



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 uspešno realizovanih projekata — posebno Puškinova Residence u Beogradu, kao i stambeni objekat Komunardŭ i poslovnu zgradu DRN 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 življenju.

# Sadržaj

## Eksterijer

01.

Konstrukcija  
Krov  
Zalivanje  
Bašte  
Fasada  
Spoljna stolarija

## Enterijer

02.

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

## Instalacije

03.

Sistem grejanja  
Sistem hlađenja  
Sistemi rekuperacije sa prečišćivanjem vazduha  
Ventilacija  
Ventilacija kuhinje  
Smart sistem  
Elektroenergetske instalacije Internet i televizija  
Interfon i kontrola pristupa  
Kamere  
Dojava požara  
Vodovod i kanalizacija

## Ostale prostorije

04.

Garaže  
Ostave  
Recepcija  
Zajedničke prostorije  
Spoljne površine  
Održavanje objekata





# 01.

## Eksterijer

---

Konstrukcija  
Krov  
Zalivanje  
Bašte  
Fasada  
Spoljna stolarija



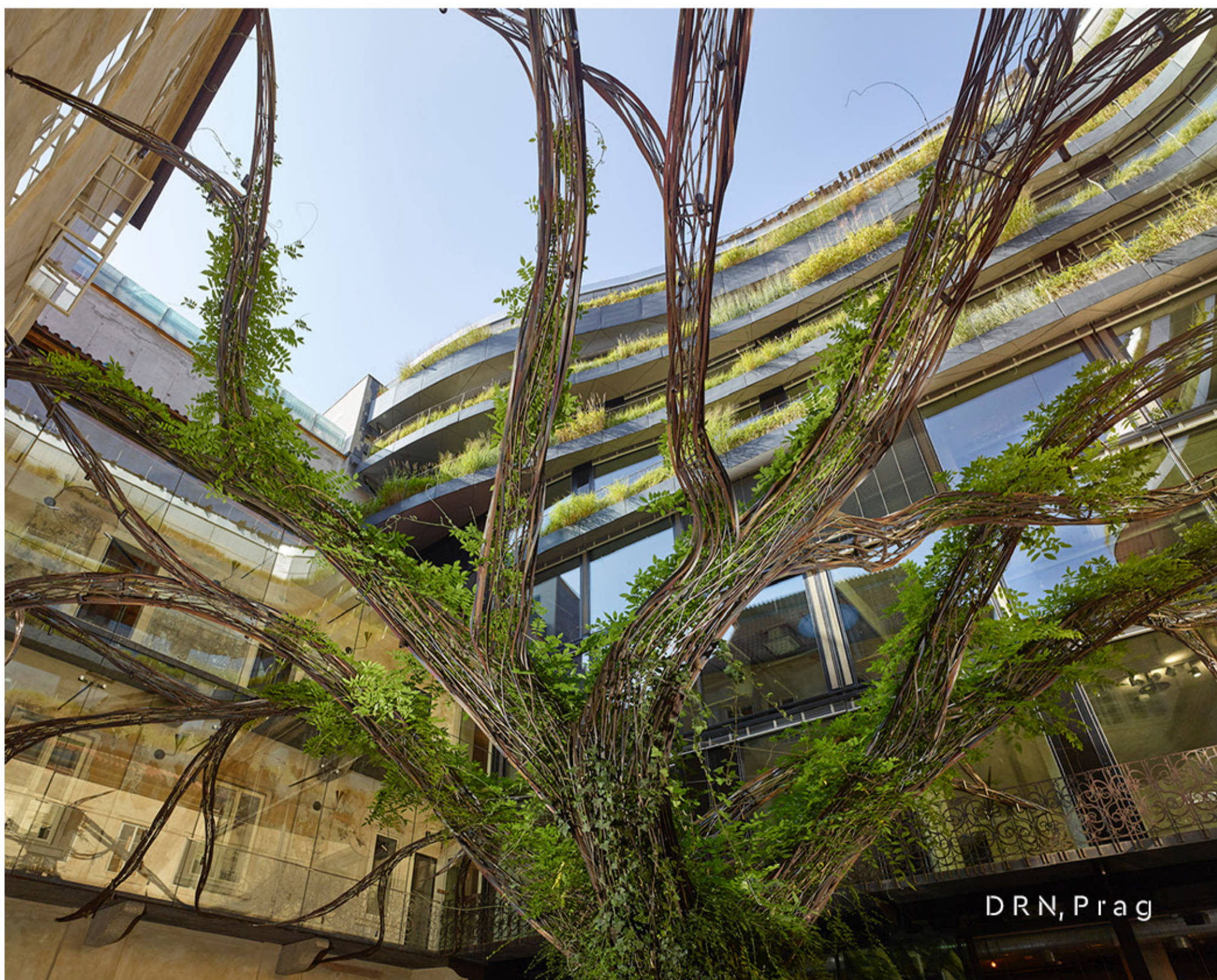
## Konstrukcija

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

