**СТАНОГРАДЊА ВРАЊЕ 1Б ФАЗА – ОБЈЕКТИ А, Б, В, Г, Д**

**ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**

Објекти су пројектовани у кубичним формама, максимално рационално, еколошким материјалима и по принципима енергетске ефикасности. Објекти су слободностојећи, груписани у три мала градска блока отвореног типа, који формирају главне правце кретања у комплексу, пратећи поставку постојећих објеката у суседству.

Површина предметног комплекса, тј. стамбеног блока између улица Октобарске револуције, Родољуба Чолаковића, Солунских ратника и Радоја Дакића у Врању, износи 22 676 м2. На овом простору нема изграђених објеката, најближи објекти у суседним блоковима су породични стамбени спратности П+Пк до П+2+Пк. Идејно решење објеката и комплекса је саставни део усвојеног Урбанистичког пројекта и локацијсих услова.

У оквиру локације, као део пројекта државне станоградње, предвиђена је изградња 5 (пет) стамбених објеката на издвојеним парцелама, са уређењем простора у оквиру парцела. Укупна површина предметних парцела на којима су смештени објекти износи 7326м2.

Објекти су слободностојећи објекат А, објекат Г и објекат Д или у низу по 2 ламеле објекат Б (ламела Б1 и ламела Б2), груписани у 3 мања градска блока отвореног типа, који формирају главне правце кретања у комплексу. Колско пешачке улице у оквиру комплекса су постављене у 2 правца, у складу са поставком постојећих ободних улица.

Објекти су спратности П+3+Пк, постављени на благој падини. Због конфигурације терена, а у складу са пројектним задатком задатом котом приземља на око 0.90цм у односу на коту тротоара, у партеру су предвиђени ниски каскадни зидићи висине од 30 до 100цм на свим потребним местима.

У комплексу је остварено укупно 298 посебних стамбених јединица и 191 паркинг место.

Пројектом спољњег уређења обухваћано је уређење слободних површина уз саме објекте, у оквиру припадајућих катастарских парцела, док је уређење Комплекса у целини предмет посебног пројекта, који обухвата колско пешачке саобраћајнице, паркинг просторе, дрвореде, парковске површине, пешачке стазе, просторе за рекреацију и дечја игралишта.

БЛОК 1 је лоциран између улица Октобарске револуције, унутарблоковских саобраћајница САО1 и САО2 и улице Радоја Дакића. У оквиру блока смештен је слободностојећи објекат А, П+3+Пк, са 44 стамбене јединице.

Највећи део блока заузимају слободне уређене парковске површине, са дрворедима, стазама, уређеним зеленилом, групацијама за седење и дечјим играчиштем, са савременом опремом и реквизитима, на мекој подлози.

Паркинг места су смештена ободно уз саобраћајница САО1 и САО2 и на каскадно постављеној поплочаној површини заклоњено у оквиру зелених површина.

Подстаници за грејање се прилази преко интервентне колско пешачке поплочане површине.

БЛОК 2 је лоциран између улица Радоја Дакића, Солунских ратника и унутарблоковских саобраћајница САО1 и САО2. У оквиру блока смештена су 2 објекта спратности П+3+Пк са по 2 ламеле и укупно 166 стамбених јединица.

Објекат Б се састоји из ламела Б1 - 34 стана и ламела Б2- 39 станова.

Објекат В се састоји из ламела В1 - 44 стана и ламела В2- 49 станова.

Блок пресеца интервентна колско пешачка саобраћајница, ширине 3,5м. Објекти су постављени по ободу блока, а средишњи део заузимају слободне уређене парковске површине, са дрворедима, стазама, уређеним зеленилом, групацијама за седење и дечјим играчиштем, са одговарајућом опремом и реквизитима, на мекој подлози.

Паркинг места су смештена ободно уз саобраћајница САО1 и САО2 и на поплочаној површини уз ламелу Б2, уз прилаз подстаници за грејање.

БЛОК 3 је лоциран између улица Октобарске револуције, Родољуба Чолаковића, Солунских ратника и унутарблоковске саобраћајнице САО2.

У оквиру блока смештена су 2 слободностојећа објекта спратности П+3+Пк са укупно 88 стамбених јединица: објекат Г - 39 станова и објекат Д - 49 станова.

