

# СТАНОГРАДЊА НОВИ САД - ОБЈЕКАТ 1

## ПРЕДУГОВОРНО ОБАВЕШТАВАЊЕ

### ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Објекат 1 је пројектован као скуп функционалних стамбених јединица урађених у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“ бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).

Објекат је по функцији вишеетажни стамбено-пословни објекат са локалима у приземљу спратности Пр+4.

Објекат 1 садржи две ламеле (1А и 1Б) спојене дилатационом разделницом ширине 10cm по вертикали са 36 станова укупно и 8 локала.

Објекту се прилази са постојећих саобраћајница и тротоара.

Улаз у ламеле је остварен преко степеница и рампе за особе са посебним потребама. Проласком кроз ветробран долази се до степенишног простора и лифта којима се приступа до виших етажа на којима су станови.

У приземљу објекта су предвиђена 8 локала (по 4 у обе ламеле)

Приступ локалима у приземљу је директно споља са тротоара, где је кота пода виша за 15cm у односу на коту тротоара.

Поред локала у приземљу су предвиђене заједничке просторије - ветробан, ходник, степениште и лифт, просторија за одржавање, простор за електроормане, као и техничке просторије - топлотна подстаница (заједничка за обе ламеле) и две просторије за хидроцил (по једна у обе ламеле).

Спратови су типски.

На спратовима у ламели 1А се налази по 4 стана и ламели 1Б се налази по 5 станова.

На локацији у оквиру парцела на којима су објекти није предвиђен просотор за паркирање. У складу са "Законом о посебним условима за реализацију пројеката изградње станова за припаднике снага безбедности ("Службени гласник РС" бр. 41/2018), обавеза локалне самоуправе је да обезбеди потребан број паркинг места уз јавне саобраћајнице.

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.

### ЛОКАЛИ

Локали су пројектовани у „сивој“ фази завршно са кошуљицом (као подлогом за завршне подне облоге која се не изводи од стране инвеститора), са малтерисаним зидовима.

Плафони у локалима су обложени плочама од камене вуне дебљине 8cm. Термоизолационе плоче се завршно не обрађују јер се локали изводе у „сивој“ фази.

Уколико власник локала спушта плафон у локалу, неопходно је да постави ревизионе отвор на местима где су вентили вертикала за станове изнад локала.

Тоалети у оквиру локала су опремљени санитарима и са свим завршним облогама од керамике на зидним и подним површинама.

У тоалетима локала изводе се спуштени плафони од влагоотпорних гипскартонских плоча, завршно обрађен и обојен.

Фасадна столарија локала је од елоксираних алуминијумских профила са термопрекидом. Застакљивање је урађено сигурносним стаклом.

Изнад врата локала је предвиђена свуда по обиму излога хоризонтална алуминијумска подела изнад које су фиксна стакла како би будући корисник могао да кроз тај део спроводи климатизацију по потреби. На сваком локалу изнад врата је предвиђен прозор за отварање на кип.

Унутрашња столарија се поставља на просторије предпростора тоалета и на тоалет као једнокрилна пуна врата у комплекту са неопходним оковом, бравом и кваком.

## **ОРГАНИЗАЦИЈА СТАНА**

Дневне собе имају излаз на терасу. У оквиру дневне собе је простор за обедовање.

Кухиње имају директно осветљавање и посредно преко трпезарије у зависности од типа стана. Све кухиње имају прикључак за кухињску напу.

У зависности од структуре стана, предвиђен је одговарајући број санитарних чворова. У двоипособним и већим становима пројектовани су купатило и тоалет.

## **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

### **Конструкција**

Објекат се изводи у скелетном конструктивном систему комбинованим са АБ сеизмичким платнима. Предвиђене су пуне АБ таванице.

### **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, гипскартонске плоче или бојени зидови.

### **Подови**

У свим просторијама су предвиђени пливајући подови. Завршне облоге: вишеслојни паркет и керамичке плочице.

### **Плафони**

У објектима су предвиђени конструктивни плафони завршно бојени, спуштени гипсани плафони у ходницима, спуштени гипсани плафони од влагоотпорних плоча у санитарним чворовима и техничким просторијама завршно бојени.

### **Кров**

Конструкција крова је армирано – бетонска коса плоча дебљине 18цм и нагиба 10 степени.

Кровна конструкција је дрвена са неносећим дрвеним гредама у подужном и попречном правцу.

Покривање се врши равним пластифицираним поцинкованим челичним лимом.

### **Термоизолација**

Сви бетонски зидови, зидови од клима блокова, међуспратне греде, надпрозорници, делови објекта изнад или испод отворених површина, приземље изнад терена заштићени су термоизолацијом у свему према важећим прописима.