## Krov

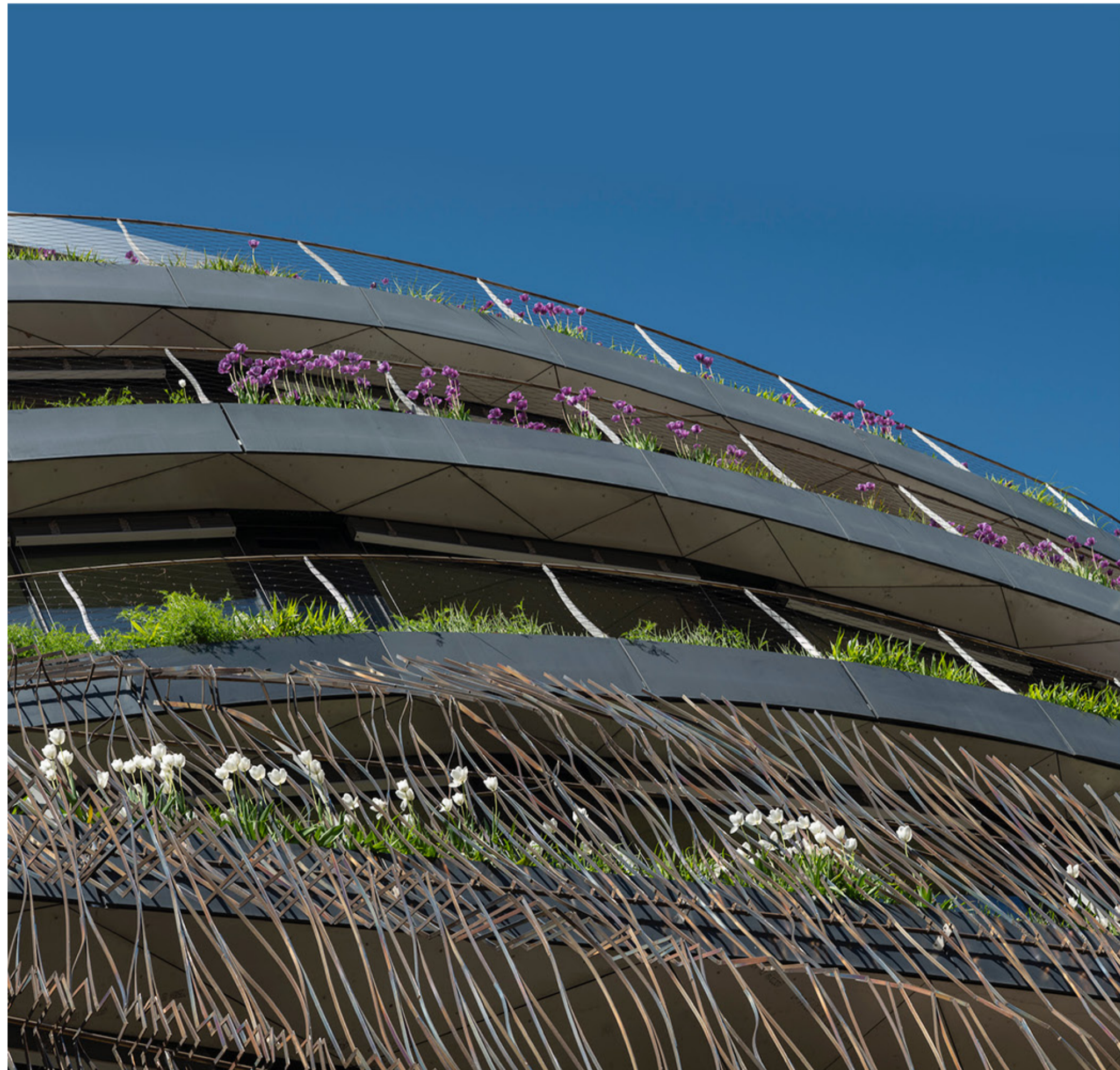
Krovne površine oplemenjene su kombinacijom zelenila, visokog rastinja i elegantnog drvenog dekinga, čineći skladnu celinu savremene arhitekture i prirode.

Krovovi su izvedeni sa najsavremenijim sistemima hidroizolacije, koji garantuju dugotrajnu zaštitu konstrukcije i besprekornu funkcionalnost tokom godina.



## 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 koristiće se namenski bunari, što će stanarima takođe znatno umanjiti troškove.



## Bašte

Više od 100 stanova u Marini Dorćol imaće privatne zelene bašte koje su sastavni deo celokupnog hortikulturnog uređenja projekta. Sistemi navodnjavanja biće stručno izvedeni i održavani od strane investitorskog property menadžmenta.



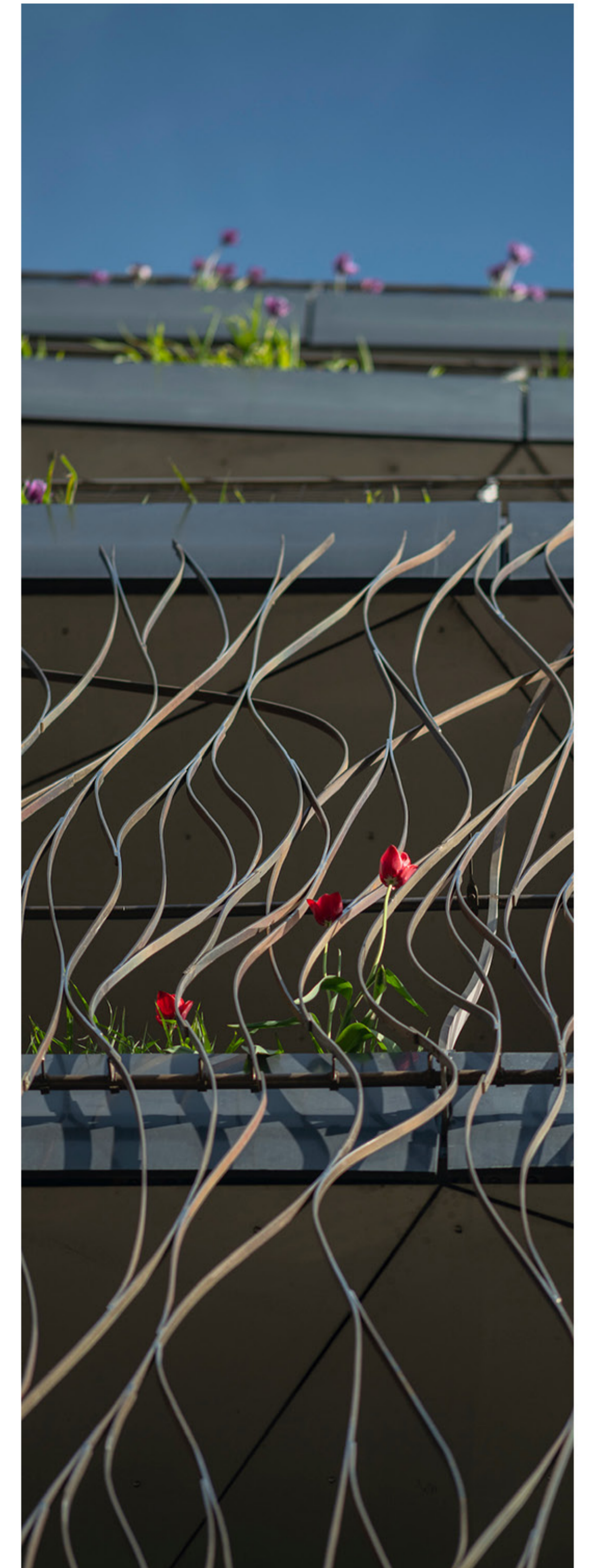
## Fasada

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



## Spoljna stolarija

Sva fasadna stakla, prozori i vrata na terasama biće urađeni u saradnji sa vodećim svetskim proizvođačima fasadnih profila, kao što su Schuco i Reynaers. 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

