



ZRENJANIN, NAŠELJE BRIGADIRA RISTIĆA 15/23
TEL.023/562-497 ,064/131-68-44,e-mail: arhitekturalilic@gmail.com

0 – GLAVNA SVESKA

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: DOO HK Trgovina 028 - Zrenjanin
Zrenjanin, ul. Koče Kolarova br.6

Finansijer: DOO Biz Theta - Zrenjanin
Zrenjanin, ul. Koče Kolarova br.6

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1), PORTIRNICA (P) I
TRAFOSTANICA-TS (P) I OGRADA
Zrenjanin ul. Ognjeslava Kostovića
Industrijska zona „Jugoistok“
kat.parc.br. 15365/27 KO Zrenjanin I

Vrste tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Vrsta radova: nova gradnja

Glavni projektant: Zoran Ilić, dipl.ing.arhitekture

Broj licence: 300 5307 03

Potpis: 

Broj tehničke dokumentacije: GS 1-2/26

Mesto i datum: Zrenjanin, 01.02.2026. god.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske -projektni zadatak
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Podacima o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Grafički prilozi

PROJEKTNI ZADATAK

Na kat.parc.br.15365/27 KO Zrenjanin I u Zrenjaninu, ul. Ognjeslava Kostovića, u Industrijskoj zoni „Jugoistok“ u Zrenjaninu, površine 14.188m², vlasnika HK Trgovina 028 DOO - Zrenjanin su planirani objekti za izgradnju. Na osnovu ugovora o učešću finansiranja izgradnju objekata umesto HK Trgovine 028 DOO – Zrenjanin finansira BIZ THETA DOO-ZRENANIN.

Od planiranih objekata je predviđena izgradnja sledećih objekata:

1. **Poslovni objekat (P+1)** – (prodavnica prehrambenih artikala, pekara, restoran, smeštajni deo za prenočište i deo objekta sa kancelarijama)
2. **Pomoćni objekat – Trafo stanica (P)**
3. **Pomoćni objekat – Portirnica (P)**
4. **Ograda**

1. POSLOVNI OBJEKAT (P+1) – (prodavnica prehrambenih artikala, pekara, restoran, smeštajni deo za zaposlene i deo objekta sa kancelarijama)

- PRODAVNICA PREHRAMBENIH ARTIKALA - MINI MARKET

Mini market je trgovinski format u kom će se obavljati trgovina na malo i čije su bitne odlike:

- 1) neto prodajni prostor manji od 200 m²;
- 2) prodaja dominantno prehrambenih proizvoda;
- 3) širok, ali plitak asortiman;
- 4) uzak asortiman frekventnih neprehrambenih proizvoda;
- 5) samousluživanje kao sistem prodaje.

Predvideti jedan ili više ulaza za korisnike u prodavnicu, do kojih se pristupa sa ulice ili drugog javnog prostora.

Maloprodajni objekat mora imati podove, zidove i tavanicu od materijala koji se lako čisti i održava i mora biti obezbeđeno prirodno ili veštačko osvetljavanje i provetravanje.

Oprema se mora postaviti tako da omogućava korisnicima nesmetan pristup. Maloprodajni objekat u kome se obavlja promet lako kvarljive hrane, oprema se rashladnim uređajima za njeno čuvanje u ispravnom stanju. U maloprodajnom objektu ili u njegovoj neposrednoj blizini obezbeđuje se upotreba magacina za smeštaj robe i za njenu zaštitu od kvarenja ili zagađivanja.

U maloprodajnom objektu obezbeđuje se upotreba vode, pribora za higijenu i održavanje čistoće.

-PEKARA

Pod pekarom, podrazumeva se prostorije koje treba predvideti za proizvodnju hleba, peciva i drugih pekarskih proizvoda.

Pekara mora imati prostor za skladištenje i čuvanje sirovina i repromaterijala, za pripremu i odvijanje proizvodnje, kao i za skladištenje, čuvanje i isporuku pekarskih proizvoda..

