrat se preverijo s stanjem na terenu, prav tako se vse lokacije inštalacij uskladijo na terenu.

STANOVANJE ŠT.2 – ČERNELČEVA 13

Lokacija v naravi predstavlja stanovanje v nadstropju stanovanjskega bloka na naslovu Černelčeva 13 v Brežicah. Stanovanje je sestavljeno iz bivalnega prostora s kuhinjo, sanitarnega bloka, ki predstavlja skupen WC in kopalnico. Dostop do sanitarij je čez prehodno sobo.

Objekt je grajen solidno, klasične opečne pozidave iz šestdesetih let. Do danes stanovanje ni bilo temeljito prenovljeno, razen manjših vlagan v smislu talnih oblog, beljenja in podobno. Blok nima izvedeno izolacijske fasade. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi izvedba centralne kurjave s priključkom na mestni plinovod, ki je že v objektu. Zadevo je potrebno izvesti brez posegov v fasadni ovoj, oziroma z minimalnimi posegi.

Stanovanje je prazno. Talne obloge po prostorih so parketi, razen v sanitarnem bloku, kjer je keramika. Po odstranitvi se preveri stalna konstrukcija, ki se po potrebi ojača.

Pred izvedbo je nujen posvet na terenu, kjer se z naročnikom pregledajo prostori in uskaldijo posegi glede na stanje po rušitvi. Vse mere vrat se preverijo s stanjem na terenu, prav tako se vse lokacije inštalacij uskladijo na terenu.

STANOVANJE ŠT.3 – BIZELJSKA ULICA 27

Lokacija v naravi predstavlja stanovanje v nadstropju stanovanjskega bloka na naslovu Bizeljska 27 v Brežicah. Stanovanje je sestavljeno iz hodnika, bivalnega prostora z balkonom, sanitarnega bloka, ki predstavlja skupen WC in kopalnico ter spalnice.

Objekt je grajen solidno, klasične opečne pozidave iz šestdesetih let. Do danes stanovanje ni bilo temeljito prenovljeno, razen manjših vlagan v smislu talnih oblog, beljenja in podobno. Blok nima izvedeno izolacijske fasade. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi izvedba centralne kurjave s toplotno črpalko, saj objekt nima druge možnosti. Zadevo je potrebno izvesti brez posegov v fasadni ovoj, oziroma z minimalnimi posegi.

Stanovanje je prazno. Talne obloge po prostorih so parketi, laminati in topli pod, razen v sanitarnem bloku, kjer je keramika. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi sanacija balkona, ki ga je potrebno izvesti brez posegov v fasadni ovoj, oziroma z minimalnimi posegi.

Pred izvedbo je nujen posvet na terenu, kjer se z naročnikom pregledajo prostori in uskaldijo posegi glede na stanje po rušitvi. Vse mere vrat se preverijo s stanjem na terenu, prav tako se vse lokacije inštalacij uskladijo na terenu.

STANOVANJE ŠT.4 – TRG IZGNANCEV 15

Lokacija v naravi predstavlja stanovanje v pritličju stanovanjskega bloka na naslovu Trg izgnancev 15 v Brežicah. Stanovanje je sestavljeno iz hodnika, bivalnega prostora z balkonom, sanitarnega bloka, ki predstavlja ločen WC in kopalnico-ki je že adaptirana, Stanovanje ima kuhinjo z ločeno shrambo ter ločenim utilitijem. V spalnem delu se nahajata še dve ločeni spalnici.

Objekt je grajen solidno, klasične opečne pozidave iz šestdesetih let. Do danes stanovanje ni bilo temeljito prenovljeno, razen manjših vlagan v smislu talnih oblog, beljenja in podobno. Blok nima izvedeno izolacijske fasade. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi izvedba centralne kurjave s toplotno črpalko, saj objekt nima druge možnosti. Zadevo je potrebno izvesti brez posegov v fasadni ovoj, oziroma z minimalnimi posegi.

Stanovanje je prazno. Talne obloge po prostorih so parketi, topli pod in teraco v sanitarnem bloku. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi sanacija balkona, ki ga je potrebno izvesti brez posegov v fasadni ovoj, oziroma z minimalnimi posegi.

Pred izvedbo je nujen posvet na terenu, kjer se z naročnikom pregledajo prostori in uskaldijo posegi glede na stanje po rušitvi. Vse mere vrat se preverijo s stanjem na terenu, prav tako se vse lokacije inštalacij uskladijo na terenu.

STANOVANJE ŠT.5 – MILAVČEVA 27

Lokacija v naravi predstavlja stanovanje v pritličju stanovanjskega bloka na naslovu Milavčeva 27 v Brežicah. Stanovanje je sestavljeno iz hodnika, bivalnega prostora z kuhinjo in shrambo, sanitarnega bloka, ki predstavlja skupen WC in kopalnico. V spalnem delu se nahajata dve ločeni spalnici.

