



⊕Projektovanje  
⊕Inženjering  
⊕Nadzor

**PIN CENTAR d.o.o.**

Centar za projektovanje, inženjering i nadzor  
Luja Adamića 6, 11070 Novi Beograd  
tel / fax (+381 11) 44.33.753  
e-mail: pincentar@gmail.com  
http://: www.pincentar.com

## 1-ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: ПИН центар д.о.о., Луја Адамича 6, Београд

Објекат: Стамбено-пословни објекат, КП13170 КО Земун

Врста техничке документације: ИДР - Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта: 1-Пројекат архитектуре

За грађење/извођење радова: изградња

Печат и потпис: Пројектант:  
"ПИН центар" д.о.о. Београд  
Жељко Малетић

Печат и потпис: Одговорни пројектант:  
Иван Радосављевић, д.и.а.  
број лиценце 300 G442 08



Број дела пројекта: ИДР - 1 - 17

Место и датум: Београд, август 2017

## 1.2. САДРЖАЈ за 1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна за 1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
1.2.	Садржај за 1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта (дела пројекта)
1.4.	Изјава одговорног пројектанта (дела пројекта)
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

## 1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### ТЕХНИЧКИ ОПИС

уз идејно решење стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели формираној од КП 13170 и КП 13170/2, КО Земун

### УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Идејно решење је рађено у складу са Информацијом о локацији IX-14 бр 350.1-3848/2016 од 13.07.2016 издатом од стране Секетаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда. Предмет пројектне документације је изградња стамбено-пословног објекта у улици Првوماјској бр.119 у Земуну, на грађевинској парцели формираној од КП 13170 и КП 13170/2, КО Земун.

Тренутно на парцели постоје објекти који су планирани за рушење чиме би се парцела у целости ослободила за нови објекат. Парцела има приступ ка Првوماјској улици у ширини од оквирно 19,5м. Са задње стране парцела има приступ будућој саобраћајници која је утврђена урбанистичким планом за предметну зону.

Нето корисна површина надземних етажа објекта остварена идејним решењем је 2977,76м<sup>2</sup> док је нето корисна површина целог објекта 4093,80м<sup>2</sup>. Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа објекта остварена идејним решењем је 3032,01м<sup>2</sup> док је БРГП целог објекта 4372,43м<sup>2</sup>.

Површина парцеле је 938,7 м<sup>2</sup>. Степен заузетости остварен решењем је 58,7% што задовољава максимално дозвољених 60%. Зелене површине, у директном контакту са тлом износе 141,1м<sup>2</sup>, што је 15% укупне површине парцеле.

Кота приземља је на коти тротоара у Првوماјској улици - 94,16. Висина венца објекта остварена идејним решењем је 17,49м. Висина слемена објекта остварена идејним решењем је 21,30м.

Овим решењем је планирано да објекат надземно има два тракта, док би им подземне етаже биле заједничке и заправо би представљале директну везу надземних трактова. Предвиђено је да један тракт зграде буде до Првوماјске улице, двострано узидан, односно постављен читавом ширином парцеле. Предвиђено је да се његова грађевинска линија ка Првوماјској улици поклопи са регулационом линијом парцеле. Тракт је узидан на бочну границу у дубини од 17,0м од регулационе линије ка Првوماјској. Био би спратности По2+По1+Пр+5+Пе. Други тракт би био паралелан са првим, постављен на задњу (дворишну) грађевинску линију која је одређена на 40,0 м од регулационе линије ка Првوماјској. Имао би спратност По2+По1+Пр+5. Он би такође био двострано узидан, односно постављен читавом ширином парцеле. Био би узидан у дубини од 11,0м од грађевинске линије ка дворишту. Растојање између два тракта би било 12,0м, док би растојање од задње (дворишне) грађевинске линије до регулационе линије парцеле ка будућој улици било оквирно око 7,0м. Објекат ка Првوماјској на нивоу 2., 3., 4. и 5. спрата има еркере дубине 60 см у складу са условима којима су дозвољени еркери на висини изнад 4,0 м у односу на коту тротоара. Фасадна равна повучених етажа је на растојању од 1,5м од фасадне равни нижих етажа.

