

0 – GLAVNA SVESKA

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR:

Opština Beočin, 21300 Beočin, ul. Svetosavska 25

OBJEKAT:

Stambeni objekat (Su+P+4+Pk)
kat. parc. 1689/10, KO Beočin

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDR - Idejno rešenje

ZA GRAĐENJE:

Nova gradnja

PROJEKTANT:

„BiArh“ arhitektonski biro
Trg Slobode 3, TC Apolo, lokal D14
21 000 Novi Sad

ODGOVORNO LICE
PROJEKTANTA:

Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.

Pečat i potpis:



GLAVNI PROJEKTANT:

Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 8043 04

Pečat i potpis:



BROJ TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

13/22

Mesto i datum

Novi Sad, maj 2022.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

- 0.1. Naslovna strana glavne sveske
- 0.2. Sadržaj glavne sveske
- 0.3. -
- 0.4. -
- 0.5. Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.6. Podaci o projektantima
- 0.7. Opšti podaci o objektu
- 0.8. Sažeti tehnički opis
- 0.9. -
- 0.10. -
- 0.11. -

- Integrisani Katastarsko topografski plan za parcelu br. 1689/10 K.O. Beočin
- Dokaz o vlasništvu

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: 13/22
1	Projekat arhitekture	br: 13/22-1

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0 GLAVNA SVESKA

Projektant: „BiArh“ arhitektonski biro, Trg Slobode 3, TC Apolo, lokal D14, 21000 Novi Sad
Glavni projektant : Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 8043 04
Lični pečat: Potpis:



1 PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: „BiArh“ arhitektonski biro, Trg Slobode 3, TC Apolo, lokal D14, 21000 Novi Sad
Odgovorni projektant : Bojan Grozdanić, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 1150 09
Lični pečat: Potpis:



0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Stambeni objekat	
vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učesće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	85% (5.956,05m²)	V-112222: Stambena zgrada sa tri ili više stanova
	15% (973,40m²)	V-124210: Garaže
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	- Plan generalne regulacije naselja Beočin („Sl. list opštine Beočin“ br. 2/15 i 07/18)	
mesto:	Beočin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	1689/10, KO Beočin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci na infrastrukturu:	1689/9 i 1689/10, KO Beočin	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
priključak na saobraćajnu mrežu:	Planiran je kolski i pešački pristup objektu sa „Sabirne saobraćajnice“ – k.p. 1689/9 .	
priključak na vodovod:	Planiran je priključak na naseljski vodovodni sistem, na postojeći dovodnik vode Beočin-Rakovac prečnika ϕ 300mm. Prethodno izvršiti izmeštanje dovodnika ϕ 300mm prema Rakovcu koji prelazi preko predmetne lokacije, na parceli 1689/10 K.O. Beočin. Dovodnik izmestiti na „Sabirnu saobraćajnicu“ po uslovima JKP Beočin.	
priključak na kanalizacionu mrežu:	Planiran je priključak na postojeći kolektor ϕ 400mm.	
priključak na elektroenergetsku mrežu:	Planiran je priključak na elektroenergetsku mrežu naselja. Lamela A - Procenjena maksimalna angažovana snaga je Pmax=508,53kW. Napajanje lamele A sa postojeće MBTS 20/0,4 kV 2x630 kVA „Sportski centar“ do buduće KPK na lameli A. Lamela B - Procenjena maksimalna angažovana snaga je Pmax=477,48kW. Napajanje od buduće KPK na lameli A do buduće KPK na lameli B. Lamela C - Procenjena maksimalna angažovana snaga je Pmax=491,28kW. Napajanje lamele C od postojeće MBTS „Sportski centar“ do buduće KPK na lameli C i od nje do planirane KPK na lameli B.	