Objekt je grajen solidno, klasične opečne pozidave iz šestdesetih let. Do danes stanovanje ni bilo temeljito prenovljeno, razen manjših vlagan v smislu talnih oblog, beljenja in podobno. Blok nima izvedeno izolacijske fasade. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi zamenjava grelnega kotla, saj je obstoječ uničen.

Stanovanje je prazno. Talne obloge po prostorih so parketi, topli pod in keramika v sanitarnem bloku. Pri obnovi stanovanja je predvidena tudi sanacija tlaka z uskladitvijo višin, ki ga je potrebno izvesti brez posegov v konstrukcijo, oziroma z minimalnimi posegi.

Pred izvedbo je nujen posvet na terenu, kjer se z naročnikom pregledajo prostori in uskaldijo posegi glede na stanje po rušitvi. Vse mere vrat se preverijo s stanjem na terenu, prav tako se vse lokacije inštalacij uskladijo na terenu.

1.3. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE PRENOVE**STANOVANJE ŠT.1 – SLOMŠKOVA ULICA 9****RUŠITVENA DELA**

Predvidi se temeljita obnova stanovanja v smislu izvedbe gradbeno obrtniških del, brez posegov v konstrukcijske elemente. V prvi fazi se stanovanje izprazni. Demontirajo se vsi preostali deli pohištva in opreme. Demontirajo se notranja vrata in vhodna vrata. Odstranijo se steklena vrata med hodnikom in kuhinjo. Demontirajo se stenski radiatorji. Po odstranitvi talnih oblog-laminata se pregleda tlak-estrih. V primeru poškodb estriha se odstrani kompelten tlak in se nadomesti z novim estrihom, če se izkaže da sanacija ni smiselna.

V sanitarijah se odstrani kompletna keramika, sanitarna keramika, oprema in podometne inštalacije. V celem stanovanju se odstranijo vse električne inštalacije, kompletno z elektro omarico.

Istočasno se odstrani keramika in estrih na balkonu. Predhodno se o posegu obvesti stanovalce spodaj. Poseg se predhodno napove in primerno zaščiti okolica in fasada.

ZIDARSKA DELA

Na mestih dotrajanega ometa se ta sanira, zamečejo se vsi utori za strojnimi in elektro inštalacijami. Izvedejo se zidarska popravila špalet po zamenjavi vrat. Po izvedbi rušitve tlaka se izvede nov tlak. Tlak se isto izvede v sanitarijah.

KANALIZACIJSKA DELA

Izvede se pregled obstoječih priključkov na skupno vertikalno. Priključek se smiselno obnovi-zamenja. Predvidi se zamenjava tudi ostalih priključkov in talnih kanalizacijskih vodov. Predmet menjave je tudi kuhinjski priključek na odvod.

TLAKARSKA DELA

V stanovanju je predvidena izvedba novih finalnih tlakov v vinilni izvedbi. Pred polaganjem se pripravi podlaga na način da se tlak predhodno očisti in obrusi. Izvede se nova fina izravnalna masa pred polaganjem vinila. Po končani izvedbi se tlak zaključi s stenskimi letvami in ostalimi zaključki pri balkonskih vratih ter vhodnih vratih.

KERAMIČARSKA DELA

Predvidena je nova stenska keramika v prostoru kuhinje in sicer samo pas med spodnjim pultom in zgornjimi visečimi elementi v minimalni širini 60cm. V sanitarnem bloku je predvidena izvedba stenske keramike do stropa. Predvidena je siva barva, svetlega tona, možna je izvedba imitacije naravnega kamna. Talna keramika v sanitarijah je v istem tonu. Možna je izvedba v temnejših tonih, po izboru investitorja. V istem tonu se obloži tudi balkon in čelo balkona. Spodnja ploskev balkona se primerno sanira in obarva s fasadno barvo.

SLIKOPLESKARSKA DELA

Suho montažno zapiranje je predvideno na mestih nadsvetlobe pri notranjih vratih. Vmesni prostor se zapolni z izolacijo. Vsi spoji se bandažirajo.

Stene in strop stanovanja se strugajo do primerne osnove. Pred kitanjem se izvede grobo kitanje in brušenje neravnin zaradi inštalacijskih utorov. Stene se fino kitajo in obrusijo. Predvidena je bela pralna barva, enotno po celotnem stanovanju. V dogovoru z investitorjem je možna izvedba barvanja sten v svetlo sivem tonu.

Predvidena je slikopleskarska obnova cevne inštalacije za centralno kurjavo, ki je obrusi, zaščiti z antikorozijskim nanosom in končnim opleskom v beli barvi.

MIZARSKA DELA

Dobavijo se nova vhodna vrata v PVC izvedbi. Barva vrat se smiselno prilagodi barvi ostalih vhodnih vrat v bloku. Vhodna vrata imajo varnostno ključavnico.

V notranjosti se dobavijo tipska lesena suhomontažna vrata s suhomontažnimi podboji. Po potrebi se odprtine predhodno prilagodijo tipskim dimenzijam. Barva notranjih vrat je bela.

