



MARINA DORČOL

Katalog  
tehničkih standarda





**Marina Dorćol spaja najsavremenija tehnička dostignuća u oblasti stanovanja, izuzetnu, u svetu nagrađivanu arhitekturu sa komfornim načinom života.**

U ovom dokumentu vam predstavljamo preliminarni katalog tehničkih standarda za stanove i zajedničke prostorije. Koristili smo naše znanje i iskustvo iz prethodno realizovanih projekata, posebno poslovne zgrade DRN i stambenog objekta Komunardu 35 u Pragu. Za potrebe razvoja Marine Dorćol odabrali smo tehničke detalje koji imaju ne samo unikatnu estetsku vrednost, već omogućavaju vrhunsku funkcionalnost i pružaju beskompromisan komfor u življenju.

## 01. Eksterijer 7

---

Konstrukcija.....	8
Krov .....	9
Zalivanje .....	10
Bašte .....	11
Fasada .....	12
Spoljna stolarija.....	13

## 02. Enterijer 16

---

Ulazni hol i stepenište zgrade .....	18
Liftovi.....	19
Ulazna vrata u stanovima .....	19
Unutrašnja stolarija .....	19
Zidovi .....	20
Podovi .....	21
Plafon.....	21
Završna obrada u kupatilima i toaletima .....	22
Sanitarije .....	22
Ostave za mašine.....	23

## 03. Instalacije 25

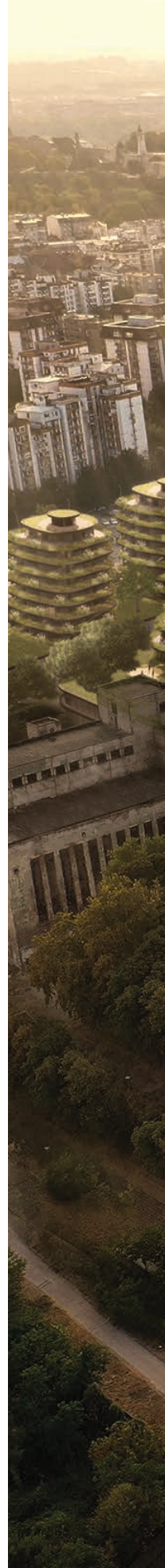
---

Sistem grejanja .....	26
Sistem hlađenja.....	26
HRV sistem ventilacije .....	27
Ventilacija.....	27
Ventilacija kuhinje .....	29
Elektroenergetske instalacije .....	29
Internet i televizija.....	29
Interfon i kontrola pristupa.....	30
Kamere .....	30
Dojava požara .....	31
Vodovod i kanalizacija .....	31

## 04. Ostale prostorije 34

---

Garaže .....	36
Ostave .....	37
Recepcija .....	37
Zajedničke prostorije .....	38
Spoljne površine .....	38
Održavanje objekata .....	40















01.

## Eksterijer

---

Konstrukcija  
Krov  
Zalivanje  
Bašte  
Fasada  
Spoljna stolarija



## Konstrukcija

Konstrukcija svih kula biće sastavljena od kombinacije stubova i betonskih jezgara, urađena prema svim proračunima i poslednjim usvojenim evrokodovima. Kao ulazni podaci korišćene su najdetaljnije i najobimnije studije radova na terenu, sa preko 40 istražnih bušotina i preko 20 CPT opita.



