

INVESTITOR: Aneta Erčić zakonski zastupnik maloletnog Đuričić Bogdana

OBJEKAT: Rekonstrukcija i nadgradnja stambenog objekat P_0+P u stambeno poslovni $P_0+P+1+P_k$

LOKACIJA: Katastarska parcela 1403/1 KO Požarevac, ul. Lole Ribara

PROJEKAT: Idejni projekat

IDEJNI PROJEKAT REKONSTRUKCIJE I NADGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA P_0+P U STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT $P_0+P+1+P_k$

SAGLASAN INVESTITOR:

PROJEKTNI BIRO "MS DOM":

03. 2015.
Požarevac



SADRŽAJ

IDEJNOG PROJEKTA ZA REKONSTRUKCIJU I NADGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA P_o+P U STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT P_o+P+1+P_k U POŽAREVCU

I. POSLOVNA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji
- Rešenje o određivanju projektanta
- Izjava projektanta
- Licenca odgovornog projektanta

II. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Projektni zadatak
- Tehnički opis
- Pregled površina
- Urbanistički parametri
- Investiciona vrednost radova

III. GRAFIČKI PRILOZI

- ✧ Situacija kp.br.1403/1
- ✧ Situaciono rešenje stambenog objekta
- ❖ POSTOJEĆE STANJE
 - ✧ Osnova temelja
 - ✧ Osnova podruma
 - ✧ Osnova prizemlja
 - ✧ Osnova krovnih ravni
 - ✧ Presek 1-1
 - ✧ Presek 2-2
 - ✧ Južna fasada
 - ✧ Istočna fasada
 - ✧ Severna fasada
 - ✧ Zapadna fasada



❖ NOVOPROJEKTOVANO STANJE

- ⌄ Osnova temelja
- ⌄ Osnova podruma
- ⌄ Osnova prizemlja
- ⌄ Osnova I sprata
- ⌄ Osnova potkrovlja
- ⌄ Osnova krovskih ravni
- ⌄ Presek 1-1
- ⌄ Presek 2-2
- ⌄ Južna fasada
- ⌄ Istočna fasada
- ⌄ Severna fasada
- ⌄ Zapadna fasada

INVESTITOR: Aneta Erčić zakonski zastupnik maloletnog Đuričić Bogdana

OBJEKAT: Rekonstrukcija i nadgradnja stambenog objekat P_0+P u stambeno poslovni $P_0+P+1+P_k$

LOKACIJA: Katastarska parcela 1403/1 KO Požarevac, ul. Lole Ribara

PROJEKAT: Idejni projekat

TEHNIČKI OPIS

uz Idejni projekat Rekonstrukcije i nadgradnje stambenog objekta P_0+P u Stambeno poslovni $P_0+P+1+P_k$, ul. Lole Ribara u Požarevcu

1. UVOD

Osnov za izradu idejnog projekta rekonstrukcije i nadgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1403/1 K.O. Požarevac, u Požarevcu u ulici Lole Ribara čine:

- Važeći propisi, standardi i normativi
- Zakon o planiranju i izgradnji
- Plan detaljne regulacije "Blok Sindelićeve i Jug Bogdanove ulice" u Požarevcu
- Informacija o lokaciji broj 04-350-203/2013 od 28.05.2013.god.
- Rešenje regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo broj 137/2-2014 od 05.05.2014.godine

2. LOKACIJA

Objekat se projektuje na delu katastarske parcele broj 1403/1 K.O. Požarevac, u Požarevcu u ulici Lole Ribara.

Saobraćajni prilaz parceli (kolski i pešački) obezbeđen je preko ulice Lole Ribara na jugu parcele.

Projektovati rekonstrukciju i nadgradnju stambenog objekta spratnosti P_0+P u stambeno poslovni objekat spratnosti $P_0+P+1+P_k$.

Projektovan je stambeno poslovni objekat

Na parceli su ostvareni sledeći urbanistički parametri:

- Površina građevinske parcele 469,40m²
- Površina pod objektom 153,00m²
- BRGP 452.52 m²
- Indeks izgrađenosti 0,964

- Indeks zauzetosti 32,59 %
- Broj lokala 1,00
- Broj stanova 2,00
- Broj parking mesta na parceli 4,00

Nivo rekonstruisanog prizemlja je na postojećoj građevinskoj liniji formiranoj duž ulice Lole Ribara. Nivo sprata i potkrovlja su projektovani u linijama postojećih gabarita prizemlja.