STEKLARSKA DELA

Stavbno pohištvo je v PVC izvedbi. Izvede se generalno čiščenje okovja pohištva in rolet, nastavitve ohišja, zamenjav kljuk in navijalnega traka-kasete zunanjih rolet. V primeru poškodb se zamenja posamezno okno.

INŠTALACIJE

Ogrevanje

Poseg ne predvideva menjavo grelnega medija. Predvidena je obnova grelnih teles-radiatorjev z čiščenjem in barvanjem le teh. V ta namen se radiatorji odstranijo in po končanih delih ponovno montirajo. V kopalnici je predviden cevni radiator (lojtra), ki se montira na steno. Menjava zajema tudi zamenjavo termostatskih ventilov.

Elektro instalacije

V sklopu obnove je predvidena zamenjava kompletne elektro inštalacije vključno z elektro razdelilno omarico. Inštalacija se izvede podometno. Posamezne lokacije so določene v priloženi skici kjer je pripravljen predlog postavitve. Pred izvedbo je možna prilagoditev v dogovoru z investitorjem.

Vodovode instalacije

V sklopu obnove se izvede kompletna nova napeljava tako v sanitarijah, kot v kuhinji. Napeljava se predvivi na novih mestih, skladno s priloženo skico in opisom.

STANOVANJE ŠT.2 – ČERNELČEVA 13

RUŠITVENA DELA

Predvidi se temeljita obnova stanovanja v smislu izvedbe gradbeno obrtniških del, brez posegov v konstrukcijske elemente. V prvi fazi se stanovanje izprazni. Demontirajo se vsi preostali deli pohištva in opreme. Demontirajo se notranja vrata in vhodna vrata. Po odstranitvi talnih oblog-parketa se pregleda tlak-estrih. V primeru da je potrebno se obstoječe konstrukcija sanira. Izvede se ojačitev konstrukcije in višinska izravnava z OSB ploščami.

V sanitarijah se odstrani kompletna keramika, sanitarna keramika, oprema in podometne inštalacije. V celem stanovanju se odstranijo vse električne inštalacije, kompletno z elektro omarico.

ZIDARSKA DELA

Na mestih dotrajanega ometa se ta sanira, zamečejo se vsi utori za strojnimi in elektro inštalacijami. Izvedejo se zidarska popravila špalet po zamenjavi vrat. Po izvedbi rušitve tlaka se izvede nov tlak v sanitarijah.

KANALIZACIJSKA DELA

Izvede se pregled obstoječih priključkov na skupno vertikalno. Priključek se smiselno obnovi-zamenja. Predvidi se zamenjava tudi ostalih priključkov in talnih kanalizacijskih vodov. Predmet menjave je tudi kuhinjski priključek na odvod.

TLAKARSKA DELA

V stanovanju je predvidena izvedba novih finalnih tlakov v vinilni izvedbi. Pred polaganjem se pripravi podlaga na način da se tlak predhodno očisti in obrusi. Izvede se nova fina izravnalna masa pred polaganjem vinila. Po končani izvedbi se tlak zaključi s stenskim letvami in ostalimi zaključki pri balkonskih vratih ter vhodnih vratih.

KERAMIČARSKA DELA

Predvidena je nova stenska keramika v prostoru kuhinje in sicer samo pas med spodnjim pultom in zgornjimi visečimi elementi v minimalni širini 60cm. V sanitarnem bloku je predvidena izvedba stenske keramike do stropa. Predvidena je siva barva, svetlega tona, možna je izvedba imitacije naravnega kamna. Talna keramika v sanitarijah je v istem tonu. Možna je izvedba v temnejših tonih, po izboru investitorja.

SLIKOPLESKARSKA DELA

Predvideni so manjši posegi v obliki suhomontažnih sten v stanovanju, ki se izvedejo na način dvojnih knauf oblog z vmesno izolacijo.

Stene stanovanja se strugajo do primerne osnove. Pred kitanjem se izvede grobo kitanje in brušenje neravnin zaradi inštalacijskih utorov. Stene se fino kitajo in obrusijo. Predvidena je bela pralna barva, enotno po celotnem stanovanju. V dogovoru z investitorjem je možna izvedba barvanja sten v svetlo sivem tonu.

V stanovanju je obstoječ Armstrong strop, ki se ohrani. Konstrukcija se minimalno predela zaradi vmesnih sten. Po končani obnovi se zamenjajo stropne obloge.

MIZARSKA DELA

Dobavijo se nova vhodna vrata v PVC izvedbi. Barva vrat se smiselno prilagodi barvi ostalih vhodnih vrat v bloku. Vhodna vrata imajo varnostno ključavnico.

V notranjosti se dobavijo tipska lesena suhomontažna vrata s suhomontažnimi podboji. Po potrebi se odprtine predhodno prilagodijo tipskim dimenzijam. Barva notranjih vrat je bela.

Vrata med obstoječimi sobami, ki so vzdana se ohranijo, odstrani se vratno krilo, podboj se smiselno prepelska.

