

OSN UVIJETI I OPIS GRAĐEVINE

v 28.01.2020

UVOD

Zaokruženim konceptom koji obuhvaća ideju, izvedbu, te daljnje održavanje objekta, vlasnicima/stanarima pružamo sigurnost i zadovoljstvo u korištenju i boravku, kao i osigurati da je njihov financijski ulog opravdan.

- Izborom ovakve poslovne politike želimo visok renome u stanogradnji, te imamo obavezu koja nam je ujedno i zadovoljstvo.
- Svakom fazom u provođenju projekta, kao i pažnjom u najsitnijim detaljima, vodit će se računa da ta filozofija bude provedena.
- Dugogodišnjim iskustvom u građenju, u našim projektima osiguravamo kvalitetu svih elemenata
- Samim načinom održavanja građevine, gdje se kao investitor i nakon prodaje nastavljamo brinuti o kvaliteti i stanju objekta (min 10 godina) jamčimo da je deklarirana kvaliteta, te buduće zadovoljstvo korisnika zagarantirano.

NAGLASAK NA DETALJE PRI PROJEKTIRANJU I IZRADI

- **KONSTRUKCIJA:**
izvedba konstrukcije ugradnjom betona i željeza sa svom potrebnom kontrolom kvalitete
- **HIDROIZOLACIJA I TERMOIZOLACIJA**
 - > od prvog trenutka izvedbe objekta vodi se računa o izolacijskim svojstvima objekta
 - > vodeći računa da ta svojstva budu ista puno duži broj godina već što je desetgodišnja garancija
- **ZVUČNA IZOLACIJA**
Masivnom betonskom konstrukcijom (međukatne ploče, zidovi između stanova i stubišta), pažnjom u polaganju instalacija, izborom izolacijskih materijala u podovima, izborom stolarije, dobiva se visoka kvaliteta izolacije od buke
- **GEOMETRIJA I KVALITETA ZAVRŠNIH RADOVA**
 - > točnost geometrije
 - > vrhunski izvedeni obrtnički radovi, posebno završni radovi finoća izrade svih detalja

- FUNKCIONALNOST
 - > u korištenju opreme i prostora, promišljenim odabirom, rasporedom i načinom ugradnje

- ESTETIKA, ARHITEKTONSKI IZRIČAJ
 - > Uređenje prostora vodeći računa o estetici i funkcionalnosti
 - > postojanost kvalitete završnih detalja
 - >postojanost završnih slojeva (fasada, obloge)
 - >detalji kao razni profili, silikoni, brtve, veze

UGOVOR O ODRŽAVANJU OBJEKTA

Kupci stanova kupoprodajom stana potpisuju ugovor o održavanju na razdoblje od 10 godina. (ugovor i uvjeti održavanja zasebno)



OPIS - OSNOVNO I KONSTRUKCIJA

KATNOST GRAĐEVINE

- Građevina se sastoji od 1 podzemne etaže, suterena, prizemlja i 2 kata.

SADRŽAJ GRAĐEVINE

U podzemnoj etaži nalazi se nalaze se drvarnice i pomoćni prostor, a u ostale 4 etaže, po svakoj se nalazi 4 stana.

OPIS GRAĐEVINE

KONSTRUKCIJA

- konstrukcija zgrade je većim dijelom armirano betonska
- fasadni zidovi su zidani blok opekom debljine 25 cm
- pregradni zidovi unutar stanova su od gips-kartonskih ploča debljine 10-15 cm

FASADA

- fasada se izvodi po sistemu "ETICS" Caparol, Baunit, STO
 > s toplinskim pločama od grafitnog EPS, debljine 10 cm
stariji stiropor je ekspandirani polistiren obogaćen grafitnim česticama koje odbijaju toplinu na sličan način kao što zrcalo odbija svjetlost. Sastav stiropora smanjuje prijenos topline, toplinsko izolacijske sposobnosti su poboljšane za 20% što pridonosi energetske učinkovitosti objekta. Grafitni stiropor je pravi odabir kad želimo više od izolacije
 - odličan toplinski izolator (grafitni je 20% bolji toplinski izolator u usporedbi s bijelim EPS-om);
 - mala vodoupojnost;
 - postojan i trajan;
 - paropropustan;
 - ne nadražuje i ne raspada se;
 - ima dobra mehanička svojstva
- Poboljšani završni sloj koji garantira dugi vijek dobrog izgleda i potrebne funkcije fasade
završnim sloje izveden na najakvalitetniji način - dodatnim premazivanjem bojom posebne kvalitete - samočišćenje i postojanost
- detalji kao:

- > hladni mostovi posebna pažnja kod izvedbe,
Špletne<Uložnice na svim stolarskim otvorima obložene toplinskom pločom od XPS30 debljine 5cm sa strane i iznad, a pod klupčicom 10cm
- > pažnja na dijelove koji su inače podložniji zaprljanju (podnožja, bokovi klupčica, sudar elemenata sa okapnicama ili sl mjesta na kojima se stvaraju prljavi "curci"