3.FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA OBJEKTA

Na nivou podruma ostaje nepromenjen prostor.

Na nivou prizemlja projektovan je poslovni prostor - lokal, sa zasebnim sanitarnim čvorom i stepenišni prostor, koji po vertikali povezuje sve nivoe projektovanog objekta. U prizemlju projektovan je glavni ulaz u stambeni deo objekta i ulaz u lokal. Ulaz u poslovni deo objekta projektovan je sa Lole Ribara dok ulaz u stambeni deo objekta je iz dvorišta na severu parcele.

Na spratu i potkrovlju projektovati po jednu stambenu jedinicu, iste površine i strukture, saglasno zahtevu Investitora.

Sve etaže su međusobno povezane preko prostora za vertikalnu komunikaciju, koji se sastoji od stepeništa.

Funkcionalna organizacija unutar objekta usklađena je sa važećim propisima i standardima za stambeno poslovni prostor.

Rekonstrukcija i nadgradnja stambenog objekta projektovana je tako da se nenarušava stilski karakteristika postojećeg objekta.

Ukupno su u objektu isprojektovane 2 stambene jedinice i 1 lokal.

4.KONSTRUKCIJA

Projektovan je konstruktivni armirano-betonski sistem sa nosećim armirano betonskim i zidanim zidovima, koji su ojačani vertikalnim i horizontalnim AB serklažima i gredama i sa LMT tavanicama. Stepenište je projektovano kao kose, kolenaste armirano-betonske ploče. Krovna konstrukcija se projektuje od drvenih krovni nosača, sa crepom kao završnim krovnim pokrivačem.

5.ARHITEKTURA - OBRADA OBJEKATA

Materijali završne obrade fasade i krovova su oblikovani elemenati, kojima se naglašava arhitektonska forma objekta. Struktura (tekstura) i boja materijala završne obrade je

predmet usaglašavanja sa Investitorom u fazi izvođenja završnih radova, prema katalogu proizvođača.

Završnu obradu i materijalizaciju svih elemenata, eksterijera i enterijera, projektovati saglasno funkcionalnim, oblikovnim i higijensko-tehničkim zahtevima, koji su uslovljeni važećim propisima i standardima za objekat predmetne namene.

Objekat je pod zaštitom spomenika kulture, masivne konstrukcije sa nosećim zidovima od opeke u krečnom malteru, koja ima podrum i prizemlje sa neiskorišćenim tavanjskim prostorom. Pozicija, starost, izgled objekta, kao takav zaštićen je, što naravno i uticalo na izradu idejnog rješenja rekonstrukcije i nadgradnje koje će zadržati prvenstveno ambijentalni izgled.

Upotrebiti zatečene i konzervirati materijale kao drvo, opeku jedan je od ciljeva ovog projekta. Samim tim, objekat dobija upotrebom ovih materijala novi izgled naročito enterijer, a istovremeno je zadovoljen i očuvan jedna jedinstvena celina. Enterijer samog objekta pretrpeo je velike izmene, naravno sve u okvirima zadatih ciljeva predhodno navedenih. Raspoređivanjem unutrašnje rasvete određeni detalji došli su do izražaja, a ujedno se i dobio vizuelni efekat topline. Ulaz u objekat orijentisan je na istoku. Trenutna namena objekta je individualno stanovanje. Ulazni deo dvorišta je na koti ulice, a donji deo dvorišta je na koti koja za 88cm niža od ulice. Tlo je delimično betonirano, a ostala poršina je zemlja.

Krovni pokrivač:

Sve krovne površine objekta su zaštićene materijalima koji se u slojevima proračunavaju kroz elaborat energetske efikasnosti. Finalna obrada, odnosno sam krovni pokrivač je uslovljen položajem i funkcijom krovnih površina:

-Krov se izvodi preko drvene krovne konstrukcije, pokrivanje crepom, sa potrebnim slojevima termo i hidro izolacije. Crep se postavlja preko podkonstrukcije od drvenih rožnjača opšivenih daskama. Odvod atmosfere vode je pomoću horizontalnog oluka i vertikala postavljenih uz fasadu.

