

# НИШ – ОБЈЕКТИ А И Б

## **ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**

Објекти А и Б су пројектовани 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).

Објекти А и Б су стамбени са приземљем подигнутим мин. 90 см од коте тротоара. На улазима у објекте предвиђено је спољно степениште и рампа. Улази су надкривени.

У приземљу објеката, поред станова и вертикалних комуникација - двокраког степеништа и лифта предвиђене су просторија за чишћење и топлотна подстаница.

Спратност објеката је П+4. Објекат А се састоји од три ламеле, а објекат Б се састоји од две ламеле. Свака ламела има засебан улаз. У објектима је предвиђено укупно 190 станова.

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.

На локацији, у оквиру парцела на којима су објекти предвиђен је простор за паркирање.

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.

## **ОРГАНИЗАЦИЈА СТАНА**

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

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

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

## **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 су од опекарских елемената, конструктивни армирано-бетонски од бетона. 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 са нискоемисионим премазом. Прозори и балкон врата имају еслингер ролетну.

### **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-а, носивости до 80 kg и шпијунком на висини 180 cm.

### **Санитарна опрема**

У санитарним чворовима уграђују се WC шоље, умиваоници и лежеће каде.  
Припрема санитарне топле воде је путем бојлера који је монтиран у купатилу.  
Уз санитарну опрему предвиђена је одговарајућа галантерија.  
У кухињи су изведени прикључци за: судоперу, бојлер и машину за прање судова.  
За сву санитарну опрему важи гаранција произвођача.

### **Техничка етажа**

Хоризонтални развод инсталација у објекту је спроведен кроз заједничку техничку етажу, испод приземља објекта. Улаз је из дворишта. Простор искључиво служи као техничка етажа за пројектовану инсталацију и не сме се користити у друге сврхе.

### **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 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 одређен на основу постојећих техничких норматива за пројектовање станова. На месту постављања ТВ пријемника постављена је монофазна шуко дупла прикључница.

У кухињи су предвиђене 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 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.

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, не одржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

## **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ И СИГНАЛНЕ 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 мултимедијална кутија (ММК) у којој се налази концентрација телекомуникационих инсталација у стану (структурна мрежа, заједнички антенски ситем).

Мултимедијална 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 прикључују на даљински систем грејања Топлане Машинског факултета у Нишу. Изградња недостајуће топоводне инфраструктуре (од постојеће топоводне мреже до топлотних подстаница) у надлежности је испоручиоца топлотне енергије и локалне самоуправе.

Објекти се на даљински систем грејања прикључују у просторијама топлотних подстаница (које су смештене унутар објеката).

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 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 се 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.

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.

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.

Одржавање топловодног развода до објекта и примарног дела инсталације грејања обавеза је испоручиоца топлотне енергије.

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.

### **Лифт**

Предвиђена је уградња електричног путничког лифта 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**

У објектима се предвиђају инсталације водовода и канализације и то:

- фекална канализација за потребе одвођења фекалних и употребљених вода од новопредвиђених санитарних уређаја

- атмосферска канализација за потребе одвођења кишних вода са крова објекта и околног уређења
- мрежа санитарне воде за потребе снабдевања водом санитарних уређаја
- хидрантска мрежа са зидним против пожарним хидрантима.

Прикључење објекта се предвиђа на планирану уличну водоводну мрежу у околним саобраћајницама преко одговарајућих водомерних шахтова.

За потребе снабдевања водом предвиђају се посебни централни водомери за санитарну и пожарну воду за сваки улаз (ламелу), што је решено у складу са условима ЈКП "Naissus" Ниш. За сваки стан је предвиђена уградња посебних индивидуалних водомера. Водомери су предвиђени у ходницима по спратовима, смештени у одговарајућим орманима.

Прикључење фекалне канализације објекта се предвиђа на планирану уличну канализациону мрежу у околним улицама.

Мрежа интерне атмосферске канализације се предвиђа за потребе одвођења атмосферских вода са комплекса. Одводњавање крова је решено олучним вертикалама од којих се део слободно излива по околном терену, а део везује на интерну кишну канализацију која се прикључује на уличну канализацију.

Изградња планиране уличне водовodne и канализационе мреже у надлежности је локалне самоуправе и надлежног комуналног предузећа ЈКП "Naissus" Ниш.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда, Закону о заштити од пожара и другим законским и подзаконским актима обавеза Стамбене заједнице је одржавање заједничких инсталација (вертикалних развода, хоризонталних развода и прикључака) и периодично испитивање хидрантске мреже од стране за то овлашћене фирме, а власника посебног дела објекта - стана је одржавање инсталације унутар посебног дела објекта - стана.

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

### **ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ**

У стамбеног блока су предвиђене: паркинзи, пешачке стазе, дечије игралиште, пешачко-колско интервентна стаза и зеленило.

Дуж пешачких стаза пројектован је потребан мобилијар и јавна расвета.