

PROJEKT BLATO – JURJA NJAVRE – faza II



Projekt Blato, Jurja Njavre obuhvaća izgradnju složene stambene građevine u Zagrebu na adresi Jurja Njavre, k.č. 3547/1, k.o. Blato. Sam projekt planira se u dvije faze sa sveukupno 209 stambenih jedinica, raspoređenih u 5 nadzemnih volumena (zgrade A, B, C, D, E) i zajedničke podzemne garaže, ukupne katnosti: podzemna etaža, prizemlje, dva kata i uvučeni kat (Po+Pr+2+Uk) gdje svaka faza obuhvaća sljedeće:

- **Faza I** - sjeverozapadni dio podrumske etaže i partera te nadzemni volumeni zgrada A i B sa ukupno 83 stambene jedinice – velika većina stanova prodana, planirano useljenje na proljeće 2025. godine
- **Faza II** - jugoistočni dio podrumske etaže i partera te nadzemni volumeni zgrada C, D i E sa ukupno 126 stambenih jedinica – građenje započelo u svibnju 2024. godine

Za izgradnju zgrada oznake C, D i E te jugoistočni dio podrumske etaže i partera (Faza II), u skladu sa glavnim projektom zajedničke oznake GP-F2-37/22 iz srpnja 2023. godine, izdana je **građevinska dozvola oznake KLASA: UP/I-361-03/23-01/000737, ur. broj: 251-10-22-1/007-23-0010** od dana 19. rujna 2023. godine, koja je izdana od Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Odjel za graditeljstvo, a koja je postala **pravomoćna dana 14. listopada 2023. godine.**





Lokacija projekta

Naš projekt Blato nalazi se u mladom, brzorastućem naselju na jugozapadu grada nadomak gradske verve koja je udaljena svega 10-ak minuta od mirnog svakodnevnog života. Blato je naselje koje svakim danom nudi sve više sadržaja što olakšava ugodan i bezbrižan život, također blizina glavne prometnice omogućava pristup ostalim dijelovima grada, kao i brzi izlazak iz istog. Atraktivnost samog naselja potvrđuje činjenica da je u posljednjih par godina realiziran veliki broj projekata što je obogatilo ovaj dio grada kako u stambenom tako i u poslovnom smislu. U neposrednoj blizini nalaze se novootvorena područna škola Blato, dječji vrtić, trgovački centar Arena, Arena Park, sportska dvorana Arena Zagreb te mnogi trgovački lanci poput Kauflanda, Lidla, Spara.



Zonu obuhvata planiranog zahvata čini građevna čestica k.č. br. 3547/1, k.o. Blato ukupne površine 13.021 m². Zona obuhvata je nepravilnog oblika s dužom stranom u smjeru jugozapad-sjeveroistok (164,80 m), dok u smjeru jugoistok-sjeverozapad iznosi 99,70 m. Teren na građevnoj čestici je relativno ravan, a visinska razlika iznosi cca 1,00 m.

Organizacija i pristup građevinama

Građevine su isključivo stambene namjene. Kolni pristup na parcelu je sa sjeverozapadne strane, preko javno-

prometne ulice Jurja Njavre.

Etaža podruma je zajednička za svih 5 zgrada te se u fazi II planira izvesti sljedeće:

- **ukupno 36 garaža** (površina od cca 15,00 m² do 17,77 m²)
- **ukupno 82 garažnih parkirnih mjesta** (površina od cca 11,66 m² do 21,14 m²)
- **ukupno 72 spremišta** (površina od cca 3,85 m² do 6,89 m²)

Pristup garaži podruma je omogućen pomoću dvije rampe - u sjeverozapadnom dijelu garaže s natkrivenom rampom (faza I) i u jugozapadnom dijelu garaže s nenatkrivenom rampom (faza II), nagiba obje rampe do 18 %

Pristup **vanjskim parkirališnim mjestima** (sveukupno 14 - svako površine 12,50 m² - od toga 6 PM u fazi I, odnosno 8 PM u fazi II) u prizemlju ostvaren je preko interne prometnice na središnjem dijelu parcele.

