

27-88/15

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SA
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE –
K.P. BR. 6273/3 K.O. NOVI GRAD U SUBOTICI**

v.d. direktora

Timea Tripolszki, dipl. ekonomista

Subotica, avgust 2015. godine

NAZIV PROJEKTA: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
OBJEKTA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SA
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOM RAZRADOM
LOKACIJE - K.P. BR. 6273/3 K.O. NOVI GRAD U
SUBOTICI**

NARUČILAC: J.P. "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE"
Trg Republike br.16, Subotica

OBRADIVAČ: J.P. „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE” Subotica

BROJ UGOVORA: **27-88/15**

ODGOVORNI URBANISTA: KAROLJ TERTELI, dipl. inž. arh.

RADNI TIM: TANJA MIJATOVIĆ, dipl. inž. arh.
MILAN MARJANOV, dipl. inž. saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl. inž. građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.

RUKOVODILAC SLUŽBE: KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl. inž. arh.

IDEJNO REŠENJE: „FORM INŽINJERING” Subotica

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. USLOVI IZGRADNJE
 - 3.1. Namena
 - 3.2. Regulacija i nivelacija
 - 3.3. Pristup lokaciji
 - 3.4. Način rešenja parkiranja
 - 3.5. Ograđivanje parcele
4. NUMERIČKI POKAZATELJI
 - 4.1. Površine
 - 4.2. Indeks izgrađenosti
 - 4.3. Spratnost objekta
 - 4.4. Broj parking mesta
 - 4.5. Procenat zelenih površina
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA IFRASTRUKTURNU MREŽU
 - 7.1. Elektroenergetska mreža i objekti
 - 7.2. Telekomunikaciona mreža
 - 7.3. Toplifikacija objekta i gasna mreža
 - 7.4. Vodovodna mreža
 - 7.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda
7. INŽENJERSKOGEOLOŠKE USLOVE
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
10. MERE ZAŠTITE OD POŽARA
11. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
12. FAZNOST IZGRADNJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA

II GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE VII
2. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

3. PRIKAZ SAOBRAĆAJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

4. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

III DOKUMENTACIJA

1. IZVOD IZ LISTA NEPOKRETNOSTI

2. KOPIJA PLANA

3. KOPIJA PLANA PODZEMNIH INSTALACIJA

4. KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

5. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH USTANOVA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Na zahtev naručioca J.P. "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE" Trg Republike br.16, Subotica **izrađen je Urbanistički projekat za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na k.p. br. 6273/3 K.O. Novi grad u Subotici.**

Urbanistički projekat se izrađuje:

- na osnovu člana 60. **Zakona o planiranju i izgradnji** („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 i 145/14) i na osnovu člana 74. **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** (Sl. glasnik RS, br. 64/2015) a u skladu sa **Planom generalne regulacije VII za naselje "Kertvaroš"** u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 12/2014) – u daljem tekstu PGR kojim je propisano: izrada Urbanističkog projekta za potrebe izgradnje planiranih višeporodično stambenih objekata u bloku 158.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela br. 6273/3 K.O. Novi grad u Subotici.

Katastarska parcela 6273/3 K.O. Novi grad upisana je u Izvod iz lista nepokretnosti 1383 K.O. Novi grad. Površina parcele iznosi 20a i 30m².

K.p. br. 6273/3 K.O. Novi grad nalazi se u bloku 158 pomenutog PGR-a koji pripada Zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina.

3. USLOVI IZGRADNJE

3.1. Namena

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

VIŠEPORODIČNI stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimalno 4 stambene jedinice). Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%.

POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli).

Poslovni objekat se može graditi uz poštovanje propisanih urbanističkih pravila za zonu, a čija namena neće imati štetnih uticaja na okolinu i uslove življenja u neposrednom okruženju, i za koje je Procenom uticaja na životnu sredinu potvrđeno da se uz preduzete mere zaštite objekat određene poslovne namene može graditi u zoni višeporodičnog stanovanja.

DRUGI objekti na parceli

3.2. Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija parcele je na granici parcele prema javnoj saobraćajnici Ulici Koste Abraševića.

Dispozicija planiranog objekta utvrđena je na udaljenosti od 8,0m od ulične regulacione linije što je u skladu sa postojećom izgradnjom na susednim parcelama, dok je udaljenost od međe susednih parcela 5,0m i 5,5m. Ovim je ispunjen uslov iz PGR-a koji propisuje min. udaljenosti od susednih parcela od 5,0 m dok će u slučaju udaljenosti od postojećeg višeporodičnog objekta izgrađenog na susednoj parceli udaljenost budućeg objekta iznositi min. polovinu visine višeg objekta.

Visina planiranog stambenog objekta definisana je brojem nadzemnih etaža. U ovom slučaju visina objekta određena je na max. P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje), a rastojanje od nulte kote terena do kote slemena može biti maksimalno 12,0 m.