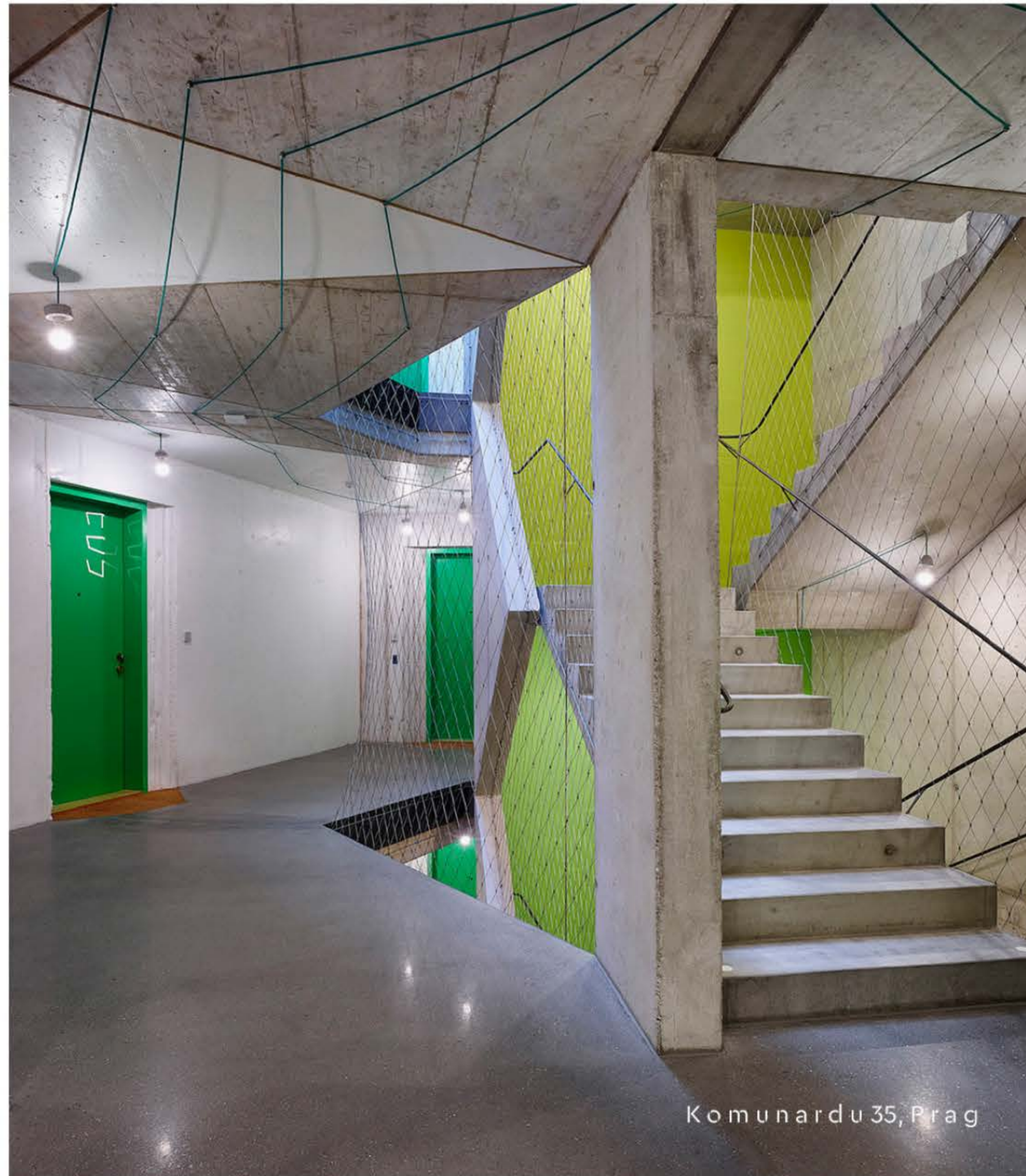
---

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

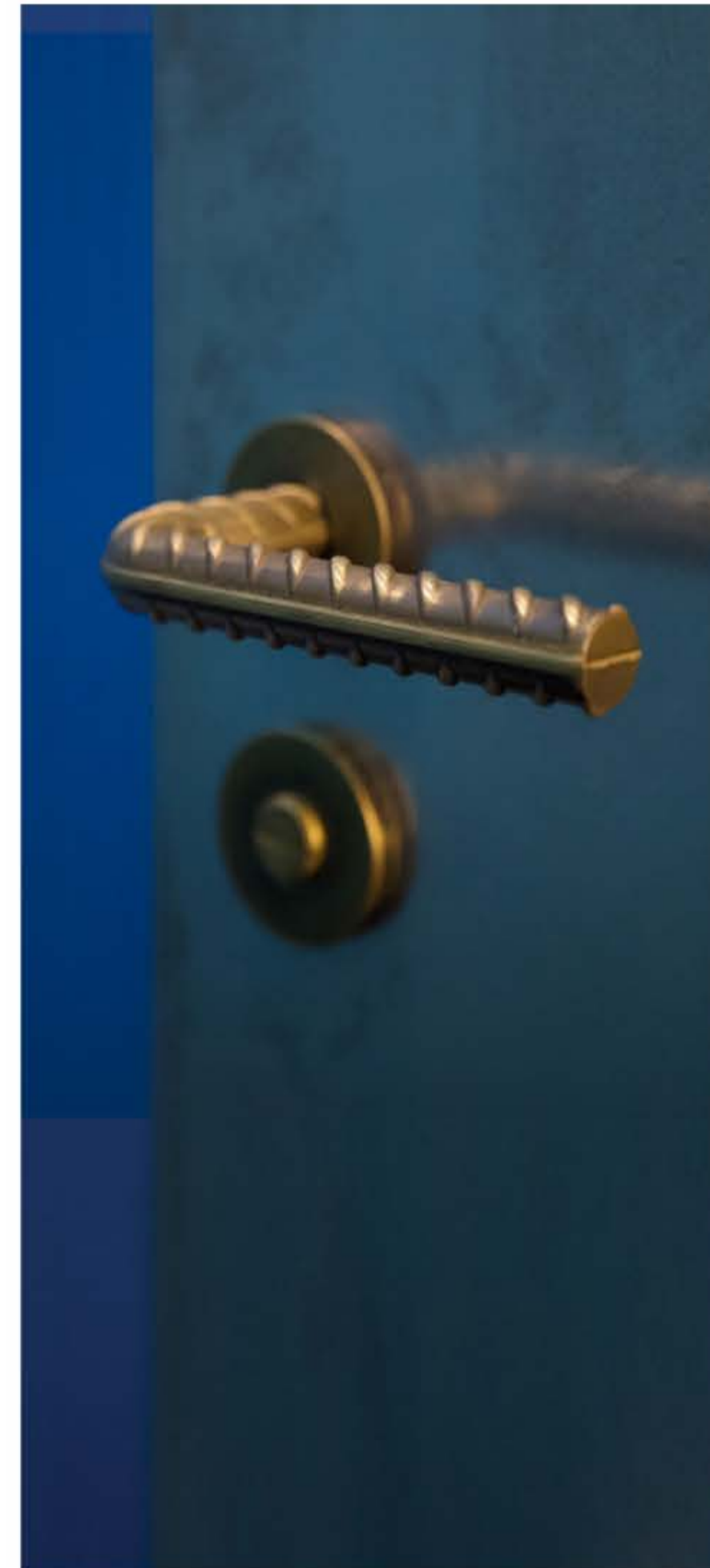
Ulazni hol će biti urađen u kombinaciji natur betona i kamena, sa završnom obradom odgovarajućeg tipa prema zamisli češkog arhitekta Stanislava Fiale.