Паркинг места су смештена ободно уз саобраћајницу САО2. Прилаз подстаници за грејање је остварен са бочних страна објеката.

У наставку колско пешачке саобраћајнице САО1 предвиђена је пешачка веза са улицом Родољуба Чолаковића, са скалинетама. Уз стазу је предвиђен дрворед и спортски терен за баскет, а уз САО2 трим стаза са справама за рекреацију за одрасле, која је од улице одвојена зеленим површинама са високом вегетацијом.

На улазу у објекат пројектовано је степениште и рампа за лица са инвалидитетом са надстрешницом.

У оквиру улаза, испод степенишног крака смештена је просторија за чишћење зграде, са прикључком на водовод и канализацију, а уз ветробран и техничка простор за смештај електроормана.

Као вертикална комуникација предвиђено је унутрашње армирано-бетонске језгро са степеништем и једним лифтом. Степениште је природно осветљено и служи као евакуационо у случају пожара.

Објекат је искључиво стамбени са стамбеним приземљем на коти, на просечној удаљености 90цм од коте тротоара приступне улице.

На спратовима и поткровљу су смештене стамбене јединице. Последња етажа је поткровље са косим кровом. Осветљење стамбених јединица је решено преко кровних баџа и кровних прозора. У оквиру кровних баџа су излази на терасе.

Спратна висина приземља и типских спратова износи 2,95м.

Висина надзитка поткровне етаже износи 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, према локацијским условима.

**ОРГАНИЗАЦИЈА СТАНА**

Сваки стан има минимум једну терасу.

Улазне партије станова су са могућношћу постављања уградних плакара.

Кухиње имају вештачку вентилацију, осветљавање посредно преко трпезарије и прикључак за кухињску напу.

Дневне собе су са директом везом са терасом.

У оквиру дневне собе је простор за обедовање и седење са делом за смештај тв сета.

У зависности од структуре стана, предвиђен је одговарајући број санитарних блокова. У двоипособним и већим становима пројектовани су купатило и тоалет. Купатило је позиционирано уз спаваћи блок, а тоалет уз улазну зону.

Предвиђени су вентилациони канали у свим просторијама без природне вентилације. Пројектом су предвиђене позиције унутрашњих и спољних јединица, са могућношћу одвода кондеза.

Испод приземља објеката предвиђен је технички канал за развод инсталација са ревизијама у ходничком делу приземља. Термотехничке инсталације и инсталације водовода и канализације које се воде кроз технички канал су део унутрашњих инсталација објекта и њихово одржавање је у надлежности Стамбене заједнице.

Приликом пројектовања поштована су основна начела енергетске ефикасности. Објекти су пројектовани у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/2011) и према истом сврстани у енергетски разред Ц.

**МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Конструкција

Конструктивни систем је скелетни, са армирано бетонским платнима за укрућење. Међуспратна конструкција је пуна армирано-бетонска плоча.

Фасадни зидови

Фасадни зид се састоји из основног зида (а.б зид или термоблок), термоизолације и завршне контактне фасаде.

Унутрашњи зидови

Остали зидови – преградни, конструктивни армирано- бетонски и од опекарских производа. Завршне облоге и обраде унутрашњих зидова: керамичке плочице или бојени зидови.

Подови

У свим просторијама су предвиђени пливајући подови. Завршне облоге: вишеслојни паркет, керамичке плочице или гранитна керамика.

Плафони

У објектима су предвиђени конструктивни плафони завршно бојени, спуштени гипсани плафони у ходницима, спуштени гипсани плафони од влагоотпорних плоча у санитарним чворовима и од водоотпорних плоча на улазу у објекат испред ветробрана завршно бојени.

Кров

Кров је кос и вентилисани. Кровна конструкција је дрвена.

Крови покривач је равни пластифицирани поцинковани челични лим.

Спољни прозори и врата

Сви фасадни прозори и балконска врата су од ПВЦ петокоморних профила застакљени стакло пакетом испуном од аргона са нискоемисионим премазом. Прозори и балкон врата имају еслингер ролетну и венецијанер ролетну на појединим отворима у поткровљу.

Унутрашња врата

Унутрашња врата у становима: Крило и шток - рам од МДФ-а, испуна картонско саће, облога од МДФ-а. Улазна врата истих карактеристика са сигурносном бравом са бродском шарком од inox-a, носивости до 80 kg и шпијунком на висини 180 cm.

