

## TEHNIČKI OPIS

### **NOV PROJEKAT U IZGRADNJI U DUVANJSKOJ BR.13A**

(Lokacija: Zvezdara, Beograd)

**Predmetna lokacija** se nalazi u zoni Zvezdare između ul. Fočanske, ul. Jovana Đaje i ul. Milana Rakića.

**Atraktivnost predmetne lokacije** je mirnoća kvarta, blizina zvezdarske šume kao i konekcija sa Bulevarom Kralja Aleksandra i velikim trgovinskim i administrativno-poslovnim centarima.

**Glavni pristup** lokaciji je iz ul. Volgine i ul. Jovana Đaje.

**Objekat** je spratnosti **Po+P+2+Pk.**

Investitori dva Pravna lica. Prilikom regulisanja finansijskog dela polovina uplate ide prema jednom Pravnom subjektu druga polovina drugom Pravnom subjektu.

Dinamika plaćanja: 20% avans nakon potpisivanja i overe Predugovora o kupoprodaji. Preostali deo: kako napreduje gradilište po pločama.

## **FUNKCIJA**

Stanovanje je predviđeno sa jednim ulazom. Predviđeno je 2-3 stana po etaži tj. ukupno 9 stanova. Visina od gotovog poda do plafona iznosi 260 - 270cm.

Između ulaza se nalaze prolazi a ispred njih pjaceta. Na pjaceti su predviđene uređene zelene površine - žardinjere, kao bitan doprinos kvalitetu mikroambijenta.

Za parkiranje vozila predviđena je jedna podzemna etaža – garaža stambenog dela sa ukupno 9 parking mesta. Pristup garaži predviđen je iz u. Duvanjske. Garažna vrata su proizvođača Horman ili slično. Garaža je protivpožarno opremljena detektorima ugljen monoksida i sistemom za ventilaciju i odimljavanje.

## **FASADA**

Na fasadi se u završnoj obradi javlja kombinacija materijala: malter obrađen akrilnom bojom i delimično kulirplastom i kamenom.

Na malterisanoj fasadi kao završna obrada predviđen je bavalit u dve granulacije čime se postiže željeni dinamički izgled.

Fasadni-sendvič zid sastoji se od šupljeg oprekarskog bloka debljine 19 cm, polutvrdih ploča termoizolacije 15cm, završno obrađen samočistećim silikonskim zaglađenim malterom.

Fasada otvorenog podrumskog dela objekta je kamena kao i spoljna sokla. Podprozornici i poklopne ploče predviđene su od kamena ili plastificiranog lima. Spoljašnja aluminijumska ili pvc stolarija kao i okov su od renomiranog proizvođača. Staklo paket je dvoslojni (Guardian), sa niskoemisionim filmom Clima Guard Solar i ispunom od argona. Sposobnost zaštite od solarne energije u letnjem periodu i sprečavanje odavanja toplote u zimskom periodu, pomaže u smanjenju troškova i doprinosi osećaju komfora i udobnosti. Zaštita od sunca su spoljne roletne.

Završni krovni pokrivač kosog dela krova je kaširani lim, sa grejanim krovnim odlivima.

Završni krovni pokrivač ravnog dela krova je FPO membrana, renomiranog švajcarskog proizvođača Sika, sa grejanim krovnim odlivima.

Transparentne ograde, su od bravarske plastificirane konstrukcije.

## **ULAZNI HOL**

Enterijersko rešenje ulaza, upotrebom i kombinacijom savremenih materijala i nivoom obrade, uvodi korisnike prostora u moderan objekat elitnog karaktera. Oblaganje podova ulaznog hola, stepeništa i hodnika objekta radi se prirodnim kamenom ili granitnom keramikom. Zidovi se rade u kombinaciji kamena, enterijerskih obloga i molersko farbarskih tehnika, što u kombinaciji sa elementima rasvete stvara prijatan ambijent.

## **KOMUNIKACIJE**

Stepenište je prirodno osvetljeno.

## **STANOVI**

Stanovi su organizovani kao moderne stambene jedinice.

Glavna koncepcija modernog i savremenog rešenja stambenih jedinica je da se korisnici osećaju prijatno i opušteno, da se omogući fleksibilnost u načinu korišćenja, u zavisnosti broja osoba koje koriste tretirani prostor.

Svaka stambena jedinica, bez obzira na broj spavaćih soba, sadrži: ulazni deo, kuhinju, dnevnu sobu sa trpezarijom, spavaće sobe sa kupatilima ili/i gostinski toalet.

## **ULAZNA VRATA**

Sigurnosna i protiv požarna vrata su proizvođača Bosal ili sličnog kvaliteta, obložena furniranim mediapanom visokog kvaliteta završne obrade. Furnir je završno lakiran dvokomponentnim poliuretanskim lakom.

Brava je sigurnosna (zabavljanje u 6 tačaka+3 fiksna šipa) i protivpožarna.

Kvaka je u klasi protivpožarne garniture.

Obloga praga je od prirodnog kamena, u širini štoka vrata.

Vrata su snabdevena odgovarajućim atestom na protivpožarnost od 90 minuta (1,5h).

### **UNUTRAŠNJA VRATA**

Plot vrata je izrađen od furniranog medijapana sa ispunom od prošupljene iverice, radi pojačane zvučne zaštite, završno obradjen poliuretanskim mat lakom u dva sloja.

Šarke su proizvođača KOBLENC ili sličnog kvaliteta, 3 komada po krilu.

Unutrašnja zastakljena vrata: u svemu su kao i puna. Zastakljenje je ravnim peskiranom staklom d=4mm.