## Liftovi

Svi liftovi biće brzi, nosivosti do 1000 kg i potiču od vodećih svetskih proizvođača poput Schindlera, Kone ili Otisa. Štokovi će imati trajnu pocinkovanu završnu obradu, bez dodatne obrade.

Iako svaka zgrada ima mali broj stanova po ulazu, u višim objektima, gde ima više stanara, biće obezbeđena dva bešumna lifta po ulazu kako bi se stanarima omogućio maksimalan komfor.



## Ulazna vrata u stanovima

Sva ulazna vrata biće bezbednosne klase 3, sa visinom iznad standardne. Kvake na vratima biće proizvođača M&T, model Rocksor, koje je dizajnirao arhitekta Stanislav Fiala, autor projekta. Na svim stanovima biće postavljena vrata koja ispunjavaju kriterijume otpornosti na požar od najmanje 30 minuta.

## Unutrašnja stolarija

Sva vrata na sobama i kupatilima urađena su od MDF-a sa skrivenim šarkama, bele su boje i lakirana. 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. Za vođenje svih neophodnih instalacija koristi se poseban sloj uz betonski zid, 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. Takođe, u pogledu prenosa zvuka, u odnosu na konvencionalni, centralni sistem radijatora, veliku prednost pruža planirano podno grejanje.



## Podovi

Svi podovi u stanovima, u svim prostorijama sem kupatila i toaleta, biće od brušenog rustičnog hrasta prekrivenog izabranim ekološkim uljima. Stanarima će biti dostupan izbor više boja parketa jednakog kvaliteta.



## Plafon

Visina plafona u Marini Dorćol biće nadstandardna, bez spuštenih gipsanih plafona u dnevnim i spavaćim sobama. Postojeće samo spuštene plafoni u hodnicima, kupatilima i toaletima, zbog mašinskih instalacija sistema za hlađenje i sistema rekuperacije sa prečišćavanjem vazduha.



## Završna obrada u kupatilima i toaletima

Završna obrada kupatila obuhvata pažljivo odabran prirodni kamen, dostupan u dve varijante sivo-belih tonova i dezena koji unose mir, stabilnost i bezvremensku eleganciju u prostor.



## Sanitarije

Kupatila i toaleti će biti završeni i kompletno opremljeni po zamislima arhitekata biroa „Kuzmanović + Fiala“. Instalirane sanitarije biće iz asortimana uglednih proizvođača, pažljivo birane za sve toalete i kupatila. Pored standardnih sanitarija, sva veća kupatila imaju i bide, a manja kupatila bide tuševne pored toaletnih šolja. 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.





Residence Puškinova, Beograd

# 03.

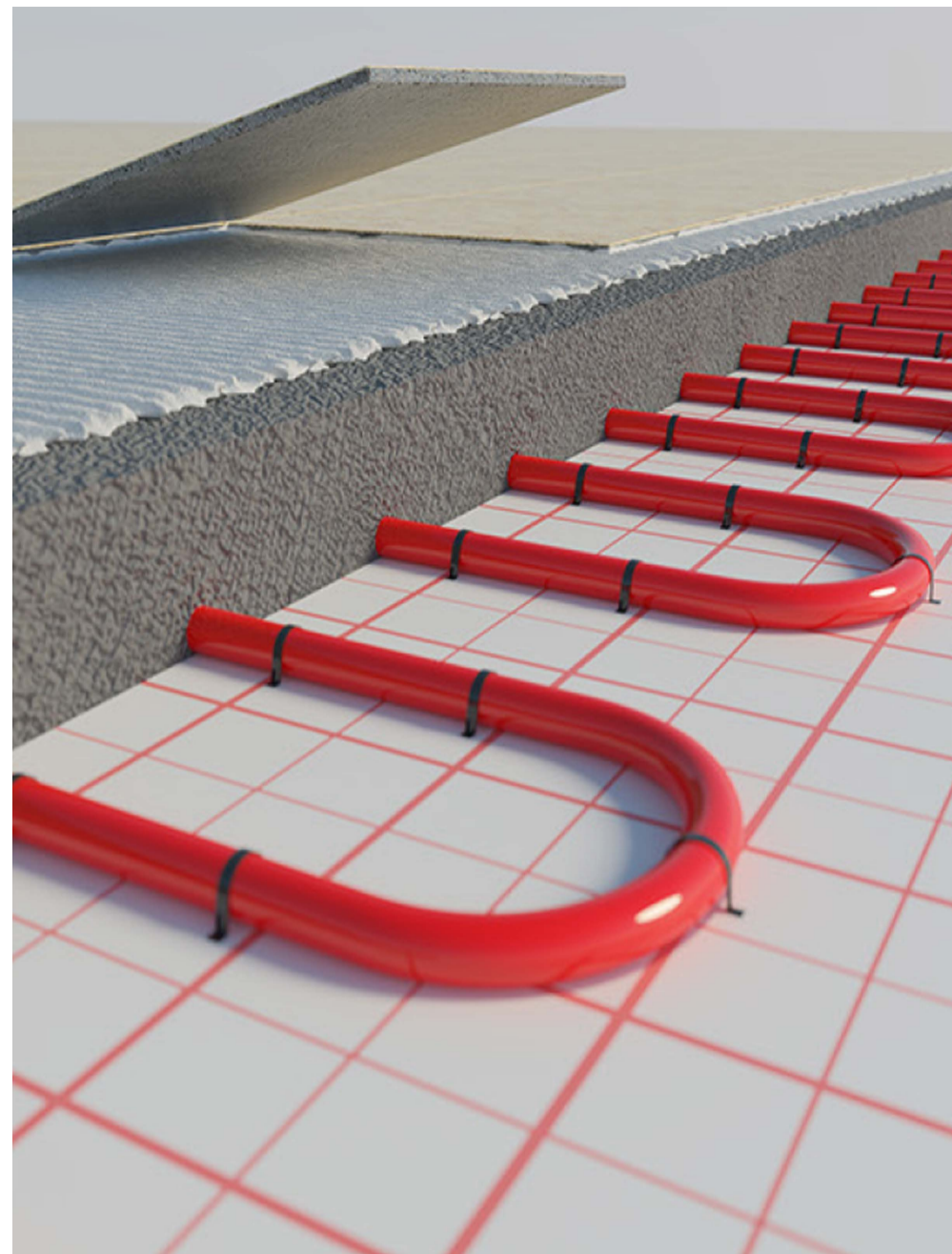
## Instalacije

---

- Sistem grejanja
- Sistem hlađenja
- Sistemi rekuperacije sa prečišćivanjem vazduha
- Ventilacija
- Ventilacija kuhinje
- Smart sistem
- Elektroenergetske instalacije
- Internet i televizija
- Interfon i kontrola pristupa
- Kamere
- Dojava požara
- Vodovod i kanalizacija

## Sistem grejanja

Svi stanovi imaju podno grejanje, a kao izvor energije koriste se geotermalni resursi, koji će biti izvedeni u najsavremenijim sistemima u primarnoj proizvodnji energije. Kao glavni pokretači sistema biće korišćene toplotne pumpe sa najvećim stepenom iskorišćenja. Sve navedeno omogućiće stanarima znatno manje račune za grejanje. Grejanje će se kontrolisati pomoću sistema koji će omogućavati zasebno upravljanje u svim sobama. Ovaj 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.