priključak na gasnu mrežu:	Nije planiran priključak na ulični gasovod.
priključak na toplovodnu mrežu:	Planiran je priključak na postojeću magistralnu toplovodnu mrežu.
priključak na EK mrežu:	Planiran je priključak na postojeću podzemnu EK mrežu.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele:	9.563 m2
	ukupna BRGP nadzemno:	6.802,20 m2
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	8.019,33 m2
	ukupna NETO površina:	6.721,57 m2
	površina prizemlja:	bruto-1.098,00 m2, neto-918,97 m2;
	površina zemljišta pod objektima (postojećim i novoplaniranim) /zauzetost:	1.098,00 m2 (11,48%)
	spratnost:	Su+P+4+Pk
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	visina slemena – 21,98 m visina venca – 17,85 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	visina slemena – 104,08 mnv visina venca – 99,95 mnv
	spratna visina:	3,0 m
	broj funkcionalnih jedinica:	101 (stambenih jedinica)
	broj parking mesta:	36 garažnih parking mesta u suterenu objekta; 0 otvorenih parking mesta na predmetnoj parceli (53 u uličnom koridoru-sabirnoj saobraćajnici, na parcelama 1689/9 i 1732/1).
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	demit
	orijentacija slemena:	čtetvorovodan krov
	nagib krova:	30°
	materijalizacija krova:	Crep
Procenat zelenih površina:		80%
indeks zauzetosti:		11,48 %
Indeks izgrađenosti:		0,71
Druge karakteristike objekta:	Planirana je izgradnja objekta u tri faze.	
Predračunska vrednost objekta:	258.564.625,00 din.; vrednost je bez PDV-a.	

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Opšti podaci i lokacija

URBANISTIČKI PLAN

Naziv plana kome pripada parcela na kojoj je predviđena izgradnja objekta je **Plan generalne regulacije naselja Beočin** (Službeni list opštine Beočin br. 2/2015 i 07/2018).

KATASTARSKA PARCELA

Katastarska parcela ispunjava uslov za građevinsku parcelu prema navedenom planu. Predmetni objekat se nalazi na građevinskoj parceli koja je formirana od katastarske parcele broj 1689/10, K.O. Beočin. U morfološkom smislu, teren na kome se nalazi predmetna parcela je ravan, apsolutne visinke kote oko +82.10mnm. Građevinska parcela je pravougaonog oblika, orijentacija je istok-zapad i nalazi se u ul. Cara Dušana br. bb, Beočin. Dimenzije građevinske parcele su 77,00m x 156,00m, a ukupna površina je 9.563,00m².

Parcela je blokovska, okružena javnim saobraćajnicama. Planirani stambeni objekat se predviđa na delu parcele 1689/10. Parcela se nalazi u bloku između ulice Cara Dušana i novoplanirane "Sabirne saobraćajnice" u Beočinu. Parcela će biti opremljena instalacijama vodovoda, kanalizacije, kao i elektroenergetskim i vrelovodnim instalacijama potrebnog kapaciteta.

Apsolutne visinske kote lokacije:

- kota terena: 82,10 m,
- planirana kota nivelete terena: 82,40 m,
- kota maksimalnih podzemnih voda: 78,50 m.
- kota minimalnih podzemnih voda: -- m.

TABELARNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA

Kapacitet	Zahtevane površine	Ostvarene površine
BGP	6.694.10 m ² (z=70.00%)	1.098.00 m ² (z=11.48%)
BRGP nadzemnih etaža	22.951.20 m ² (i=2.40)	6.802.20 m ² (i=0.71)
BRGP podzemnih etaža		1.217.13 m ²
Površine pod zelenilom	2.868.90 m ² (30.00 %)	7.650.00 m ² (80%)

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Predmetnoj parceli je omogućen kolski prilaz iz ulice novoplanirane, direktno na parking u suterenu objekta, preko polukružne rampe.

Pešački pristup parceli omogućen je sa javnih saobraćajnica.

Na parceli je predviđen parking u vidu suterenske garaže (36 mesta, dimenzija min 250x500 za poprečna parking mesta). Suterenska garaža sa pristupnom polukružnom rampom i manipulativnim prostorom se prostire ispod celog garabita novoplaniranog objekta. Pristup garažama je omogućen rampom iz dvorišta parcele sa južne strane predmetnog objekta. Vertikalna komunikacija iz suterena na etaže unutar objekta omogućena je stepenišnim jezgrima sa liftom. Na kontaktu kolovoza i trotoara postavlja se upušteni ivičnjak, a u zoni ulaska vozila sa ulice na parcelu izvodi se ojačani trotoar.

