

OPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE V STANOVANJSKI SOSESKI ZELENIGAJ NA BRDU V LJUBLJANI – FUNKICIONALNA ENOTA F5-2.ETAPA

Na južni strani funkcionalne enote F5-2.etapa, kjer je zgrajenih skupaj 85 stanovanj, sta ob Cesti na Vrhovce dva poslovna prostora. Poslovna prostora se nahajata v neposredni bližini poslovnih prostorov, ki so bili zgrajeni v prvi fazi – funkcionalna enota F5-1. etapa, vsi so v celoti pritlični. Na južni strani se odpirajo na manjši zunanji parkirni prostor, na severni strani poslovni prostori iz funkcionalne enote F5-2.etapa mejijo na pritlična stanovanja v objektih A1 in C2.

En poslovni prostor se nahaja v poslovno-stanovanjskem objektu A1 na naslovu Ulica Angele Vode 27 v velikosti 105,50 m². Drugi poslovni prostor je ob poslovno-stanovanjskem v objektu C2 na naslovu Ulica Angele Vode 17 v velikosti 64,52 m². V pravnomočnem gradbenem dovoljenju je namembnost določena kot sledi: poslovni prostor v izmeri 64,52 m² je namenjen mirni dejavnosti (CC-SI klasifikacija 12203), poslovni prostor v izmeri 105,50 m² je namenjen gostinski dejavnosti (CC-SI klasifikacija 12112). Uporabni dovoljenji za poslovna prostora nista pridobljeni in jih bo moral pridobiti kupec glede na dokončanje. Kupec po nakupu poslovnega prostora nosi tudi naslednje stroške: sprememba gradbenega dovoljenja zaradi morebitne spremembe namembnosti poslovnih prostorov, pridobivanje soglasji in priključitve poslovni prostorov na energetske in komunalno infrastrukturo (elektrika, plin, voda, TK ...), dokončanje poslovnih prostorov in pridobitev uporabnega dovoljenja za poslovni prostor. Poslovni prostori se prodajajo po načelu videno - kupljeno.

Poslovni prostori so obdelani do podaljšane tretje gradbene faze, izvedena je steklena južna fasada poslovnih prostorov z nadstreškom, vzhodna in zahodna fasada, streha, konstrukcija, v poslovne prostore so izvedeni dovodi za razvode elektro inštalacij (šibki in jaki tok), plin, prezračevanje poslovnih prostorov, vodovod in kanalizacija. Grobi in fini razvod inštalacij v poslovnem prostoru izvede končni lastnik oziroma kupec poslovnega prostora. Dokončan je zunanji prostor pred poslovnimi prostori.

Za hlajenje v poslovnem prostoru s komercialno oznako LBRF5L07 v izmeri 64,52 m² je predvidena trasa za povezavo notranje in zunanje enote klimatske naprave skozi talno ploščo znotraj poslovnega prostora, kjer je izveden vertikalni preboj v klet, pozicija preboja je vertikalno nad parkirnim mestom poslovnega prostora. Mesto za montažo zunanjega dela klimatske naprave je predvideno na steni v kleti, ob parkirnem mestu poslovnega prostora LBRF5L07. Klimatska naprava ni predmet nakupa. Dobavo in montažo split klima naprave izvede kupec sam s strokovno usposobljenimi izvajalci skladno z Navodili za uporabo in vzdrževanje, ki jih bo prejel ob nakupu oziroma primopredaji nepremičnine.

Za hlajenje v gostinskem poslovnem prostoru s komercialno oznako LBRF5L06 je predvidena predpriprava. Kot predpriprava za split klima napravo je izveden električni priključek in priključek za odvod kondenza notranje enote ter bakrene cevi in povezovalni kabel v inštalacijskem jašku za povezavo med notranjo in zunanjo enoto. V kleti so bakrene cevi in povezovalni kabel dovedeni do

PRILOGA 1

stene nad parkirnim mestom, kjer je predvideno mesto za postavitve zunanje enote klimatske naprave. Odvod kondenza zunanje enote ni posebej predviden. Dobavo in montažo split klima naprave izvede kupec sam s strokovno usposobljenimi izvajalci, skladno z Navodili za uporabo in vzdrževanje.

Tlak v poslovnih prostorih je zaključen z armirano betonsko ploščo. Višina nedokončanih prostorov je do cca. 3,55 metra (od armirano betonske plošče tal do mavčno kartonske plošče pod stropom proti stanovanjem oz. do armirano betonske plošče stropa, kjer ni stanovanja nad poslovni prostorom). V poslovnem prostoru LBRF5L06 potekajo v vertikalnem inštalacijskem jašku inštalacije iz stanovanj, skupnih delov in prostorov objekta A1. Inštalacijski jašek je prefabriciran element. Poseganje v območje inštalacijskega jaška in spreminjanje poteka inštalacij ni dovoljeno, prav tako ni dovoljeno poseganje v nosilno konstrukcijo in fasado objekta. Z mavčno kartonskimi ploščami in toplotno izolacijo je v poslovnem prostoru obložena tudi stena, ki meji na sosednje stanovanje v pritličju objekta A1, enako je obložen armirano betonski strop v gostinskem poslovnem prostoru proti stanovanju, ki je v prvem nadstropju istega objekta. Odstranitev toplotne izolacije in zaščitne obloge proti stanovanjem ni dovoljena.