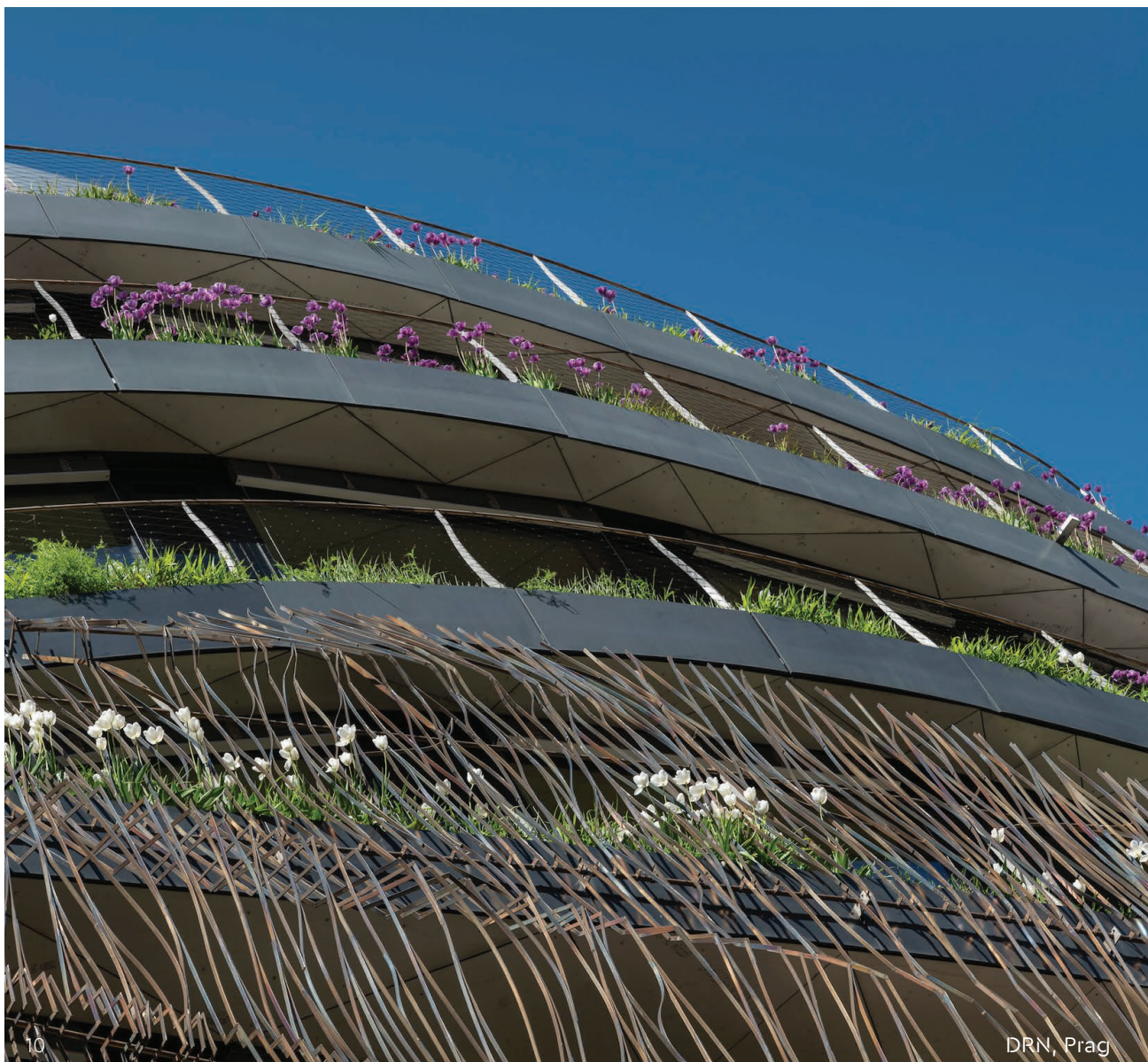
# Krov

Svi krovovi kao završni sloj imaju zelene površine, ispod kojih se nalaze najsavremeniji sistemi hidroizolacije.



## Zalivanje

S obzirom na to da će po obodima terasa biti postavljene žardinjere širine do 60 cm, biće izveden sistem za zalivanje po principu „kap po kap“. Ovaj sistem će osigurati besprekorno zalivanje zelenih površina, bez dodatnog angažovanja stanara. Sistemom će upravljati služba za održavanje. Za potrebe zalivanja korišćiće se namenski bunari, što će stanařima takođe znatno umanjiti troškove.



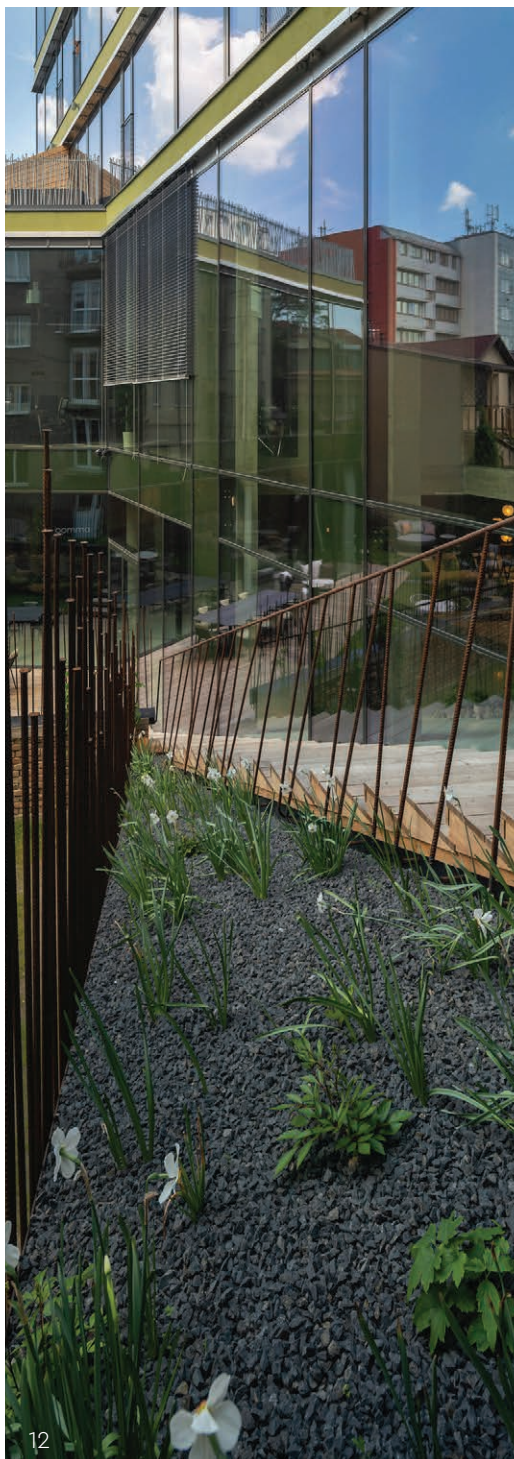
## Bašte

Više od 100 stanova u Marini Dorčol imaju zelene bašte. U sklopu održavanja biće postavljeni sistemi automatskog navodnjavanja.



## Fasada

U celom kompleksu Marina Dorćol korišćiće se fasadne površine od stakla koje se protežu od poda do plafona, ispred kojih, duž celog obima, postoje terase u širini od 0,5 do 3 metra.