Veličina pekare mora da bude takva da omogućava nesmetan rad ljudi i nesmetan pristup uređajima u toku rada i održavanja.

Proizvodne prostorije pekare u kojima se zbog tehnološkog procesa stvaraju toplota, gasovi i isparenja, kao i prašenje od brašna, moraju imati ventilaciju. Ventilacija u pekari mora biti takva da sprečava kondenzaciju pare (koja se može apsorbovati u proizvodu) i pojavu plesni.

Pekara se priključuje na javnu električnu mrežu i po potrebi predvideti, agregat za električnu energiju. Prostorije pekare moraju biti dobro i ravnomerno osvetljene.

Oprema pekare koja se koristi u procesu proizvodnje mora imati glatke površine, bez pukotina, oštećenja, otvorenih spojeva i neravnih ivica, tako da se lako održava i pere.

Sva oprema pekare postavlja se tako da se može lako i odgovarajuće održavati.

- RESTORAN

U okviru objekta u nivou prizemlja projektovati restoranski deo za vršenje ugostiteljske usluge-pripremanje i usluživanje hrane, pića i napitaka. Ugostiteljski objekat je funkcionalno povezan, posebno uređen i opremljen prostor koji uspunjava minimalno tehničke i sanitarno-higijenske uslove za obavljanje ugostiteljske delatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast turizma.

Usluge ishrane i pića će se pružati usluživanjem u okviru prostorije;

Za svako konzumno mesto u prostoriji za usluživanje restorana mora biti obezbeđena površina od najmanje 1,50 m².

U ugostiteljskom objektu mora biti obezbeđeno:

- 1) snabdevanje tekućom higijenski ispravnom vodom za piće (javna vodovodna mreža);
- 2) stalno snabdevanje električnom energijom (javna električna mreža, sopstveni bežumni energetski izvor);
- 3) odlaganje čvrstih otpadnih materija (kontejneri ili kante sa poklopcima istog kvaliteta, smešteni na posebno određenom prostoru);
- 4) odvođenje otpadnih voda (javna kanalizaciona mreža).

Sve prostorije i prostori u ugostiteljskom objektu u kojima borave ili se zadržavaju gosti moraju da imaju obezbeđeno grejanje.

Sve prostorije ugostiteljskog objekta moraju imati osvetljenje.

Sve prostorije, odnosno prostori u kojima se kreću ili zadržavaju gosti noću moraju biti osvetljeni potpuno ili orijentacionom svetlom.

Ugostiteljski objekat mora da bude opremljen i uređen na način kojim se omogućava racionalno korišćenje prostora, nesmetano i sigurno kretanje i boravak gostiju i zaposlenog osoblja i nesmetan prenos stvari.

Ugostiteljski objekat se sastoji od sledećih delova:

- 1) ekonomsko-tehničkog dela koji koristi isključivo zaposleno osoblje,
- 2) uslužnog dela koji je na raspolaganju gostima.

Ekonomsko-tehnički deo se mora sastojati od kuhinjskog bloka, pomoćnih prostorija ili prostora i servisno tehničkih prostorija ili prostora.

Uslužni deo ugostiteljskog objekta čine različite prostorije odnosno prostori. Prostorija u ugostiteljskom objektu, u smislu ovog pravilnika, predstavlja izdvojenu funkcionalnu celinu koja u organizacionom smislu može da se sastoji iz više delova - prostora, koji mogu biti i vizuelno odvojeni.

Podovi hodnika i stepeništa koje su namenjene gostima, moraju da obezbede zaštitu od klizanja, kao i da budu zaštićeni podnim oblogama jednostavnim za čišćenje, pranje i dezinfekciju.

- SMEŠTAJNI DEO ZA PRENOĆIŠTE ZAPOSLENIH

Ugostiteljski objekat za smeštaj koji pruža samo usluge smeštaja, potrebno je da sastoji se od prostorija ekonomsko-tehničkog dela (magacin sredstava za higijenu, magacin za sredstva opšte upotrebe, pomoćne prostorije i servisno-tehničke prostorije) i uslužnog dela za smeštaj.