Zgradi C se pješački pristupa s zapadne strane, a zgradama D i E sa sjeverozapadne strane, do ulaznih prostora sa stubištima koji vode do pojedinih etaža. Ulazni prostor i parkirališna mjesta u prizemlju se nalaze na istoj razini kao i okolni teren uz zgradu.

Organizacija stanova

Sama etaža prizemlja pojedine zgrade je za 0,80 m viša u odnosu na ulazni prostor same zgrade. Svjetla visina etaže prizemlja je od 2,65 m do 3,45 m, dok su svjetle visine etaže katova 2,65 m.

Zgrade C, D i E sadrže svaka po jednu stubišnu cjelinu i dizalo. Raspored stanova za zgrade C, D i E je sljedeći:

FAZA II

NADZEMNI VOLUMEN C - BROJ STAMBENIH JEDINICA PO ETAŽAMA:

PRIZEMLJE	12
1.KAT	12
2.KAT	12
UVUČENI KAT	6
UKUPNO	42

NADZEMNI VOLUMEN D - BROJ STAMBENIH JEDINICA PO ETAŽAMA:

PRIZEMLJE	12
1.KAT	12
2.KAT	12
UVUČENI KAT	6
UKUPNO	42

NADZEMNI VOLUMEN E - BROJ STAMBENIH JEDINICA PO ETAZAMA:

PRIZEMLJE	12
1.KAT	12
2.KAT	12
UVUČENI KAT	6
UKUPNO	42

Tehnički opis građevina i opis opreme**KONSTRUKCIJA**

- Konstrukciju zgrade čine vanjski i unutarnji nosivi zidovi od armiranog betona (AB) debljine 20, 25 i 30 cm
- Nosiva konstrukcija AB zidova oslanja se na AB temeljnu ploču debljine 40 cm i 50 cm ispod podzemnog dijela zgrade
- Međukatne konstrukcije između etaža podruma i prizemlja čine AB stropne ploče visine 30 cm, dok je između ostalih etaža (kao i u jednom dijelu prizemlja) AB stropna ploča debljine 20 cm. Konzolne ploče balkona i terasa također izvedene od AB visine 20 cm. Krovna konstrukciju čini AB ploča (ravni krov) visine 20 cm
- Glavna stubišta u zgradi izvesti će se u AB, visine kraka 18 cm s podestima od AB
- Pregradni zidovi izvesti će se od gipskartonskih zidova dimenzija 10 i 15 cm
- Kuhinjski zidovi gdje su predviđeni viseći kuhinjski elementi, izvode se ojačanja zidova u visini 60 cm od stropa

IZOLACIJA

- Završna obrada pročelja zgrade planira se izvesti ETICS fasadnim sustavom sa slojem toplinske izolacije od ekspaniranog polistirena, debljine 15 cm i slojem završne plemenite pročeljne žbuke
- Zidovi između stanova će se obložiti toplinskom izolacijom od kamene vune, debljine 5 cm i završno obložiti gipskartonskim pločama u dva sloja na metalnoj podkostrukciji
- Podrumski etaža (zidovi i temeljna ploča) izvode se s AB s dodacima za vodonepropusnost za zaštitu od vode
- Završna obloga ravnog neprohodnog krova izvesti će se slojevima betona za pad prema mjestima odvodnje, bitumenske trake za zavarivanje s uloškom od ALU folije, toplinske izolacije od ploča ekstrudiranog polistirena (XPS), debljine 16 cm, krovne trake od mekanog PVC-a, PES filca, sa završnim slojem od prefabricirane betonske ploče
- Ravni prohodni krov (terase) izvesti će se slojevima betona za pad prema mjestima odvodnje, bitumenske trake za zavarivanje s uloškom od ALU folije, toplinske izolacije od PIR ploča, debljine 6,00 cm, s predhodno izvedenim slojem od elastificiranog ekspaniranog polistirena, krovne trake od mekanog PVC-a, PES filca na koje dolaze armirani cementni estrih, polimer-cementni hidroizlacijski premaz i protuklizna keramika