STEKLARSKA DELA

Stavbno pohištvo je v PVC izvedbi. Izvede se generalno čiščenje okovja pohištva in rolet, nastavitve ohišja, zamenjav kljuk. V primeru poškodb se zamenja posamezno okno.

Predvidena je izvedba notranjih senčil-žaluzij po posameznih poljih zasteklitve v beli barvi.

INŠTALACIJE

Ogrevanje

Za ogrevanje stanovanja je predviden stenski kondenzacijski kotel.

Predviden je stenski kotel z integrirano pripravo tople sanitarne vode. Odvod dimnih plinov se izvede na streho objekta oz. na zunanjo steno.

Kot ogrevala so predvideni jekleni panelni radiatorji, ki se jih opremi z termostatskimi glavami. Cevni razvod do posameznih ogreval se izvede vidno.

Radiatorsko gretje

Radiatorsko ogrevanje je dimenzionirano na sistem 55/50°C. Kot ogrevala se namestijo panelni radiatorji z stranskimi klasičnimi priključki. Radiatorji so postavljeni večinoma pod okni, kjer je to mogoče in dvignjeni od tal 10-15 cm. Vsi radiatorji so opremljeni z termostatskimi glavami in povratnimi zapornimi ventili zaradi možnosti izločitve in popravila.

Odzračevanje posameznih ogreval in sistemov je omogočeno pri vseh ogrevalih z odzračnimi ventili, na najvišjih ležečih delih razvoda.

Razvode do radiatorjev se izvede iz Viega Prestabo ponikljanih jeklenih cevi in press fittingov.

Razvod plina

Za ogrevanje se bo koristil zemeljski plin. Priključitev se izvede na obstoječi vertikalni vod, ki se nahaja na stopnišču objekta. Za vsako posamezno stanovanje je predvidena ločena meritev plina.

Priključitev razvoda za stanovanja se izvede na hodniku.

Na hodniku se namesti plinomer G4 ter regulator tlaka SERUS. Cevni razvod se izvede iz črnih jeklenih cevi.

Po končani montaži se izvede antikorozijska zaščita ter oplesk z rumeno barvo.

Elektro instalacije

V sklopu obnove je predvidena zamenjava kompletne elektro inštalacije vključno z elektro razdelilno omarico. Inštalacija se izvede podometno. Posamezne lokacije so določene v priloženi skici kjer je pripravljen predlog postavitve. Pred izvedbo je možna prilagoditev v dogovoru z investitorjem.

Vodovode instalacije

V sklopu obnove se izvede kompletna nova napeljava tako v sanitarijah, kot v kuhinji. Napeljava se predvidi na novih mestih, skladno s priloženo skico in opisom.

STANOVANJE ŠT.3 – BIZELJSKA CESTA 27

RUŠITVENA DELA

Predvidi se temeljita obnova stanovanja v smislu izvedbe gradbeno obrtniških del, brez posegov v konstrukcijske elemente. V prvi fazi se stanovanje izprazni. Demontirajo se vsi preostali deli pohištva in opreme. Demontirajo se notranja vrata in vhodna vrata. Po odstranitvi talnih oblog-parketa in laminata se pregleda tlak-estrih. V primeru da je potrebno se obstoječ tlak sanira. Izvede se ojačitev konstrukcije in višinska izravnava z OSB ploščami.

V sanitarijah se odstrani kompletna keramika, sanitarna keramika, oprema in podometne inštalacije. V celem

stanovanju se odstranijo vse električne inštalacije, kompletno z elektro omarico.

ZIDARSKA DELA

Na mestih dotrajanega ometa se ta sanira, zamečejo se vsi utori za strojnimi in elektro inštalacijami. Izvedejo se zidarska popravila špalet po zamenjavi vrat. Po izvedbi rušitve tlaka se izvede nov tlak v sanitarijah.

KANALIZACIJSKA DELA

Izvede se pregled obstoječih priključkov na skupno vertikalo. Priključek se smiselno obnovi-zamenja. Predvidi se zamenjava tudi ostalih priključkov in talnih kanalizacijskih vodov. Predmet menjave je tudi kuhinjski priključek na odvod.

TLAKARSKA DELA

V stanovanju je predvidena izvedba novih finalnih tlakov v vinilni izvedbi. Pred polaganjem se pripravi podlaga na način da se tlak predhodno očisti in obrusi. Izvede se nova fina izravnalna masa pred polaganjem vinila. Po končani izvedbi se tlak zaključi s stenskimi letvami in ostalimi zaključki pri balkonskih vratih ter vhodnih vratih.

KERAMIČARSKA DELA

Predvidena je nova stenska keramika v prostoru kuhinje in sicer samo pas med spodnjim pultom in zgornjimi visečimi elementi v minimalni širini 60cm. V sanitarnem bloku je predvidena izvedba stenske keramike do stropa. Predvidena je siva barva, svetlega tona, možna je izvedba imitacije naravnega kamna. Talna keramika v sanitarijah je v istem tonu. Možna je izvedba v temnejših tonih, po izboru investitorja.

