
TEHNIČNO POROČILO

Projekt:
Stanovanja v stanovanjskem bloku
Hoče blok Vita 2

1. SPLOŠNO

Predmet prodaje je posamezna enota v stanovanjskem bloku 2 v Hočah.
Investitor gradnje je NIVAL, d.o.o., Draženci 102, 2288 Hajdina.

2. ZASNOVA

Stanovanjski blok je projektiran v pravokotni obliki dimenzij (merjeno zunanji zidovi): 15,50 m x 18,50 m.

Etažnost objekta je P+3N.

Vse etaže so med seboj povezane s stopniščem in osebnim dvigalom, da je omogočen neoviran dostop do vseh stanovanj tudi funkcionalno oviranim osebam.

V objektu je projektiranih 11 stanovanj – 2 stanovanji v pritličju in po 3 stanovanja v 1., 2. in 3. nadstropju. V pritličju je projektiran manjši poslovni prostor storitvene dejavnosti.

V pritličju imata stanovanji predvidene ograjene terase na terenu.

Vsa stanovanja v nadstropjih imajo predvidene balkone, do katerih se dostopa iz dnevnih prostorov.

Shrambni boksi so predvideni v pritličju objekta, do katerih je možno dostopati iz notranjega hodnika.

Ob objektu je predvidena kolesarnica in ekološki otok kot ločen pomožni objekt.

3. OBDELAVE

3.1 KONSTRUKCIJA

Temelji bloka so izvedeni kot armiranobetonska temeljna plošča debeline 30 cm.

Vse nosilne zunanje stene in predelne stene med stanovanji so opečne debeline 25 cm glede na projekt konstrukcije.

Predelne stene v stanovanjih so suhomontažne debeline 12,5 cm.

Predelne stene med stanovanji in stene proti skupnim hodnikom so dodatno zvočno in toplotno izolirane s suhomontažno oblogo skupne debeline 7,5 cm.

Stropovi so izvedeni z armiranobetonskimi ploščami deb. 20 cm.

Streha je simetrična dvokapnica minimalnega naklona. Kritina je izvedena s hidroizolacijsko folijo.

3.2 FASADA

Celotna zunanja kontaktna fasada je izolirana s toplotno izolacijo iz EPS deb. 18 cm in obdelana s mineralnim ometom.

3.3 STAVBNO POHIŠTVO

Vhodna vrata v stanovanja so protipožarna in protivlomna – lesene izvedbe.

Fasadna okna in balkonska vrata imajo okvirje iz PVC profilov (noter bela, zunaj barva po izboru projektanta). Zasteklitev je 3-slojna, $U_{w} \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Zunanje police so kamnite, notranje police so bele iz tehničnega kamna.

Na vseh oknih in balkonskih vratih bodo nameščene alu žaluzije na motorni pogon.

Notranja vrata bodo lesena, finalno obdelana s CPL folijo po vzorcu, upoštevana svetla višina vrat 2,10m.

3.4 FINALNE OBDELAVE

Tla v vseh sobah, bivalnih prostorih, jedilnici in kuhinji so finalno obložena z gotovo lakirano leseno talno oblogo (v ceni je zajeta lakirana lesena talna obloga nabavne neto cene 26 €/m²).

V kopalnici, WC-ju, hodniku, shrambi, in tehničnem prostoru so tla finalno obložena s keramiko (v ceni je zajeta keramika nabavne neto cene 15 €/m²).

Vse stene in strop so fino zglajeni in pobarvani z belo disperzijsko barvo skladno s standardom.

3.5 INŠTALACIJE

Gretje stanovanj bo izvedeno z etažnimi plinskimi pečmi (vsako stanovanje svoja peč).

Ogrevanje je talno z 1 razdelilcem v vsakem stanovanju.

Vodovodne inštalacije in odtočna kanalizacija bo izvedena s PVC cevmi. Inštalacije bodo izvedene kakovostno in vestno. V kopalnici je v prodajni ceni zajeta sledeča oprema: tuš kad 90x90 iz tehničnega kamna, viseča WC školjka s pokrovom na mehko zapiranje (cenovni razred 200 €).

Kopalniški blok z umivalnikom in tuš kabina nista zajeti v ceni. Izvedena bo podometna inštalacija za kopalniški blok. Ptav tako ni zajet v ceni drobni inventar v kopalnici (metlica za WC, ogledala, držalo za WC papir...). Vse kopalniške armature so ranga neto nabavna cena 60 €/kos.

Prezračevanje stanovanj je predvideno naravno, skozi okna. Lokalne prezračevalne naprave so predvidene v skupnem prostoru – 1 kos na stanovanje, v ostalih prostorih z možnostjo doplačila. Prezračevanje v sanitarijah in utilityu bo izvedeno preko vgrajenih ventilatorjev.

Elektro inštalacije bodo izvedene klasično v skladu s predpisi.

V prodajni ceni stanovanja so zajete sledeče elektro inštalacije:

- 1 razdelilec,
- stikala in vtičnice iz programa modul proizvajalca TEM Čatež ali Elektromaterial Lendava,
- za vsako sobo, kopalnico, hodnik in WC 1 kos izvod za svetilko zaključen s sponkami,
- LED svetilka na fasadi, in sicer 1x balkon oz. terasi,
- izvedba strelovoda v skladu s predpisi,
- šibkotočna inštalacija – izvod dnevna soba in soba,
- s projektom je predvidena izvedba sončne elektrarne, ki jo bo investitor izvedel, v kolikor bo pridobil soglasje elektrogospodarstva glede na obstoječe (že zgrajeno) elektro omrežje.

V prodajni ceni ni zajeto:

- inštalacije indirektna svetlobe, ambientalne svetlobe, pametne inštalacije ipd.

3.6 OKOLICA

Dovoz do stanovanjskega bloka bo izveden preko obstoječega cestnega priključka, ki se podaljša mimo predvidenega bloka.

Predvidena dovozna cesta širine 5,50 m bo omogočila nemoteno prometno navezavo predvidenih stanovanjskih objektov zazidave na javno prometno mrežo v Spodnjih Hočah.

Pred stanovanjskim blokom bodo izvedena tudi lastniška parkirna mesta.

4. OSTALA DOLOČILA

V teku same gradnje in v času obratovanja objekta lahko pride do pojavov, ki niso predmet reklamacije v garancijski dobi in ne vplivajo na spremembo cene nepremičnine.

Takšni pojavi so:

- posedki tal okolice objekta do 5cm,
- razbarvanje fasade zaradi pregrevanja in razpada pigmentov v fasadni barvi,
- lasaste razpoke, ki se lahko pojavijo na notranjih stenah zaradi sušenja ometov, betona ali opeke,
- razpoke na stikih različnih materialov (npr. opeka, beton – montažne plošče),
- dejanske površine prostorov od projektiranih lahko odstopajo $\pm 3\%$.

Maribor, junij 2026

Nival, d.o.o.

Marko Glavinič, direktor

