

Технички опис

Грађевинска парцела која је предмет детаљне разраде и која се састоји од К.П. 1978/4, 1978/7 и 1978/10 К.О. Нови Београд

Предметни стамбено-пословни објекат пројектује се на катастарској парцели бр. 1978/4, 1978/7 и 1978/10 К.О. Нови Београд. Грађевинска парцела има приступ јавној саобраћајној површини Улици Љубинке Бобић, са североисточне стране и јавној саобраћајној површини Саобраћајници САО1 са западне стране и има приступ јавној саобраћајној површини Улици Рашка Димитријевића, са источне стране.

Грађевинска парцела је неправилног облика. Терен је приближно раван. Дужина фронта према Улици Љубинке Бобић износи 66.78 м. Дужина фронта према Улици Рашка Димитријевића износи 57.13 м, дужина фронта према Саобраћајници САО 1 износи 101.21 м.

На парцели се пројектује стамбено пословни објекат спратности 2По+Пр+4+Пс који се у надземном делу састоји од две једнострано узидане ламеле.

Ламела 1 је угаони објекат, постављен на регулациону линију Улице Љубинке Бобић и регулациону линију саобраћајнице САО 1, и узидан на граници парцеле према суседној кп. бр. 1978/5. Ламела 1 има пословну намену у приземљу и у делу првог спрата и стамбену намену у остатку првог спрата и на другом, трећем, четвртном и повученом спрату.

Ламела 2 је позиционирана на углу Улице Рашка Димитријевића и саобраћајнице САО 1, на регулационој линији Улице Рашка Димитријевића и саобраћајнице САО 1, и једнострано узидана на граници према суседној кп. бр. 1978/5. Ламела 2 има пословну намену у приземљу и стамбену намену на осталим надземним етажама. Две подрумске етаже су пројектоване испод обе ламеле као јединствени простор. У подрумским етажама је пројектована велика гаража са укупно 152 паркинг места, и то 91 паркинг место на другом нивоу подрума и 61 паркинг место на првом нивоу подрума. Пројектоване су две двосмерне колске рампе за приступ гаражи, једна из Улице Рашка Димитријевића и друга из саобраћајнице САО1. Између првог и другог нивоа подрума пројектована је двосмерна колска рампа.

Објекат је постављен у оквиру зоне грађења. Грађевинска линија Ламеле 1 према Улици Љубинке Бобић поклапа се са регулационом линијом. Грађевинска линија Ламеле 1 према саобраћајници САО 1 поклапа се са регулационом линијом САО 1. Грађевинска линија Ламеле 2 према Улици Рашка Димитријевића поклапа се са регулационом линијом. Грађевинска линија Ламеле 2 према саобраћајници САО 1 поклапа се са регулационом линијом САО 1. Дубина узиђивања Ламеле 1 је 12,25 м, а дубина узиђивања Ламеле 2 је 11,60 м. Максимална дубина узиђивања је 17 м.

Пословни део у приземљу Ламеле 1 садржи три локала: Локал бр.1, Локал бр.2, Локал бр.3 и улаз у Локал бр.4 који је на првом спрату. Улази у сва 4 локала су из Улице Љубинке Бобић, с тим што Локал бр.1 има сервисни улаз из саобраћајнице САО 1. Чиста висина локала је 3.10 м. Пословни део у Ламели 2 садржи три локала: Локал бр. 5, Локал бр.6 и Локал бр.7. Улази у локале бр.5 и бр.6 су из Улице Рашка Димитријевића а улаз у Локал бр.7 је из саобраћајнице САО 1. Чиста висина локала

у ламели 2 је 3.20 м.

Стамбени улази у обе ламеле су из дворишта. Чиста висина стамбених етажа је 2.60 м.

Чиста висина првог нивоа подрума је 2.95 м испод Ламеле 1, и 2.85 м испод Ламеле 2 и дворишта. Чиста висина другог нивоа подрума 2.90 м у целој етажи.

Усвојена кота 0.00, односно, 101.80 је кота пода приземља Ламеле 1. Кота тротоара Улице Љубинке Бобић је 101.75, односно, -0.05 м. Кота тротоара Улице Рашка Димитријевића је 101.60, односно -0.20 м у односу на коту 0.00. Кота пода приземља Ламеле 2 је -0.10, односно 101.70. Кота првог нивоа подрума је -3.35м (98.45м), кота пода другог нивоа подрума је -6.60м (95.20). Коте пода првог, другог, трећег, четвртог и повученог спрата су једнаке у обе ламеле.

Повучени спрат се формира повлачењем фасадних зидова према јавним саобраћајницама за минимално 1.5м.

Кровна конструкција је пуна аб плоча.

Висина венца обе ламеле је +14.80 м (116.60) што је максимално +15 м у односу на коте тротоара и терена око објекта у целини.

Висина слемена обе ламеле је +17.80 м (119.60) што је максимално +18.00 м у односу коте тротоара и терена око објекта у целини.