Arhitektonsko rešenje

DISPOZICIJA I FUNKCIJA

Funkcija objekta je stambena sa tri identične lamele (1, 2 i 3) od kojih svaka sadrži 5 stambenih jedinica u prizemlju, po 6 stambenih jedinica na 4 tipske etaže i 6 stambenih jedinica u potkrovlju lamela 1 i 3, odnosno 5 stambenih jedinica u potkrovlju lamele 2. Objekat ukupno ima 101 stambenu i 0 poslovnih jedinica. Ispod celog garabrita objekta i svih lamela, nalazi se suterenska garaža za smeštaj 36 parking mesta, kao i potrebnih tehničkih prostorija. Objektu se pristupa sa ulice Cara Dušana. Kolski pristup je na južnoj strani parcele i objekta, prema polukružnoj rampi kojom se silazi i pristupa suterenskim garažama ispod celog objekta. Pešački pristupi objektu, odnosno lamelama je direktno uzdužno, sa novoplanirane ulice, gde svaka lamela ima poseban ulaz, koji se sastoji od pristupnog stepeništa i rampe za osobe sa invaliditetom i vetrobranskog prostora.

DIMENZIJE, POLOŽAJ I OBLIK

Predmetni objekat je slobodnostojeći objekat, dimenzija 15.20m x 75.00m. Objekat je približno pravougaone osnove 3 približno jednake lamele po 15,2x25m, sa prepustima na fasadi od prvog sprata naviše, potkrovljem i kosim krovom. Objekat je smirenih ali jasnih ivica i funkcionalno-estetskih obrađenih celina i naglašenih vertikalna prepusta. Ispod celog gabarita objekta je suteran u kojem je smeštena garaža i tehničke prostorije objekta. Objekat se sastoji od tri specifično postavljene identične lamele u neprekinutom nizu, u novoplaniranoj ulici u Beočinu. Objekat je na taj način slobodnostojeći u prostoru, u urbanom bloku u kojem se nalaze drugi slobodnostojeći postojeći stambeni višeporodični objekti. Orijentacija objekta po dužini je sever-jug. Stanovi su orjentisani u pravcu istok – zapad. Ulična fasada prema novoplaniranoj ulici je okrenuta prema istoku, dok je zapadna fasada okrenuta prema dvorišnom delu parcele.

PROSTORNA STRUKTURA

Na koti -3,00 (aps. kota +80,60) **suteran**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: zajedničke prostorije (3 garažne potceline sa predprostorima, tehničkim prostorijama i stepenišno-liftovskim jezgrima),

Na koti ±0,00 (aps. kota +83,60) **prizemlje**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 14x stambenih jedinica (**Lamela 1 - Stan 1 L1/S1 (trosoban), Lamela 1 - Stan 2 L1/S2 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 3 L1/S3 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 4 L1/S4 (trosoban), Lamela 1 - Stan 5 L1/S5 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 1 L2/S1 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 2 L2/S2 (trosoban), Lamela 2 - Stan 3 L2/S3 (trosoban), Lamela 2 - Stan 4 L2/S4 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 1 L3/S1 (trosoban), Lamela 3 - Stan 2 L3/S2 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 3 L3/S3 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 4 L3/S4 (trosoban), Lamela 3 - Stan 5 L3/S5 (dvosoban)**), zajedničke prostorije (ulazi u lamele sa vetrobranim, vešernice, stepenišni prostori, liftovi),

Na koti +3,00 (aps. kota +86,60) **1. sprat**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18x stambenih jedinica (**Lamela 1 - Stan 6 L1/S6 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 7 L1/S7 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 8 L1/S8**

(dvosoban), **Lamela 1 - Stan 9 L1/S9 (trosoban), Lamela 1 - Stan 10 L1/S10 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 11 L1/S11 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 5 L2/S5 (čtetvorosoban), Lamela 2 - Stan 6 L2/S6 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 7 L2/S7 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 8 L2/S8 (trosoban), Lamela 2 - Stan 9 L2/S9 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 10 L2/S10 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 6 L3/S6 (čtetvorosoban), Lamela 3 - Stan 7 L3/S7 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 8 L3/S8 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 9 L3/S9 (trosoban), Lamela 3 - Stan 10 L3/S10 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 11 L3/S11 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),**

Na koti +6,00 (aps. kota +89,60) **2. sprat**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18x stambenih jedinica (**Lamela 1 - Stan 12 L1/S12 (čtetvorosoban), Lamela 1 - Stan 13 L1/S13 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 14 L1/S14 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 15 L1/S15 (trosoban), Lamela 1 - Stan 16 L1/S16 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 17 L1/S17 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 11 L2/S11 (čtetvorosoban), Lamela 2 - Stan 12 L2/S12 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 13 L2/S13 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 14 L2/S14 (trosoban), Lamela 2 - Stan 15 L2/S15 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 16 L2/S16 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 12 L3/S12 (čtetvorosoban), Lamela 3 - Stan 13 L3/S13 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 14 L3/S14 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 15 L3/S15 (trosoban), Lamela 3 - Stan 16 L3/S16 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 17 L3/S17 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),**