Планирано је да објекат има следеће садржаје и следеће капацитете паркинг места:

1. Пословни део:

- локал 01, површине 290,81м<sup>2</sup> - 5 паркинг места
  - локал 02, површине 172,04м<sup>2</sup> - 3 паркинг места
  - локал 03, површине 118,92м<sup>2</sup> - 2 паркинг места
- Укупно за пословни део објекта - 10 паркинг места

2. Стамбени део - 32 стана. По нормативу 1,1 паркинг место по стану 32x1,1=35,2

Укупно за стамбени део усвојено 36 паркинг места.

За цео објекат је усвојено 46 паркинг места. Од тога су 4 паркинг места за особе са инвалидитетом (>5% укупног броја паркинг места).

Локали су планирани у приземљу оба тракта, као и на I спрату тракта до Првوماјске улице, као и делу I спрата дворишног тракта. Остатак објекта заузимају станови. Из Првوماјске је планиран приступ локалимa 01 и 02 директно са тротоара. Кроз оба тракта је планиран и пешачки пролаз - пасаж чиме се остварује директан комуникација између Првوماјске улице и будуће улице планиране у унутрашњости садашњег блока. Из задњег дворишта се приступа локалу 03, док су стамбени улази (сваки тракт по један стамбени улаз) организовани из пасажа.

Стамбени улази имају по ветробран, приступни ходник, степниште и путнички лифт, којима се приступа горњим етажама. У уличном тракту од 2. спрата до повучене етаже изнад 5. спрата има укупно 18 станова различите структуре. У дворишном тракту је планирано укупно 14 станова.

Из стамбених улаза је могућ и приступ подземним етажама степеништем и лифтом.

Паркинг места су груписана у две независне подземне гараже са по 19 паркинг места - на свакој подземној етажи по једна гаража. Независно од тога планирано је укупно 8 паркинг места у дворишту између тракова. Од тих 8 паркинг места у дворишту предвиђено је да 4 буду за особе са инвалидитетом.

Једној од две подземне гараже се колски приступа аутолифтом директно из Првوماјске улице. Из будуће улице са задње стране парцеле је предвиђен колски приступ дворишту из ког се даље посебним аутолифтом приступа другој подземној гаражи, као и дворишту између тракова где су смештена паркинг места на отвореном. Свака од две подземне гараже има сопствени аутолифт. Предвиђене димензије платформи аутолифтова су 300/550, односно 300/580цм.

Паркирање у подземним гаражама је управно. Ширина простора за маневрисање је 540цм или више. Минималне димензије паркинг места су 240/480цм, изузев по једног паркинг места на оба нивоа која су димензија 250/480цм (паркинг места са двостраном препреком). Паркинг места за инвалиде су димензија према важећем правилнику којим се ближе одређују услови приступачности за особе са инвалидитетом (површина за два паркинг места и простор за улазак/излазак из возила је 500/590цм). Подови у гаражама су равни тј, у минималним нагибима којима се осигурава отицање воде (до 2%). Површина у дворишту које користе возила су такође равне (нагиби до 5%).

У подрумским етажама, осим самих гаража које заузимају највећи део смештене су и техничке просторије: просторије за лифтовска постројења, просторија за смештај опреме за телекомуникационе инсталације, просторија за хидроцил, као и просторија за одржавање објекта.

Светле висине у гаржи су 240цм.

Простор за смештај контејнера је обезбеђен у дворишту, у границама парцеле. Обезбеђен је коридор за несметано кретање (гурање) контејнера од простора за смештај до регулационе линије парцеле.

### **Конструкција и материјализација објекта**

Конструктивни склоп објекта је масивни, зидани у комбинацији са скелетним. Предметна локација се налази у "релативно повољном и условно повољном подручју" ( $i=8^{\circ}$  МСК). Носећи ветикални елементи су зидови зидани блоком дебљине 20цм, спрегнути вертикалним и хоризонталним АБ серкложима. Објект је у целости фундиран на темељној плочи. Таванице су полумонтажне ситноребрасте плоче типа ЛМТ. Преградни зидови су од шупље опеке  $d=12$ .

У склопу фасаде је термоизолациони слој камене вуне. Завршна обрада фасада је силикатна фасадна опека у комбинацији са бавалит фасадом (лепак са мрежицом преко којег се поставља слој глета који се боји фасадном бојом).

Кров је делом раван, делом кос, благог нагиба. Кровна конструкција косих делова крова је дрвена од квалитетне јелове грађе димензија према статичком прорачуну.

Кровни покривач косих кровова је лим, а нагиб крова је до 10%. Равни кровови су непроходне кровне терасе, финално застрте слојем шљунка.