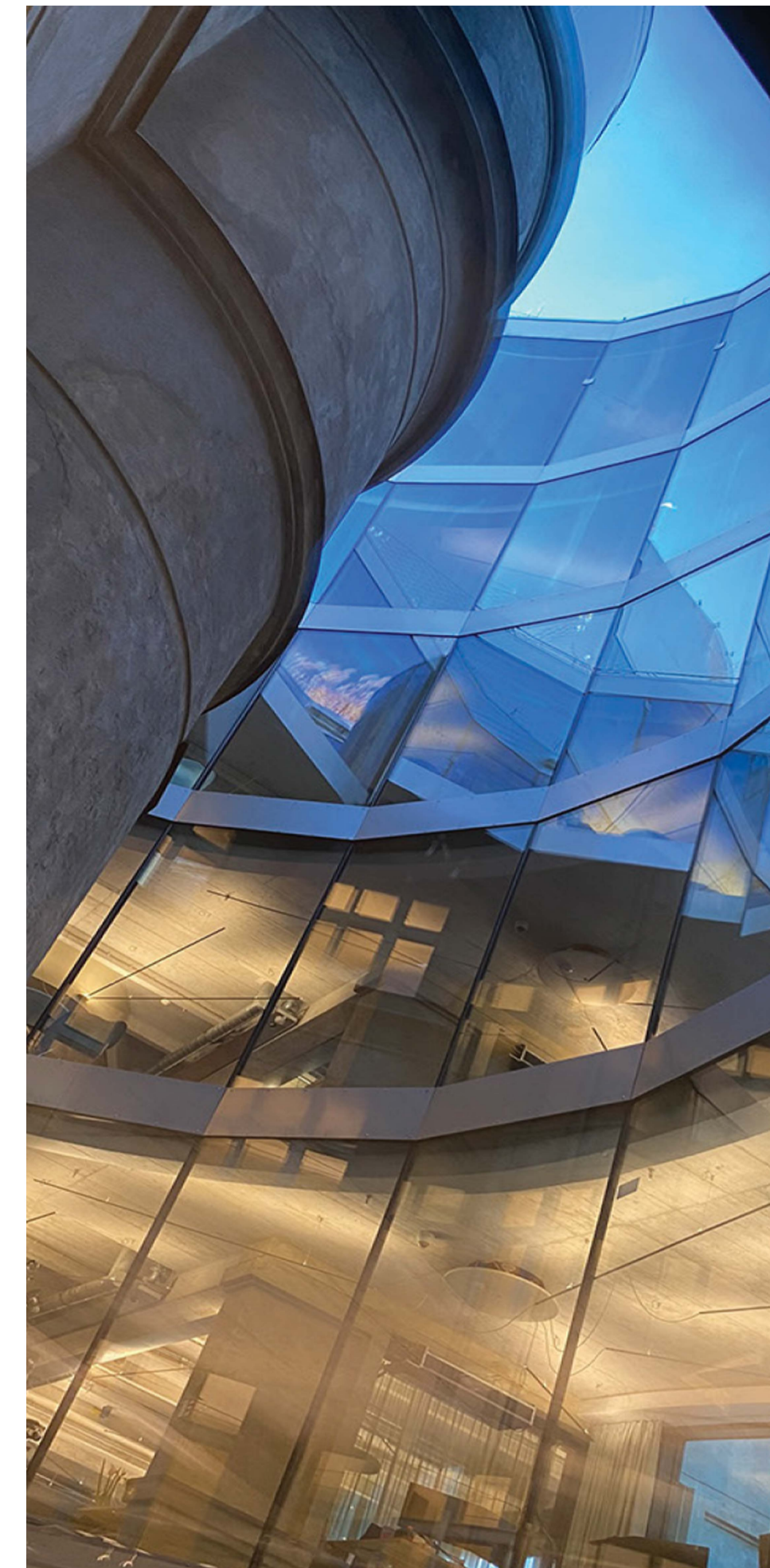
## Sistem hlađenja

Sistem hlađenja biće lokalno postavljene „fan coil“ jedinice, koje će se u velikoj većini slučajeva nalaziti sakrivene u spuštanim plafonima hodnika i kupatila dok će se na pojedinim mestima, u manjim sobama, biti i slučajeva gde će biti korišćene elegantne nadgradne jedinice minimalnih dimenzija, koje se skladno uklapaju u enterijer. Ubacivaće hladan vazduh u sobe kroz rešetke ugrađene na zidovima kao dnevnim i spavaćim sobama. Kao i u slučaju grejanja, sistem će se napajati iz geotermalnih izvora energije. Upravljanje će se takođe vršiti preko zasebnog sistema, što omogućava zasebnu kontrolu temperature u svim sobama. Utrošak energije svake stambene jedinice biće praćen kalorimetrima, koje će sistem održavanja stambene zajednice koristiti za obračun utroška.