Na koti +9,00 (aps. kota +92,60) **3. sprat**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18x stambenih jedinica (**Lamela 1 - Stan 18 L1/S18 (čtetvorosoban), Lamela 1 - Stan 19 L1/S19 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 20 L1/S20 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 21 L1/S21 (trosoban), Lamela 1 - Stan 22 L1/S22 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 23 L1/S23 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 17 L2/S17 (čtetvorosoban), Lamela 2 - Stan 18 L2/S18 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 19 L2/S19 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 20 L2/S20 (trosoban), Lamela 2 - Stan 21 L2/S21 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 22 L2/S22 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 18 L3/S18 (čtetvorosoban), Lamela 3 - Stan 19 L3/S19 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 20 L3/S20 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 21 L3/S21 (trosoban), Lamela 3 - Stan 22 L3/S22 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 23 L3/S23 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),**

Na koti +12,00 (aps. kota +95,60) **4. sprat**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18x stambenih jedinica (**Lamela 1 - Stan 24 L1/S24 (čtetvorosoban), Lamela 1 - Stan 25 L1/S25 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 26 L1/S26 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 27 L1/S27 (trosoban), Lamela 1 - Stan 28 L1/S28 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 29 L1/S29 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 23 L2/S23 (čtetvorosoban), Lamela 2 - Stan 24 L2/S24 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 25 L2/S25 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 26 L2/S26 (trosoban), Lamela 2 - Stan 27 L2/S27 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 28 L2/S28 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 24 L3/S24 (čtetvorosoban), Lamela 3 - Stan 25 L3/S25 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 26 L3/S26 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 27 L3/S27 (trosoban), Lamela 3 - Stan 28 L3/S28 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 29 L3/S29 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),**

Na koti +15,00 (aps. kota +98,60) **potkrovlje**, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće

prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 15x stambenih jedinica (**Lamela 1 - Stan 30 L1/S30** (četvorosoban), **Lamela 1 - Stan 31 L1/S31** (dvosoban), **Lamela 1 - Stan 32 L1/S32** (dvosoban), **Lamela 1 - Stan 33 L1/S33** (četvorosoban), **Lamela 1 - Stan 34 L1/S34** (dvosoban), **Lamela 2 - Stan 29 L2/S29** (četvorosoban), **Lamela 2 - Stan 30 L2/S30** (dvosoban), **Lamela 2 - Stan 31 L2/S31** (dvosoban), **Lamela 2 - Stan 32 L2/S32** (četvorosoban), **Lamela 2 - Stan 33 L2/S33** (dvosoban), **Lamela 3 - Stan 30 L3/S30** (četvorosoban), **Lamela 3 - Stan 31 L3/S31** (dvosoban), **Lamela 3 - Stan 32 L3/S32** (dvosoban), **Lamela 3 - Stan 33 L3/S33** (četvorosoban), **Lamela 3 - Stan 34 L3/S34** (dvosoban)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik).

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekat je približno pravougaone osnove cca 15,2x75m, sa prepustima na fasadi od prvog sprata naviše i kosim neprohodnim krovom. Objekat je smirenih ali jasnih ivica i funkcionalno-estetskih obrađenih celina. Objekat se sastoji od tri identične, međusobno smaknute lamele. Lamele su povezane u suterenu, koji čini jedinstven unutrašnji prostor. Na parceli oko objekta, planirano je ozelenjavanje prostora. Osvetljenje stambenih prostora je omogućeno preko fasadne stolarije, kao i osvetljenje zajedničkih prostora svih lamela. U objektu je omogućeno prirodno provetravanje svih prostorija preko fasadne stolarije, osim pojedinih sanitarnih čvorova/kupatila, koja se ventilišu preko ventilacionih kanala. Ukoliko se postavljaju klima uređaji potrebno je predvideti njihovu spoljnu jedinicu na način da se ne narušava spoljni izgled objekta.