KROV

- krovište se izvodi kao ravni neprohodni krov na armiranoj betonskoj ploči

OPREMA STANOVA

VIZUALNI IZRIČAJ U UREĐENJU INTERIJERA

- Uređenje interijera u jedinstvenom izričaju kombinacijom betona i stakla sa toplim oblogama i elementima od drveta, te drugim prigodnim materijalima i elementima (čelik, elementi od gipsanih ploča, sl)
- U većini prostora će biti spuštene stropovi u koje će se ugraditi led rasvijeta
Dodatno će se izvesti izvodi za više kombinacija rasvijeta.
- Površine zidova, djelomično će biti obrađeni dekorativnim tehnikama (premaza, obloge, tapete ili ekskluzivne boje dajemo prostoru višu dimenziju.

(površine cca 10-40m² po stanu)

STOLARIJA

PROZORI

● PROFIL

- Višekomorni PVC profil kvalitetnih proizvođača
- Boja profila

kao GEALAN 8000/9000
Bijela unutra, vani opcija bijela ili boja (Antrazit ili dr siva)

● STAKLO

- Staklo
- Dodatna izolacijska svojstva:
>Low-e Argon,
>Low-e premaz stakla

IZO staklo troslojno 44mm 4-16-4-16-4, Bijelo

lakti svoj metalni oksid. Taj metalni oksid djeluje s vanjske strane kao filter koji onemogućuje propuštanje štetnih UV zraka u prostoriju, dok sa unutrašnje strane djeluje kao reflektor koji reflektira infracrveno (toplinsko) zračenje natrag u prostoriju. Time se smanjuju gubici topline kroz staklo za 70% u odnosu na klasično jednostruko staklo

● ROLETE

- Rolete su aluminijske s poluretanskom ispunom
- Upravljanje roleta: elektroupravljanje

STIJENE - KLIZNE

- Tip stijene je: podizno klizna (niski prag)
- Materijal: Gealan S9000

ULAZNA VRATA STANOVI

- protuprovalna ulazna vrata u stanove ABSDOOR, GARDESA,

SOBNA VRATA

kvalitetna sobna vrata u bijeloj boji (ili dekor), ispunjena šupljom ivericom, sa obuhvatnim dovratnikom visine 210-220 cm

do
2250kn/m2

KLUPČICE

● KLUPČICE VANJSKE

- Opcije:
 - A) Kamen (granit, vapnenac, ili opcijski tehn granit debljine 3 cm zadovoljavajuće kvalitete)
 - B) Aluminijske najviše klase kao "Guttman", u boji stolarije (kvalitetno rješenje, ovisno o arhitektonskom izričaju)

● KLUPČICE U STANOVIMA

- klupčice su drvene (bojani MDF) ili kamene, debljine 2 cm

● KLUPČICE STUBIŠTE I SL

- klupčice kamene (ako su vanjske od kamena tada iste kao vanjske) debljine 2 cm

PODOVI

- NAPOMENA: mogućnost izmjene vrste obloge po pozicijama (npr. da dnevna soba bude obložena keramičkim pločicama)

● DRVENE OBLOGE PODA

- PODOVI soba, dnevnog boravka obloženi su: drvenom oblogom, višeslojni do 250kn/m2 parket pogodan za podno grijanje, debljina 14mm

● KERAMIČKE OBLOGE PODA

- PODOVI kuhinje, WC-a, kupaonice, ulaznog prostora i izbe obloženi su keramičkim pločicama, a terase, spremišta i lođe protukliznim keramičkim pločicama

Pločice 1 klase

do
175kn/m²

ZIDOVI

● OBRADA ZIDOVA - ZAVRŠNO BOJANJE

- sve plohe zidova (armirano betonski, zidovi od opeke, te knauf,) dovedeni završno na Q3 razinu, a prethodno obrađeni žbukanjem, gletanjem i ličenjem
- pregradni zidovi unutar stanova su od gips-kartonskih ploča debljine 10-15 cm (obostrano 2 gips-kartonske ploče sa ispunom od mineralne vune)

- ličenje kvalitetnim premazima

2-3 nijanse

● OBLOGA ZIDOVA KERAMIČKIM PLOČICAMA

- kvalitetna keramička pločica 1 klase
- visina opločenja sanitarnih čvorova je do visine 160-220cm
- profili za bridove, prijelaze i sl su standardne kvalitete pvc ili Alu, i u cijeni su bez posebne doplate

do
175kn/m²

SANITARNI ČVOROVI

- kvalitetna sanitarna oprema
- konzolna WC školjka sa podžbuknim vodokotlićem
- tuš kade su popločene keramičkim pločicama sa ugrađenom linijskom rešetkom i pripadajućom kabinom

proizvođača kao „IDEAL
STANDARD“ i „HANSGROHE“cijena do
14000kn

OGRADE LOĐA I TERASA

- ograde lođa i terasa izvode se od lameliranog kaljenog stakla, visina 70cm

INSTALACIJE

ELEKTROINSTALACIJE

- Predviđene su slijedeće elektroinstalacije JAKE STRUJE:
 - napajanje građevine električnom energijom
 - elektroenergetski razvod u građevini