Teren je blago zatalasan, tako da je najniža kota cca 110,27 m n.m., najviša cca 110,84 m n.m.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planirane interne saobraćajnice, visinskim kotama terena na predmetnoj parceli, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih objekata na predmetnom kompleksu.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

U okviru kompleksa za potrebe kolskog saobraćaja planirana je interna saobraćajnica širine 3 m na kojoj se odvija jednosmerni saobraćaj, kako je to prikazano na grafičkom prilogu br. 2. Interne saobraćajnice ispred nadzemnih garaža su širine 6,5 i 7,7 m kako bi se obezbedio nesmetan ulaz i izlaz. Prostorni položaj internih saobraćajnica definisan je temenim tačkama i dat je na grafičkom prilogu.

Interna kolska saobraćajnica ima:

- jednosmeran poprečni pad od 2,5 %,
- uzdužni pad kako je to dato na grafičkom prilogu,
- oivičenje ivičnjacima visine 8-10 cm u odnosu na niveletu kolovoza,
- asfaltni zastor sa odgovarajućom kolovoznom konstrukcijom za osovinska opterećenja teretnih i putničkih vozila kako je definisano Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011) pod tačkom 3.4.2.

Nivelaciono rešenje dato je po osovini saobraćajnice i prikazano je u grafičkom prilogu br. 2. Tehničko regulisanje saobraćaja na parcelu potrebno je rešiti glavnim projektom.

U okviru kompleksa planirane su pešačke staze koje obezbeđuju nesmetano kretanje pešaka između pojedinih sadržaja. Pešačke staze u okviru kompleksa su planirane od asfalta ili popločanjem betonskim elementima. Planirana širina pešačkih staza je 1,5 m, od 2% sa prilagođenom nivelacijom pešačke staze na mestima ukrštanja sa kolskim saobraćajnicama, u skladu Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti („Službeni glasnik RS” broj 46/2013).

3.3. Pristup lokaciji

Predmetna k.p. br. 6273/3 K.O. Novi grad ima obezbeđen direktan pristup Ulici Koste Abraševića.

Planirana su dva kolska priključka na parcelu, od kojih će jedan (desni) služiti za ulaz, a drugi (levi) za izlaz sa predmetne parcele. Osim toga planiran je i jedan zaseban pešački pristup (u centralnoj osovini) na parcelu.

3.4. Način parkiranja

Parkiranje vozila obavezno je unutar dvorišnog dela predmetne parcele.

Garaže višeporodičnih stambenih objekata mogu se planirati:

- nadzemno na građevinskoj parceli kao samostalni objekti
- podzemno ispod objekta i izvan gabarita objekta u površini cele parcele
- u sklopu prizemne (suterenske) etaže, isključivo sa dvorišne strane objekta,

Krov prizemnih garaža u dvorišnom delu parcele projektovati sa padom prema parceli korisnika.

Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli ne uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti.

Dozvoljava se izgradnja i više podzemnih etaža u skladu sa geomehaničkim i hidrotehničkim uslovima.

Građevinske linije garaža i ostali elementi definisani su na graf. prilogu br. 2 i pozicionirani su u skladu sa pravilima saobraćajne struke.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. Površine

Planom generalne regulacije VII za naselje "Kertvaroš" u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 12/2014) nije definisan prostor za građenje višeporodično stambenih objekata unutar bloka 158 već je ostavljeno da se on definiše Urbanističkim projektom.

Na grafičkom prilogu **br. 1** utvrđen je prostor za građenje stambenog objekta definisan uličnom, dvorišnom i bočnim građevinskim linijama u okviru kojeg se može razvijati maksimalni horizontalni gabarit planiranog objekta.

4.2. Indeks izgrađenosti

Za zonu višeporodičnog stanovanja utvrđen je maksimalan indeks izgrađenosti 2,4.

Na predmetnoj parceli nakon planirane izgradnje indeks izgrađenosti iznosi će ukupno 0,5.

4.3. Spratnost objekta

Maksimalna spratnost planiranog objekta P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje) s tim da je dozvoljena izgradnja podruma ili suterena ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Dozvoljava se primena nestandardnih etaža: visoko prizemlje, međusprat, galerija, potkrovlje u zavisnosti od načina korištenja, namene i funkcije objekta.

4.4. Broj parking mesta

Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli odnosno zajedničkoj blokovskoj površini su:

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stambenoj jedinici. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/12).

Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list grada Subotice“ br. 29/2012 i 46/2012).

U odnosu na planirani broj stambenih jedinica koji iznosi 12 na predmetnoj parceli je planirana izgradnja 12 PM ili 12 nadzemnih garažnih mesta. Veličina jedne nadzemne garaže je min. 3,0x6,0m.

4.5. Procenat zelenih površina

Minimalan procenat zelenih površina prema Planu mora da zadovolji 30% ukupne površine parcele.