SLIKOPLESKARSKA DELA

Suho montažno zapiranje je predvideno na mestih nadsvetlobe pri notranjih vratih. Vmesni prostor se zapolni z izolacijo. Vsi spoji se bandažirajo.

Stene in strop stanovanja se strugajo do primerne osnove. Pred kitanjem se izvede grobo kitanje in brušenje neravnin zaradi inštalacijskih utorov. Stene se fino kitajo in obrusijo. Predvidena je bela pralna barva, enotno po celotnem stanovanju. V dogovoru z investitorjem je možna izvedba barvanja sten v svetlo sivem tonu.

Predvidena je slikopleskarska obnova cevne inštalacije za centralno kurjavo in ograje na balkonu, ki se obrusi, zaščiti z antikorozijskim nanosom in končnim opleskom v beli barvi.

MIZARSKA DELA

Dobavijo se nova vhodna vrata v PVC izvedbi. Barva vrat se smiselno prilagodi barvi ostalih vhodnih vrat v bloku. Vhodna vrata imajo varnostno ključavnico.

V notranjosti se dobavijo tipska lesena suhomontažna vrata s suhomontažnimi podboji. Po potrebi se odprtine predhodno prilagodijo tipskim dimenzijam. Barva notranjih vrat je bela.

STEKLARSKA DELA

Stavbno pohištvo je v PVC izvedbi. Izvede se generalno čiščenje okovja pohištva in rolet, nastavitve ohišja, zamenjav kljuk. V primeru poškodb se zamenja posamezno okno.

INŠTALACIJE

Ogrevanje

Za ogrevanje stanovanja je predvidena toplotna črpalka zrak-voda.

Zunanjo enoto se namesti na balkon. Notranjo enoto z integriranim boilerjem se namesti v kopalnico.

Povezava med notranjo in zunanjo enoto se izvede z bakrenimi cevmi za freonski razvod.

Kot ogrevala so predvideni jekleni panelni radiatorji, ki se jih opremi z termostatskimi glavami. Cevni razvod do posameznih ogreval se izvede vidno.

Radiatorско ogrevanje

Radiatorско ogrevanje je dimenzionirano na sistem 55/50°C. Kot ogrevala se namestijo panelni radiatorji z stranskimi klasičnimi priključki. Radiatorji so postavljeni večinoma pod okni, kjer je to mogoče in dvignjeni od tal 10-15 cm. Vsi radiatorji so opremljeni z termostatskimi glavami in povratnimi zapornimi ventili zaradi možnosti izločitve in popravila.

Odžračevanje posameznih ogreval in sistemov je omogočeno pri vseh ogrevalih z odžračnimi ventili, na najvišjih ležečih delih razvoda.

Razvode do radiatorjev se izvede iz Viega Prestabo ponikljanih jeklenih cevi in press fittingov.

Elektro instalacije

V sklopu obnove je predvidena zamenjava kompletne elektro inštalacije vključno z elektro razdelilno omarico. Inštalacija se izvede podometno. Posamezne lokacije so določene v priloženi skici kjer je pripravljen predlog postavitve. Pred izvedbo je možna prilagoditev v dogovoru z investitorjem.

Vodovode instalacije

V sklopu obnove se izvede kompletna nova napeljava tako v sanitarijah, kot v kuhinji. Napeljava se predvivi na novih mestih, skladno s priloženo skico in opisom.

STANOVANJE ŠT.4 – TRG IZNANCEV 15

RUŠITVENA DELA

Predvidi se temeljita obnova stanovanja v smislu izvedbe gradbeno obrtniških del, brez posegov v konstrukcijske elemente. V prvi fazi se stanovanje izprazni. Demontirajo se vsi preostali deli pohištva in opreme. Demontirajo se notranja vrata in vhodna vrata. Odstranijo se steklena vrata med hodnikom in kuhinjo. Po odstranitvi talnih oblog-parketa in linoleja se pregleda tlak-estrih. V primeru poškodbe estriha se odstrani kompelten tlak in se nadomesti z novim estrihom, če se izkaže da sanacija ni smiselna. Kopalnica v spalnem delu stanovanja ni predmet obnove saj je primerno adaptirana. V WC-ju se odstrani komplet teraco, oprema in podometne inštalacije. V celem stanovanju se odstranijo vse električne inštalacije, kompletno z elektro omarico.

Istočasno se odstrani keramika in estrih na balkonu. Poseg se predhodno napove in primerno zaščiti okolica in fasada.

ZIDARSKA DELA

Na mestih dotrajanega ometa se ta sanira, zamečejo se vsi utori za strojnimi in elektro inštalacijami. Izvedejo se zidarska popravila špalet po zamenjavi vrat. Po izvedbi rušitve tlaka se izvede nov tlak. Tlak se isto izvede v WC-ju in utilitiju.

Izvede se klasična pozidava odprtine vrat v kuhinji.