У обе ламеле пројектовано је укупно 110 станова и седам локала. Укупно је остварено 152 паркинг места у подземној гаражи, од којих је 8 паркинг места за инвалиде.

Укупна нето површина станова износи 7250.07 м². Укупна нето површина пословања износи 1801.89 м². Однос пословања и становања износи 20 % : 80%.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у
ПОДРУМ 2	2498.52	2671.00
ПОДРУМ 1	2300.65	2671.00
ПРИЗЕМЉЕ	1634.88	1858.24
ПРВИ СПРАТ	1623.43	1886.92
ДРУГИ СПРАТ	1648.18	1915.17
ТРЕЋИ СПРАТ	1648.18	1915.17
ЧЕТВРТИ СПРАТ	1648.18	1915.17
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	1616.03	1883.40
ПОДЗЕМНО	4799.17	5342.00
НАДЗЕМНО	9,818.88	11,374.07
УКУПНО	14,618.05	16,716.07

Грађевинска парцела која није предмет детаљне разраде и која се састоји од К.П. 1978/9 и дела К.П. 663 К.О. Нови Београд

Предметни стамбено-пословни објекат пројектује се на катастарској парцели бр. 1978/9 и делу К.П. 663К.О. Нови Београд. Грађевинска парцела има приступ јавној саобраћајној површини Улици Љубинке Бобић, са североисточне стране и јавној саобраћајној површини Улици Рашка Димитријевића, са источне стране.

Грађевинска парцела је неправилног облика. Терен је приближно раван. Дужина фронта према Улици Љубинке Бобић износи 29.02 м. Дужина развијеног фронта према Улици Рашка Димитријевића износи 67.3 м.

На парцели се пројектује стамбено пословни објекат спратности 2По+Пр+4+Пс.

Објекат је угаони, постављен на регулациону линију Улице Љубинке Бобић и на грађевинску линију према улици Рашка Димитријевића, која је дефинисана на растојању од цца 5.2м од регулационе линије и која представља продужетак грађевинске линије објекта на суседној парцели. Објекат је обострано узидан на граници парцеле према суседној кп. бр. 1978/4.

Објекат има пословну намену у приземљу и у делу првог спрата ка улици Љубинке Бобић и стамбену намену у остатку првог спрата и на другом, трећем, четвртм и повученом спрату.

Две подрумске етаже су пројектоване као јединствени простор. У подрумским етажама је пројектована средња гаража са укупно 30 паркинг местом, и то 15 паркинг места на другом нивоу подрума и 15 паркинг места на првом нивоу подрума. Гаражи се приступа ауто лифтом из Улице Рашка Димитријевића.

Пословни део у приземљу садржи два локала: Локал бр.1 и Локал бр.2. Локал бр.1 се простире и у приземљу и на првом спрату. Улази у Локал 1 је из улице Љубинке Бобић а улас у Локал 2 је из улице Рашка Димитријевића. Чиста висина локала је 3.10 м.

Стамбени улази је из улице Рашка Димитријевића. Чиста висина стамбених етажа је 2.60 м.

Чиста висина првог и другог нивоа подрума је 2.95 м.

Усвојена кота 0.00, односно, 101.80 је кота пода приземља. Кота тротоара Улице Љубинке Бобић је 101.75, односно, -0.05 м. Кота тротоара Улице Рашка Димитријевића је 101.60, односно -0.20 м у односу на коту 0.00. Кота пода приземља Ламеле 2 је -0.10, односно 102.20. Кота првог нивоа подрума је -3.35м (98.45м), кота пода другог нивоа подрума је -6.60м (95.20). Коте пода првог, другог, трећег, четвртог и повученог спрата су једнаке у обе ламеле.

Повучени спрат се формира повлачењем фасадних зидова према јавним саобраћајницама за минимално 1.5м.

Кровна конструкција је пуна аб плоча.

Висина венца је +14.80 м (116.60) што је максимално +15 м у односу на коте

троатоара и терена око објекта у целини.

Висина слемена је +17.80 м (1119.60) што је максимално +18.00 м у односу коте троатоара и терена око објекта у целини.

У објекту је пројектовано је укупно 22 стана и 2 локала. Укупно је остварено 30 паркинг место у подруму објекта, од којих је 2 паркинг места за инвалиде.

Укупна нето површина станова износи 1792,80 м². Укупна нето површина пословања износи 448.20 м². Однос пословања и становања износи 20.0 % : 80.0%.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у
ПОДРУМ 2	565.29	604.59
ПОДРУМ 1	560.30	604.59
ПРИЗЕМЉЕ	460.20	481.20
ПРВИ СПРАТ	450.35	481.20
ДРУГИ СПРАТ	457.81	489.64
ТРЕЋИ СПРАТ	457.81	489.64
ЧЕТВРТИ СПРАТ	457.81	489.64
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	455.43	481.20
ПОДЗЕМНО	1125.59	1209.18
НАДЗЕМНО	2739.41	2912.52
УКУПНО	14,598.77	4121.70

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкција објекта

Објекат је пројектован као скелетна конструкција од армирано бетонских укрућења и стубова.