Сва спољашња столарија је изведена од ПВЦ профила, са испуном од двослојних стакло-пакета  $d=4+15+4$  мм (испуна од аргона). Столарија на улазима у објекат и на локалима је од алуминијумских профила са термопрекидом и испуном од двослојних стакло-пакета  $d=6+15+6$  мм (испуна аргон). Окапнице су од пластифицираног лима, а унутрашње клупице од дрвене грађе.

### **Унутрашња обрада**

#### **Подови:**

На подну плочу постављен је екструдирани полистирен пре изливања цементне кошуљице. Кошуљица је дебљине 5цм изузев у купатилима где је у паду и где је њена дебљина 4-6 цм. У локалима и ходницима објекта су предвиђене гранитне керамике плочице, у слогу фуга на фугу. У купатилима и кухињама су предвиђене керамичке плочице I класе, у слогу фуга на фугу. У купатилима је планирана и одговарајућа хидроизолација између цементне кошуљице и керамике. У дневним боравцима, спаваћим собама и ходницима унутар станова планиран је паркет.

#### **Зидови:**

У купатилима, целом површином, а у кухињи до висине од 150цм су предвиђене керамичке плочице. У свим осталим просторијама зидови су малтерисани, глетовани и бојени полудисперзивним бојама.

#### **Плафони:**

У свим просторијама изузев мокрих чворова плафони су малтерисани, па глетовани и финално бојени белом полудисперзивном бојом. У купатилима и санитарним чворовима плафони су малтерисани, па глетовани и финално бојени белом дисперзивном бојом.

### **Комунална инфраструктура**

Предметна парцела се налази у окружењу које је комунално опремљено елементима градских инфраструктурних система.

#### **Водоводна мрежа:**

Планирани објекат ће се прикључити на постојећу мрежу која је изграђена у насељу. Прикључак предвидети на месту датом условима ЈКП "БВК". Припрему топле воде предвидети локално, преко топлотне пумпе. Мерење потрошње воде предвидети у спратним водомерним орманима, с тим што је потребно раздвојити потрошњу воде за санитарне и ПП потребе. За потребе објекта предвидети ПП унутрашњу мрежу. Развод водити по зидовима, видно са челичним поцинкованим цевима. Хидрантске ормариће поставити на прописаном одстојању од пода.

#### **Фекална канализација:**

Планирани објекат ће се прикључити на постојећу мрежу која је изграђена у насељу. Прикључак предвидети на месту датом условима ЈКП "БВК".

#### **Атмосферска канализација:**

Одводњавање атмосферских вода са крова објекта ће се вршити одводом у систем кишне канализације која је изграђена у насељу. Прикључак предвидети на месту датом условима ЈКП "БВК".

#### **Електрична енергија:**

Планирани објекат ће се снабдевати електричном енергијом са постојеће НН мреже у насељу. Предвидеђене су:



- инсталација енергетског напајања са мерењем утршка електричне енергије према условима ЕДБ;
- инсталација главног развода - напајање главних и подразводних ормана;
- инсталација спољнег осветљења простора око објекта;
- инсталација сигурносног - противпаничног осветљења светиљама са сопственим извором напајања;
- инсталација прикључница опште намене и фиксних извода;
- инсталација громобрана;
- инсталација темељног уземљивача;
- инсталација главног и допунског изједначења потенцијала у објекту;
- заштита од превисоког напона према важећим стандардима и техничким прописима.

#### Топлификација:

Сходно условима ЈКП „Београдске електране“ у овој фази није предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, обзиром да у близини објекта није предвиђена изградња топловода за даљинско грејање.

#### Грејање:

Планирано је појединачно грејање стамбених и пословних јединица. Извор топлоте је топлотна пумпа „вода-ваздух“. Грејање и хлађење просторија се врши системом подног и зидног цевног развода. За догревање санитарних чворова предвиђен је цевни сушач.

#### Вентилација:

Вентилација блокираних просторија/купатила врши се принудно, вентилаторима.

Вентилација гаража се врши принудно, уз коришћење одговарајућих вентилационих система са каналским разводом, чији рад контролише аутоматика.



Одговорни пројектант

## 1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## 1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Ситуација
- Основе
- Пресеци
- Фасаде
- 3D прикази



## 3D прикази

Изглед из Првомајске улице



Изглед из дворишта







