

INVESTITOR: Sabljak Jovanka, Sabljak Željko
Cara Dušana 13, Zemun
Prima Invest Solution d.o.o.
Boška Buhe 2, Nova Pazova

OBJEKAT: Stambena zgrada Po+P+2+Pk
Ulica Cara Dušana 13, Zemun, Beograd
k.p. 463 k.o. Zemun

Tehnički opis

Lokacija i opšti uslovi

Objekat će se realizovati u ulici Cara Dušana 13, opština Zemun u Beogradu na katastarskoj parceli 463 K.O. Zemun. Prema urbanističkim parametrima predmetni objekat je projektovan kao Po+P+2+Pk. Ukupna površina parcele je 535m². Objekat je jednostrano uzidan na bočnu granicu parcele sa k.p.462.

Vertikalna regulacija

Prizemlje objekta je izdignuto od terena za 20-140cm (teren je u padu). Najviša kota saobraćajnice u zoni ulaza u objekat je usvojena kao nulta kota $\pm 0.00 = 91.71\text{mm}$. Prizemlje je u odnosu na nultu kotu podignuto za 20cm, pa je kota prizemlja $+0.20 = 91.91\text{mm}$.

Funkcija

Objekat je stambeno-poslovni. Odnos bruto površine poslovnog i stambenog dela objekta je 20%:80%. Poslovni prostor se nalazi u prizemlju objekta, i zauzima bruto površinu od 174.74m². Stambeni deo objekta čine stanovi na I, II spratu i potkrovlju. Stanovi na prvom i drugom spratu su dvosobni i trosobni površine oko 40-65m². Na potkrovlju su garsonjera, dvosoban i trosoban stan površine oko 30-65m².

U podrumu su predviđene stanarske ostave i garaža. Kolski pristup garaži je obezbeđen preko autolifta iz unutrašnjeg dvorišta.

U garaži i na terenu oko objekta je predviđeno parkiranje za ukupno 12 vozila, i to: 4 parking mesta u garaži (od toga 1 za lica sa smanjenom sposobnošću kretanja) i 8 parking mesta u unutrašnjem dvorištu.

Prilaz objektu je sa severoistočne strane. Pešački pristup objektu je rešen direktno sa trotoara. Stambeni i poslovni deo imaju odvojene ulaze. Stambeni ulaz ima stepenišnu i liftovsku vertikalu koja vodi do tri stana na svakoj etaži. Lift je prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja. Kolski ulaz u unutrašnje dvorište je uz jugoistočnu stranu parcelu.

Konstrukcija

Konstrukcija objekta se sastoji se od nosivih zidova ojačanih vertikalnim AB serklažima, te AB greda i serklaža kao primarnih horizontalnih nosećih elemenata. Objekat se temelji na trakastim AB temeljima.

Međuspratna konstrukcija objekta je sitnorebrasta TM tavanica $d=20\text{cm}$, računata za odgovarajuće raspone sa potrebnom dodatnom armaturom. Horizontalni AB serklaži su visine

20cm, a prate debljine zidova preko kojih se polažu. Vertikalni AB serklaži su dimenzija 25/25 cm postavljeni na odgovarajućem razmaku.

Stepeništa su armirano-betonska trokraka, oslonjena na zidove i armirana odgovarajućom armaturom. Liftovsko okno čine AB zidovi d=20cm.

Krov iznad potkrovlja je trovodni, izveden od drvenih rogova, nagiba od 27.2° i 44° na bočnoj fasadi.

Krovni pokrivač je aluminijumski plastificirani ravni, dvostruko falcovan lim, postavljen preko terhartije na drvenu oplatu, medjusobno spojen na dupli preklop (falc).

Realizacija konstruktivnog sklopa objekta je klasična, monolitna, tj. AB elementi liveni na licu mesta, sa zidanim ispunama na licu mesta.