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

У сваком стану у објекту налази се разводни орман са уграђеним инсталационим аутоматским прекидачима.

Унутар станова светиљке се постављају само у купатилу (на плофону и изнад огледала) и на лођама и/или терасама (на плафону или зиду).

За прикључење термичких апарата, апарата за одржавање хигијене као и за прикључење разних мобилних потрошача предвиђена је инсталација прикључница. Број прикључница у просторијама је одрећен на основу постојећих техничких норматива за пројектовање станова. На месту постављања ТВ пријемника постављенa је монофазна шуко дупла прикључница.

У кухињи је изведен према пројекту предвиђен број прикључница укључујући прикључнице за: кухињски бојлер, машину за прање посуђа, прикључак за аспиратор изнад шпорета и трофазна прикључница за шпорет.

У купатилу је уграђена инсталација за вентилацију, извод за бојлер, светло и утичница за веш машину.

У дневној соби предвиђена је утичница за напајање уређаја “сплит“ система за хлађење.

У степенишном простору постављене су светиљке евакуационог осветљења које се укључују аутоматски по нестанку мрежног напона.

Испред улаза у стан поставља се тастер прекидач за звонце са звоном у разводној табли.

Заједничка електрична енергија обухвата потрошњу која укључује бројила опште потрошње, лифта и топлотне подстанице.

За прикључење станова на електродистрибутивну мрежу потребно је обратити се надлежном електродистрибутивном предузећу за склапање уговора о испоруци електричне енергије.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда обавеза Стамбене заједнице је одржавање постојећих заједничких електро инсталација, а власника посебног дела објекта - стана је одржавање електро инсталација унутар посебног дела објекта - стана.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној електро инсталацији, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Објекат је опремљени следећим инсталацијама:

- телефонско-рачунарске инсталације (структурно каблирање у становима)

- пријем и дистрибуција ТВ сигнала

- интерфонска инсталација

- стабилни систем за дојаву пожара

Објекат је опремљен инсталацијом заједничког антенског система за пријем дигиталних земаљских сигнала оператера са националном фреквенцијом, регионалних и локалних оператера које емитује ЈП Емисиона техника.

У сваком стану се налази мутимедијална кутија (ММК) у којој се налази концентрација телекомуникационих инсталација у стану (структурна мрежа, заједнички антенски ситем).

Мутимедијална кутија у сваком стану опремљена је за пријем мултимедијалних сервиса пружаоца телекомуникационих услуга као што су телефон, телевизија, интернет итд.

Број и распоред прикљичница одређује се на основу намене просторије.

Поред улазних врата налази се интерфонска јединица за остваривање везе са позиваоцем испред улазних врата у објекат са могућношћу отварања улазних врата у објекат.

За прикључење станова на телекомуникационе сервисе (фиксна телефонија, кабловска телевизија и интернет) потребно је обратити се пружаоцу телекомуникационих услуга за склапање уговора.

Сагласно важећем Закону о становању и одржавању зграда, Закону о заштити од пожара и другим законским и подзаконским актима обавеза Стамбене заједнице је одржавање свих заједничких телекомуникационих инсталација/заједничких делова телекомуникационих инсталација у објекту од стране за то овлашћених фирми.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на телекомуникационим инсталацијама, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

**МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Инсталација грејања

Објекти се топлотном енергијом снабдевају преко топлификационог система ЈП ''Нови дом'' Врање. Као топлотни извор за грејање станова користиће се новопројектована котларница на сечку или постојећа реконструисана котларница у саставу Основне школе ''Светозар Марковић'', која припада топлификационом систему ЈП ''Нови дом'' Врање. За прикључење објеката неопходно је да се изгради део топловодне мреже од места прикључења до топлотних подстаница. Изградња недостајуће топловодне инфраструктуре и топлотног извора у надлежности је испоручиоца топлотне енергије ЈП ''Нови дом'' Врање и локалне самоуправе.

За потребе објеката пројектована је инсталација централног грејања са топлотним подстаницама.

Инсталација грејања је двоцевни систем са подним цевним разводом унутар стана. Као грејна тела предвиђени су панелни радијатори, а у купатилима цеваста грејна тела - сушачи пешкира.