## Spoljna stolarija

Na objektima u Marini Dorćol biće postavljene najkvalitetnije aluminijumske troslojne fasade jednog od renomiranih proizvođača. Fasade će imati značajan broj otvarajućih pozicija – planirano je da svaka dnevna soba ima bar jedna klizna vrata i da svaka spavaća soba ima jedna francuska vrata, kao i da sve sobe imaju ventilacione fasadne prozore.

U sklopu fasadnih elemenata na prozorima će biti postavljeni komarnici. Svi prozori imaju spoljašnje žaluzine, kojima se može upravljati preko prekidača u dnevnim i spavaćim sobama.







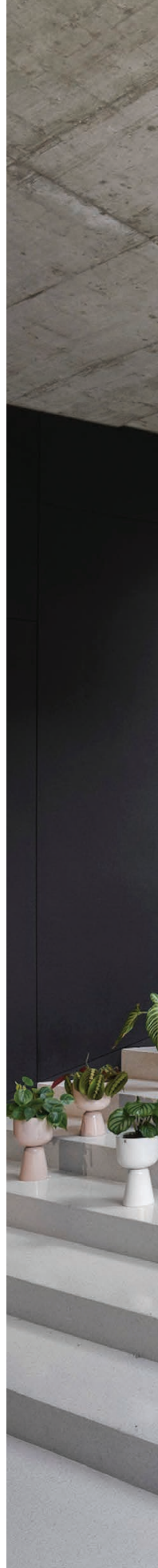


# 02.

## Enterijer

---

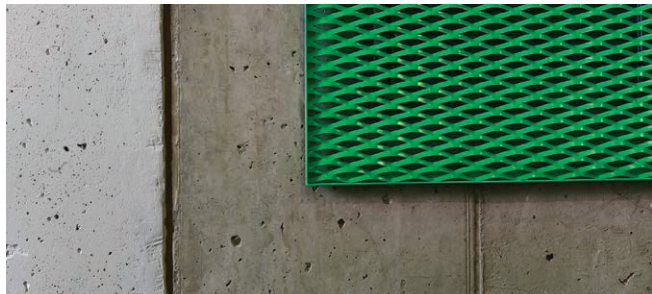
Ulazni hol i stepenište zgrade  
Liftovi  
Ulazna vrata u stanovima  
Unutrašnja stolarija  
Zidovi  
Podovi  
Plafon  
Završna obrada u kupatilima i toaletima  
Sanitarije  
Ostave za mašine





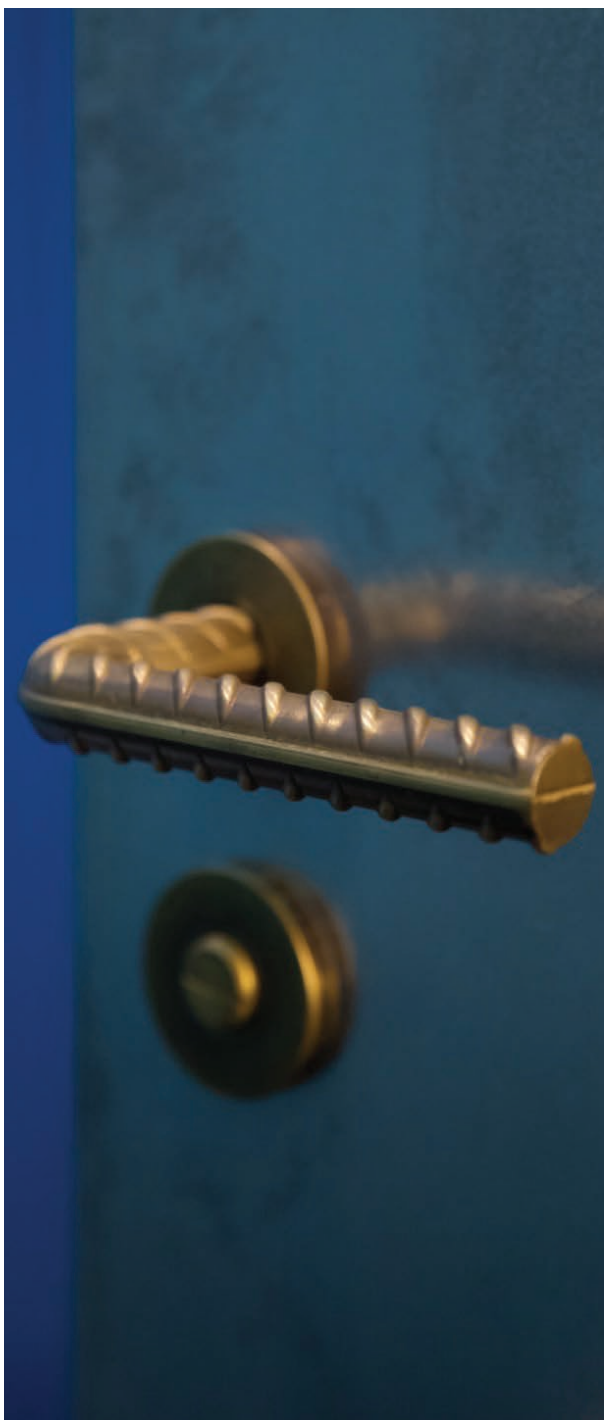
## Ulazni hol i stepenište zgrade

Ulazni hol će biti urađen u kombinaciji natur betona i kamena, sa završnom obradom odgovarajućeg tipa prema zamisli češkog arhitekta Stanislava Fiale.



## Liftovi

Svi liftovi će biti bešumni i brzi, nosivosti do 1000 kg, jednog od vodećih svetskih proizvođača poput Schindlera, Kone ili Otisa. Štokovi će biti pocinkovani, bez dodatne obrade.