Темељ је а.б. темељна плоча.

Фасадни зидови су од опекарских блокова д=19цм са а.б.серклажима хоризонталним и вертикалним.

Преградни зидови су од опекарских производа д=10цм и д=25цм.

Међуспратна конструкција је пуна АБ плоча.

Кровна конструкција је пуна АБ плоча.

Фасадни зидови

Спољни зидови су са спољашње стране термоизоловани и са завршном обрадом од фасадне опеке.

Завршна обрада зидова приземља су камене плоче.

Кровни покривач

Завршна обрада равног крова је хидроизолација.

Одводњавање крова

За потребе одводњавања крова предвиђен је систем хоризонталних лежећих олука и олучних вертикала Ø 120.

Подови

У оквиру станова стамбене просторије имају под од паркета, а мокре просторије од керамичких плочица.

Пословне просторије имају под од гранитне керамике.

Ходници, степеништа, ветробран и улазни трем имају под од неклизацијуге гранитне керамике.

Унутрашњи зидови

Сви унутрашњи зидови се обострано малтеришу. У купатилима и тоалетима зидови се облажу керамичким плочицама до плафона, а у кухињама до 1,5м од пода. Зидови соба, дневних боравака, трпезарија и ходника се боје дисперзивним бојама уз претходно глетовање глет масом.

Зидови пословних простора се глетују и боје дисперзивном бојом.

Плафони

Сви плафони се малтеришу, глетују и боје дисперзивном бојом.

Спољна браварија

Прозори, балконска врата, излози и ветробранска врата су од ПВЦ профила са

прекинутим термомостом и застакљени термоизолационим стаклом. Врата ветробрана и излога морају имати једно сигурносно стакло. Окови, начин отварања, тип кваке и брава дефинишу се пројектом архитектуре.

Ограде тераса имају конструкцију од челичних профила заштићених од рђе и бојених и облогу од дрвета инпрегнираног за спољашњу употребу.

Унутрашња браварија

Унутрашња браварска врата предвиђена су само у подрумским просторијама и то пуна конструкције од бојених челичних профила и облоге од челичног лима.

Ограде унутрашњег степеништа изводе се од челичних профила, штите од рђе и боје.

Унутрашња столарија

Сва унутрашња врата стамбених и пословних просторија су пуна дрвена са испуном. Улазна врата станова и пословних апартмана морају бити звучно изолована и опремљена по прописима.

Термоизолација

Термоизолују се сви фасадни зидови, тавани, кровови, подови на тлу термоизолационим материјалом предвиђеним пројектом енергоефективности.

Хидроизолација

Хидроизолују се сви укопани зидови, темељна плоча, терасе, равни кровови, купатила и тоалети.

СПОЉАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ

У склопу парцеле предвидети стазе за колски и пешачки приступ објекту као и зелене површине у виду застртог и незастртог зеленила.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У технолошком смислу нема нема отпада који би могао да угрози животну средину.

Из магацинског простора готови производи се утоварују у возила до 3.5 т које их одвозе до крајњих купаца.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА – ПРОЈЕКАТ ЈЕ УРАЂЕН У СКАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА, на основу члана 201. тачка 1 Закона о планирању и изградњи, Сл.Гласник РС, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

- Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило
- Пројектом предвидети адекватну изолацију и вентилацију крова
- У што већој мери користити природну вентилацију простора

- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде
- Објекат пројектовати са високом заптивеношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљаја
- Фарбање плафона и зидова рефлексивном бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту

Урбанистичке мере енергетске ефикасности:

- Спољно уређење око објекта - пројектовањем стаза и хортикултуре око објекта избећи стварање топлотних острва и неповољне повратне радијације на објекат од бетонских површина
 - Зеленилом, односно комбиновањем различитих врста зеленила на истој локацији спречити негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде и негативне утицаје ветра
 - Приликом урбанистичког планирања и пројектовања узети у обзир правац, интензитет и учесталост доминантног ветра у различитим периодима године и омогућити проветравање лети, а умањење негативних ефеката у јесен, зиму и пролеће
 - Оријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације: сунце, ветар и зеленило.
 - Одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва
- Термоизолација се мора спровести на свим местима, са дебљинама и квалитетом прописаним кроз прорачун термичке заштите.

Приступ објекту

Колски приступ је пројектован из Улице Рашка Димитријевића и из Саобраћајнице САО 1. Пешачки приступи су из Улице Љубинке Бобић, Улице Рашка Димитријевића и Саобраћајнице САО 1.

Ограђивање

Постављање оgrade врши се према добијеном протоколу регулације.

Обликовање

Објекат је пројектован у комбинацији стаклених фасадних отвора и масивног фасадног платна са стриктним поделама чиме је обезбеђена једноставност и елеганција објекта, тако да својим обликовно архитектонским карактеристикама обезбеђују формирање квалитетног амбијента.