

STANIČNA ZGRADA u okviru kompleksa železničke stanice "BEOGRAD CENTAR" u Beogradu – ul. Zorana Žunkovića br. 15

UPUTSTVO ZA ZAKUPCE

april, 2023

UVOD

U ovom Uputstvu su dati opisi pravila i uslovi dizajna, koji čine osnovne instrukcije za Zakupce lokala, njihove projektante i konsultante. Njenova osnovna funkcija je da obavezno uskladi projekat lokala i posebno dizajn kontaktne zone lokala sa sveukupnim izgledom i enterijerom Stanične zgrade, kao i sa opštim ambijentom celog kompleksa Stanične zgrade. DCZ (Design Control Zone) označava zonu dizajna u širini 1.0m koju odobrava Zakupodavac prema zadatim kriterijumima. Ova zona je označena šrafurom i oznakom DCZ Design Control Zone na listu 02 grafičkih priloga.

Zakupci i njihovi projektanti, arhitektae za dizajn enterijera i izvođači radova treba da se detaljno upoznaju sa instrukcijama datim ovde, na način koji je neophodan da bi se postigao najbolji mogući dizajn, nivo izvođenja radova i instalacija u lokalima.

Zakupodavac i njegova uprava imaju diskreciono pravo da ove instrukcije izmene u bilo kom trenutku tako što će Zakupcima poslati pisano obaveštenje koje se odnosi na izmene. Zakupci moraju momentalno postupati u skladu sa ovim izmenama.

U cilju izbegavanja bilo kakvih nedoumica, ovim se pojašnjava da ovo Uputstvo ne predstavlja deo Ugovora o iznajmljivanju prostora, niti se njime menjaju ikakvi uslovi ili stavovi iz Ugovora, niti se njime ukida neki stav. Ovo Uputstvo predstavlja dopunsko sredstvo koje je sačinjeno u svrhu pomoći Zakupcu pri projektovanju i izvođenju radova na uređenju lokala.

U slučaju bilo kakvih neslaganja između ovog Uputstva i Ugovora o iznajmljivanju prostora i/ili Ugovora o upravljanju i/ili bilo kog drugog potpisanog Ugovora ili Aneksa, bilo koji zahtevi i uslovi iz bilo kog od gore navedenih ugovora će imati prednost nad ovim Uputstvom.

U slučaju bilo kakvih neslaganja, Zakupac treba o tome, pisanim putem da obavesti rukovodioca projekta, a koga posebnim aktom određuje Zakupodavac, kako bi dobio odgovarajuća obavezujuća tehnička uputstva.

Od Zakupaca se zahteva da podnesu rukovodiocu projekta kompletan projekat uređenja lokala, radi provere i davanja saglasnosti sa njihove strane (arhitektura, unutrašnji dizajn, projekat mašinskih, elektro instalacija i hidro izolacija za one koji imaju vodu i kanalizaciju i planiraju da izvedu toalet) u štampanom, u .ifc (Revit) i .dwg formatu. Zakupcu je dopušteno da počne sa izvođenjem radova u lokalima tek nakon prijema odobrenja od rukovodioca projekta na ceo obim projekta i nakon primopredaje prostorija saglasno uslovima iz Ugovora.

Finansijer je obezbedio stručnu podršku za pribavljanje svih neophodnih dozvola, licenci i saglasnosti od nadležnih institucija pre pristupanja izvođenju radova na uređenju lokala, a koju Zakupac može angažovati po predefinisanim uslovima koje će mu saopštiti rukovodilac projekta.

1. Procedura za podnošenje Projekta

1.0. Zakupodavac obezbedjuje osnovne ulazne informacije za svakog pojedinačnog Zakupca, u vidu osnovne i preseka datog lokala, sve u DWG formatu kao i 3D.ifc model sa svim priključcima instalacija i njihovim kapacitetima.

1.1. Crteži koje dostavlja Zakupac treba da budu u skladu sa zahtevima Zakupodavca i nadležnih institucija kao što je definisano u datom uputstvu.