Uslužni deo za smeštaj se sastoji od prostorije odnosno prostora za prijem gostiju (repcije) i smeštajnih jedinica.

Pomoćne prostorije i servisno-tehničke prostorije ugostiteljskog objekta za smeštaj zaposlenih

Pomoćne prostorije se sastoje od prostorija koje služe za sanitarne, higijenske i druge potrebe zaposlenog osoblja (garderoba odnosno prostor za presvlačenje, prostor za odmor, toaleti, kupatila, prostorija za pušenje i dr.). Ugostiteljski objekat za smeštaj, za zaposleno osoblje koje je radno angažovano u uslužnom delu ugostiteljskog objekta za smeštaj, mora imati najmanje jedno kupatilo i toalet u skladu sa propisima kojima se uređuju sanitarno-higijenski uslovi. Servisno-tehničke prostorije ugostiteljskog objekta za smeštaj sastoje se od prostorija ili prostora u kojima su smeštene kotlarnice, instalacije i drugi uređaji, koje služe za servisiranje i održavanje uređaja i opreme ugostiteljskog objekta za smeštaj.

Ostava za sobarice mora da ima:

- 1) umivaonik sa tekućom toplom i hladnom vodom;
- 2) police za odlaganje rublja, pribora i sredstava za čišćenje i održavanje smeštajnog bloka.

Uslužni deo ugostiteljskog objekta za smeštaj zaposlenih

Ugostiteljski objekat za smeštaj mora da ima poseban prostor ili deo prostora za prijem - repciju, sa repcijskim pultom za repcionera i prostorom za korisnike.

Smeštajne jedinice

Smeštajne jedinice su: soba, porodična soba, apartman.

Soba je smeštajna jedinica u kojoj se gostu obezbeđuje boravak tj. soba sa kupatilom. Sobe moraju da budu direktno osvetljene dnevnom svetlošću preko prozorskih otvora. Soba mora da ima centralno (plafonsko ili zidno) osvetljenje i utičnice za električnu energiju sa oznakom napona struje.

Pod u sobi mora da bude izrađen od materijala koji se lako čisti i održava.

Apartman je smeštajna jedinica u kojoj se gostu obezbeđuje boravak, predvideti vrste apartmana sa kuhinjom, apartman bez kuhinje i apartman tipa "studio".

Apartman sa kuhinjom se sastoji od prostorije za dnevni boravak, jedne ili više prostorije za spavanje (spavaća soba), prostorije ili dela prostorije u okviru dnevnog boravka za pripremanje hrane i ručavanje i kupatila.

Apartman bez kuhinje se sastoji od prostorije za dnevni boravak, jedne ili više prostorija za spavanje (spavaća soba) i kupatila.

Apartman tipa "studio" se sastoji od jedne prostorije za dnevni boravak, spavanje, pripremanje hrane i ručavanje i kupatila.

- KANCELARIJSKI DEO

Kancelarijski deo se sastoji iz bloka kancelarija, sanitarnih čvorova, kuhinje i stepenišnog dela sa obezbeđenjem. Ovaj deo objekta se nalazi na spratu sa zasebnim ulazom preko stepeništa.

2. POMOĆNI OBJEKAT – TRAFOSTANICA (P)

Planirana je izgradnja trafostanice na licu mesta dimenzije 5,16mx4,40m od Ytong bloka d=20cm. Kapacitet trafostanice je 630 KW. Objekat je predviđen se sastoji iz dva dela tako da postoji mogućnost instalacije opreme 2x630 KW ukoliko se ukaže potreba u budućnosti.

3. POMOĆNI OBJEKAT – PORTIRNICA (P)

Portirnica (P) je planirana da se gradi neposredno iza poslovnog dela objekta. Namena objekta je obezbeđenje i čuvanje poslovnog objekta, kao i kontrola ulaza ljudi, vozila i robe.

