

Технички опис

К.П. 11022 и К.П. 11023, К.О. Земун са јужне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Угриновачкој улици.

Парцела је правоугаоног облика. Терен је веома благом паду у два правца: од југа ка северу и од запада ка истоку. Димензије парцеле су: 11,75м - фронт ка Угриновачкој улици (јужна граница парцеле); 50,52м – источна граница парцеле; 50,04м – западна граница парцеле; 11,76м – северна граница парцеле.

На парцели се пројектује објект који је по намени стамбено-пословни, по типу двострано узидан, спратности По+П+4+Пс. Објект чини пословни простор у приземљу и подруму и стамбени простор на 1, 2, 3, 4 спрату и повученом спрату.

У подруму је предвиђен пословни простор повезан степеницама са пословним простором у приземљу и гаража са 19 паркинг места. Ради најрационалнијег искоришћења простора, примењен је систем паркирања 2 возила на 1 паркинг место са јамом, модели Parklift 340, произвођача “Wohr”. Гаражи се приступа аутолифтом димензија 3,30х6,10м која је пројектован уз источну границу парцеле. Колски приступ пројектован је из Угриновачке улице – јужна граница парцеле.

Објект је постављен у оквиру зоне грађења. Грађевинска линија према улици је удаљена 3м од регулационе линије Угриновачке улице. Објект је двострано узидан у дужини од 17.0м, а од задње границе парцеле удаљен више од 2/3 висине венца.

У складу са прописом, усвојена је нулта кота у пресеку осовине уличне фасаде објекта и терена -0,10 / 95,75.

Пословни део садржи локал у приземљу и подруму. Спратна висина локала у приземљу је 3,10м, а у подруму 3,35м. Спратна висина стамбених етажа износи 2,90м. Спратна висина гараже у подруму је 3,35м у делу испод објекта.

Кота пода пословног дела у приземљу износи $\pm 0,00$ (95.85). У пословни део се улази директно са парцеле са јужне стране и Угриновачке улице. Приступ стамбеном делу, омогућен је засебним улазом у приземљу, на коти $\pm 0,00$ (94.85) у коме је степениште којим се долази до главне вертикалне комуникације (степеништа и лифт) на коти ± 0.00 (95.85), којом се приступа спратовима.

Кров је раван минималног нагиба 2% према риголама.

Висина венца објекта је 15,00 м у односу на нулту коту.

Висина слемена објекта је 18,00 м у односу на нулту коту.

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА:

ОСНОВА ПОДРУМА:

НЕТО површина комуникације: 19,49 м²
НЕТО површина заједничких просторија: 1,93 м²
НЕТО површина пословног простора: 77,72 м²
НЕТО површина гараже 282,23 м²

НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМА 381,37 м².
БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМА 432,56 м².

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА:

НЕТО површина пословног простора 109,99 м²
НЕТО површина комуникације: 37,93 м²

НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА 147,92 м².
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА 199,75 м².

ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА:

СТАН БР. 1 нето површина 53,28 м²
СТАН БР. 2 нето површина 49,58 м²
СТАН БР. 3 нето површина 42,97 м²

НЕТО површина комуникације: 18,47 м²
НЕТО површина стамбени простор 145,83 м²

НЕТО ПОВРШИНА ПРВОГ СПРАТА 164,30 м².
БРУТО ПОВРШИНА ПРВОГ СПРАТА 199,75 м².

ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА:

СТАН БР. 4 нето површина 47,07 м²
СТАН БР. 5 нето површина 42,62 м²
СТАН БР. 6 нето површина 30,96 м²
СТАН БР. 7 нето површина 27,70 м²

НЕТО површина комуникације: 18,47 м²
НЕТО површина стамбени простор 148,35 м²

НЕТО ПОВРШИНА ДРУГОГ СПРАТА 166,82 м².
БРУТО ПОВРШИНА ДРУГОГ СПРАТА 203,65 м².

ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА:

СТАН БР. 8 нето површина 53,28 м²

СТАН БР. 9 нето површина 49,58 м²

СТАН БР. 10 нето површина 45,96 м²

НЕТО површина комуникације: 18,47 м²

НЕТО површина стамбени простор 148,82 м²

НЕТО ПОВРШИНА ТРЕЋЕГ СПРАТА 167,29 м².

БРУТО ПОВРШИНА ТРЕЋЕГ СПРАТА 203,65 м².

ОСНОВА ЧЕТВРТОГ СПРАТА:

СТАН БР. 11 нето површина 53,28 м²

СТАН БР. 12 нето површина 49,58 м²

СТАН БР. 13 нето површина 45,96 м²

НЕТО површина комуникације: 18,47 м²

НЕТО површина стамбени простор 148,82 м²

НЕТО ПОВРШИНА ТРЕЋЕГ СПРАТА 167,29 м².

БРУТО ПОВРШИНА ТРЕЋЕГ СПРАТА 203,65 м².

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА:

СТАН БР. 14 нето површина 71,38 м²

СТАН БР. 15 нето површина 77,85 м²

НЕТО површина комуникације: 18,47 м²

НЕТО површина стамбени простор 148,73 м²

НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА 167,20 м².

БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА 198,20 м².

Однос пословања и становања износи 20.28 % : 79.72 %.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у
ПОДРУМ	381,37	432,56
ПРИЗЕМЉЕ	147,92	199,75
ПРВИ СПРАТ	164,30	199,75
ДРУГИ СПРАТ	166,82	203,65
ТРЕЋИ СПРАТ	167,29	203,65
ЧЕТВРТИ СПРАТ	167,29	203,65
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	167,20	198,20
УКУПНО	1362,19	1641,93

Остварена је површина Пословног простора је 187,71м² (20,22%) и Стамбеног простора 740,55м² (79,78%).

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкција објекта

Објектат 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 дрвена.

Фасадни зидови

Спољни зидови су са спољашње стране термоизоловани и са завршном обрадом од лепка и малтера преко мрежице и један део предње фасаде се облаже опеком. Сокла је од каменух плоча.

Кровни покривач

Покривање објекта је шљунком, преко потрбних слојева за раван кров.

Одводњавање крова

За потребе одводњавања крова предвиђен је систем хоризонталне риголе 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 неклизационе 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 Ал. 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.

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.

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 рефлексином 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

Приступ предметној парцели (колски и пешачки) је пројектован са улице Угриновачке.

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.