## Ulazna vrata u stanovima

Sva ulazna vrata u stanovima ispunjavaće kriterijume od 30 minuta otpornosti u slučaju požara. Vrata će biti bezbednosne klase 3.

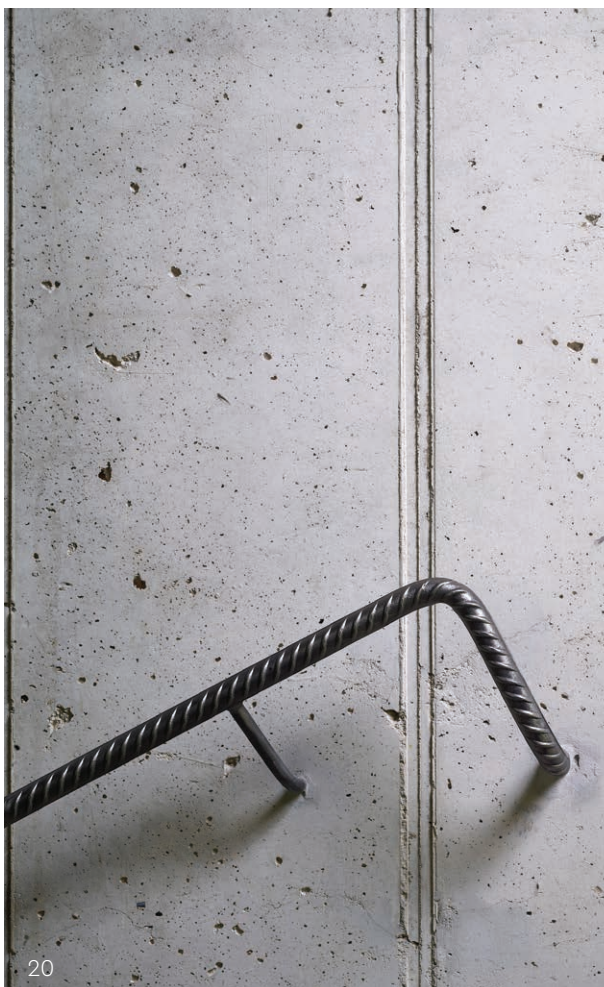
Visina vrata će biti iznad standarda. Sve kvake na vratima su od proizvođača M&T tipa Rocksor, a dizajnirao ih je autor projekta Stanislav Fiala.

## Unutrašnja stolarija

Sva vrata na sobama i kupatilima biće izrađena od drveta, obojena belom bojom, kvalitetne završne obrade i sa skrivenim šarkama. Visina vrata će biti iznad standarda. Sve kvake su od proizvođača M&T tipa Rocksor, a dizajnirao ih je autor projekta Stanislav Fiala.

## Zidovi

Zidovi između stanova i hodnika će kompletno biti izrađeni od betona, sa dodatkom materijala koji ispunjavaju kriterijume adekvatne akustike. Zidovi između dva stana će biti betonski ili napravljeni od specijalnih blokova koji zadovoljavaju vodeće standarde na svetskom tržištu zvučnih barijera. Instalacija svih neophodnih elemenata izvodiće se na površini betona u specijalnim materijalima, kako se ne bi ugrozila akustika prema susednim prostorijama. Pored toga, neće biti prelaza instalacija iz jednih stambenih jedinica u druge. Ovo će dodatno onemogućiti prolaz zvuka.





Komunardu 35, Prag

## Podovi

Svi podovi u stanovima, osim u kupatilima i toaletima biće od brušenog rustičnog hrasta prekrivenog izabranim ekološkim uljima. Stanarima će biti dostupan izbor više boja parketa jednakog kvaliteta.



## Plafon

Visina plafona u sobama biće do 2,9 m. U Marini Dorćol neće biti spuštenih plafona osim u hodnicima, kupatilima i toaletima, za potrebe mašinskih instalacija sistema za hlađenje i sistema za rekuperaciju vazduha.

## Završna obrada u kupatilima i toaletima

Za završnu obradu u kupatilima koristiće se prirodni sivi ili beli mermer u dizajnu koji oslikava stabilnost i čvrstinu, a koji će sami birati kupci. Raznolikost fosilnih detalja i nijansi kamena daje veliku dubinu i karakter.



## Sanitarije

Kupatila i toaleti će biti završeni i kompletno opremljeni po zamislima arhitekata biroa „Fiala + Nemeč“ i „Kuzmanović + Fiala“. Instalirane sanitarije biće iz asortimana uglednih proizvođača, pažljivo birane za sve toalete i kupatila. Pored standardnih sanitarija, sva kupatila imaju bide ili tuš bide. Posebna pažnja posvećena je sušačima peškira, koje je specijalno dizajnirao autor projekta Stanislav Fiala.







## Ostave za mašine

Kako ne bi narušavale enterijer kupatila i toaleta, sve stambene jedinice imaju zasebne ostave ili niše za mašine za pranje i sušenje veša, a svaka mašina će imati svoj odvod. U ovim prostorijama će biti i zasebni ventilatori, koji će se prema potrebi uključivati kako bi smanjili količinu vlage.