Fasada:

Novi fasadni zidovi su od giter bloka sa termoizolacijom zaštićenom rabic malterom i fasadnom bojom. Zastakljeni delovi fasade se projektuju kao pojedinačni fasadni otvori na nivou svih spratova. Slojevi fasadnih zidova su definisani prema konstruktivnim zahtevima, u odnosu na položaj u objektu i zahteva hidro, termo, zvučne i protivpožarne zaštite.

Puni fasadni zidovi se projektuju sa slojem termičke izolacije, d=5-10cm, i fasadom obrađenom završnim fasadnim slojem tipa "bavalit" ili slično.

Elementi ispune transparentnog i prozorskog dela fasade rade se sa staklom odgovarajućih karakteristika, po zahtevima iz termičkog proračuna, u termopaketu ugrađenom unutar drvenog i AL rama sa termoprekidom. Zastakljivanje se izvodi

ugradnjom visoko kvalitetnog flot stakla, na bazi usvojenih uzoraka od strane Investitora.

Fasadna staklena vrata su jednokrilna. Rešena su kao posebna ramovska konstrukcija krila od aluminijumskih profila, sa zahtevanim obrtnim otvaranjem. Otvaranje vrata je obrtno, oko vertikalne ose. Okov sa mehanizmom za otvaranje proizvođač "Geze" ili "Dorma". Zastakljivanje krila vrata je rešeno odgovarajućim sigurnosnim lameliranim staklom, u skladu sa ostalim fasadnim površinama;

Unutrašnji pregradni zidovi:

Vrste materijala od kojih se projektuju unutrašnji, pregradni zidovi određena je položajem zidova u objektu i karakterom prostora koji formiraju u smislu funkcije i zahtevanog tretmana sa aspekta protivpožarne, termičke i zvučne zaštite:

Stambeni prostor izvodi se od giter blokova (d=20cm i d=25cm - zid između dva stana i stepenišnom prostoru) i pune opeke.

Masivni, zidani, pregradni zidovi (jednoslojni ili višeslojni) izvode se od giter bloka, d=25cm, pune ili šuplje opeke, d=12cm i d=7cm - formiraju se oko svih stambenih i tehničkih prostorija. U zavisnosti od namene prostora koji zatvaraju, predviđene su sledeće završne obrade masivnih unutrašnjih zidova:

- keramičke pločice u sanitarnim čvorovima i kuhinjama (svi nivoi objekta) od zidnih keramičkih pločica dimenzija do 20x20cm, A klase. Pločice se lepe na podlogu od cementnog maltera. U sanitarnim čvorovima visina obloge od gotovog poda h=260cm, a u kuhinjama do h=150cm. Proizvođač "Marazzi" ili "Ragno".

- svi masivni zidovi od giter blokova i opeke, koji nemaju utvrđenu završnu oblogu malterišu se produžnim cementnim malterom, gletuju i farbaju polu disperzivnom bojom, proizvođač "San Marco" ili slično. Proizvođač, obrada, boja i ton biće utvrđeni u saradnji projektanta i Investitora.

Podovi:

Završna obrada podova usklađena je sa namenom prostorija, estetskim i higijenskim uslovima eksploatacije. Završna obloga predviđena je preko sloja DeltaDur 33, d=2cm, hidro izolacije i lako armiranog cementnog estriha (d=min4cm) od:

- ploča granitne keramike dimenzija 30x30cm do 60x60cm, proizvođač "Marazzi", "Ragno" ili slično, A klase, u hodničkom delu.

- na stepeništu (ulazi u stambeni prostor, gazišta) rade se od livenog teraca i od granitne keramike A klase dimenzija 30x30cm.

- od podnih keramičkih pločica, u sanitarnim čvorovima, kuhinjama i sličnim sporednim prostorima A klase, dimenzija 20x20cm. Proizvođač "Marazzi", "Ragno" ili slično;

- u stambenom prostoru, koji nije obrađen keramičkim pločicama, od hrastovog parketa A klase lepljenog za podlogu od cementnog estriha.

Plafoni:

U sanitarnim čvorovima i kuhinjama, spuštteni plafoni se rade kao monolitni, od vodootpornih gips karton ploča, d=12,5mm, na podkonstrukciji od pocinkovanih profila.

U svim ostalim prostorima gde nije predviđen spuštteni plafon, tavanica se malteriše, gletuje i farba poludisperzivnom bojom. Proizvođač ''San Marco'' ili slično.