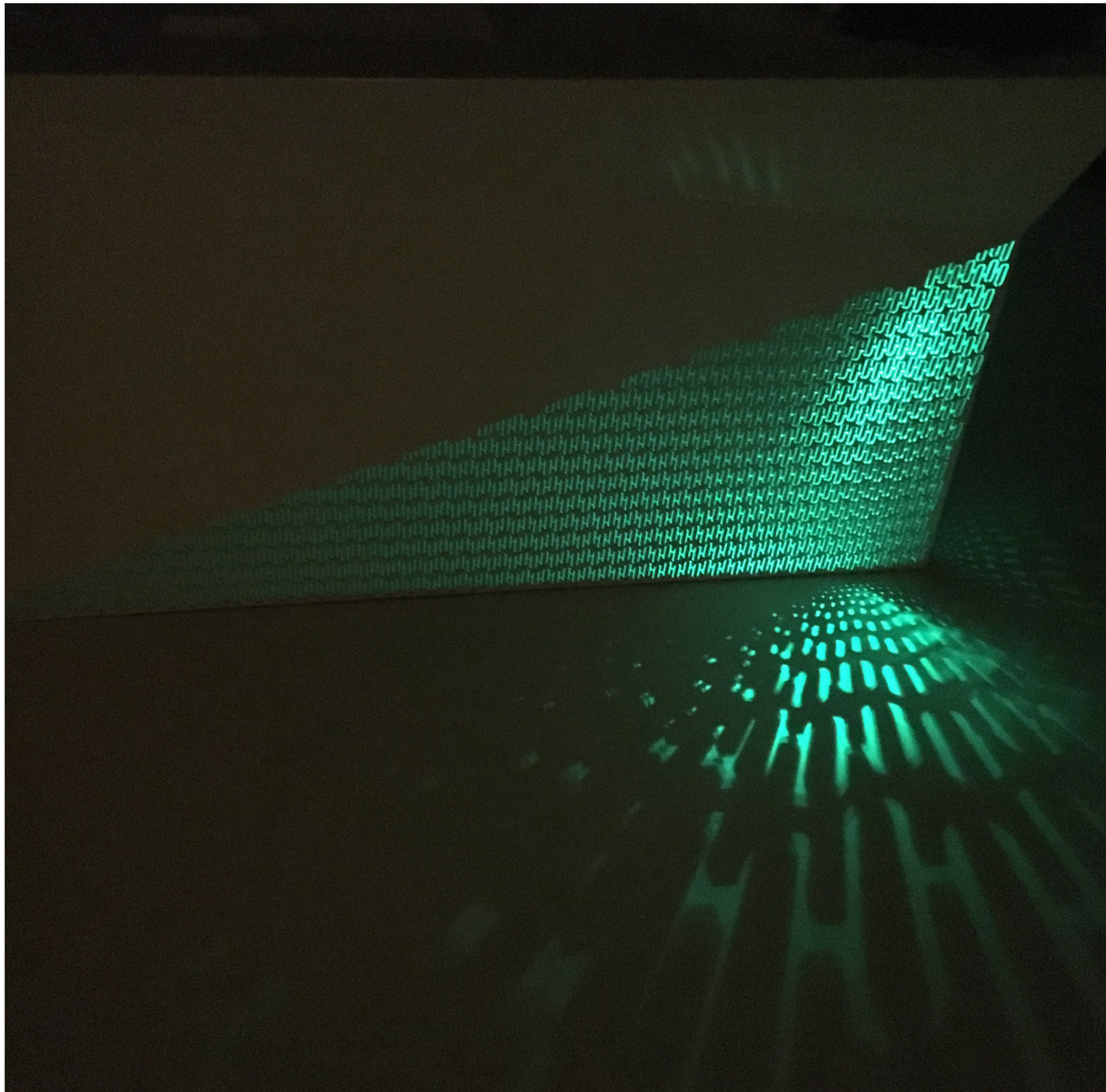
## Sistem rekuperacije sa prečišćavanjem vazduha

Savremeni sistem rekuperacije vazduha omogućava stalnu cirkulaciju svežeg vazduha u svakom stanu. Na taj način stanari uvek uživaju u prijatnom, zdravom i komfornom ambijentu, uz optimalnu temperaturu tokom cele godine. Zahvaljujući naprednoj razmeni toplote između odlaznog i dolaznog vazduha, rekuperatori značajno smanjuju gubitke energije, čime se postiže ušteda u potrošnji i dodatno umanjuju troškovi grejanja i hlađenja. Takođe, na mestima uzimanja spoljnog vazduha, kao i unutar samih rekuperatora, nalaziće se filteri koji zadržavaju prašinu, polen i druge nečistoće, čime se značajno poboljšava kvalitet vazduha u enterijeru. Pored energetske efikasnosti, sistem obezbeđuje i visok nivo akustičkog i termičkog komfora, pa stanovi ostaju tihi, ujednačeno topli i sveži u svako doba dana.



## Ventilacija

Pored ventilacije kroz rekuperaciju ona će se odvijati i prirodnim putem, kroz velike fasadne površine. Dodatno poboljšanje ventilacije će se ostvarivati kroz konstantnu cirkulaciju vazduha, pomoću ventilatora u toaletima koji će raditi u sporom bešumnom režimu. Stanari će imati mogućnost da dodatno povećaju brzinu ventilatora pomoću prekidača u toaletu.



## 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. Postavljenjem više vertikalnih kanala dodatno se onemogućuje prolaz zvuka i mirisa iz susednih stanova. Pored toga, biće ugrađene i nepovratne klapne, koje će onemogućiti vraćanje neprijatnih mirisa.

## Smart sistem

Smart sistem u Marini Dorćol omogućava stanarima da putem intuitivne aplikacije upravljaju svakodnevnim funkcijama doma, kao što su upravljanje grejanjem i hlađenjem na daljinu, pregled interfona i centralni "master off" režim koji isključuje sve uređaje kada stanar nije kod kuće. Uz klijentske izmene, moguće je dodati i upravljanje žaluzinama putem tableta. Ovakav sistem obezbeđuje viši nivo kontrole, veću sigurnost i efikasnije upravljanje energijom, uz zadržavanje maksimalnog komfora — jer se prilagođava potrebama svakog korisnika.

## Elektroenergetske instalacije

Pored uobičajenih elektroinstalacija, u kuhinji će biti omogućena instalacija većeg broja šuko-utičnica. Elektrogalanteriju u svim prostorijama stanova obezbediće jedan od renomiranih svetskih proizvođača, poput Junga. U okviru klijentskih izmena omogućeno je biranje različitih boja elektrogalanterije, kao i zamena standardnih utičnica modelima sa USB ili USB-C konektorima.