## **Фасадна столарија**

Фасадна ПВЦ столарија (прозори и балконска врата) су од ПВЦ петокоморних профила у белој боји снабдевени адекватним оковом за отварање око хоризонталне и вертикалне осе у зависности од типа и места уградње као и ПВЦ термоизолованом кутијом за ролерне са ПВЦ ламелама ролтни.прозори су снабдевени пвц потпрозорском клупицом и солбанком са спољашње стране.

Стакло пакет је дебљине 24мм 4+16+4мм, са нискоемисионим премазом. Прозори и врата опремљени су

## **Унутрашња столарија**

Улазна врата у стан

Шток врата је израђен од пуног МДФ-а, Крило врата је са рамом израђеним од дрвених летвице, испуна крила је од камене вуне. Обострана облога је са МДФ-а. Комплетна врата су обложена ЦПЛ ламинатом. Врата су опремљена бравом за закључавање,цилиндром за браву, кваком, широкоугаоном шпијунком.

Једнокрилна пуна врата

Шток врата и первајзи су израђени је од МДФ-а, обложени ЦПЛ ламинатом. Крило врата је дуплошперовано са МДФ-ом а испуна картонско саће. Крило врата је обложено ЦПЛ ламинатом. Врата су са обичном бравом и опремљена су кваком. На крилу купатилских врата уграђене су пластичне розетне за вентилацију.

## **ВОДОВОД**

### **Прикључак на јавни водовод**

Објект је прикључен на улични РЕНД водовод. За мерење потрошње воде уграђено је 5 одвојених водомера у шахту:

- санитарна вода за ламелу 1А - комбиновани водомер ДН50
- санитарна вода за ламелу 1Б - комбиновани водомер ДН50
- санитарна вода у локалима - водомер ДН20
- противпожарна (хидрантска) вода за цео објект – комбиновани водомер ДН50
- припрема топле санитарне воде за цео објект – комбиновани водомер ДН50

Сваки локал има контролни водомер у мокром чвору.

### **Развод хладне санитарне воде у објекту**

Због недовољног притиска у спољашњој водоводној мрежи, предвиђен је уређај за подизање притиска, за сваку ламелу по један.

На уласку водоводне цеви у стан, постављен је главни вентил, који ће омогућити затварање те целине у случају потребе.

У случају када су кухиње одвојена од купатила и имају своје вертикале, и за кухиње су предвиђени главни вентили

### **Припрема топле санитарне воде и развод у стамбеном делу објекта**

Снабдевање топлом водом предвиђено је централном припремом преко одговарајућег измењивача и акумулатора топле воде који су прикључени на постројење за повишење притиска за топлу санитарну воду, које се налазит у техничкој просторији поред подстанице. Уграђен је уређај за подизање притиска, који ће функционисати за обе ламеле.

Комплетан развод, па и вертикале су од полиприпиленских цеви одговарајућег пречника. Развод топле воде у становима пртати развод хладне воде, само ће се цеви топле воде, у зидовима, водити на 10цм изнад цеви хладне.

Припрема топле санитарне воде за локале у приземљу

Припрема топле санитарне воде за локале је предвиђена локалним електричним бојлерима.

## **КАНАЛИЗАЦИЈА**

### **Унутрашња фекална канализација**

Објекат је прикључен на улични фекалну канализацију, у свему према техничким условима. Хоризонтална канализација у санитарним чворовима и кухињама је вођена под плафоном доње етаже тамо, где је то могуће. Тамо где није, вођена је у плочи тј. поду или у зидовима.

Све вертикале су вођене до спуштеног плафона приземља. Под плафоном тог нивоа, су канализационе цеви ХТПП прешле на хоризонталне S-LINE нискозвучне цеви. Ове цеви ће су вођене под плафоном приземља све до вертикала(две по ламели). По спајању хоризонталних цеви у вертикале, вертикале силазе испод подне плоче приземља. На вертикалама ће , на 1м од пода, постављена ревизија.

На местима неопходних скретања трасе канализације у темељној плочи приземља, изведени су унутрашњи ревизиони шахтови са поклопцима са испуном.

Одвод воде са крова

Техничким условима канализације, није предвиђен прихват атмосферских вода са кровова објеката.

За одвод воде са крова предвиђени су хоризонтални олуци који су вођени по крову зграде као и вертикални олуци по фасадама зграде. За заштиту од замрзавања, изведени су грејни каблови који су постављени у хоризонталне олуке, као и на прелазима са хоризонталних на вертикалне олуке.