**STANIČNA ZGRADA u okviru kompleksa železničke stanice
"BEOGRAD CENTAR" u Beogradu – ul. Zorana Žunkovića br. 15**

UPUTSTVO ZA ZAKUPCE

april, 2023

- 1.2. Crteži će biti prikazani u dokumentu sa imenom Zakupca i nazivom i brojem njegovog lokala.
- 1.3 Nakon prijema ovog Uputstva, Zakupac treba sa rukovodiocem projekta da usaglasi način pripreme PTD, pribavljanja dozvola i tehničkog pregleda objekta, a na način da se lokali pripreme za puštanje u rad najkasnije 15/10/2023 za šta je neophodno da obezbede dozvole nadležnih organa.
- 1.4 Zakupac je u obavezi da primi sve neophodne instrukcije vezane za svoje poslovne aktivnosti od strane nadležnih institucija pre pristupanja izradi bilo kakvog projekta ili izvođenju radova.
- 1.5 U skladu sa projektom objekta stanične zgrade koji se radi u BIM tehnologiji (Revit model) potrebno je da i svi projekti koje dostavlja Zakupac budu obradjeni na isti način.
- 1.6 Zakupac će dostaviti ovlašćenom predstavniku Zakupodavca planove i specifikacije radova Zakupca na sledeći način: 3 (tri) uvezane štampane kopije projekta, opis metoda izvodjenja i specifikaciju opreme, kao i parametre tehnološke opreme i opterećenja na konstrukcijama, kao i 1 (jednu) elektronsku kopiju svih dokumenata i projekata u navedenim formatima.
Materijal treba dostaviti na adresu rukovodioca projekta.
- 1.7 Zakupac će dostaviti svoj detaljni projekat izvodjenja radova, koji će uključivati izmedju ostalog i:
 - 1.7.1 Projekat enterijera lokala, uključujući i sve predložene materijale,
 - 1.7.2 Projekat fasade lokala,
 - 1.7.3 Dizajn oznake,
 - 1.7.4 Projekat elektroenergetskog razvoda sa rasvetom,
 - 1.7.5 Projekat telekomunikacija, uključujući sisteme za detekciju i dojavu požara, sisteme bezbednosti i zaštite, Internet, VOIP i Data servise,
 - 1.7.6 Projekat vodovoda i kanalizacije, sa specifikacijom sanitarnog pribora,
 - 1.7.7 Projekat ventilacije i klimatizacije,
 - 1.7.8 Dodatne predložene sisteme.
- 1.8 Detaljan projekat enterijera će uključivati crteže i dokumenta kako sledi:
 - 1.8.1 Osnova lokala u odgovarajućoj razmeri 1:50, 1:25,
 - 1.8.2 Tehničke specifikacije materijala za gradnju, nameštaj i rasvetna tela,
 - 1.8.3 Osnova spuštenog plafona u odgovarajućoj razmeri 1:50, 1:25, (uključujući lokacije rasvetnih tela, opremu za grejanje, ventilaciju i klimatizaciju, detektore požara, itd.) kao i poprečni presek u istoj razmeri 1:50, 1:25,
 - 1.8.4 Osnova poda u odgovarajućoj razmeri 1:50, 1:25, uključujući specifikacije materijala i boja,
 - 1.8.5 Projekat fasade lokala u razmeri 1:10, uključujući specifikacije materijala i boja, poprečni presek u razmeri 1:10 prikazujući konekcije sa osnovnom nosećom konstrukcijom koji obezbedjuje Zakupodavac. Trodimenzionalni (3D) prikaz fasade lokala, uključujući i označavanje imena i logotip,
 - 1.8.6 Unutrašnje razvijene fasade sa presecima, sve u odgovarajućoj razmeri 1:25 ili 1:20,
 - 1.8.7 Dizajn imena i logotipa lokala uključujući detalje ugradnje, materijale, boje i tip slova, sistema rasvete, itd. u razmeri 1:10 ili 1:5, kao i 3D vizuelni prikaz istog.
- 1.9 Zakupac izrađuje kompletne projekte svih instalacija sa specifikacijama opreme.
Sve instalacije međusobno moraju da budu sinhronizovane uključujući povezivanja na javni sistem stanične zgrade prema projektu Zakupodavca: električne instalacije, grejanje, ventilacija i klimatizacija,

STANIČNA ZGRADA u okviru kompleksa železničke stanice "BEOGRAD CENTAR" u Beogradu – ul. Zorana Žunkovića br. 15

UPUTSTVO ZA ZAKUPCE

april, 2023

instalacije niskog napona, sprinklere, detekciju požara, sistem eliminacije dima, hidro izolacije za lokale koji imaju vodu i kanalizaciju, itd.