Vhod v poslovne prostore je preko skupnih površin, ki povezujejo vse stanovanjske objekte in poslovne prostore ob južni strani poslovnih prostorov. Površina pred poslovnimi prostori je v širini 5.40 metra. Del zunanjega prostora neposredno ob fasadi posameznega poslovnega prostora, v širini do 1.50 metra je pod nadstreškom in je v lasti lastnika poslovnega prostora.

Južna fasadna stena poslovnih prostorov je izvedena s termopan zasteklitvijo v alu barvanih profilih. Zasteklitev je varnostno in refleksijsko steklo. V stekleni steni ima vsak poslovni prostor svoja dostopna vrata, ki so namenjena tako za obiskovalce, zaposlene in dostavo v poslovni prostor. Senčila - roloji za zasteklitev so izvedeni v notranjosti poslovnih prostorov. Na južni fasadi ob vseh vstopih v poslovne prostore so urejena mesta (deli fasade) za nameščanje označb poslovnih prostorov, napisov, kot npr. odpiralni čas, nabiralniki za potrebe poslovnih prostorov in hišne številke. Poslovni prostor LBRF5L07 ima dve lastniški parkirni mesti v kletni garaži Brdo F5-1. etapa, poslovni prostor LBRF5L06 ima šest lastniških parkirnih mest v kletni garaži Brdo F5-2. etapa. Uvozna klančina v garažo je v večjem delu pokrita z betonskim nadstreškom, tlak klančine je asfalt v garaži pa armiranobetonski s posipom iz Tal-M kvarc. Za lastnike poslovnih prostorov je predviden tudi peš dostop iz garaže do pritličja objektov A1 oziroma C2 in sicer z dvigalom oziroma po stopnišču. Ta dostop je skupen s stanovalci v objektu A1 oziroma C2. Vstop v poslovni prostor je predviden skozi glavni vhod posameznega poslovnega prostora. Uvozna rampa v garažno hišo je skupna za funkcionalno enoto F5, prav tako je skupna vozna površina po garaži.

Uvoz v funkcionalno enoto F5 je skupen in je urejen s Ceste na Vrhovce ter vodi do kletne garaže in manjšega zunanjšega parkirišča z 22-imi parkirnimi mesti, namenjenimi obiskovalcem obeh funkcionalnih enot (F5-1. etapa in F5-2. etapa). Za zbiranje odpadkov stanovalcev in tudi lastnikov poslovnih prostorov enote F5-2. etapa, je postavljen armiranobetonski objekt južno od objekta B.

KOMUNALNI PRIKLJUČKI IN INŠTALACIJE

Vsak poslovni prostor ima pripravljeno instalacijo za priključitev na električno omrežje, vodovod, plinovod, meteorno in fekalno kanalizacijo ter ima možnost priključitve na več ponudnikov telekomunikacijskih omrežij.

V delu nadstreška nad zunanjim delom poslovnega prostora iz 1. etape poteka cev za odvod dimnih plinov iz poslovnega prostora LBRF5L07.

Ogrevanje

Ogrevanje je predvideno s plinsko kondenzacijsko pečjo, ločeno za posamezni poslovni prostor. V ta namen so predvideni priključki plinske inštalacije ter odvodnik dimnih plinov.

Prezračevanje

Za potrebe poslovnega prostora LBRF5L07 je prezračevanje sanitarij predvideno preko fasade, priključek za odvod je izveden. Za potrebe gostinskega prostora LBRF5L06 je prezračevanje predvideno preko vertikal v inštalacijskem jašku ter preko prezračevalnega kanala, ki vodi skozi garažo do prezračevalnega jaška.

Vodovod

Vodovodna inštalacija je speljana v posamezni poslovni prostor, kjer se zaključi s čepom.

Električne inštalacije

Vsak poslovni prostor ima ločeno merilno mesto porabe električne energije (rezerviran prostor v merilni omari brez električnega števca in dovodni kabli do poslovnega prostora). Električna omara E-PMO s števci za poslovne prostore in skupno rabo so nameščene v kleti ob stopnišču vhoda predmetnega objekta v katerem je posamezni poslovni prostor.

Predviden je integriran sistem telekomunikacij (telefon, internet, TV) z izbranimi operaterji. Skupna komunikacijska omara telekomunikacijskega omrežja je nameščena v kleti ob stopnišču vsakega vhoda poleg razdelilne omare s števci. Od tu do poslovnega prostora je potegnjen optični kabel za potrebe TK prenosov.

Kanalizacija

Meteorna voda s streh poslovnih prostorov ter odpadna komunalna voda iz poslovnih prostorov je speljana v ločene odvodne vertikalne cevi v inštalacijskih jaških. Vertikale so speljane do stropa kleti, od koder se nadalje ločeno priključujejo preko horizontalne kanalizacije na javno in fekalno kanalizacijsko omrežje.