На сваком грејном телу уграђене су термоглаве које служе за регулацију температуре унутар стана. Термоглаве раде по принципу термостата и одржавају задату температуру у просторији. Напомена: термоглаве представљају регулациону, а не запорну арматуру. Није препоручљиво у потпуности затварати термоглаве и/или искључивати инсталацију грејања (због евентуалног мржњења воде у инсталацији и очувања квалитета изведених АГ радова).

Пројектом инсталације грејања предвиђене су унутрашње температуре просторија сагласно важећим техничким нормативима. Постављањем термоглаве на позицију која означава температуру већу од пројектоване не значи да ће температура у стану и бити већа од пројектоване. Највећа температура која може да се постигне у просторији (при постављању термоглаве на максималну вредност) зависи од тренутне количине испоручене топлотне енергије од стране ЈП ''Нови дом'' и не мора бити већа од пројектованих (прописаних) вредности.

На сваком спрату у степенишном простору предвиђена је уградња спратних ормана са прикључцима за сваки стан у којима се налази уређај за регистровање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије – мерач потрошње топлотне енергије.

Наведена инсталација омогућава да се наплата утрошене топлотне енергије врши према потрошњи. Наплату утрошене топлотне енергије врши испоручилац топлотне енергије ЈП ''Нови дом'' Врање.

За прикључење станова на даљински систем грејања потребно је обратити се надлежном испоручиоцу топлотне енергије за склапање уговора о испоруци топлотне енергије.

Није предвиђена централна припрема санитарне потрошне воде. Загревање санитарне потрошне воде решено је индивидуално електричним бојлерима.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда обавеза Стамбене заједнице је одржавање постојећих заједничких инсталација, а власника посебног дела објекта - стана је одржавање инсталација унутар посебног дела објекта - стана.

Власник посебног дела објекта – стана не може вршити интервенције на изведеној инсталацији грејања, а посебно не интервенције којима се мења капацитет грејних тела. Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној инсталацији грејања, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

Вентилација

Вентилација блокираних просторија (купатила и тоалета) врши се уградним вентилаторима постављеним на зиданим вентилационим каналима, који се воде до крова објекта.

У кухињама унутар објекта остављени су зидани вентилациони канали за прикључење кухињских напа. Кухињске напе се не уграђују.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда обавеза Стамбене заједнице је одржавање заједничког дела инсталације вентилације блокираних просторија и инсталације вентилације техничких и других заједничких просторија, а власника посебног дела – стана одржавање инсталације/дела инсталације унутар посебног дела објекта - стана.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној инсталацији, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања.

Хлађење

Опрема за хлађење није предвиђена. Остављено је напајање за клима уређаје, које сваки корисник уграђује индивидуално, место за евентуалну монтажу спољашњих јединица и решен прихват кондензата.

Лифт

Предвиђена је уградња електричних путничких лифтова потребне носивости и брзине дизања, са одговарајућим бројем станица на свакој етажи.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда, Правилнику о прегледима лифтова у употреби („Сл. гласник РС“ бр. 15/2017), Правилнику о безбедности лифтова („Сл. гласник РС“ бр. 15/2017) и другим законским и подзаконским актима, обавеза Стамбене заједнице је одржавање лифтова од стране за то овлашћене фирме, организовање и спровођење редовних (годишњих) прегледа лифтова од стране за то именоване (акредитоване) фирме и организовање и спровођење ванредних прегледа (по потреби).

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат неовлашћених интервенција, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања.

**ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ**

Водовод

Објекати ће се прикључити на уличну водоводну мрежу са по једним прикључком осим објекта Б који има два прикључка на спољну водоводну мрежу. Свака ламела има засебан водомер и предвиђен су водомери за хидрантску мрежу у сваком објекту.

На сваком прикључку су предвиђени ЛГ затварачи са уградбеном гарнитуром.

Водомери су смештени у прописним водомерним шахтовима, на платоу испред објекта. Поред централних водомера предвиђа се уградња индивидуалних водомера припремљених за даљинско очитавање за сваки стан. Водомери су предвиђени у ходницима на приземљу и по спратовима, смештени у одговарајућим прописним орманима.