4. OGRADA

Predvideti ogradu sa leve bočne strane parcele, kao i sa zadnje strane kat. parcele. br. 15365/27 KO Zrenjanin I u Zrenjaninu. Takođe, predvideti žičanu ogradu sa kapijama između prednjeg dela parcele i neizgrađenog zadnjeg dela parcele.



Investitor :

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14,83/18 31/19 i 37/19 -dr. zakon, 9/2020,52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDR-idejnog rešenja za građenje Poslovnog objekta (P+1), Portirnice (P) i Trafostanice-TS i Ograde u Zrenjaninu, ul. Ognjeslava Kostovića , kat.parc.br. 15365/27 KO Zrenjanin I određuje se:

ZORAN ILIĆ, dipl.ing.arhitekture, br. licence 300 5307 03

Investitor:

DOO HK Trgovina 028 - Zrenjanin

Zrenjanin, ul. Koče Kolarova br.6



Potpis i pečat:

Finansijer:

DOO Biz Theta - Zrenjanin

Zrenjanin, ul. Koče Kolarova br.6



Potpis i pečat:

Mesto i datum:

Zrenjanin, 01.02.2026. god.

04. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IZ GLAVNE SVESKE

Glavni projektant IDR-idejnog rešenja Poslovnog objekta (P+1), Portirnice (P), Trafostanice-TS i Ograde u Zrenjaninu, ul. Ognjeslava Kostovića , kat.parc.br. 15365/27 KO Zrenjanin I određuje se:

ZORAN ILIĆ, dipl.ing.arhitekture

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji , propisima , standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke,
2. da su delovi projekta za Idejno rešenje međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

Glavni projektant: Zoran Ilić dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 5307 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: GS 1-2/26

Mesto i datum: Zrenjanin, 01.02.2026. god.

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br:GS 1-2/26
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br:PA 1-2/26

4. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant: SAA "Atelje Ilić"
Zrenjanin, Naselje brigadira Ristića 15/23

Glavni projektant : Zoran Ilić, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 5307 03

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: SAA "Atelje Ilić"
Zrenjanin, Naselje brigadira Ristića 15/23

Odgovorni projektant : Zoran Ilić, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 5307 03

Potpis:



0.5. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodno stojeći objekti	
vrste radova:	nova gradnja	
kategorija objekata:	B , V i G	
klasifikacij pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka: 1. B kategorija 123001 2. B kategorija 121113 3. V kategorija 121112 4. B kategorija 122011 5. B kategorija 123001 6. G kategorija 222420
	100%	<u>POSLOVNI OBJEKAT (P+1)</u> 1.Prodavnica i pekara/trgovina na malo do 400m2, B kategorija 123001 2.Restoran do 400m2, B kategorija 121113 3.Zgrade za stanovanju zajednica-radnička prenoćišta preko 400m2, V kategorija 113002 4.Poslovni kancelarijski prostor/zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe preko 400m2, B kategorija 122011 ----- 5.Portirnica – (P)- B kategorija 123001 6.Trafostanica-TS –(P) G kategorija 222420
	20,10%	
	19,85%	
	45,75%	
	14,30%	
100%		
100%		
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije "Dolja" u Zrenjaninu ("Službeni list grada Zrenjanina" broj 21/20 - prečišćen tekst, 21/22 i 28/23) Plan detaljne regulacije radne zone »Jugoistok I « u Zrenjaninu (Sl. list opštine Zrenjanina 1/06,33/17,5/21 i 21/22)	
Grad/opština:	Zrenjanin, opština Zrenjanin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	Planirana je izgradnja objekta na parceli 15365/27 KO Zrenjanin I.	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Javna površina sa koje se koriste priključci za infrastrukturu su kat.parcela 15365/82 KO Zrenjanin I.	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Javna površina na kojoj se predviđaju novi priključci za javnu saobraćajnicu je kat.parcela 15365/82 KO Zrenjanin I uskladu sa "Uslovima za projektovanje i priključenje saobraćajnih priključaka prilaznih puteva na javni put". Projektovani postojeći prilazi parceli se planiraju da se koriste za putnička vozila i teretna vozila preko 12t. Pešački pristup parceli se takođe predviđa.	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU (DSEE,vodovod,kanalizacija,gasovod):		
Elektroenergetska distributivna mreža		
ukupan kapacitet:	Pmj = 333kW	
vrsta priključka:	Priključak trajnog karaktera	
vrsta mernog uređaja:	Kompletna merna grupa za trosistemska indirektno merenje aktivne i reaktivne energije na strani SN, sa registracijom maksimuma i funkcijom uklopnog sata.	

