

# SSRS POSLOVNI PROSTORI

## 0.1 TEHNIČNO POROČILO

### Lokacija:

Predvidena prenova prostorov za potrebe Stanovanjskega sklada Republike Slovenije obsega del prostorov pritličja v obstoječi poslovni stavbi na Poljanski cesti 31 v Ljubljani.

### Opis stanja:

V prostorih, ki so predmet projekta, je bila do nedavnega banka. Trenutno je prostor že deloma izpraznjen. V prostore vodi več dostopov. V južni del, ki je bil namenjen sprejemu strank, je možen direkten dostop iz podhoda na zahodnem delu objekta. Preko stranskega vhoda iz podhoda je možen drugi dostop v vetrolov 1 in nato v sanitarije ter čajno kuhinjo. Tretji dostop je preko Stanovanjskega centra, ki pa vodi le do predvidenega povezovalnega hodnika.

Celotna površina prostorov, ki so predmet projekta je 232,06 m<sup>2</sup> in obsega obstoječe prostore: čajna kuhinja – 5,7 m<sup>2</sup>; vetrolov - 9,84 m<sup>2</sup>; predprostor – 11,06 m<sup>2</sup>; prostor 1 – 9,26 m<sup>2</sup>; pisarna 2 – 11,08 m<sup>2</sup>; pisarna 3 – 15,72 m<sup>2</sup>; hodnik – 39,40 m<sup>2</sup>; sprejem strank – 130,00 m<sup>2</sup>. Višina spuščene stropa iz mavčno kartonskih plošč na podkonstrukciji je ob fasadi 3,30, nato pa se zalomi in zniža na 3,20 m.

Glavno konstrukcijo sestavljajo armiranobetonske stene in stebri. Ostale stene so po projektni dokumentaciji, ki smo jo prejeli, mavčno kartonske ali zidane iz opeke. Prostori so na južnem delu naravno osvetljeni preko steklene fasade. Steklена fasada je pritrjena na jekleno stebarno podkonstrukcijo. V zasteklitvi so obstoječe električne žaluzije. Ob stekleni fasadi je kamnita parapetna polica pod katero so radiatorji. Severni del nima naravne osvetlitve. Finalni tlak v večinskem delu so kamnite plošče (vetrolov, predprostor, prostor 1, sprejem strank). V pisarni 2 in pisarni 3 ter delno v severnem delu sprejema strank je trenutni finalni tlak tapison, v čajni kuhinji je keramika, v hodniku ob Stanovanjskem centru je parket. Pod finalnim tlakom je 6 cm estriha in spodaj armiranobetonska plošča. Stebri imajo kamnito oblogo, prav tako obodne stene prostora 1 (J in V).

### Predvideni posegi:

Predvidena zasnova novih prostorov SSRS obsega južni, naravno osvetljeni del s pol zaprtim sistemom pisarn za 10 delovnih mest (Pisarne 1, 2, 3, 4, 5, 6, in hodnik 3; skupaj 113,60 m<sup>2</sup>) in spremljajoče prostore v severnem delu. Ti obsegajo: vetrolov (9,84 m<sup>2</sup>), predprostor 2 (3,07 m<sup>2</sup>), sanitarije 1 (2,78 m<sup>2</sup>) in 2 (2,78 m<sup>2</sup>), predprostor 1 (6,40 m<sup>2</sup>), čajno kuhinjo (7,50 m<sup>2</sup>), garderobo (2,10 m<sup>2</sup>), skladišče (4,83 m<sup>2</sup>), prostor za server (4,23 m<sup>2</sup>), prostor za printer (3,60 m<sup>2</sup>), sobo za sestanke (24,91 m<sup>2</sup>), arhiv (7,14 m<sup>2</sup>) in povezovalni hodnik do glavne vhodne avle (hodnik 1 (11,36 m<sup>2</sup>), hodnik 2 (26,18 m<sup>2</sup>)).

### Tlaki:

Tlaki in estrihi se odstranijo do obstoječe armiranobetonske plošče. Nova sestava tlaka obsega od obstoječe AB plošče navzgor: ločilno folijo, sistemsko ploščo – 3 cm (talno gretje), mikroarmiran estrih – vsaj 4,5 cm, izravnalni sloj in finalni tlak 2tech2 v barvi po izboru projektanta - 0,5 cm. 15 m<sup>2</sup> obstoječega kamnitega tlaka iz sprejema strank se ob demontaži ohrani in doda v Stanovanjski center do nove steklene stene, namesto parketa.