## Internet i televizija

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

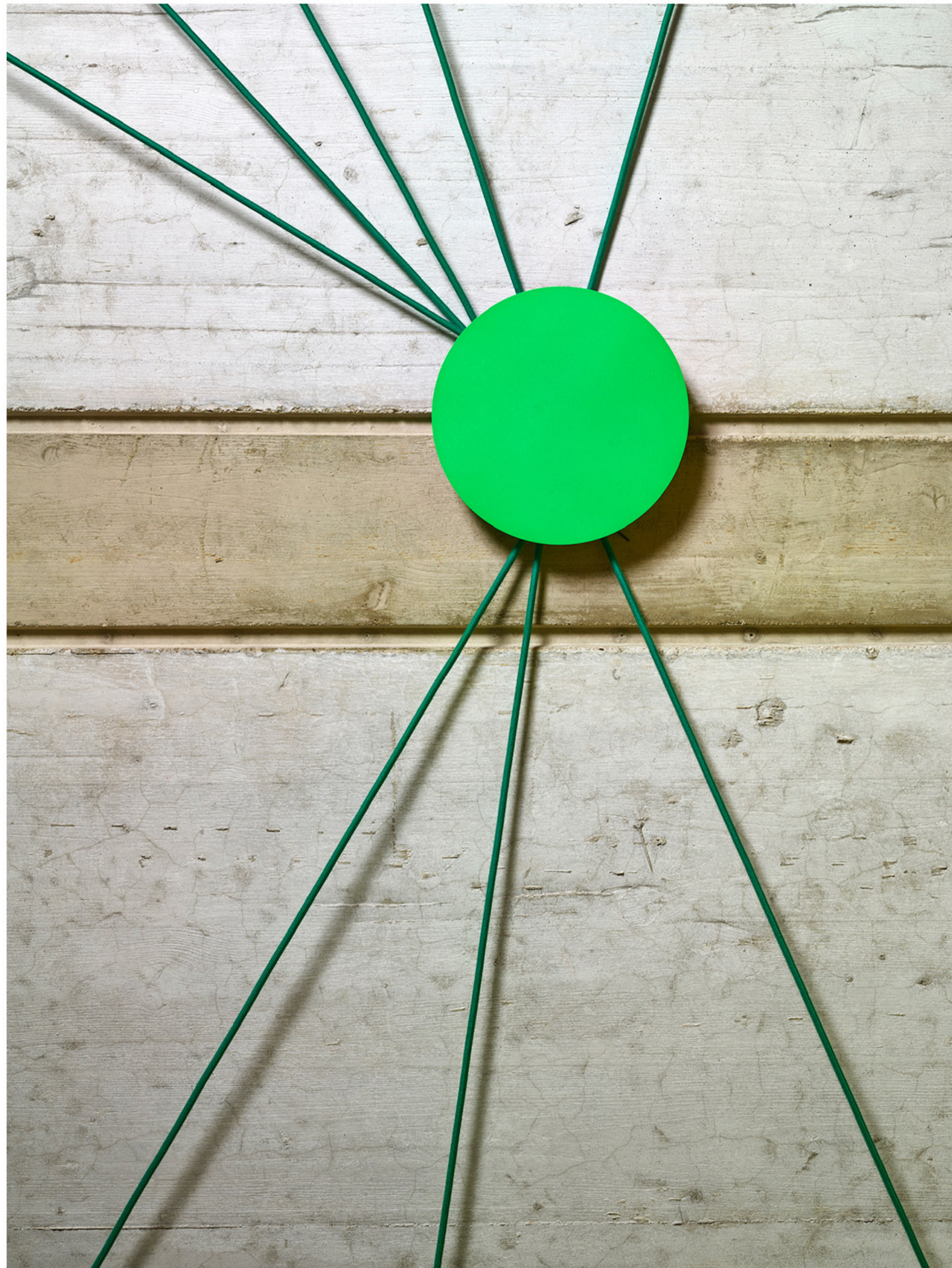
## Interfon i kontrola pristupa

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 pružiti dodatnu bezbednost.



## Dojava požara

U garažama i u nadzemnim prostorijama biće instalisani sistemi za dojavu požara i sistemi za upozorenje na opasne koncentracije ugljen-monoksida.



## Vodovod i kanalizacija

Pored standardnog sistema vodovoda i kanalizacije, svaka stambena jedinica će imati svoj vodomer. Sistem održavanja će imati uvid u tačnu količinu potrošene vode, prema čemu će se formirati računi. Centralni vodovodni sistem imaće dodatno sistem omekšavanja vode, što će svim stanarima omogućiti dovod sanitarne vode bez pojave kamenca i tako dodatno zaštititi kućne aparate od kvara. Umesto korišćenja konvencionalnih bojlera, velikih potrošača električne energije, priprema sanitarne tople vode će se obavljati kroz namenski centralni sistem, koji će kao izvor energije takođe koristiti geotermalne resurse, što će stanarima znatno smanjiti troškove. 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

Parking mesta u garažama projektovana su u nadstandardnim dimenzijama (širine od 2,7 do 2,9 metara i dužine od 5,5 metara) što ih čini pogodnim i za najveća SUV vozila, predstavljajući značajnu razliku u odnosu na uobičajene standarde na tržištu. Sistem kolskih rampi omogućava pristup garažama isključivo stanim, uz visok nivo bezbednosti i kontrole pristupa. Stanarima je infrastrukturalno obezbeđena mogućnost ugradnje punjača za električne automobile, dok će za njihove goste biti na raspolaganju 100 parking mesta, uključujući i mesta sa brzim elektropunjačima. U svim garažama biće instalirani pojačivači signala za mobilnu telefoniju, čime se obezbeđuje potpuna povezanost.