potrebni energetska kapaciteti za različite namene	Poslovni deo: 320kW, Uređaj za povišenje pritiska vode hidrantske mreže: 20kW
podaci o priključcima postojećih objekata na parceli /parcelama (ukoliko postoje)	Ne postoje
netipični potrošači	Nisu predviđeni
potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	Nije predviđeno
DRUGA INFRASTRUKTURA	
priključak na vodovodnu mrežu	Predviđen je nov priključak na javnu vodovodnu mrežu v150.
priključak na kanalizacionu mrežu (fekalnu i atmosfersku)	Predviđen je nov priključak na uličnu kanalizacionu mrežu v250. Priključak na atmosfersku kanalizaciju je predviđen v300.
priključak na gasnu mrežu	Nije predviđen.
način grejanja:	Predviđa se grejanje preko toplotnih pumpi (vazduh-vazduh)

SAGLASNOSTI:

Izdate saglasnosti:	Broj:
	Datum:

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

[illegible]

	boj funkcionalnih jedinica	3 funkcionalne jedinice
	broj parking mesta	planira se 34 parking mesta za putničke automobile od toga su 3 parkinga za osobe sa invaliditetom
materijalizacija objekta:	materijalizacije fasade:	»demit« fasada-kamena vuna 15cm
	orijentacija slemena:	severozapad-jugoistok
	nagib krova: 1. Poslovni objekat (P+1) 2. Portirnica – (P) 3. Trafostanica-TS –(P)	12° 9° 1,5°
	materijalizacija krova: 1.Poslovni objekat (P+1) 2.Portirnica – (P) 3.Trafostanica-TS –(P)	-samouklapajući profilisani pocinkovani bojeni lim -samouklapajući profilisani pocinkovani bojeni lim -ab ploča+hidrozolacija+zaštitni sloj
način grejanja		grejanje na toplotne pumpe- (vazduh-vazduh)
predračunska vrednost objekta:	177.000.000,00 dinara bez pdv	

INVESTITOR: DOO HK Trgovina 028 – Zrenjanin
FINANSIJER: DOO Biz Theta - Zrenjanin
OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKAT (P+1), PORTIRNICA (P) I
TRAFOSTANICA-TS (P) I OGRADA
SKLADIŠTE – MAGACIN (P)
MESTO: Zrenjanin ul. Ognjeslava Kostovića
Industrijska zona „Jugoistok“
kat.parc.br. 15365/27 KO Zrenjanin I

SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Idejno rešenje za izgradnju poslovnog kompleksa je rađeno prema zahtevu investitora i postojećih građevinskih uslova na parceli.

Planirana je izgradnja sledeći objekti i to: poslovnog objekta (P+1), portirnice (P), trafostanice (P) i Ograde u Zrenjaninu ul. Ognjeslava Kostovića, Industrijska zona „Jugoistok“ na kat.parc.br. 15365/27 KO Zrenjanin 1. Planirani su objekti da se grade istovremeno.

Parcela na kojoj je predviđena izgradnja, zadovoljava uslove propisane za izgradnju industrijskih i poslovnih objekata. Kolski prilazi kolski su planirani novi, i to sa jedne i druge bočne strane parcele. Površina parcele br.15365/27 KO Zrenjanin I je 14.188 m².