Svi spuštteni plafoni se rade preko potrebne potkonstrukcije od pocinkovanih profila. Revizioni otvori se mogu formirati kao površine plafona obrađene u sistemu demontažnih plafona od gips ploča, dimenzija 60x60cm, položenih na T profile, sa monolitiziranim površinama po obodu, proizvođač ''Knauf'' ili ''Rigips''.

U pomoćnim i tehničkim prostorijama, betonska konstrukcija se gletuje i obrađuje polu disperzivnom bojom;

Unutrašnja stolarija i bravarija:

Kvalitetna, sa trajnom završnom obradom odgovarajućim premazima.

Svi elementi unutrašnje stolarije se montiraju suvim postupkom, preko slepog štoka od aluminijumskih ili bravarskih profila.

Vrata su jednokrilna, dvokrilna, puna ili zastakljena. Rade se sa ramom u odabranom sistemu pregradnih zidova.

Konstrukcija okvira i krila punih vrata je od od punog drvenog masiva, ili laminata sa ispunom od kartonskog saća (zvučna izolacija prema JUS standardu), bez falca, krilo vrata je obostrano obloženo šper pločom, d=6mm, sa pervajz lajsnom dimenzija 80x20-30mm, finalno bojena poliuretanskom bojom, u tonu po izboru Investitora. Vrata su snabdevena standardnim okovom ''Colombo'', ''AGB'', brava sa kljunom, brodskim šarkama, kvakama i stoperima. Zastakljivanje krila radi se ravnim bezbojnim staklom, d=5 mm.

- Ulazna vrata u stanove rade se kao sigurnosna sa oblogom od medijapana, finalno bojениh poliuretanskom bojom. Okov je proizvođača ''Haefel'' i ''AGB''.

Unutrašnja bravarija:

Rukohvati i delovi ograda na stepeništu u objektu su od odgovarajućih trajno zaštićenih čeličnih profila u boji i tonu prema izboru Projektanta. Rukohvat od cevi Ø50mm, stubovi od udvojenih flah traka dimenzija 50/6mm sa oblikovanim trapezastim limovima (veza stuba i rukohvata). Anker ploče se izvode kao ''T'' profili od lima, dp=6mm, sa kružnom rozetom Ø150mm. Fiksiranje stubova ograde izvodi se pomoću zavrtnja sa ukrasnom glavom. Ispuna ograde od šipki Ø12mm na razmaku od 150mm.

6. UREĐENJE PARCELE

Spoljno uređenje je takvo da se slobodan prostor na parceli formira za stacionarni saobraćaj i zelene površine. Nivelacija dvorišta, projektovana je tako da se sve atmosferske vode prikupljaju u sistem kišne kanalizacije.

7.INSTALACIJE

U objektu su projektovane sledeći instalacioni sistemi:

- **instalacije vodovoda i kanalizacije**, kojima se obuhvata vodovodna mreža za sanitarnu potrošnu vodu (za snabdevanje sanitarnih uređaja), mreža za toplotnu podstanicu i posebno za protivpožarnu hidrantsku mrežu (napaja unutrašnje zidne požarne hidrante, tako raspoređene da »pokrivaju« kompletnu površinu objekata po etažama), kišna i fekalna kanalizacija;
- **elektroenergetske instalacije**, kojima se obuhvata instalacija osvetljenja i utičnica, instalacija zaštite i uzemljenja;
- **instalacije telekomunikacija**, kojom se obuhvata instalacija telefona i interfona i finalna distribucija rtv signala;
- **termotehničke instalacije**, kojima se obuhvata radijatorsko grejanje svih prostora, odsisna ventilacija sanitarnih čvorova, kuhinja i pomoćnih prostora i projekat podstanice; Sanitarna oprema (WC-šolje, pisoari, lavaboi, kade), sanitarna armatura, dekorativna elektro galanterija (prekidači i utičnice) i drugi enterijerski elementi treba da pripadaju višoj klasi, kako po svom kvalitetu tako i po dizajnu.

Sva instalaciona oprema biće izabrana prema karakteristikama koje treba da obezbede neometano funkcionisanje sistema i tehnologije objekta, odnosno od proizvođača koji je ponudio najoptimalnije uslove i ima potrebne ateste.

Projektant,

Jelena Tubić,dipl.ing.arh.