# 03.

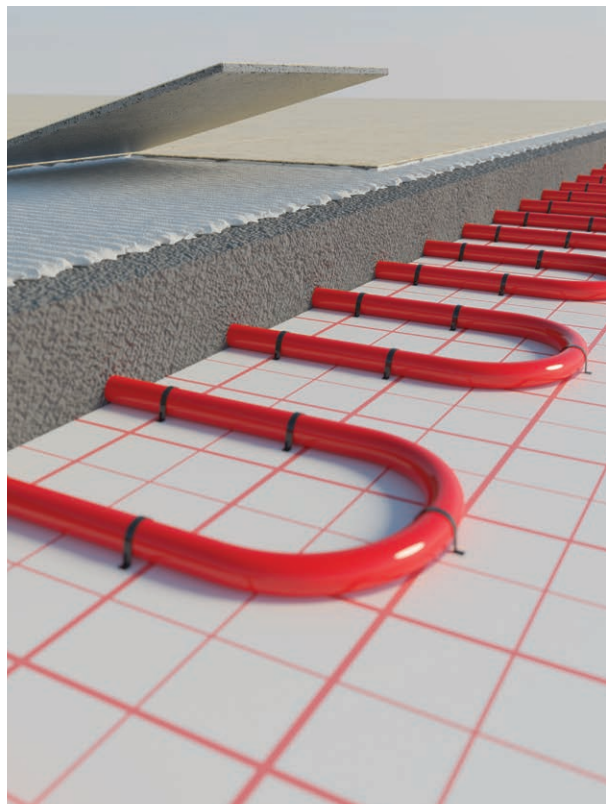
## Instalacije

---

- Sistem grejanja
- Sistem hlađenja
- HRV sistem ventilacije
- Ventilacija
- Ventilacija kuhinje
- Elektroenergetske instalacije
- Internet i televizija
- Interfon i kontrola pristupa
- Kamere
- Dojava požara
- Vodovod i kanalizacija

## Sistem grejanja

U svim zgradama, u glavnim vertikalama biće postavljen 4-cevni sistem grejanja i hlađenja. Putem instaliranih ventila, stanari Marine Dorćol će imati mogućnost separatnog upravljanja grejanjem u svakoj sobi i kupatilima. Svi stanovi imaće podno grejanje, a kao izvor grejanja koristiće obnovljive izvore energije sa toplotnim pumpama velike efikasnosti. Ovo će omogućiti stanarima Marine Dorćol znatno manje račune za grejanje. Ovakav vid napajanja iz obnovljivih izvora energije je jedan od ekološki najodrživijih načina grejanja trenutno dostupnih na tržištu. Sva utrošena energija stambene jedinice biće praćena kalorimetrima koje će sistem održavanja stambene zajednice koristiti za obračun utroška. Dodatno, ovakav sistem podnog grejanja, u odnosu na konvencionalni, centralni sistem koji koristi radijatore, pruža dodatnu prednost u znatno smanjenom prenosu zvuka.



## Sistem hlađenja

Sistem hlađenja činiće lokalno centralizovane „fan coil“ jedinice, koje će se nalaziti sakrivene u spuštanim plafonima u hodnicima. Ubacivaće hladan vazduh u stanove kroz rešetke ugrađene na zidovima ka dnevnim i spavaćim sobama. Kao i u slučaju grejanja, sistem će kao izvor hlađenja koristiti obnovljive izvore energije, sa toplotnim pumpama velikog stepena efikasnosti. Utrošak energije svake stambene jedinice biće praćen kalorimetrima, koje će sistem održavanja stambene zajednice koristiti za obračun utroška.



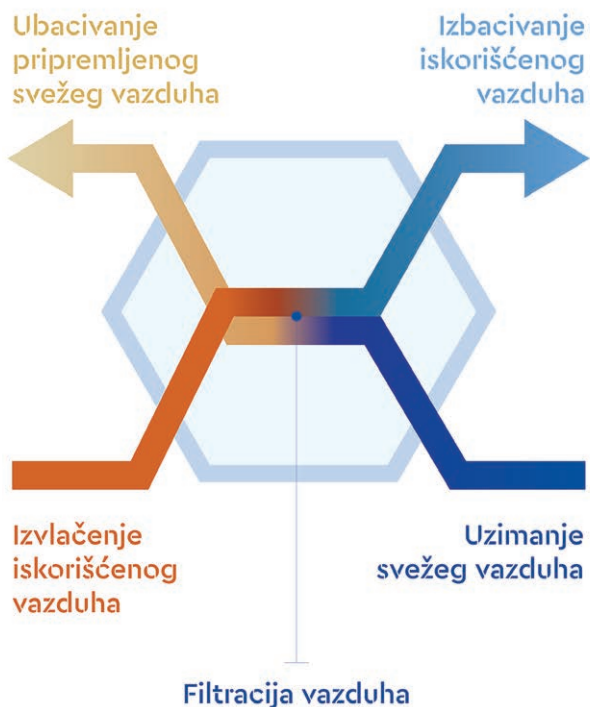
## HRV sistem ventilacije

Stanovi u Marini Dorćol koriste najnoviji HRV sistem ventilacije. Ovi ventilacioni sistemi funkcionišu po principu rekuperacije energije između dva izvora vazduha na različitim temperaturama i tako umanjuju potrebu za toplotnom i energijom neophodnom za grejanje i hlađenje stanova. U procesu rada HRV sistemi ujedno i poboljšavaju kvalitet vazduha u prostorijama.