ELEKTROINSTALACIJE

- Mjerni ormari (brojila) stanova su smješteni po etažama
- Stubišna rasvjeta, rasvjeta zajedničkih prostora hodnika ispred dizala i u hodnicima ispred stanova po etažama se uključuje preko detektora pokreta
- U stanovima ugrađene antenske utičnice te izvedena priprema za optičku instalaciju (optički Internet) i telefonsku instalaciju
- Stanovi opremljeni video portafonom
- Izvedena priprema za mogućnost buduće instalacije elektro auto punjača

INSTALACIJE HLAĐENJA I GRIJANJA

- Za potrebe hlađenja i grijanja prostora ugraditi će se klima sustav marke Haier
- U svakom stanu montirana je jedna unutarnja klima jedinica, dok su vanjske klima jedinice smještene na lođi/terasi ili krovu zgrade
- Mogućnost nadoplate dodatnih klima jedinica

DIZALICE TOPLINE ZA GRIJANJE I PRIPREMU TOPLE VODE

- Izvor topline za grijanje stanova biti će dizalica topline zrak/voda marke Vaillant
- U stanovima predviđen dvocjevni sustav podnog grijanja – regulacija preko centralnog termostata u dnevnom boravku, odnosno sobnog termostata u sobama
- U kupaonicama predviđene električne grijalice s daljinskim upravljačem, marke tipa Terma
- Vanjska jedinica dizalice topline ugraditi će se na ravni krov građevine, dok će se unutarnja jedinica ugraditi u prostor predviđen za opremu grijanja unutar svakoga stana
- Priprema potrošne tople vode omogućena preko integriranog spremnika u unutarnjoj jedinici dizalice topline

INSTALACIJE VENTILACIJE

- Preko rasvjete u kupaonama i sanitarnim čvorovima predviđeni su odsisni ventilatori sa timer-om
- U kuhinjama je predviđena ugradnja kuhinjskih napa
- Predviđeni odsisni ventilatori u spremištima u podrumu
- U garaži se primjenjuje sustav ventilacije s mlaznim potisnim ventilatorima smještenim na stropu same garaže. Preko rešetki za zrak osigurava se prirodna izmjena zraka, a mlazni potisni ventilatori kontrolirano pokreću zrak unutar prostora garaže.

INSTALACIJE VODOVODA I ODVODNJE

- Za svaki stan su predviđeni sekundarni radijski vodomjeri smješteni u ormarićima na stubištima stambenih etaža
- Koriste se cijevi pojačane gustoće (tzv. niskošumne cijevi)

STOLARIJA I BRAVARIJA

- Vanjski prozori i vanjska balkonska vrata (staklene stijene) izvesti će se s PVC profilima s trostrukim low-E IZO-staklom s ispunom toplinski inertnim plinom, dva stakla premazana low-E premazom, debljina $\geq 4+16+4+16+4$ mmpp
- Protuprovalna i protupožarna vrata u stanove
- Falcana sobna vrata, završna obrada bijeli laminat
- Kupaonska vrata sa ventilacijskom rešetkom
- Ograde terasa i loggia izvesti će se u armiranom betonu, dodatno obloženi ETICS fasadnim sustavom. Minimalna visina ograde iznosi 100 cm
- Ograde stubišta izvesti će se u crnoj bravariji, visina ograde/rukohvata minimalno 100 cm iznad površine gazišta stubišnog kraka

PARKET

- Nudimo mogućnost izbora između 3 varijante hrastovog parketa visoke klase
- Postoji mogućnost nadoplate za parket po izboru kupca

KERAMIKA

- Izbor keramike visoke klase
- Postoji mogućnost nadoplate za keramiku po izboru kupca

SANITARNA OPREMA

- Sanitarna oprema visoke kvalitete

DIZALO

- Predviđena ugradnja jednog osobnog dizala po ulazu zgrade snage $5,7 \text{ kW} \pm 5\%$, minimalno 180 uključivanja/sat
- Dimenzije kabine dizala (širina x dužina x visina) 110 x 210 x 220 cm
- Dizala su električna na užad bez posebne strojarnice, nosivosti 1.000 kg/13 osoba, s visinom dizanja 13,10 m. Vozna okna izvesti će se u armiranom betonu.