Konstrukcija

KONSTRUKCIJA I TEMELJI

Konstrukcija objekta je AB skeletni sistem, sa AB pločama i stubovima i zidnim platnima/ukrućenjima. Konstrukcija je iznad suterenske etaže razdvojena (dilatirana) i sastoji se od tri lamele (AB ploče). Objekat se temelji na AB temeljnoj ploči d=50cm na koti - 3,50 (aps. 80,1) ispod koje je nabijeni tampon sloj šljunka d=30cm i bentonitna hidroizolacija Voltex postavljena na sloj tampona. AB temeljna ploča je dilatirana u delu gde je inače dilatiran objekat i podeljen u lamele L1, L2 i L3.

ZIDOWI I PLATNA

Spoljašnji fasadni zidovi izvede se od klima termoizolacionog bloka debljine 20cm, termoizolovan sa spoljne strane termoizolacionim pločama - Multipor debljine 10cm. Unutrašnji obodni zidovi suterena se izvede od armiranog betona, debljine 25cm.

PLOČE I LINIJSKI ELEMENTI

Međuspratne konstrukcije su pune AB ploče debljine d=20cm. Ploče su oslonjene na armirano-betonske stubove i platna za ukrućenje konstrukcije, različitih preseka, dimenzija i debljina, a sve prema statičkom proračunu.

KROVNA I STEPENIŠNA KONSTRUKCIJA

Krovna konstrukcija je drvena krovna konstrukcija i izvodi se na završnoj armirano-betonskoj ploči debljine d=20cm kao i sistemom drvenih podrožnih greda preko koje se

oslanjaju rogovi. Preko rogova je krov izolovan od vlage i pokriven falcovanim crepom, a između i ispod drvenih rogova se postavlja termoizolaciona zaštita. Nagib krova je 30 stepeni. U pojedinim delovima krova se rade krovne badže, koje se pokrivaju plitkim limenim pokrovom, nagiba 6 stepeni. Stepenište se izvodi kao armirano-betonsko. Debljina kose ploče je min. 14cm.

OSTALE KONSTRUKCIJE

U objektu su predviđeni ventilacioni kanali, kao rešenje za veštačku ventilaciju sanitarnih čvorova i kuhinja stambenih jedinica bez prirodne ventilacije. Ventilacioni kanali se završavaju minimum 80cm iznad završnog sloja krova.

Materijalizacija

SPOLJAŠNJA OBRADA

Termoizolovana fasada/klinker pločice. Kosi krov, falcovani crep.

STOLARIJA, BRAVARIJA I LIMARIJA

Ulazna vrata u stambene jedinice su sigurnosna. Sobna vrata su suvomontažna, puna, od MDF, sa slepim štokom u širini omalterisanog zida. Prozori i balkonska vrata su od petekomornih PVC profila sa dvoslojnim niskoemisionim staklom. Ulazna vrata u objekat: aluminijumska ili PVC stolarija, zastakljena. Vrata tehničkih prostorija su od crna bravarija. Ograde stepeništa i terasa su takođe crna bravarija.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Svi unutrašnji zidovi malterišu se produžnim malterom i boje poludisperzionim bojama. U sanitarnim prostorijama i kuhinjama zidovi se oblažu keramičkim pločicama I klase, u kupatilima od poda do plafona, a u kuhinjama i WC-ima do visine 1,50m. Podovi u sobama, trpezarijama i hodnicima su od klasičnog parketa (d=2.2 cm), a u kupatilima, WC-ima, i kuhinjama od keramičkih pločica. Podovi na balkonima su od mrazootpornih pločica. U kupatilima, WC-ima i na balkonima na konstrukciju postaviti hidroizolaciju. Stepenište i hodnici završno se obrađuju keramičkim pločicama. Plafoni se gletuju i boje poludisperzijom. U sanitarnim prostorijama plafoni se oblažu vodootpornim gispanim pločama.

Izolacije

TERMIČKA IZOLACIJA

Spoljni zidovi zgrade su termo blok 20cm + "demit" 10cm termoizolacioni sloj od ploča Multipor. Ovi zidovi malterisani su sa unutrašnje strane produžnim malterom. Sva spoljna stolarija stanova zastakljena je termoizolacionim dvoslojnim staklom 4+12+4mm. Krovna AB ploča štiti se postavljanjem mineralne vune debljine 25cm. Posebna napomena izvođaču je da svi primenjeni izolacioni materijali moraju biti nezapaljivi, tj. da nisu direktno izloženi izvorima toplote, već da se uvek postavljaju i ugrađuju zaštićeni drugim nezapaljivim materijalima (u „sendviču,,).