KANALIZACIJSKA DELA

Izvede se pregled obstoječih priključkov na skupno vertikalno. Priključek se smiselno obnovi-zamenja. Predvidi se zamenjava tudi ostalih priključkov in talnih kanalizacijskih vodov. Predmet menjave je tudi kuhinjski priključek na odvod.

TLAKARSKA DELA

V stanovanju je predvidena izvedba novih finalnih tlakov v vinilni izvedbi. Pred polaganjem se pripravi podlaga na način da se tlak predhodno očisti in obrusi. Izvede se nova fina izravnalna masa pred polaganjem vinila. Po končani izvedbi se tlak zaključi s stenskimi letvami in ostalimi zaključki pri balkonskih vratih ter vhodnih vratih.

KERAMIČARSKA DELA

Predvidena je nova stenska keramika v prostoru kuhinje in sicer samo pas med spodnjim pultom in zgornjimi visečimi elementi v minimalni širini 60cm. V WC-ju je predvidena izvedba stenske keramike do stropa. Predvidena je siva barva, svetlega tona, možna je izvedba imitacije naravnega kamna. Talna keramika v v WC-ju in utilitiju je v istem tonu. Možna je izvedba v temnejših tonih, po izboru investitorja. V istem tonu se obloži tudi balkon in čelo balkona. Spodnja ploskev balkona se primerno sanira in obarva s fasadno barvo.

SLIKOPLESKARSKA DELA

Suho montažno zapiranje je predvideno na mestih nadsvetlobe pri notranjih vratih. Vmesni prostor se zapolni z izolacijo. Vsi spoji se bandažirajo.

Stene in strop stanovanja se strugajo do primerne osnove. Pred kitanjem se izvede grobo kitanje in brušenje neravnin zaradi inštalacijskih utorov. Stene se fino kitajo in obrusijo. Predvidena je bela pralna barva, enotno po celotnem stanovanju. V dogovoru z investitorjem je možna izvedba barvanja sten v svetlo sivem tonu.

Predvidena je slikopleskarska obnova cevne inštalacije za centralno kurjavo, ki je obrusi, zaščiti z antikorozijskim nanosom in končnim opleskom v beli barvi.

MIZARSKA DELA

Dobavijo se nova vhodna vrata v PVC izvedbi. Barva vrat se smiselno prilagodi barvi ostalih vhodnih vrat v bloku. Vhodna vrata imajo varnostno ključavnico.

V notranjosti se dobavijo tipska lesena suhomontažna vrata s suhomontažnimi podboji. Po potrebi se odprtine predhodno prilagodijo tipskim dimenzijam. Barva notranjih vrat je bela.

STEKLARSKA DELA

Stavbno pohištvo je v PVC izvedbi. Izvede se generalno čiščenje okovja pohištva in rolet, nastavitve ohišja, zamenjav kljuk in navijalnega traka-kasete zunanjih rolet. V primeru poškodb se zamenja posamezno okno. Na stanovanju je predvidena izvedba zunanjih nadometnih rolet v beli barvi. Meritve se izvedejo na objektu.

INŠTALACIJE

Ogrevanje

Poseg ne predvideva menjavo grelnega medija, temveč predelavo le tega z namenom ločenega obračunavanja stroškov ogrevanja. Predvidena je obnova grelnih teles-radiatorjev z čiščenjem in barvanjem cevi.

Ogrevanje stanovanje je izvedeno z pečjo na ekstra lahko kurilno olje ter eno obtočno črpalko, ki oskrbuje dva stanovanja.

Za merjenje porabe energije je predvidena vgradnja kalorimetrov na vsako ogrevalno vejo.

Na vsako ogrevalno vejo se doda armature za zapiranje, nastavitev pretoka ter čistilni kos.

Elektro instalacije

V sklopu obnove je predvidena zamenjava kompletne elektro inštalacije vključno z elektro razdelilno omarico. Inštalacija se izvede podometno. Posamezne lokacije so določene v priloženi skici kjer je pripravljen predlog postavitve. Pred izvedbo je možna prilagoditev v dogovoru z investitorjem.

Vodovode instalacije

V sklopu obnove se izvede kompletna nova napeljava tako v sanitarijah, kot v kuhinji. Napeljava se predvivi na novih mestih, skladno s priloženo skico in opisom.

STANOVANJE ŠT.5 – ULICA BRATOV MILAVCEV 23

RUŠITVENA DELA

Predvidi se temeljita obnova stanovanja v smislu izvedbe gradbeno obrtniških del, brez posegov v konstrukcijske elemente. V prvi fazi se stanovanje izprazni. Demontirajo se vsi preostali deli pohištva in opreme. Demontirajo se notranja vrata in vhodna vrata. Odstranijo se steklena vrata med hodnikom in kuhinjo. Po odstranitvi talnih oblog-parketa in linoleja se pregleda tlak-estrih. V primeru poškodbe estriha se odstrani kompletan tlak in se nadomesti z novim estrihom, če se izkaže da sanacija ni smiselna. V kopalnici se odstrani kompletna keramika, oprema in podometne inštalacije. V celem stanovanju se odstranijo vse električne inštalacije, kompletno z elektro omarico.