1.10 Zakupac obezbedjuje:

- 1.10.1 Različite uzorke po zahtevu Zakupodavca,
- 1.10.2 Detaljan opis kompletne opreme i materijala i listu dobavljača,
- 1.10.3 Tehničke specifikacije,
- 1.10.4 Ateste i sertifikate za upotrebu svih materijala i opreme,
- 1.10.5 Kopije svih dozvola, licenci i odobrenja od nadležnih institucija,
- 1.10.6 Predloženi vremenski raspored za izvođenje radova u lokalu od strane izvođača radova koga je angažovao Zakupac.

1.11 Saglasnost Zakupodavca za otvaranje lokala i povezivanje na sisteme centra će biti data tek nakon izvršenih provera i davanja odobrenja na uskladjivanje radova sa odobrenom dokumentacijom, kao i sa uslovima iz Ugovora o iznajmljivanju prostora.

1.12 Zakupac će, najkasnije u roku od četiri nedelje nakon završetka radova u lokalu, dostaviti rukovodiocu projekta dve štampane kopije i elektronsku verziju (CD) celokupne dokumentacije o izvedenim radovima, a na osnovu spiska iz gore navedenih paragrafa.

2. Instrukcije za projekat uređenja lokala

2.1 Generalni zahtev prema svim Zakupcima pretpostavlja praćenje osnovne ideje celog kompleksa kao savremenog urbanog komunikacijskog i poslovnog čvorišta glavnog grada. Shodno datom zahtevu, afirmativno je projektovanje kreativnih, savremenih enterijera koji prate i uklapaju se u celokupni moderni koncept.

2.2 U cilju postizanja vizuelnog kontinuiteta same stanične zgrade i unutrašnjosti lokala, formirana je zona širine 1.0m, neposredno uz granicu zakupa, sa nazivom DCZ tzv. Design Control Zone. Ovaj pojas odobrava Zakupodavac prema zadatim kriterijumima koji su identični za sve lokale.

2.3 Pre nego što Zakupci pristupe izvođenju radova, svaki Zakupac će postaviti pregradni gipsani zid na mestu granice zakupa, sa vratima i obezbedjenim pristupom. Boju ovog zida, u skladu sa celokupnim dizajnom enterijera hola stanične zgrade, je potrebno izvesti u RAL 7016 (Antracit Siva). Na taj način će radna zona biti u potpunosti sakrivena od Javnih površina. Takođe, ova prepreka će sprečavati nečistoće i buku koja dolazi iz lokala, i obezbediće alat i materijale koji se koriste u periodu opremanja.

2.4 Pre početka radova, Zakupac se obavezuje da pribavi dozvolu i plan izvođenja od rukovodioca projekta.

3. Materijali

3.1 Svi primenjeni materijali moraju da budu visokokvalitetni, dugotrajni, sa minimalnim zahtevima za održavanjem, sa obavezanim atestima za uslove komercijalne upotrebe datog prostora, kao što su odgovarajuća protivkliznost i otpornost na habanje i ostale kritične uticaje.

3.2 Svi materijali upotrebljeni u okviru zone izloga, odnosno u širini 1.0m, moraju da zadovolje klasu požarne otpornosti definisanu glavnim projektom Zaštite od požara.

**STANIČNA ZGRADA u okviru kompleksa železničke stanice
"BEOGRAD CENTAR" u Beogradu – ul. Zorana Žunkovića br. 15**

UPUTSTVO ZA ZAKUPCE

april, 2023

3.3 Treba imati u vidu da materijali pojedinačnih lokala, ne bi trebalo da budu identični sa završnim materijalima javnih površina, kako bi se istakao identitet Zakupca, ali treba da odgovaraju vizuelno i usklađeno sa opštim izgledom Stanične zgrade.

4. Podovi:

4.1 Zbog uniformnosti sveukupnog dizajna, Zakupodavac produžava osnovnu oblogu centralnog javnog prostora i u zoni Zakupca, u širini od 1.0m i postavlja graničnu 'L' lajsnu. Preostali deo poda, Zakupodavac predaje kao pripremljenu podlogu koja je niža 15-20mm od kote završne obrade javnih prostora.

4.2 Zakupci moraju da primene i izvedu sve neophodne dilatacijske profile prema zadatim parametrima iz projekta konstrukcije objekta. Dozvoljeno opterećenje u lokalima na armiranoj betonskoj i čeličnoj konstrukciji je definisano statičkim proračunom. U slučaju da Zakupac želi da koristi tešku opremu (sefove, teške frižidere, izložbena kola, itd.), mora da traži pisanu saglasnost Zakupodavca. Zakupodavac ima diskreciono pravo da prihvati ili da odbije takav zahtev.