Хидрантска мрежа са зидним противпожарним хидрантима предвиђена је у свакој ламели и на свим етажама. Хидранти су смештени у хидрантским ормарићима, са видном ознаком хидранта. У ормарићима се налазе угаони вентили Ø50 са шторц спојком, црево од тревире дужине 15м са спојкама на оба краја и млазницом

Главни хоризонтални разводи водоводних мрежа санитарне и хидрантске воде у објекту се воде кроз инсталациону галерију испод пода приземља. Са ових развода се дижу вертикале за санитарну воду које се воде кроз ходничке просторе по етажама. Са ових вертикала се предвиђају одвојци за индивидуалне водомере за сваки стан, а од водомера даље, плафонски разводи воде до сваког стана.

На дну вертикала за санитарну воду су предвиђени вентили са испустом. У сваком санитарном чвору предвиђен је централни вентил са никлованом капом и розетном.

Снабдевање санитарних објеката топлом водом врши се преко индивидуалних електричних бојлера одговарајуће запремине - у купатилима 80 л. Снага грејача у бојлерима је до 2 кW.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Фекална канализација објекта прикључује се на планирану уличну канализациону мрежу са три прикључка (за сваку ламелу посебно), преко одговарајућег граничног каскадног шахта, у свему према условима и правилима ЈКП Водовод Врање. Објекат А и Г прикључују се на фекална улична канализација пречника Ø 300мм.у новоизведеној улици Октобарске револуције а остали објекти прикључују се на постојећу фекалну канализацију Ø 200 мм у улици Радоја Дакића и Солунских ратника.

Главни хоризонтални разводиунутар објеката постављени су дуж проходне инсталационе галерије испод пода приземља и прихватају канализационе вертикале на које се прикључују санитарни потрошачи са горњих етажа. Хоризонтални развод је пречника Ø160мм, са падом од 1.5%

Цеви хоризонталног развода су пластичне, од ПВЦ-а. На цевоводу је предвиђен довољан број ревизија потребних за контролу и одржавање мреже.

Фекалне вертикале и развод по санитарним просторима су од пластичних ПП цеви и фазонских комада. Вертикале су пречника ø110мм а кухињске ø75мм. Вертикале се завршавају вентилационим главама на крову објекта. На вертикалама су предвиђене ревизије за одржавање мреже. Фекалне вертикале које се етажирају по плафону приземља и I спрата су у спуштеним плафонима.

Развод у земљи је од ПВЦ цеви и фазонских комада. Цеви се полажу на постељици од песка и затрпавају песком у висини од 30цм изнад темена цеви. На сваком прикључку је предвиђен гранични каскадни ревизиони силаз од префабрикованих бетонских прстенова, са делом за свођење на пречник поклопца. Над ревизионим силазима су предвиђени ливено-гвоздени поклопци са рамом.

КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Кишна каналзиација објекта прикључује се на пројектовану уличну канализациону мрежу која је у надлежности ЈКП Водовод Врање.

Концепција одвођења кишних вода од објекта је формирана тако да се интерном мрежом кишне канализације одводе кишне воде са крова објекта а потом интернох канализацијом до предвиђене уличне атмосферске канализације.

Развод кишне канализације у земљи је од тврдих ПВЦ цеви и фазонских комада. Цеви се полажу на постељици од песка и затрпавају песком у висини од 10цм изнад темена цеви.

На мрежи су предвиђени ревизиони силази од префабрикованих бетонских прстенова, са делом за свођење на пречник поклопца. Над ревизионим силазима су предвиђени ливено-гвоздени поклопци са рамом.

САНИТАРНА ОПРЕМА И ПРИБОР

Санитарни уређаји у објектима су предвиђени од санитарне керамике I класе примерено намени објеката. Сва санитарна опрема је снабдевена пратећим деловима за нормално функционисање и правилно коришћење.

Сви санитарни објекти биће инсталирани према упутсвима и инструкцијама из техичких каталога произвођача опреме, а према локацији која је показана у пројекту.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда обавеза Стамбене заједнице је одржавање постојећих заједничких инсталација, а власника посебног дела објекта - стана је одржавање инсталација унутар посебног дела објекта - стана.

Власник посебног дела објекта – стана не може вршити интервенције на изведеним инсталацијама водовода и канализације. . Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној инсталацији, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.