ZIDARSKA DELA

Na mestih dotrajanega ometa se ta sanira, zamečejo se vsi utori za strojnimi in elektro inštalacijami. Izvedejo se zidarska popravila špalet po zamenjavi vrat. Po izvedbi rušitve tlaka se izvede nov tlak. Tlak se isto izvede v sanitarijah.

Izvede se delna rušitev stene in klasična pozidava odprtine vrat v kuhinji.

KANALIZACIJSKA DELA

Izvede se pregled obstoječih priključkov na skupno vertikalo. Priključek se smiselno obnovi-zamenja. Predvidi se zamenjava tudi ostalih priključkov in talnih kanalizacijskih vodov. Predmet menjave je tudi kuhinjski priključek na odvod.

TLAKARSKA DELA

V stanovanju je predvidena izvedba novih finalnih tlakov v vinilni izvedbi. Pred polaganjem se pripravi podlaga na način da se tlak predhodno očisti in obrusi. Izvede se nova fina izravnalna masa pred polaganjem vinila. Po končani izvedbi se tlak zaključi s stenskimi letvami in ostalimi zaključki pri balkonskih vratih ter vhodnih vratih.

KERAMIČARSKA DELA

Predvidena je nova stenska keramika v prostoru kuhinje in sicer samo pas med spodnjim pultom in zgornjimi visečimi elementi v minimalni širini 60cm. V sanitarijah je predvidena izvedba stenske keramike do stropa. Predvidena je siva barva, svetlega tona, možna je izvedba imitacije naravnega kamna. Talna keramika v WC-ju in utilitiju je v istem tonu. Možna je izvedba v temnejših tonih, po izboru investitorja. V istem tonu se obloži tudi balkon in čelo balkona. Spodnja ploskev balkona se primerno sanira in obarva s fasadno barvo.

SLIKOPLESKARSKA DELA

Stene in strop stanovanja se strugajo do primerne osnove. Pred kitanjem se izvede grobo kitanje in brušenje neravnin zaradi inštalacijskih utorov. Stene se fino kitajo in obrusijo. Predvidena je bela pralna barva, enotno po celotnem stanovanju. V dogovoru z investitorjem je možna izvedba barvanja sten v svetlo sivem tonu. Predvidena je slikopleskarska obnova cevne inštalacije za centralno kurjavo, ki je obrusi, zaščiti z antikorozijskim nanosom in končnim opleskom v beli barvi.

MIZARSKA DELA

Dobavijo se nova vhodna vrata v PVC izvedbi. Barva vrat se smiselno prilagodi barvi ostalih vhodnih vrat v bloku. Vhodna vrata imajo varnostno ključavnico.

V notranjosti se dobavijo tipska lesena suhomontažna vrata s suhomontažnimi podboji. Po potrebi se odprtine predhodno prilagodijo tipskim dimenzijam. Barva notranjih vrat je bela.

STEKLARSKA DELA

Stavbno pohištvo je v PVC izvedbi. Izvede se generalno čiščenje okovja pohištva, nastavitve ohišja, zamenjav kljuk. V primeru poškodb se zamenja posamezno okno.

Na stanovanju je predvidena izvedba notranjih senčil-žaluzij v beli barvi. Meritve se izvedejo na objektu.

INŠTALACIJE**Ogrevanje**

Poseg ne predvideva menjavo grelnega medija, temveč samo menjavo uničene plinske etažne peči. Predvidena je obnova grelnih teles-radiatorjev z čiščenjem in barvanjem le teh. V ta namen se radiatorji odstranijo in po končanih delih ponovno montirajo. V kopalnici je predviden cevni radiator (lojtra), ki se montira na steno. Menjava zajema tudi zamenjavo termostatskih ventilov.

Elektro instalacije

V sklopu obnove je predvidena zamenjava kompletne elektro inštalacije vključno z elektro razdelilno omarico. Inštalacija se izvede podometno. Posamezne lokacije so določene v priloženi skici kjer je pripravljen predlog postavitve. Pred izvedbo je možna prilagoditev v dogovoru z investitorjem.

Vodovode instalacije

V sklopu obnove se izvede kompletna nova napeljava tako v sanitarijah, kot v kuhinji. Napeljava se predvivi na novih mestih, skladno s priloženo skico in opisom.

1.4.**POTEK PRENOVE****POTEK**

Pred pričetkom del je potrebno primerno zaščititi skupne prostore hodnike, stopnišča,...). V času gradnje ni predvidena zunanja deponija v okolici objektov. Vsa dela se vršijo v notranjosti objekta. Pred pričetkom del se obvesti upravljalca ter stanovalce o izvedbi gradbenih del in kontaktno osebo izvajalca, ki je na razpolago za pojasnila.

Rušitve in ostala dela, ki povzročajo prah, prekomerne zvoke in vibracije naj se izvedejo v dopoldanskih urah. Po večjih delih se očistijo skupni prostori. V primeru da je zaradi inštalacijskih del potreben začasni odklop ali kakšen drug poseg na skupne inštalacije se predhodno za poseg dogovori z upravljalcem.