HIDROIZOLACIJA

Objekat je zaštićen od vlage postavljanjem horizontalne i vertikalne izolacije, ispod temeljne ploče, po obodnim suterenskim AB zidovima, te po kosini u nivou završne krovne ravni.

ZVUČNA ZAŠTITA

Širenje zvuka u zgradi sprečeno je primenom „plivajućih“, podova, odvojenih od zidova i međuspratne konstrukcije, a izvođač mora sve zidove izvoditi prema propisima odnosno sa popunjavanjem horizontalnih i vertikalnih spojnica. Na mestima u objektu gde se instalacije dodiruju sa konstrukcijom ugraditi elastične podloške da bi se sprečio prenos vibracija na konstrukciju.

PROTIVPOŽARNA IZOLACIJA

Objekat pripada kategoriji "V2" prema Pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednostima od požara spoljnih zidova zgrada ("Sl. Glasnik RS", br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019). Fasadni zidovi su zidani termoblokovima sa kontaktno toplotno-izolacionim sistemom ETICS (kamena vuna, EPS, multipor), a prema Pravilniku za datu kategoriju zgrade, klasa reakcije na požar sistema je B-s1,d1. Za zaštitu od požara u objektu je projektovana hidrantska mreža, a za krovnu konstrukciju propisan je premaz protivpožarnim zaštitinim sredstvom dva puta.

Instalacije

Objekat je opremljen sledećim instalacijama: vodovod i kanalizacija, instalacije jake i slabe struje, toplovodne instalacije, instalacije ventilacije garaža, RTV instalacije.

Napomena: u toku projektovanja glavnog projekta moguća su manja odstupanja u odnosu na sve prethodno definisano i navedeno kroz ovaj tehnički opis i grafičke priloge projekta. To se odnosi na pitanje tehničkih rešenja, materijalizacije, detalja izrade i izmene ili dopune projektantskog rešenja.

Novi Sad, maj 2022.

Sastavio:
Bojan Grozdanić, dipl.ing.arh.
br. licence:300115009

PRIKAZ POVRŠINA SA NAMENAMA I BROJEM FUNKCIONALNIH JEDINICA

Deo: Stambeni objekat

SUTEREN

1. zajedničke prostorije	1.136,81 m ²
suteran ukupno netto:	1.136,81 m²
suteran ukupno bruto:	1.217,13 m²

PRIZEMLJE

1. zajedničke prostorije	192,87 m ²
2. Lamela 1 - Stan 1 L1/S1 (trosoban)	63,25 m ²
3. Lamela 1 - Stan 2 L1/S2 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 3 L1/S3 (dvosoban)	42,27 m ²
5. Lamela 1 - Stan 4 L1/S4 (trosoban)	63,25 m ²
6. Lamela 1 - Stan 5 L1/S5 (dvosoban)	34,61 m ²
7. Lamela 2 - Stan 1 L2/S1 (četvorosoban)	76,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 2 L2/S2 (trosoban)	60,37 m ²
9. Lamela 2 - Stan 3 L2/S3 (trosoban)	63,25 m ²
10. Lamela 2 - Stan 4 L2/S4 (dvosoban)	34,61 m ²
11. Lamela 3 - Stan 1 L3/S1 (trosoban)	63,25 m ²
12. Lamela 3 - Stan 2 L3/S2 (dvosoban)	42,27 m ²
13. Lamela 3 - Stan 3 L3/S3 (dvosoban)	42,27 m ²
14. Lamela 3 - Stan 4 L3/S4 (trosoban)	63,25 m ²
15. Lamela 3 - Stan 5 L3/S5 (dvosoban)	34,61 m ²
prizemlje ukupno netto:	918,97 m²
prizemlje ukupno bruto:	1.098,00 m²

1. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ²
2. Lamela 1 - Stan 6 L1/S6 (četvorosoban)	78,40 m ²
3. Lamela 1 - Stan 7 L1/S7 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 8 L1/S8 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 9 L1/S9 (trosoban)	64,13 m ²
6. Lamela 1 - Stan 10 L1/S10 (dvosoban)	41,52 m ²
7. Lamela 1 - Stan 11 L1/S11 (garsonjera)	25,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 5 L2/S5 (četvorosoban)	78,40 m ²
9. Lamela 2 - Stan 6 L2/S6 (dvosoban)	42,27 m ²
10. Lamela 2 - Stan 7 L2/S7 (dvosoban)	42,28 m ²
11. Lamela 2 - Stan 8 L2/S8 (trosoban)	63,26 m ²
12. Lamela 2 - Stan 9 L2/S9 (dvosoban)	41,52 m ²
13. Lamela 2 - Stan 10 L2/S10 (garsonjera)	25,57 m ²
14. Lamela 3 - Stan 6 L3/S6 (četvorosoban)	78,40 m ²
15. Lamela 3 - Stan 7 L3/S7 (dvosoban)	42,27 m ²
16. Lamela 3 - Stan 8 L3/S8 (dvosoban)	42,28 m ²
17. Lamela 3 - Stan 9 L3/S9 (trosoban)	64,13 m ²
18. Lamela 3 - Stan 10 L3/S10 (dvosoban)	41,52 m ²
19. Lamela 3 - Stan 11 L3/S11 (garsonjera)	25,57 m ²

1. sprat ukupno netto:	974,22 m²
1. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

2. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ₂
2. Lamela 1 - Stan 12 L1/S12 (četvorosoban)	78,40 m ₂
3. Lamela 1 - Stan 13 L1/S13 (dvosoban)	42,27 m ₂
4. Lamela 1 - Stan 14 L1/S14 (dvosoban)	42,28 m ₂
5. Lamela 1 - Stan 15 L1/S15 (trosoban)	64,13 m ₂
6. Lamela 1 - Stan 16 L1/S16 (dvosoban)	41,52 m ₂
7. Lamela 1 - Stan 17 L1/S17 (garsonjera)	25,57 m ₂
8. Lamela 2 - Stan 11 L2/S11 (četvorosoban)	78,40 m ₂
9. Lamela 2 - Stan 12 L2/S12 (dvosoban)	42,27 m ₂
10. Lamela 2 - Stan 13 L2/S13 (dvosoban)	42,28 m ₂
11. Lamela 2 - Stan 14 L2/S14 (trosoban)	63,26 m ₂
12. Lamela 2 - Stan 15 L2/S15 (dvosoban)	41,52 m ₂
13. Lamela 2 - Stan 16 L2/S16 (garsonjera)	25,57 m ₂
14. Lamela 3 - Stan 12 L3/S12 (četvorosoban)	78,40 m ₂
15. Lamela 3 - Stan 13 L3/S13 (dvosoban)	42,27 m ₂
16. Lamela 3 - Stan 14 L3/S14 (dvosoban)	42,28 m ₂
17. Lamela 3 - Stan 15 L3/S15 (trosoban)	64,13 m ₂
18. Lamela 3 - Stan 16 L3/S16 (dvosoban)	41,52 m ₂
19. Lamela 3 - Stan 17 L3/S17 (garsonjera)	25,57 m ₂

2. sprat ukupno netto:	974,22 m²
2. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

3. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ₂
2. Lamela 1 - Stan 18 L1/S18 (četvorosoban)	78,40 m ₂
3. Lamela 1 - Stan 19 L1/S19 (dvosoban)	42,27 m ₂
4. Lamela 1 - Stan 20 L1/S20 (dvosoban)	42,28 m ₂
5. Lamela 1 - Stan 21 L1/S21 (trosoban)	64,13 m ₂
6. Lamela 1 - Stan 22 L1/S22 (dvosoban)	41,52 m ₂
7. Lamela 1 - Stan 23 L1/S23 (garsonjera)	25,57 m ₂
8. Lamela 2 - Stan 17 L2/S17 (četvorosoban)	78,40 m ₂
9. Lamela 2 - Stan 18 L2/S18 (dvosoban)	42,27 m ₂
10. Lamela 2 - Stan 19 L2/S19 (dvosoban)	42,28 m ₂
11. Lamela 2 - Stan 20 L2/S20 (trosoban)	63,26 m ₂
12. Lamela 2 - Stan 21 L2/S21 (dvosoban)	41,52 m ₂
13. Lamela 2 - Stan 22 L2/S22 (garsonjera)	25,57 m ₂
14. Lamela 3 - Stan 18 L3/S18 (četvorosoban)	78,40 m ₂
15. Lamela 3 - Stan 19 L3/S19 (dvosoban)	42,27 m ₂
16. Lamela 3 - Stan 20 L3/S20 (dvosoban)	42,28 m ₂
17. Lamela 3 - Stan 21 L3/S21 (trosoban)	64,13 m ₂
18. Lamela 3 - Stan 22 L3/S22 (dvosoban)	41,52 m ₂
19. Lamela 3 - Stan 23 L3/S23 (garsonjera)	25,57 m ₂