OPŠTE KARAKTERISTIKE LOKACIJE I OBJEKTA

MAKROLOKACIJA OBJEKTA

Objekti se nalaze u zoni gradskog građevinskog zemljišta.

Lokacija objekata je u 8. zoni seizmičnosti, u kontinentalnoj klimatskoj zoni.

LOKACIJA

Parcela na kojoj je predviđena izgradnja objekata nalazi se na ravnom terenu i to u urbanističkoj celini VII. Kat. parcela br.15365/27 KO Zrenjanin I , pripada nameni-radna zona.

Kat. parcela br.15365/27 KO Zrenjanin I , nalazi se u ulici Ognjeslava Kostovića u Zrenjaninu. Površina parcele je 14.188m², širina uličnog fronta je oko 106m. Parcela nema izgrađenih objekata.

Građevinska linija poslovnog objekta je na 5,0m u odnosu na regulacionu liniju, dok je trafostanica na regulacionoj liniji. Ostali objekti su na većoj udaljenosti od regulacione linije.

Građevinska parcela ima oblik i površinu koja omogućava izgradnju objekata , kao i mogućnost da primi sve predviđene sadržaje uslovljene tehnološkim procesom i prateće sadržaje uz obezbeđenje dovoljnog indeksa zauzetosti.

ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA

Na kat.parc.br. 15365/27 KO Zrenjanin I se planiraju četiri objekta da se izgrade :

1. POSLOVNI OBJEKAT (P+1),
2. PORTIRNICA (P)
3. TRAFOSTANICA-TS (P)
4. OGRADA

Funkcionalno rešenje isprojektovanih objekata usklađeno je sa potrebama investitora.

1.POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

Poslovni objekat (P+1) je višenamenski objekat po sadržaju.

Koncept objekta je takav da objekat poseduje više namena: prodavnicu maloprodaje, pekaru, restoran, perionicu, smeštajni deo i kancelarijski deo objekta.
Nivo prizemlja je na 0,22m iznad terena.

PRIZEMLJE

- A. Prodavnica maloprodaje-mini market
- B. Pekara
- C. Restoran
- D. Perionica

I SPRAT

- E. Smeštajni deo
- F. Kancelarijski deo

A. Prodavnica maloprodaje-mini market

Planirana je prodavnica maloprodaje-mini market kao vid trgovinskog formata u kom se obavlja trgovina na malo i čije su bitne odlike:

- 1) neto prodajni prostor manji od 200 m²;
- 2) prodaja dominantno prehrambenih proizvoda;
- 3) širok, ali plitak asortiman;
- 4) uzak asortiman frekventnih neprehrambenih proizvoda;
- 5) samousluživanje kao sistem prodaje.

Prodavnica sadrži sledeće prostorije: ulazni vetrobran, prodajni prostor, hodnik, magacin i garderobu sa toaletom.

B. Pekara

Planirana je mini pekara za proizvodnju peciva, hleba i drugih pekarskih proizvoda.

Pekara mora imati prostor za skladištenje i čuvanje sirovina i repromaterijala, za pripremu i odvijanje proizvodnje, kao i za skladištenje, čuvanje i isporuku pekarskih proizvoda.

Veličina pekare je takva da omogućava nesmetan rad ljudi i nesmetan pristup uređajima u toku rada i održavanja.

Prodavnica maloprodaje i pekara imaju zajednički ekonomski ulaz, dok su za posetioce-kupce zasebni ulazi.

C. Restoran

U okviru objekta u nivou prizemlja projektovati restoranski deo za vršenje ugostiteljske usluge-pripremanje i usluživanje hrane, pića i napitaka. Ugostiteljski objekat je funkcionalno povezan, posebno uređen i opremljen prostor koji uspunjava minimalno tehničke i sanitarno-higijenske uslove za obavljanje ugostiteljske delatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast turizma odnosno ugostiteljstva.