- električna rasvjeta
 - instalacija priključnica
 - elektro pogon grijanja i ventilacije
 - gromobranska instalacija i svođenje na zajednički potencijal; zaštita od prenapona
 - vanjska rezidencijalna rasvjeta
- Predviđene su slijedeće elektroinstalacije SLABE STRUJE:
 - elektrooprema je visoke kvalitete poznatih proizvođača
 - električna galanetrija (prekidači, utičnice) izvedeno sa modularnim elementima
 - telefonska instalacija
 - video portafonski sustav
 - zajednički antenski sustav
 - u svim sobama predviđene su mrežne utičnice
 - dodatna postava pozicija za dekorativnu rasvijetu

klase kao TEM linija Line ili Soft sa plakama bijelim ili boji

INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE

- vodomjeri za svaki stan,
- glavni ventil vode u svakom stanu
- dodatna zajednička instalacija (sa odvojenim vodomjerom) za potrebe korištenja vrta ili sl
- Zajednička potrošnja sa satom

GRIJANJE I HLAĐENJE

Kvalitetnom izolacijom građevine ostvareni su preduvjeti klimatskog komfora, a ujedno smanjenje troškova za energente.

● GRIJANJE I HLAĐENJE

KLIMATIZACIJSKI UREĐAJI (primarni sustav hlađenja i grijanja)

- u svim stanovima ugrađeni vrhunski klima uređaj (mono ili multi split) ovisno o veličini stana. Uređaji su svijetski poznatih proizvođača s mogućnošću grijanja i hlađenja prostora

TIP - PODNO ELEKTRIČNO (sekundarni sustav grijanja)

NAPOMENA: ovaj sustav je izabran kao dopuna osnovnog sistema, najviše zbog pozitivnih svojstava koji nudi podno grijanje.

- Sistem el kabela ugrađenih u cementni estrih

VENTILACIJA

- umjetna ventilacija osigurana je bešumnim ventilatorima u svim sanitarnim prostorijama kao MAICO,
- ventilacija kuhinja osigurana je zasebnim "spiro" cijevima za odsis napa dovedenim do pozicija štednjaka predviđenim projektom
- kuhinjski ventilatori bit će postavljeni na vrhu/krov da se izbjegne standardna buka u prostoru

ZAJEDNIČKI PROSTORI

STUBIŠTE

stubišta i hodnici popločeni su protukliznim keramičkim pločicama 1 klase kamen kao dodatna mogućnost
ograde u stubištima su čelične konstrukcije sa drvenim rukohvatom
videonadzor ulaza u objekt

SPREMIŠTA - PODRUMSKA ETAŽA

zidovi spremišta su izvedena drvenim pločama (radi lakog održavanja) s metalnim vratima
podovi spremišta su obrađeni premazom
osigurana je mehanička ventilacija

svako spremište ima zasebno stropno rasvjetno tijelo

PARKIRNA MJESTA

1 garažno-parkirno mjesto
15 vanjskih parkirnih mjesta u prizemlju

OKOLIŠ

- OBLOGA
 - pješački dijelovi, i terase na terenu opločeni su betonskim pločama
 - kolni dijelovi su obloženi betonskim pločama ili dekorativni beton
- HORTIKULTURA
 - Uređenje zemljanih površina sa sadnjom trave, te sadnja bilja

- RAZNO
 - Razvod vode za vanjske špine, zalijevanje vrta,
 - predviđeno je zasebno mjesto za smještaj smeća
 - Uređen zajednički prostor za zabavu i odmor (roštilj)

OSTALO

- ENERGETSKI RAZRED
 - projektom je predviđen „A“ energetska razred.
 - Obzirom na konstantne promjene pravilnika za proračun utroška energije i toplinske zaštite, predviđamo da će nakon usvajanja pravilnika u koji je usklađen sa europskim normama, te obzirom na predviđeni fasadni sustav, izbor vanjske stolarije zgrada postići energetska razred „A+“.
- GARANCIJA
 - Garancija na konstrukciju i hidroizolaciju je 10 godina, za ostale radove 3 godine (standard u Hrvatskoj je 2 godine), a za opremu i uređaje u skladu sa proizvođačem.
 - Prilikom izvedbe moguća su odstupanja u mjerama do 2%. - Prilikom izvedbe moguća su odstupanja u mjerama do 2%.
 - Održavanje i upravljanje zgradom preuzima firma za upravljanje i održavanje zadana od investitora. Održavanje će se vršiti prema definiranom programu.