Neki od ključnih principa rada ovog sistema su:

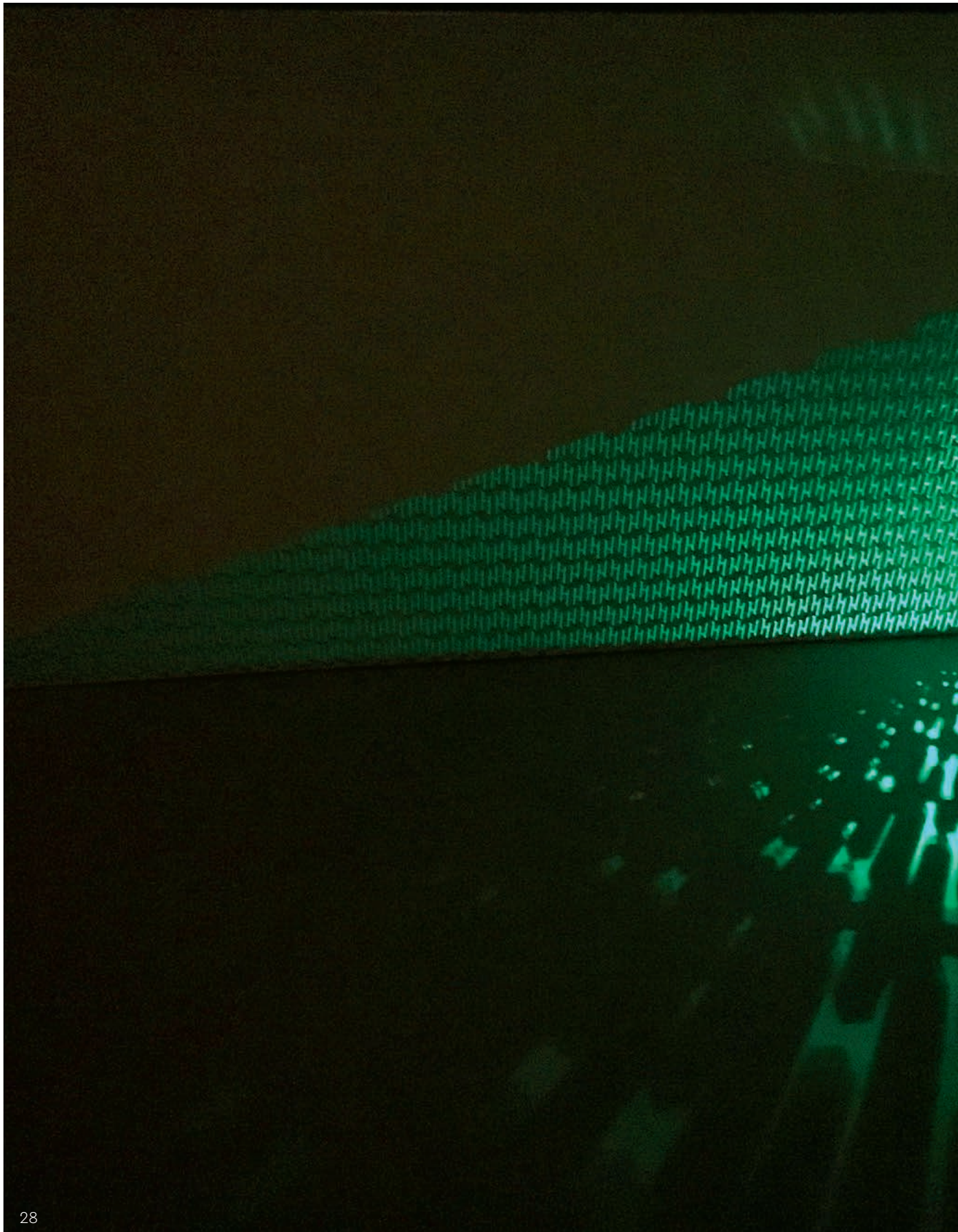
- Rekuperacija i razmena toplotne energije iz ustajalog vazduha koji se izbacuje sa svežim spoljnim vazduhom koji se ubacuje u stanove. Ovime se minimizuju gubici energije tokom zime i leta
- Konstantan protok svežeg vazduha ka stanovima
- Svež vazduh koji se ubacuje u stanove se filtrira, čime se dodatno poboljšava njegov kvalitet.