Usluge ishrane i pića će se pružati usluživanjem u prostoriji.

Ugostiteljski objekat mora da bude opremljen i uređen na način kojim se omogućava racionalno korišćenje prostora, nesmetano i sigurno kretanje i boravak gostiju i zaposlenog osoblja i nesmetan prenos stvari.

Restoran sadrži sledeće prostorije: uslužnu zonu restorana-prostor za goste, toalete (muški, ženski i korisnike sa specijanim potrebama), garderobe, sanitarne čvorove i tuševe za zaposlene (muški i ženski), magacine (hrane, voća, povrća, pića), rashladne komore, prostorije za termičku pripremu i prostorije bez termičke pripreme hrane, čišćenje i pranje posuđa, prostorija za odlaganje otpada i prostoriju za higijenu.

D. Samouslužna perionica

Planirana je samouslužna perionica garderobe i toaleta za higijenu ljudi.

E. Smeštajni deo

Uslužni deo za smeštaj se sastoji od prostorije odnosno prostora za prijem gostiju (recepcije) i smeštajnih jedinica. Smeštajne jedinice su sastavljene od soba, kuhinjske niše, kupatila i ulaznog dela sa plakarima.

Pored smeštajnih jedinica, predviđene su i servisno-tehničke prostorije. To su prostorije koje služe za sanitarne, higijenske potrebe smeštajnih jedinica i druge potrebe zaposlenog osoblja za taj deo objekta.

F. Kancelarijski deo

Kancelarijski deo se sastoji iz bloka kancelarija, sanitarnih čvorova, kuhinje i stepenišnog dela sa obezbeđenjem. Ovaj deo objekta se nalazi na spratu sa zasebnim ulazom preko stepeništa.

2. PORTIRNICA (P)

Portirnica (P) je izgrađena neposredno uz skladište-magacin. Namena objekta je obezbeđenje i čuvanje objekta skladišta i poslovnog objekta, kao i kontrola ulaza ljudi, vozila i robe.

3. TRAFOSTANICA-TS (P)

Planirana je izgradnja trafostanice na licu mesta dimenzije 5,16mx4,40m od Ytong bloka d=20cm. Kapacitet trafostanice je 630 KW. Objekat je predviđen se sastoji iz dva dela tako da postoji mogućnost instalacije opreme 2x630 KW ukoliko se ukaže potreba u budućnosti.

KONSTRUKCIJA

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

Predviđeni su armirano-betonski trakasti temelji kod poslovnog objekta. Temeljni zidovi su izolovani stirodurom d=3cm.

Spoljni zidovi kod poslovnog objekta su predviđeni da se gradi od "klima bloka" d=25cm. Zidovi su u zidanom delu u međusobnom sklopu sa armirano-betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima i gredama, čime je postignuta seizmička stabilnost objekta. Pregradni zidovi su od "klima" bloka d=12cm, gips-kartonskih zidova d=10cm i pregradnih nosećih zidova d=25cm.

Zidovi i podovi kod stambenog objekta su hidro i termoizolovani.

Međuspratna konstrukcija je polumontažna „fert“ tavanica d=20cm kod objekta, termoizolovana mineralnom vunom d=20cm iznad sprata.

Krovnna konstrukcija kod objekta je predviđena sa metalnim rešetkama. Krovni pokrivač je samouklapajući profilisani bojeni pocinkovani lim. Ispod lima je hidroizolacija i osb ploče 2,2cm i metalne rožnjače.

Krov je kos, nagiba 5°.

PORTIRNICA (P)

Predviđeni su trakasti armirano-betonski temelji ispod zidova.

Spoljni zidovi se grade od "klima bloka" d=25cm. Zidovi su u zidanom delu u međusobnom sklopu sa armirano-betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima i gredama, čime je postignuta seizmička stabilnost objekta.

Zidovi i podovi kod stambenog objekta su hidro i termoizolovani.