3. sprat ukupno netto:	974,22 m²
3. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

4. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ²
2. Lamela 1 - Stan 24 L1/S24 (četvorosoban)	78,40 m ²
3. Lamela 1 - Stan 25 L1/S25 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 26 L1/S26 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 27 L1/S27 (trosoban)	64,13 m ²
6. Lamela 1 - Stan 28 L1/S28 (dvosoban)	41,52 m ²
7. Lamela 1 - Stan 29 L1/S29 (garsonjera)	25,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 23 L2/S23 (četvorosoban)	78,40 m ²
9. Lamela 2 - Stan 24 L2/S24 (dvosoban)	42,27 m ²
10. Lamela 2 - Stan 25 L2/S25 (dvosoban)	42,28 m ²
11. Lamela 2 - Stan 26 L2/S26 (trosoban)	63,26 m ²
12. Lamela 2 - Stan 27 L2/S27 (dvosoban)	41,52 m ²
13. Lamela 2 - Stan 28 L2/S28 (garsonjera)	25,57 m ²
14. Lamela 3 - Stan 24 L3/S24 (četvorosoban)	78,40 m ²
15. Lamela 3 - Stan 25 L3/S25 (dvosoban)	42,27 m ²
16. Lamela 3 - Stan 26 L3/S26 (dvosoban)	42,28 m ²
17. Lamela 3 - Stan 27 L3/S27 (trosoban)	64,13 m ²
18. Lamela 3 - Stan 28 L3/S28 (dvosoban)	41,52 m ²
19. Lamela 3 - Stan 29 L3/S29 (garsonjera)	25,57 m ²

4. sprat ukupno netto:

974,22 m²

4. sprat ukupno bruto:

1.140,84 m²

POTKROVLJE

1. zajedničke prostorije	91,30 m ²
2. Lamela 1 - Stan 30 L1/S30 (četvorosoban)	77,86 m ²
3. Lamela 1 - Stan 31 L1/S31 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 32 L1/S32 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 33 L1/S33 (četvorosoban)	85,66 m ²
6. Lamela 1 - Stan 34 L1/S34 (dvosoban)	47,72 m ²
7. Lamela 2 - Stan 29 L2/S29 (četvorosoban)	77,98 m ²
8. Lamela 2 - Stan 30 L2/S30 (dvosoban)	42,27 m ²
9. Lamela 2 - Stan 31 L2/S31 (dvosoban)	42,28 m ²
10. Lamela 2 - Stan 32 L2/S32 (četvorosoban)	84,61 m ²
11. Lamela 2 - Stan 33 L2/S33 (dvosoban)	47,76 m ²
12. Lamela 3 - Stan 30 L3/S30 (četvorosoban)	77,74 m ²
13. Lamela 3 - Stan 31 L3/S31 (dvosoban)	42,27 m ²
14. Lamela 3 - Stan 32 L3/S32 (dvosoban)	42,28 m ²
15. Lamela 3 - Stan 33 L3/S33 (četvorosoban)	85,06 m ²
16. Lamela 3 - Stan 34 L3/S34 (dvosoban)	47,45 m ²

potkrovlje ukupno netto:

976,79 m²

potkrovlje ukupno bruto:

1.140,84 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA

8.019,33 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA

6.929,45 m²

UKUPNA REDUKOVANA POVRŠINA

6.929,45 m²

UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)

6.721,57 m²

UKUPNA STAMBENA POVRŠINA

5.138,15 m²

BROJ STAMBENIH JEDINICA

101

PROSEČNA VELIČINA STANA

50,87 m²

BROJ PARKING MESTA

36





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2403

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 18.1.2022. 16:15:03

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9e499224-c12c-4db2-89ce-efa10ccd74b4
Матични број општине:	80101
Општина:	БЕОЧИН
Матични број катастарске општине:	804975
Катастарска општина:	БЕОЧИН
Датум ажурности:	17.01.2022. 13:34
Служба:	БЕОЧИН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	1689
Подброј парцеле:	10
Површина m ² :	9563
Број листа непокретности:	2403

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	9563

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА БЕОЧИН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.