4.3 Odobreni materijali za završetak podova koji se mogu koristiti su sledeći: keramičke ili "grés" pločice, parket, parketna daska, prirodni kamen, "nezapaljivi" tepisi koji su 'upušteni' u nivo gotovog poda ili drugi materijali koji su odobreni od strane Zakupodavca. Fleksibilni materijali kao što je PVC, epoksi ili poliuretan podni sistemi i premazi, "Pirelli" guma, laminati, linoleum itd. nisu dozvoljeni za upotrebu. Odgovarajuća podna hidro izolacija u prostorijama sa mokrim čvorom, kao što su toalet ili kuhinja, je odgovornost Zakupca i izvešće se o njegovom trošku.

5. Spušteni plafon:

5.1 Nivo spuštenog plafona u lokalima u označenoj zoni neposredno uz izlog (1.0m od Lease line linije) mora da bude identične visine kao izlog, odnosno 3.0 m. Ovaj deo plafona se izvodi kao spušteni gipskartonski monolitni plafon na podkonstrukciji i on treba da bude sastavni deo dizajnerskog rešenja enterijera. Boja plafona i tip rasvete prema zasebnom projektu enterijera Zakupca.

5.2 Zakupac će postaviti spuštene plafone u lokalima u skladu sa odobrenim nacrtima. Nivo spuštenog plafona celog lokala ne bi trebalo da bude niži od nivoa plafona prednjeg dela lokala odnosno kontaktne zone, DCZ.

5.3 Iznad lokala se nalazi AB ploča koja je označena šrafurom na listu 04 grafičkih prologa. Van ove zone, montira se čelična potkonstrukcija koja je predviđena da nosi instalacije i spušteni plafon.

5.4 Zakupac je u obavezi da ostavi revizione otvore u spušenom plafonu na mestima gde je to neophodno za eksploataciju svih sistema instalacija.

5.5 U slučaju da je visina prostora iznad spušenog prostora veća od 80 cm, mora se postaviti još jedan red detektora požara. Eventualni pregradni zidovi u lokalima smeju da idu samo do visine spušenog plafona.

5.6 U slučaju da se ulaz u prodavnicu ili izložbeni izlog nalaze uvučeni u odnosu na prednju liniju lokala, Zakupodavac će o trošku Zakupca postaviti dodatni spušteni plafon, kako bi se popunila praznina i kako bi se uklopila u zadatu geometriju venca.

6. Fasada lokala:

Iznajmljene prostorije će biti isporučene bez fasade lokala ka prolazu unutar lokala, pošto je obaveza Zakupca da, o sopstvenom trošku, projektuje, izgradi i postavi prednji deo lokala.

6.1 Ukupni gabariti staklenih i otvorenih delova fasada zajedno, treba da odgovaraju priloženim primerima dispozicija fasada datih na listovima od broja 05 do broja 08 grafičkih priloga.

6.2 Dozvoljeni materijali za fasadu prednjeg dela lokala su sledeći:

6.2.1 Potpuno prozirno kaljeno staklo ili sigurnosno laminirano staklo (pamplex), minimalne debljine 10mm, sve karakteristike prema proračunu i propisima za osiguranje i bezbednost. Staklo se postavlja u ramovima od aluminijumskih profila, obavezan RAL 7016 (antracit siva).

6.2.2 Žaluzine postavlja Zakupac. Zavisno od pozicije mogu da budu rolo ili segmentne. U oba slučaja, Investitor definiše proizvođača, model i boju žaluzine, obavezan RAL 7016 (antracit siva), (isti kao za ramove izloga).

6.2.3 Puna zidna gipsana pregrada na pocinkovanoj potkonstrukciji.

6.3 Dispozicija navedenih elemenata, staklenih izloga i žaluzina, može da varira prema zahtevima Zakupca, ali uz obavezno poštovanje kriterijuma koji su definisani i u priloženim grafičkim priložima.

6.4 Svi tipovi fasade lokala moraju biti projektovani u skladu sa zahtevima bezbednosti i zaštite od požara od strane Zakupodavca i nadležnih institucija.

6.5 Ulazi u lokale moraju biti što je moguće širi, po mogućnosti bez vrata. Vrata se mogu postavljati uz dogovor sa Zakupodavcem.

6.6 Bez obzira na izabrani tip sistema zatvaranja ulaza, vrata moraju da budu izvan pogleda dok su otvorena. Sva oprema, dok je u otvorenoj poziciji mora biti sakrivena.