Materijalizacija i obrada

Unutrašnja obrada je karakteristična za standardno obrađene prostore ovih namena za objekte koji po svom karakteru i lokaciji na kojoj se nalaze spadaju u red objekata više klase. Svi upotrebljeni materijali su prve klase.

Unutrašnji nosivi zidovi su od giter opekarskih blokova d=25cm, a kao dodatne pregrade između prostorija su postavljeni zidovi od opeke debljine 7,5cm i 12cm, obostrano malterisane u produžnom malteru.

Zidovi i plafoni se malterišu i završno boje disperzivnim bojama. U sanitarnim čvorovima stanova postavlja se zidna keramika (prve klase) u punoj visini zida. U kuhinjama zidovi se oblažu zidnim keramičkim pločicama 1. klase do visine h=150cm.

Između etaža su izvedeni plivajući podovi preko zvučne izolacije od ekspaniranog polietilena d=2cm, cementnim estrihom kao podlogom za podove. Završna obrada podova je u zavisnosti od namene prostorije. Klasični hrastov parket je korišćen u sobama, a u kuhinji i sanitarnim čvorovima se postavljaju keramičke pločice. Za terasu su projektovane protivklizne keramičke pločice otporne na mraz. Pod podruma je takođe od protivkliznih keramičkih pločica (II klasa).

Stepenište kao i gazišta podesta i prolaza oko stepeništa, kao i prilazi stepeništu u prizemlju su obložena pločicama od protivklizne granitne keramike. Ograda stepeništa je od hladno oblikovanih čeličnih profila, visine 100cm (od spoljnje ivice stepenika). Izradjena i postavljena u jednom komadu. Zaštita dva premaza temeljnom bojom i završna obrada lakom. Vertikalne prečke od ravnog čelika su zavarene upravno na obraznu ploču od ravnog čelika, stalna osna udaljenost do 13 cm, završena sa horizontalnim komadom ravnog čelika (40x8 mm). Rukohvat, prečnika 40 mm je od profilisanog brušenog drveta - jasen, lakiran bezbojnim poliuretanskim lakom, podkonstrukcija brušeni inox. Ograda terase je izvedena na sličan način.

Unutrašnja vrata: krila su predviđena sa ramom od punog drveta, obostrano obloženog mediapanom d=5mm i furnirano hrastovim furnirom, sa ispunom od papirnog saća, sa punim drvenim dovratnikom, furnirana, bojena 2 bezbojnim lakom na vodenoj osnovi-mat, u tonu po izboru projektanta.

SPOLJAŠNJA OBRADA

Fasadni zidovi su projektovani od giter opekarskih blokova d=25cm (MO15 MM5). Fasada se radi po sistemu termoizolovane fasade sa slojem termoizolacije d=10 cm (prema detaljima u projektu) i završnom obradom dekorativnim malterom – zaribanim, granulacije 1,5 bojenim u jednom tonu, i dekorativnom fasadnom opekam u dispoziciji prema projektu.

Pokrivač krova aluminijumski plastificirani lim ravni, dvostruko falcovan, sa unutrašnje strane atike formiran oluk kojim se voda sa krova se svodi do spoljašnjih olučnih vertikala, koji se na nivou podruma uvode u kišnu kanalizaciju.

Prozori i balkonska vrata su od eloksiranih aluminijumskih profila koji su sa unutrašnje strane obloženi drvetom hrastov masiv lakiran x2 lakom na vodenoj osnovi, i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+16+4mm (punjeno argonom). Kod niskih parapeta dodaju se 2 prečke od hladno oblikovanih čeličnih profila, prečnik 50 mm, zaštita dva premaza temeljnom bojom i završna obrada lakom, fiksirane na zid zavarivanjem na predhodno ugrađene ankere pre postavljanja termoizolacije.

Ulazna vrata u objekat su izvedena od aluminijumske bravarije.

U Beogradu, avgust 2017.

Odgovorni projektant:

Maja Derajić, dipl.ing.arh.