### Strop:

Obstoječe mavčno kartonske stropne plošče se odstranijo. Odstrani se obstoječa kovinska podkonstrukcija in zamenja z novo. V celotnem pisarniškem delu in sobi za sestanke je predvidena montaža akustičnega stropa Knauf Cleaneo Akustik (v perforaciji po izboru projektanta) v kvadraturi 113,3 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>, drugje pa montaža običajnega mavčno kartonskega stropa. V stropu so predvidene revizijske odprtine – glej tloris stropa.

### Stene:

Iz osrednje avle se v zidano steno izvede odprtina za vgradnjo novih steklenih vrat. Predvideno je rušenje dela zidane\* stene, ki trenutno ločuje obstoječi hodnik v Stanovanjskem centru in sprejem strank v osrednjem delu od plošče do stropne konstrukcije. Odstrani se kamnita obloga ob hodniku v obstoječem prostoru 1 in na stebri, kjer je predviden preboj za nov prehod med Stanovanjskim centrom in pisarniškim delom.

Predvideno je rušenje steklenih sten in opreme v obstoječih prostorih pisarna 2 in pisarna 3. V obstoječem tehničnem prostoru 1 je predvideno rušenje predelne stene na sredini in izgradnja nove, ki bo prostor razdelila na skladišče in prostor za server. Prav tako se poruši predelna stena v vetrolovu 2 skupaj z notranjimi vrati od plošče

do stropne konstrukcije. Poruši se obstoječa stena z vrati med sprejemom strank in predprostorom. V predprostoru 1 je v severni steni (mavčno kartonska\*) predviden preboj za nova vrata. V obstoječi čajni kuhinji je predvideno rušenje stene (mavčno kartonska\*) in izgradnja nove – čajna kuhinja se obrne proti predprostoru. Po celotnem obravnavanem prostoru se odstrani kamnita parapetna polica. V vetrolovu 2 se v celoti odstrani steklo in pod njim predelna stena.

Predvidena je izgradnja novih predelnih mavčno kartonskih sten: med predvideno čajno kuhinjo in hodnikom 1, med pisarniškim delom in hodnikom proti sobi za sestanke in obodne stene prostora za printer. S in V morata biti debeline 15 cm, saj je v njih predvidena umestitev omaric za regulacijo talnega gretja.

Nove steklene stene z vrati po shemah se izdelajo v sobi za sestanke (paziti na ustrezen stik s predelno drsno steno) in hodniku 2 ob Stanovanjskem centru.

V sobi za sestanke je predvidena pomična drsna pregradna stena, ki prostor lahko predeli na dva dela. Paneli predelne stene so zvočno izolativni, premikajo se ročno in so laminirani v barvi po izboru projektanta. V medstropovju se nad predelno premično steno izvede nova mavčno kartonska stena za zagotovitev zvočne izolativnosti posameznega prostora.

Stena z obstoječo kamnito oblogo, na kateri so vhodi v Prostor za printer in Garderobo se obloži s stensko akustično oblogo in vanjo vgradi vrata s skritimi panti (glej Sheme vrat).

\*po pridobljeni projektni dokumentaciji; v primeru drugačne sestave se rušenje prilagodi realni sestavi stene in primerno ovrednoti

#### Obloge:

Odstrani se lesena obloga, ki je pritrjena na kamnito oblogo obstoječega prostora 1.

Nova mavčno kartonska obloga na podkonstrukciji je predvidena na severni steni prostora za server in skladišča, v prostoru za printer, v hodniku 2, v pisarniškem delu, kjer se pritrdi na obstoječo pregradno steno ob Stanovanjskem centru, na stebrih v pisarniškem delu od AB plošče do stropne konstrukcije. Prav tako se obloži notranja stena (trenutno kamnita obloga) ob Stanovanjskem centru na notranji strani proti hodniku 2 in vratni podboj.