Međuspratna konstrukcija je polumontažna „fert“ tavanica d=20cm kod objekta, termoizolovana mineralnom vunom d=20cm iznad sprata.

Krovnna konstrukcija kod objekta je predviđena sa metalnim rešetkama. Krovni pokrivač je samouklapajući profilisani bojeni pocinkovani lim. Ispod lima je hidroizolacija i osb ploče 2,2cm i metalne rožnjače.

Krov je kos, nagiba 7°.

TRAFOSTANICA – TS (P)

Planirani objekat je od zidanih zidova od ytong bloka debljine 20cm i arm.betonske ploče iznad od vodonepropusnog betona.

OGRADA – ograda je urađena od betonskog temelja, betonskog zidića visine h=20cm iznad terena i žičane ograde sa stubovima od aluminijskih profila.

Ograda je predviđena sa zadnje i leve granice parcele. Prednji deo parcele nije ograđen. Predviđena je i fizičko odvajanje sa kapijama i žičanom ogradom bez temelja između dva dela, prednjeg dela parcele i zadnjeg dela parcele na kojem nije planirana izgradnja objekata. Desna granica parcele ima već izgrađenu ogradu.

UNUTRAŠNJA OBRADA ZIDOVA I PODOVA

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

Svi unutrašnji zidani zidovi kod poslovnog objekta su predviđeni da se malterišu, gletuju i boje disperzivnom bojom u tonu po izboru investitora. Zidovi od gips kartonskih ploča se gletuju i kreče disperzivnom bojom. Zidovi u kupatilima, sanitarnim čvorovima i u kuhinjskom radnom delu i na svim ostalim predviđenim mestima gde higijensko-tehnički uslovi zahtevaju ovu vrstu obloge oblažu se keramičkim pločicama.

Plafoni se takođe na delu "fert" tavanice malterišu, gletuju i boje disperzivnom bojom. U pojedinim delovima objekta se radi spuštene gipsane plafone sa ugradnom led rasvetom, koji se gletuju i boje disperzivnom bojom. U pojedinim prostorijama su spuštene „amstrong“ plafoni sa rasterom ploča 60x60cm.

Podovi se rade od granitne keramike ili itisona.

PORTIRNICA (P)

Unutrašnji zidovi kod portirnice se gletuju i boje disperzivnom bojom, sem u delu sanitarnog čvora gde su na zidu keramičke pločice.

Podovi se rade od granitne keramike.

TRAFOSTANICA -TS (P)

Unutrašnji zidovi kod trafostanice se malterišu.

Podovi se rade od armiranog betona.

PROZORI I VRATA

Svi prozori su predviđeni od aluminijskih profila. Spoljašnja ulazna vrata su aluminijska. Unutrašnja vrata su od medijapana i prohranskog lima.

Okov je prvoklasan. Spoljno zastakljivanje je dvostrukim termoizolovanim niskoemisionim staklom ispunjenim argonom d=4+15+4mm.

SPOLJNA OBRADA

Završna obrada spoljnih zidova je predviđena u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti objekata.

Spoljni fasadni zidovi poslovnog objekta (P+1) su termoizolovani kamenom vunom d=15cm.

Temelji se hidroizoluju i termoizoluju stirodurom d=3cm. Završna obrada temelja je kulirplast.

INSTALACIJE

UNUTRAŠNJE I SPOLJAŠNJE INSTALACIJE

Na parceli se planiraju sledeće instalacije:

1. Instalacije sanitarne vode
2. Instalacije hidrantske mreže
3. Instalacije kanalizacije
4. Instalacije atmosferske vode
5. Instalacije struje
6. Instalacije gromobranske
7. Instalacije grejanja
8. Instalacije klimatizacije
9. Instalacije ventilacije

- 10. Instalacije dojave požara
- 11. Instalacije uzemljenja

Sastavio: Zoran Ilić, dipl.ing.arh.



GRAFIČKI PRILOZI