### **PARKET**

Oblaganje podova dnevnog boravka, hodnika i spavaćih soba vrši **se višeslojnim parketom**.

Debljina parketa je 14mm sa habajućim slojem od hrastovog masiva debljine 4mm. Parket lajsne su dvodelne, visine 8cm i izrađuju se od toniranog medijapana.

### **KERAMIČARSKI RADOVI**

U kuhinjama, kupatilima, toaletima i terasama planirana je granitna keramika nekog od vodećih evropskih proizvođača, I klase, dimenzija 30x60cm, 60x60cm i 60x120cm d=9.5mm, laserski sečena, rektifikovana, *full body* (u slučaju oštećenja boja je ista po čitavoj debljini pločice). Otporna na uticaj hemikalija, sa otpornošću na fleke klase 5, koeficijentom protivkliznosti R10, koeficijentom absorpcije vode  $\leq 0,5\%$ .

Spoljna keramika je otporna na temperaturne promene i mraz.

Sva primenjena keramika je testirana po ISO standardima.

### **MOLERSKO FARBARSKI RADOVI**

Boja je vodoperiva. Zidovi su završno bojeni disperzijom sa svim potrebnim predradnjama i predhodno gletovani u tri sloja sa perdašenjem svakog.

### **SPUŠTENI PLAFONI**

Spušteni plafoni se rade od gips-kartonskih ploča tipa Knauf na odgovarajućoj aluminijumskoj podkonstrukciji, a po projektu.

### **OPREMA ZA KUPATILA**

Sanitarije su I klase iz uvoza. WC šolja i bide su konzolni, sa ugradnim vodokotličem marke GEBERIT.

Tuš kabine su opremljene pregradama od kaljenog stakla d=6mm sa okovom.

Armature su I klase (italijanskih ili nemačkih proizvođača, odnosi se na tuš baterije, baterije za umivaonike).

Svako kupatilo sadrži sušač za peškire.

## **INSTALACIJE**

Instalacije u objektu su po odabiru opreme i načinom ugradnje u skladu sa visokim standardom današnje tehnologije.

### **HIDROTEHNICKE INSTALACIJE**

Razvod vodovodne i kanalizacione mreže je od bešumnih cevi proizvođača Rehau i Aquaterm. Centralna priprema tople vode je predviđena u okviru svake stambene jedinice bojlerima Ariston i Gorenje.

### **MAŠINSKE INSTALACIJE**

Predviđeno rešenje grajanja stambenih jedinica je elektro kotlovima, za svaki stan posebno, odgovarajućeg kapaciteta, sa aluminijumskim radijatorima u svim sobama, dok su u mokrim čvorovima predviđeni sušači peškira potrebnih kapaciteta.

Za svaku stambenu jedinicu predviđena je nezavisni sistem klimatizacije proizvođača sa jednom spoljnom i jednim unutrašnjom jedinicom. Ovaj sistem omogućava, osim hlađenja, i grejanje u prelaznim periodima i dogrevanje u zimskom periodu, u slučaju potrebe. Upravljanje unutrašnjih jedinica se ostvaruje preko centralne konzole ili pomoću daljinskog upravljača.

### **ELEKTRIČNE INSTALACIJE**

Po projektu enterijera na mestima gde su predviđeni plakari u ulaznim hodnicima, u kojima je osim smeštanja odeće, predviđeno i smeštanje elektro ormana energetike, telekomunikacija i električnih kotlova. Objekat će biti opremljen instalacijom za kontrolu pristupa i ostalu podršku sistema obezbeđenja.

Predviđena ugradna rasveta u spuštenim plafonima je renomiranog proizvođača Fabbian, Buck, Zara light i sl.

Prekidači i utičnice proizvođača AVE tip Sistem 45 ili sličnog kvaliteta.

U svakoj sobi u stanu je instalirano po dva mrežna (UTP) priključka i jedan priključak (*coax*) za distribuciju TV signala, dok je u dnevnom boravku instalirano 4 UTP priključka i 2 *coax* priključka. Svi UTP i *coax* kablovi su povezani na *patch panel* u centralnom distributivnom ormanu u stanu (strukturno kabliranje), pa se potrebni signali mogu vrlo lako distribuirati u željenu prostoriju.

U garaži, stepeništu i hodnicima je instaliran sistem detekcije i dojava požara i povećanog nivoa ugljen monoksida, sa adresabilnim automatskim i ručnim javljačima požara. Svi signali sa protivpožarne centrala prate se u monitoring centru, kako bi se mogla izvršiti pravovremena reakcija i lokalizacija eventualnog požara. U slučaju požara u garaži se automatski uključuju sistemi za odimljavanje i ventilaciju, uključuju se sirene, svetleća signalizacija i ventilacija .

Svi ulazi u objekat (garaža, glavni ulazi) su kontrolisani i omogućeni centralizovanom elektronskom kontrolom pristupa uz primenu magnetnih kartica i video interfona, čime se obezbeđuje visok nivo privatnosti i bezbednosti.

**Video nadzor** je realizovan IP kamerama visoke rezolucije sa čuvanjem video zapisa na centralizovanim memorijama velikog kapaciteta, tako da je moguće imati snimke do 15 dana unazad. Na svakom portirskom mestu će biti prikaz slika sa kamera za pripadajući deo objekta. Nije predviđeno da se signali video nadzora distribuiraju po stanovima.

- Prodavac zadržava pravo da izmeni datu specifikaciju.
- Precizan tehnički opis je sastavni deo ugovorne dokumentacije sa kupcem.