#### Vrata:

Odstranijo se vratna krila obstoječih vrat: V4, V6, V7 in zamenjajo z novimi po izboru projektanta. Kovinski podboji se ohranijo. Nova vrata v skladišče V5 se izvedejo v enakem izgledu in višini kot sosednja obstoječa vrata V4. Obstoječa vhodna vrata v Stanovanjski center V2 se demontirajo in uredijo, tako da se odpirajo navznoter (levo). Predvidena so nova steklena vrata v kovinskem podboju V1 in V3. Obstoječa vrata v vetrolovu 2 se odstranijo skupaj z masko in stranskim steklom ter zamenjajo za nova, ki so v polni izvedbi. Vrata se bodo odpirala le za izhod v sili (Glej sheme vrat).

#### Strojne inštalacije:

Ogrevanje je predvideno talno, v kombinaciji s konvektorji pod parapetno masko ob stekleni fasadi, ki omogočajo tudi hlajenje. Talno gretje je predvideno v celotnem pisarniškem delu, hodniku 1, ki povezuje pisarniški del s sobo za sestanke, prostor za printer, skladišču, garderobi, čajni kuhinji in predprostoru 1. Prezračevanje bo urejeno v novem medstropovju – glej podrobnejši opis strojnih inštalacij.

#### Elektro inštalacije:

Izvede se nov razvod elektro instalacij. Električni izpusti so v tleh pod parapetno masko in so nato speljani v parapetne kanale v opremi za posamezna delovna mesta. Kontrola dostopa in električna ključavnica sta predvidena na vratih V1, V4, V5.

Glej podrobnejši opis elektro inštalacij.

#### Osvetlitev:

Nova osvetlitev je predvidena v vseh obravnavanih prostorih.

Osvetlitev hodnikov je točkovna z vgradnimi svetili po celotnem hodniku.

V posamezni pol odprti pisarni sta predvideni dve svetili – vgradno in viseče, ki se jih lahko ločeno prižiga on/off.

V sobi za sestanke so 4 vgradna svetila, ko je prostor predeljen ima torej vsak dve svetili. Arhiv je dodatno osvetljen v notranjosti omare s svetili na senzor (ob odpiranju se svetilo prižge). V čajni kuhinji je predvidena dodatna osvetlitev z led trakom, skritim v senčno fugo zgornjih omaric. Lesena obloga v pisarniškem delu ima

prav tako predvideno dodatno ambientalno osvetlitev z led trakom v senčni fugi. V skladišču in prostoru za server je tehnično svetilo.

Glej načrt osvetlitve.

#### Oprema:

Oprema se izdelava po podrobnejših načrtih projektanta.

V pisarniškem delu je predviden pol zaprt sistem pisarn, s pisarniškimi otoki za 1 ali 2 delovni mesti. Posamezen pohištveni predelitveni element se izdelava po meri, po načrtih projektanta. Izdelan je predvidoma iz laminirane vezane plošče v barvi po izboru projektanta. Višina elementov je 1,60 m, kar omogoča vizualno distanco in akustično ugodje posameznega delovnega mesta. Izdelan je iz zaprte omare za shranjevanje, vmesnega prostora za razvoj instalacij in omare s policami, ki stoji pred mizo. Nad mizo je v omari s policami predviden prostor za shranjevanje, ki se ga lahko delno zapre z drsnimi vrati (tekstilna obloga). Mize so dimenzije 0,90 x 1,80 m in višine 0,74 m. Proti osrednjemu hodniku so delovna mesta zaščiteni z zastorom, v katerega so umeščena stikala za uravnavanje svetlobe in termostati za uravnavanje temperature. V največji meri se predvidi uporabo akustičnih oblog.

Na južni steni prostorov skladišča, serverja in printerja je predvidena lesena obloga, z vgrajenimi vrati v garderobo in prostor za printer.

Izdela se nova parapetna maska s perforirano zgornjo polico in snemljivo stranico na mestih konvektorjev.

Soba za sestanke ima na severni steni veliko shranjevalno omaro, v katero se zloži predelna drsna stena.

Opremljena je tako, da se enostavno razdeli na dva dela in vsak prostor deluje samostojno.

Arhiv v hodniku 2 je zasnovan kot enovit pohištveni element z dvokrilnimi vrati po celotni dolžini. V notranjost je velika shranjevalna omara. Prostor je dodatno osvetljen.

Oprema nove čajne kuhinje se izdelava po načrtih projektanta. V predprostoru sanitarij je predviden umivalnik in omarica za odlaganje s smetnjakom. V sanitarijah se zamenja sanitarna keramika.

**\*\*Vse mere je potrebno preveriti na objektu in morebitne nejasnosti reševati s projektantom.**