ODPADKI

V času obnove pričakujemo nastajanje naslednjih vrst odpadkov:

- mešani gradbeni odpadki
- komunalni in njim podobni odpadki
- kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pa pričakujemo tudi manjše količine odpadkov, ki so po Uredbi o ravnanju z odpadki (Ur.l. RS, št. 34/08 in 103/11) razvrščeni kot nevarni odpadki (odpadna olja, zaoljene krpe, odpadne baterije in akumulatorji).

Ocenjujemo, da bo vpliv nastajanja odpadkov na okolje v času gradnje objekta ob upoštevanju določb Uredbe o gradbenih odpadkih (Ur.list RS, št. 34/08) majhen

V času obratovanja objekta se pojavljajo komunalni odpadki, ki se odlagajo v posodo za komunalne odpadke in odvažajo na komunalno deponijo s strani pooblaščenega komunalne organizacije.

Ukrepi za zmanjševanje opisanih vplivov :

Z gradbenimi odpadki je potrebno ravnati v skladu s 4. členom Uredbe o odpadkih, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št.37/2015 in 69/15).

Komunalni odpadki se zbirajo v posodo in odvažajo na komunalno deponijo s strani pooblaščenega komunalne organizacije.

Kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pa pričakujemo tudi manjše količine odpadkov, ki so po Uredbi o ravnanju z odpadki (Ur.l. RS, št. 34/08 in 103/11) razvrščeni kot nevarni odpadki (odpadna olja, zaoljene krpe, odpadne baterije in akumulatorji).

Pri ustrezni organizaciji gradbišča bo možnost škodljivih vplivov teh odpadkov na okolje minimalna.

1.5. TEHNIČNI PRIKAZI

STENOVANJE 1: SLOMŠKOVA ULICA 9

Št.graf.prikaza	Ime grafičnega prikaza	Merilo
1.a	Tloris stanovanja-obstoječe stanje	M 1:100
2.a	Tloris stanovanja-predvideno stanje	M 1:100
3.a	Tloris stanovanja-obdelave prostorov	M 1:100
1.b	Tloris stanovanja-strojne inštalacije	M 1:100
2.b	Tloris stanovanja-elektro inštalacije	M 1:100
3.b	Tloris stanovanja-kvadrature	M 1:100

STANOVANJE 2: ČERNELČEVA ULICA 13

Št.graf.prikaza	Ime grafičnega prikaza	Merilo
1.a	Tloris stanovanja-obstoječe stanje	M 1:100
2.a	Tloris stanovanja-predvideno stanje	M 1:100
3.a	Tloris stanovanja-obdelave prostorov	M 1:100
1.b	Tloris stanovanja-strojne inštalacije	M 1:100
2.b	Tloris stanovanja-elektro inštalacije	M 1:100
3.b	Tloris stanovanja-kvadrature	M 1:100
1.c	Tloris stanovanja-centralno gretje	M 1:100

STANOVANJE 3: BIZELJSKA CESTA 27

Št.graf.prikaza	Ime grafičnega prikaza	Merilo
1.a	Tloris stanovanja-obstoječe stanje	M 1:100
2.a	Tloris stanovanja-predvideno stanje	M 1:100
3.a	Tloris stanovanja-obdelave prostorov	M 1:100
1.b	Tloris stanovanja-strojne inštalacije	M 1:100
2.b	Tloris stanovanja-elektro inštalacije	M 1:100
3.b	Tloris stanovanja-kvadrature	M 1:100
1.c	Tloris stanovanja-centralno gretje	M 1:100

STANOVANJE 4: TRG IZGNANCEV 15

Št.graf.prikaza	Ime grafičnega prikaza	Merilo
1.a	Tloris stanovanja-obstoječe stanje	M 1:100
2.a	Tloris stanovanja-predvideno stanje	M 1:100
3.a	Tloris stanovanja-obdelave prostorov	M 1:100
1.b	Tloris stanovanja-strojne inštalacije	M 1:100
2.b	Tloris stanovanja-elektro inštalacije	M 1:100
3.b	Tloris stanovanja-kvadrature	M 1:100
1.c	Tloris stanovanja-centralno gretje	M 1:100

STANOVANJE 5: MILAVČEVA 23

Št.graf.prikaza	Ime grafičnega prikaza	Merilo
1.a	Tloris stanovanja-obstoječe stanje	M 1:100
2.a	Tloris stanovanja-predvideno stanje	M 1:100
3.a	Tloris stanovanja-obdelave prostorov	M 1:100
1.b	Tloris stanovanja-strojne inštalacije	M 1:100
2.b	Tloris stanovanja-elektro inštalacije	M 1:100
3.b	Tloris stanovanja-kvadrature	M 1:100
1.c	Tloris stanovanja-centralno gretje	M 1:100

1.6.	DRUGE VSEBINE
-------------	----------------------

- **PROJEKTANTSKI POPIS GOI DEL**