INVESTITOR: Aneta Erčić zakonski zastupnik maloletnog Đuričić Bogdana

OBJEKAT: Rekonstrukcija i nadgradnja stambenog objekat P_o+P u stambeno poslovni P_o+P+1+P_k

LOKACIJA: Katastarska parcela 1403/1 KO Požarevac, ul. Lole Ribara

PROJEKAT: Idejni projekat

PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE- Tabela 01

UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA

NIVO		NETO
		P(m ²)
Nadzemne etaže		
1.	Prizemlje	125.33
UKUPNO (P_o+P) NETO:		125.33 m²

PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE- Tabela 02

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA

NIVO		NETO
		P(m ²)
Nadzemne etaže		
1.	Podrum	22.56
2.	Prizemlje	125.33
UKUPNO (P_o+P) NETO:		147.89 m²

PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE- Tabela 03

UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA

NIVO		BRUTO P(m2)
Nadzemne etaže		
1.	Prizemlje	153.00
UKUPNO (P _o +P) BRUTO:		153.00 m2

PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE- Tabela 04

UKUPNA BRUTO POVRŠINA - BRGP (Bruto razvijena gradjeninska površina)

NIVO		BRUTO P(m2)
Nadzemne etaže		
1.	Podrum	31.71
2.	Prizemlje	153.00
UKUPNO (P _o +P) BRUTO:		184.71 m2

PREGLED POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANO STANJE- Tabela 05

UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA

NIVO		NETO
		P(m2)
Nadzemne etaže		
1.	Prizemlje	129.38
2.	I sprat	122.00
3.	Potkrovlje	122.00
UKUPNO (P ₀ +P+1+Pk) NETO:		373.38 m2

PREGLED POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANO STANJE- Tabela 06

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA

NIVO		NETO
		P(m2)
Nadzemne etaže		
1.	Podrum	22.56
2.	Prizemlje	129.38
3.	I sprat	122.00
4.	Potkrovlje	122.00
UKUPNO (P ₀ +P+1+Pk) NETO:		395.94 m2

PREGLED POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANO STANJE- Tabela 07

UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA

NIVO		BRUTO P(m2)
Nadzemne etaže		
2.	Prizemlje	153.00
3.	I sprat	149.76
4.	Potkrovlje	149.76
UKUPNO (P ₀ +P+1+Pk) NETO:		452.52 m2

PREGLED POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANO STANJE- Tabela 08

UKUPNA BRUTO POVRŠINA - BRGP (Bruto razvijena gradjeninska površina)

NIVO		NETO P(m2)
Nadzemne etaže		
1.	Podrum	31.71
2.	Prizemlje	153.00
3.	I sprat	149.76
4.	Potkrovlje	149.76
UKUPNO (P ₀ +P+1+Pk) NETO:		484.23 m2

URBANISTIČKI PARAMETRI

A.	POVRŠINA PARCELE KP 1403/1 KO Požarevac	469.40m ²
B.	INDEKS IZGRAĐENOSTI	
	- zadato:	1.90
	- ostvareno:	0.964
C.	SPRATNOST OBJEKTA	P ₀ +P+1+Pk
D.	INDEKS ZAUZATOSTI PARCELE	
	- zadato: 50%	234.70m ²
	- ostvareno: 32.59% (Bruto površina prizemlja)	153.00m ²
E.	BRGP - Bruto razvijena građevinska površina:	
	- zadato:	891.86m ²
	- ostvareno:	452.52m ²

Projektant,

Jelena Tubić,dipl.ing.arh.

INVESTITOR: Aneta Erčić zakonski zastupnik maloletnog Đuričić Bogdana

OBJEKAT: Rekonstrukcija i nadgradnja stambenog objekat P_o+P u
stambeno poslovni P_o+P+1+P_k

LOKACIJA: Katastarska parcela 1403/1 KO Požarevac, ul. Lole Ribara

PROJEKAT: Idejni projekat

I N V E S T I C I O N A
VREDNOST REKONSTRUKCIJE I NADGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA
P_o+P U STAMBENO POSLOVNI P_o+P+1+P_k

Na osnovu Idejnog projekta kao i tehničkog opisa predviđenih radova na rekonstrukciji i nadgradnji stambenog objekta u Požarevcu, bruto realne površine 484,23m² a na bazi dosadašnjeg iskustva za izgradnju predmetnog objekta investiciona vrednost izgradnje predmetnog objekta iznosi:

OBJEKAT	484,23 m ²	x	42.000,00din	=	20.337.660,00din
U K U P N O:					20.337.660,00din

Projektant,

Jelena Tubić, dipl.ing.arh.