Nijedan deo fasade lokala neće biti isturen u delu javnih površina u delu izvan linije okvira iznajmljenog lokala, uključujući i sve povezane ili viseće elemente.

6.7 Sve brave, oprema za bezbednost i alarm treba da budu projektovane i izvedene isključivo u skladu sa zahtevima Zakupodavca (npr. tip, lokacija, boja, veličina, itd.) Sigurnosni aparati moraju da budu skriveni ili ugradni u podu ili sakriveni u plafonu.

7. Zidovi lokala:

7.1 Pozicije zidova koje je Zakupodavac izveo su fiksne i nepromenljive. Zidovi koje je Zakupodavac izveo moraju ostati u celosti u izvedenom stanju, svaka individualna enterijerska obloga mora biti nezavisna na svojoj potkonstrukciji i na rastojanju od min 1cm od izvedenih zidova.

7.2 Svi tipovi materijala i njihov oblik i boja moraju biti u skladu sa odobrenim nacrtima.

8. Oznake i nazivi :

Postavljanje naziva ili oznake je od velike važnosti i mora se izvoditi u skladu sa prethodnom pisanom saglasnošću rukovodioca projekta.

8.1 Sve oznake i nazivi Zakupaca treba da budu podređene informacijama koje su namenjene putnicima, kojima je prioritet jasno snalaženje i navodjenje ka odgovarajućim pravcima, smerovima i odredištima. Transportne informacije ne smeju da budu zaklonjene ili manje istaknute od svih ostalih informacija, oznaka ili reklama Zakupaca.

8.1 Naziv i/ili logotip lokala nije dozvoljeno postavljati izvan zadatog pojasa.

8.3 Znak ne sme da izlazi ravni venca više od 5cm u deo javnog prostora. Svi električni kablovi i tehničke strukture ne smeju biti vidljive.

8.4 Znak treba da bude svetleći, boja i ton svetla moraju biti prethodno usaglašeni.

8.5 Prekidač sa tajmerom treba da postavi Zakupac čime će se osigurati da prednji deo lokala i znak svetle u periodu kada je lokal zatvoren.

Osvetljenost slova se može uraditi na jedan od sledećih načina:

- Osvetljena pozadina slova,
- Tamna pozadina i osvetljena slova,
- Osvetljena pozadina i tamna slova,
- Podeljena slova bez pozadine

8.6 Apsolutno je zabranjeno koristiti neosvetljeni znak, npr. papir, papirni pano, vinil, i tome slično.

9. Štandovi (kiosci)

Generalni dizajn slobodnostojećeg štanda pretpostavlja modernu arhitekturu sa upotrebom materijala čije su karakteristike opisane u prethodnim paragrafima.

9.1 Obavezan je projekat enterijera štanda koji je po obimu priloga srazmeran ili isti kao za pojedinačni lokal.

9.2 Gabarit štanda je dat u osnovi kao maksimalana zauzeta površina, dok je preporučena maksimalna visina kompozicije štanda 2.5m.

9.3 Visina pulta koji ogradjuje štand može biti individualna i varirati u zavisnosti od namene štanda.

9.4 Tehnološka i elektronska oprema (na primer: kase, dozatori za pića, mašina za kafu...) ne sme da bude vidna, mora biti sakrivena iza pulta ili ugradna u radnoj ploči. Afirmativno je inkorporiranje staklenih vitrina za izlaganje robe u okviru pulta. Vitrine i oprema moraju imati bezbedonosne karakteristike i ateste za komercijalnu upotrebu.

9.5 Obavezna je izrada sopstvenog podignutog poda štanda na potkonstrukciji ukupne visine 100mm od kote završnog poda celog objekta.

**STANIČNA ZGRADA u okviru kompleksa železničke stanice
"BEOGRAD CENTAR" u Beogradu – ul. Zorana Žunkovića br. 15**

UPUTSTVO ZA ZAKUPCE

april, 2023

Podignut pod ili bilo koji element štanda, ne sme biti trajno fiksiran ili fiksiran tako da ošteti finalni pod - granitnu keramiku ispod koje se nalazi instalacija podnog grejanja objekta.

9.6 Priključci raspoloživih instalacija su dati u podnim kutijama. Interni razvod do podnih kutija mora biti sakriven. Razvodi svih instalacija i kabliranja moraju biti skriveni i ugradni.

9.7 Nije dozvoljeno postavljanje slobodnostojećih reklama oko štanda ili bilo gde u objektu.