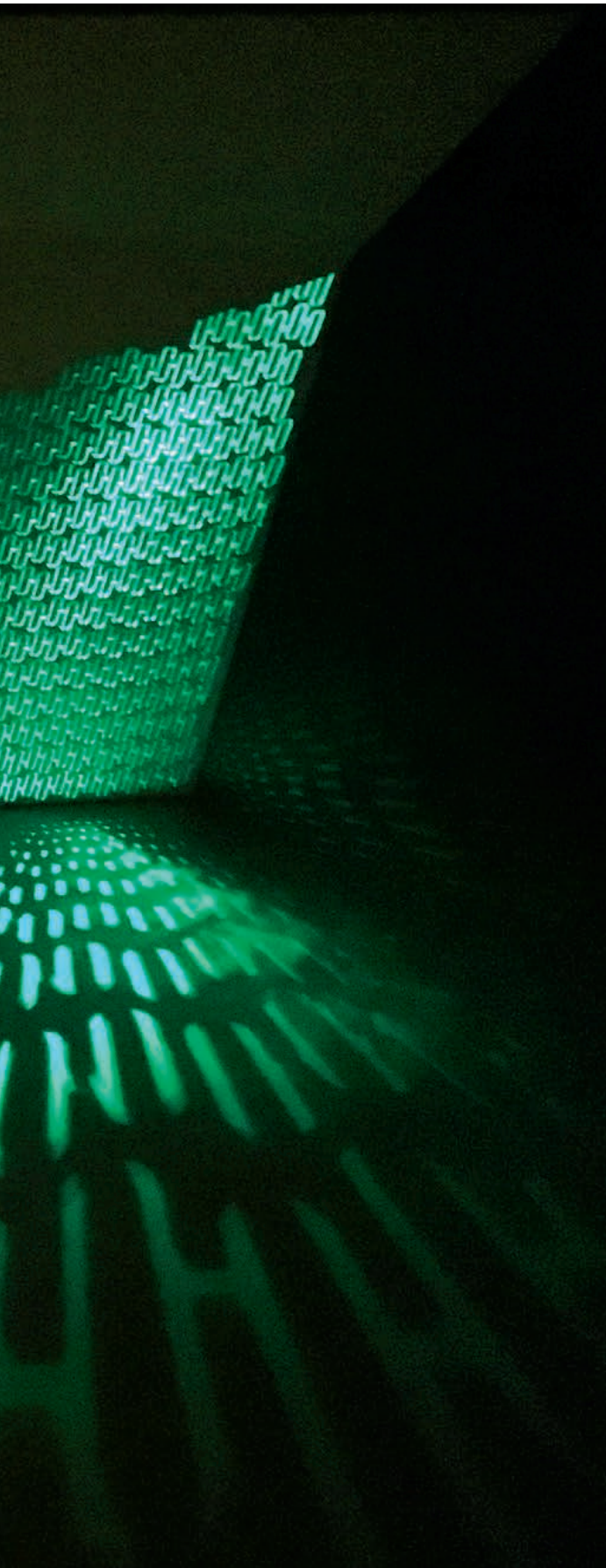
### SISTEM REKUPERACIJE VAZDUHA



## Ventilacija

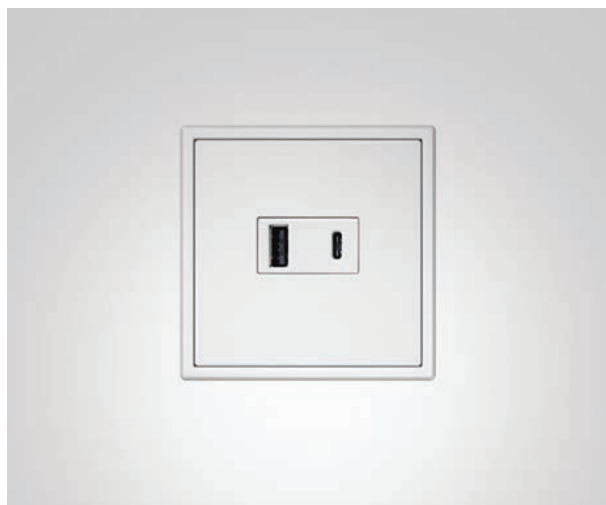
Ventilacija stanova uglavnom će se odvijati prirodnim putem, kroz fasadu. Pored toga, dodatno poboljšanje ventilacije će se ostvarivati kroz konstantnu cirkulaciju vazduha, pomoću centralizovanih ventilatora koji će raditi u sporom, bešumnom režimu.





## Ventilacija kuhinje

Za potrebe ventilacije kuhinje planirani su namenski kanali na koje će se kačiti aspiratori. Kao i u slučaju ostalih instalacija i ovde će posebna pažnja biti posvećena maksimalnom smanjenju buke. Postavljanjem posebnog sistema vertikalna smanjuje se mogućnost prolaza zvuka i mirisa iz susednih stanova. Pored toga, biće ugrađene i nepovratne klapne, koje će onemogućiti vraćanje neprijatnih mirisa.



## Elektroenergetske instalacije

Pored uobičajenih elektroinstalacija, u kuhinji će biti omogućena instalacija većeg broja šuko-utičnica. Takođe, USB ili USB C utičnice biće moguće instalirati u svim dnevnim i spavaćim sobama na osnovu klijentskih izmena. Elektrogalanteriju koja se postavlja u stanovima uradiće jedan od renomiranih svetskih proizvođača, poput Junga.

## Internet i televizija

Dovođenjem utičnica tipa RJ45 u dnevnim i spavaćim sobama biće omogućeno priključenje više televizijskih i internet provajdera.

## Interfon i kontrola pristupa

U svim stanovima biće postavljen interfon sistem jednog od renomiranih proizvođača. Za potrebe kontrole pristupa vlasnici stanova dobijaće sistemski čip ključ, koji će im omogućavati jednostavan prolaz na ulaznim kolskim rampama, prostorijama garaža i ulazu u zgradu.



## Kamere

Za potrebe obezbeđenja objekata biće postavljen optimalan broj CCTV kamera, koje će, pored prisutnog fizičkog obezbeđenja, stanarima pružati dodatnu bezbednost.







## Dojava požara

U garažama i u nadzemnim prostorijama biće instalirani sistemi za dojavu požara i sistemi za upozorenje na opasne koncentracije ugljenmonoksida.



## Vodovod i kanalizacija

Pored standardnog sistema vodovoda i kanalizacije svaka stambena jedinica će imati svoj vodomer. Služba održavanja će imati uvid u tačnu količinu potrošene vode, prema čemu će se formirati računi. Takođe, centralni vodovodni sistem imaće sistem omekšavanja, što će svim stanarima omogućiti dovod sanitarne vode bez pojave kamenca i tako dodatno zaštititi kućne aparate od kvara. Priprema sanitarne tople vode će se obavljati kroz namenski centralni sistem, koji će kao izvor energije takođe koristiti toplotne pumpe velike efikasnosti. Stanari će daljinski imati uvid u svoju potrošnju i račune putem savremenog BMS sistema.