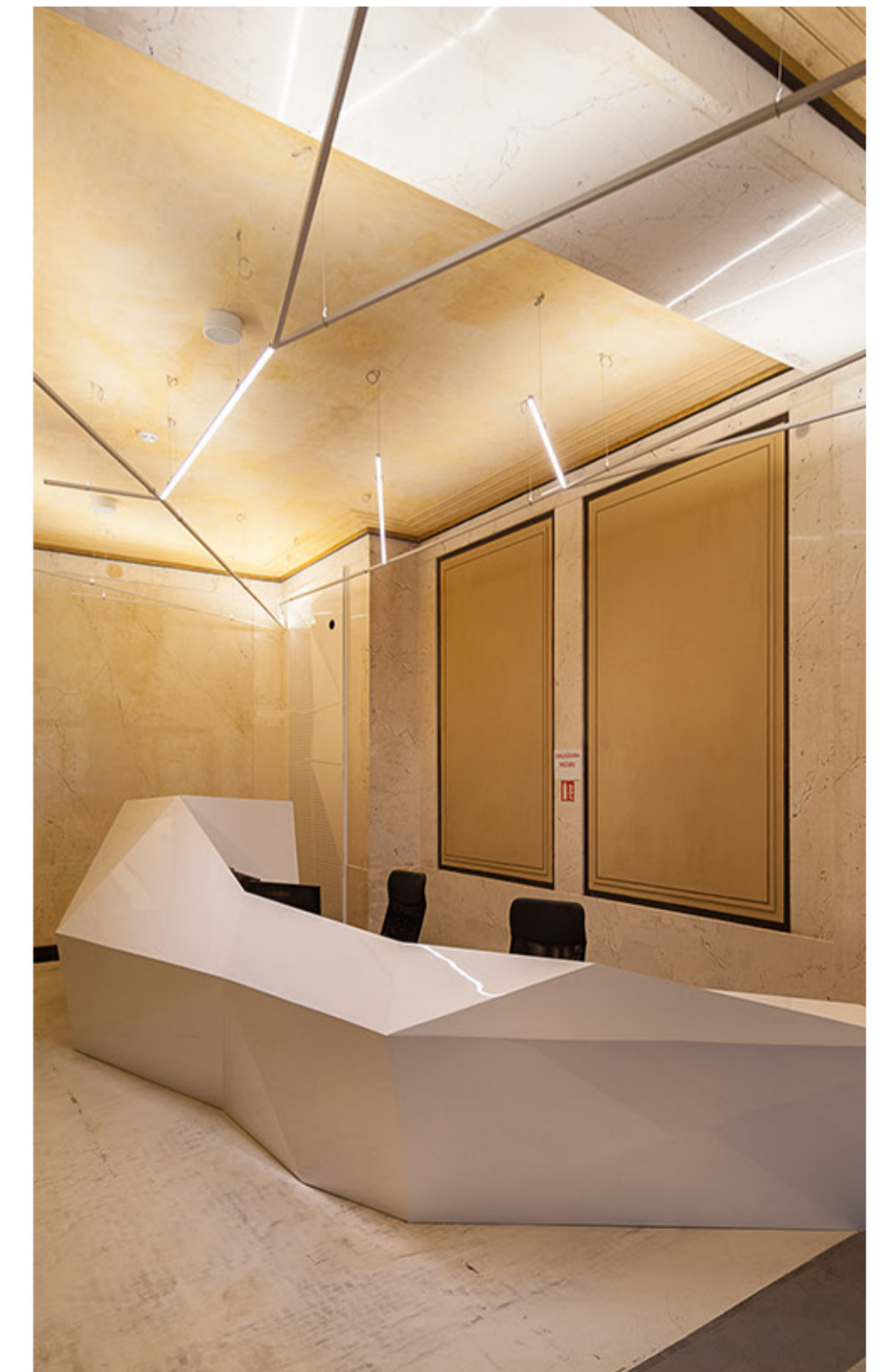
Komunardu 35, Prag

## Ostave

U prostorijama garaža svi vlasnici stanova imaju ostave veličine 2–3 m<sup>2</sup>. Pored standardnih ostava, određeni broj ostava biće većih dimenzija, veličine 6 m<sup>2</sup>.

## Recepcija

Svi blokovi u zgrade imaju zasebne zajedničke prostorije namenjene stanim. U okviru njih biće formirani recepcioni delovi sa funkcijom fizičkog obezbeđenja, u skladu sa zahtevima stambene zajednice i službe za održavanje objekata. Svaka recepcija ima i posebnu prostoriju namenenu privremenom smeštaju pristiglih pošiljki, koje će, u dogovoru sa stambenom zajednicom, preuzimati osoblje recepcije.



## Zajedničke prostorije

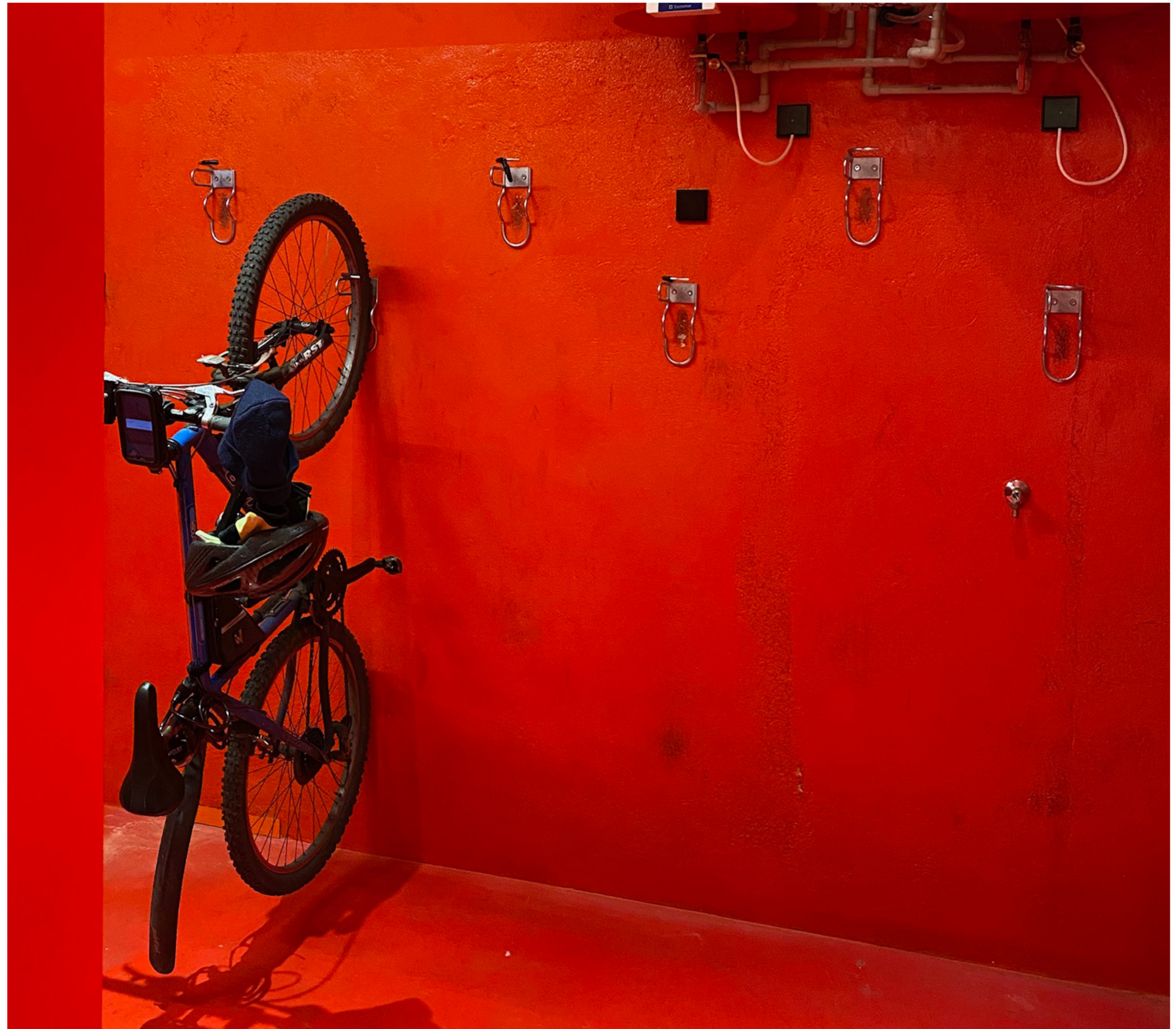
Svi ulazi imaju zasebne zajedničke prostorije koje će se koristiti za potrebe smještanja bebi kolica i bicikala.

Prostorije će biti blizu ulaza i liftova kako bi se olakšala manipulacija opremom i povećao komfor njihovog korišćenja.



## Spoljne površine

U Marini Dorćol preko 30 000 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 Marina 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 redovno prisutan u kompleksu.





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