Олуци ће бити део АГ пројекта, док ће грејни каблови бити део Електро пројекта

## **ХИДРАНТСКА МРЕЖА**

Од водомера за хидрантску мрежу, који се налази у заједничком водомерном шахту испред објекта, положена је у земљи ПЕХД цев, пречника Ø75x4,5mm, све до вертикале у објекту. Пре изласка из земље, ПЕХД цев је, преко прелазног комада прешла на челичну повинковану цев ДН65. Та цев се водити до постројења за повишење притиска које је посебној техничкој просторији, заједнички за обе ламеле.

Хидрантска мрежа, са зидним противпожарним хидрантима, изведена је у комуникационим просторима на свим етажама. У хидрантски орману су вентил унутрашњег пречника 52mm на висини 1,5m од пода, црево и млазница.

## **САНИТАРНИ ЕЛЕМЕНТИ**

Уграђени санитарни елементи су прве класе, по могућности домаће производње.

На доводу воде, сваки елемент је опремљен запорним вентилом, како би се у случају квара могао искључити из система, тако да се не мора затварати цео систем. На одводу, сваки елемент има против смрадни сифон.

Санитарни чворови су опремљени стојећим ВЦ шољама са вертикалним одводом и надградним ПВЦ водокотлићем, умиваоницима са етажером и огледалом, емајлираним лежећим кадама, потребном галантеријом (држач ВЦ папира, држач пешкира, ...). Све санитарније су опремљене потребним арматурама / батеријама за топлу и хладну воду.

У кухињама су изведени прикључци за судоперу и машину за прање судова.

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

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

Унутар станова светилке се постављају само у купатилу (на плафону 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 одређен на основу постојећих техничких норматива за пројектовање станова. На месту постављања ТВ пријемника постављена је монофазна шуко дупла прикључница.

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

У купатилу је уграђена инсталација за вентилацију, утичница поред огледала, светло и утичница за веш машину.

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

У степенишном простору постављене су светилке 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.

Електрична инсталација локала садржи трофазно бројило у ламели стамбене зграде којој локал припада, разводну таблу са уграђеним инсталационим аутоматским прекидачима, обично сијалично место са постаљеним сијаличним грлом као и монофазне прикључнице са контактом за уземљење прикључница опште намене

За прикључење станова и локала 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 прикључница 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, не одржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

## **МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

### **Инсталација грејања**

Објекат је прикључен на даљински систем грејања ЈКП "Новосадска топлана".

За потребе објекта пројектована је инсталација централног грејања и топле потрошне воде са топлотном подстаницом. Топлотна подстанциа смештена је на нивоу приземља.

Инсталација грејања је двоцевни систем са подним цевним разводом унутар стана. Као грејна тела предвиђени су панелни радијатори, а у купатилима цеста 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).

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 ЈКП "Новосадска топлана" 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.

Предвиђена је централна припрема топле потрошне воде.

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.

**Купац је сагласан да је упознат са чињеницом да је објекат прикључен на даљински систем грејања ЈКП "Новосадска топлана", да ће се наплата утрошене топлотне енергије вршити по потрошњи и преко обједињене наплате комуналних трошкова ЈКП "Информатика", да је ЈКП "Новосадска топлана", сагласно Одлуци о производњи, дистрибуцији и снабдевању топлотном енергијом из топлификационог система Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 45/17 и 27/19, 59/19), уступљена просторија топлотне подстанице на коришћење без надокнаде.**

### **Припрема ТПВ**

Предвиђена је централна припрема топле потрошне воде у топлотној подстанци. Вода се загрева даљинским системом грејања ЈКП "Новосадска топлана". Купац стана по преузимању непокретности сноси трошкове грејања и топле потрошне воде и измирује обавезе према ЈКП "Новосадска топлана" преко уплатница ЈКП "Информатика" Нови Сад.

## **Вентилација**

Вентилација блокираних просторија, које немају прозор према спољашњости (купатила и тоалета), врши се уградним вентилаторима постављеним на вентилационим елементима, који се воде до крова објекта.

У кухињама унутар објекта изведени су зидани вентилациони канали за прикључење кухињских напе. Кухињске напе нису предмет пројекта и уграђују их сами купци.

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, не одржавања и/или неадекватног одржавања.

## **Одвод конденза из клима уређаја**

Пројектом је предвиђен фасадни развод одвода конденза из клима уређаја. Клима уређаји нису предмет пројекта и уграђују их сами купци.

## **Лифт**

Предвиђена је уградња електричних путничких лифтова (један лифт по ламели) носивости 630 kg (8 особа) и потребне 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, не одржавања и/или неадекватног одржавања.