# 04.

## Ostale prostorije

---

Garaže  
Ostave  
Recepcija  
Zajedničke prostorije  
Spoljne površine  
Održavanje objekata





## Garaže

U garažama će biti obezbeđena parking mesta nadstandardnih dimenzija. Sistem kolskih rampi će omogućavati ulaz u garaže samo stanarima. Stanarima će takođe biti infrastrukturno obezbeđena mogućnost ugradnje punjača za elektroautomobile. Za potrebe gostiju stanara biće obezbeđen značajan broj parking mesta, uključujući i one sa brzim elektropunjačima. U garažama će biti postavljeni pojačivači signala za mobilnu telefoniju.



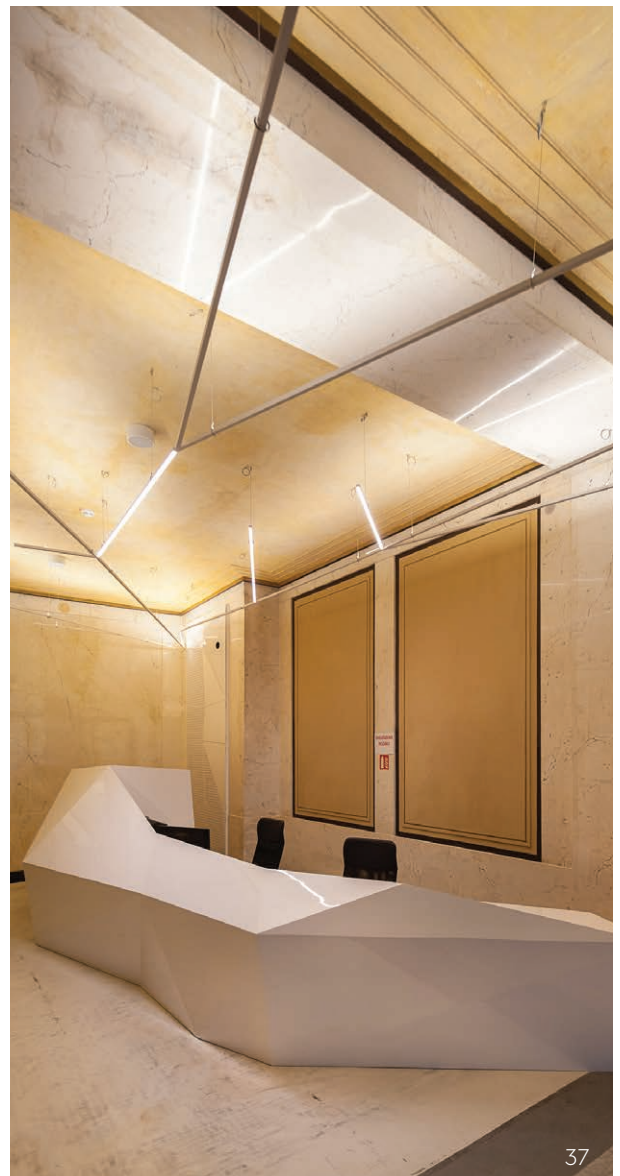


## Ostave

Svi vlasnici stanova imaju ostave veličine 2–6 m<sup>2</sup>.

## Recepcija

Svi stambeni blokovi imaju recepciju i fizičko obezbeđenje, prema zahtevima stambene zajednice i službe za održavanje objekata. Pored ovog prostora, u blizini recepcije stanari će imati i dodatnu prostoriju za smeštanje pristiglih pošiljki, koje će u dogovoru sa stambenom zajednicom preuzimati osoblje recepcije.



## Zajedničke prostorije

Sve recepcije imaju zasebne zajedničke prostorije koje će se koristiti za potrebe smeštanja bebi kolica i bicikala. Prostorije će biti blizu ulaza i liftova.



## Spoljne površine

U Marini Dorćol preko 33.000 m<sup>2</sup> površine činiće zelenilo. Stanarima će na raspolaganju biti parkovi, šetalište uz bazen marine, kao i širok spektar mogućnosti za postavljanje parkinga za bicikle.

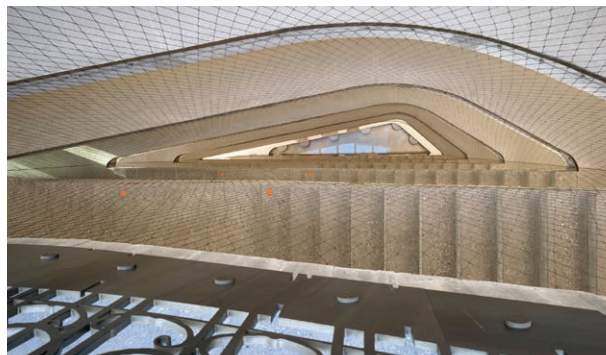






## Održavanje objekata

Nakon izgradnje projekta, SEBRE ostaje prisutan u Marini Dorćol u formi službe održavanja kompleksa. Naša kompanija će upravljati eksternim službama obezbeđenja, tehničkog održavanja, čišćenja i hortikulture, dok će naš upravnik (property manager) imati svoju kancelariju i biti stalno prisutan u kompleksu.







[marinadorcol.rs](http://marinadorcol.rs)