Na predmetnoj parceli nakon izgradnje procenat zelenih površina iznosiće ukupno 36%.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne zelene površine će se urediti prema rešenju iz grafičkog priloga br. 1. sa akcentom na sadnju visokog zelenila - drveća u cilju stvaranja hlada i poboljšanja mikroklimatskih uslova stanovanja u bloku, koje dugoročno daje značajno bolje efekte od parternog zelenila.

U prostoru između regulacione i građevinske linije planiranog objekta planira se zasad visokog rastinja kao zaštitna zona prema ulici.

Parterno uređenje oko objekta i unutar dvorišta planirano je izgradnjom pešačkih trotoara širine 1,5m izvedenim klinker opekom ili behaton pločama.

Interne saobraćajnice na parceli kao i plato ispred garaža izvesti behaton pločama.

U dvorišnom delu parcele unutar zelene površine formiraće se dve celine od kojih jedna kao ozelenjeno dečije igralište dok će druga predstavljati slobodnu zelenu zonu za opuštanje i razonodu stanara sa česmom i klupama uz drvenu pergolu.

Na međi sa susednim parcelama planira se sadnja ukrasnog zelenila, živice u sklopu uređenja zelenih površina i ograđivanja od susednih parcela.

Ograđivanje prema susednim parcelama rešiti transparentnom ogradom do visine 2,0 m, koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele. Ograda prema uličnoj regulaciji može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja iz Plana (prema ulici, prema susedu), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala.

6. NAČIN PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTRNU MREŽU

7.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja (P+1+Pk) na k.p. br. 6273/3 K.O. Novi Grad u Subotici, izdatim od strane **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, REGIONALNI CENTAR ELEKTROVOJVODINA NOVI SAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“** u Subotici br. **07.09.3.30.4-23420/3-15** od dana 29.07.2015. god.

Posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom za traženu snagu. Osnovni objekat za snabdevanje je transformatorska stanica 110/20 kV „Subotica-2“, dok će se priključak objekta na elektroenergetsku mrežu izvesti izgradnjom 0,4 kV kablovskog voda od najbliže distributivne 20/0,4 kV trafostanice do objekta, uz ugradnju kablovskih priključnih kutija i sve ostale neophodne EE opreme.

Ukoliko bi došlo do značajno veće potrošnje el. energije od očekivane (npr. usled grejanja na el. energiju), u tom slučaju bi bilo neophodno izgraditi distributivnu trafostanicu napona 20/0,4 kV i potrebne snage, u okviru zelenih površina predmetnog kompleksa. Priključenje TS na sredjenaponsku EE mrežu ostvarilo bi se spajanjem na 20 kV kablovski vod koji se nalazi u ul. Koste Abraševića, a objekat bi se 0,4 kV kablovskim vodom priključio na novu TS.

Sve elektroenergetske vodove na predmetnom kompleksu rešiti putem podzemnog kabla. Kablove ispod kolovoza i betonskih površina polagati u zaštitnu cev ili kablovicu sa rezervnim otvorom. Za kablove iste namene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal). Iznad kabla kod promene pravca i drugih promena kao i na 50 m ravne linije treba postaviti kablovsku oznaku sa odgovarajućim simbolom.

Sve elektromontažne radove na električnoj mreži izvesti u saglasnosti sa važećim tehničkim propisima i normativima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim rastojanjima izmedju pojedinih instalacija.

Spoljnu rasvetu rešiti kandelaber svetiljkama odgovarajućeg tipa, kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti predmetnog prostora, vodeći računa o energetskej efikasnosti. Napajanje rasvete rešiti putem podzemnog niskonaponskog kabla.

7.2. Telekomunikaciona i KDS mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Prethodnim uslovima za projektovanje – Izgradnju novog telekomunikacionog privoda do novog objekta višeporodičnog stanovanja (12 stanova i 12 garaža) na k.p. 6273/3 K.O. Novi Grad u Subotici izdatim od strane **„TELEKOMA SRBIJE“, REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA,** u Subotici br. **461/2 JB** od 03.08.2015.

Priključenje pomenutog objekta (mesto priključenja) na javnu TK mrežu planira se od najbliže rezerve odnosno do postojećeg kablovskog okna PKO 191, i za to je potrebno izgraditi novu TK kablovsku kanalizaciju od pomenutog PKO do objekta tj. unutrašnjeg izvodnog romana.

Pri promenama pravca potrebno je izgraditi dodatna kablovska okna, i povezati ih kablovskom kanalizacijom sa potrebnim brojem PE cevi, koje će uključivati i dodatne rezerve cevi za naknadna proširenja TK mreže.

Nakon izgradnje TK kablovske kanalizacije, potrebno je kroz novoizgrađenu TK kablovsku kanalizaciju uvući TK kabel odgovarajućeg tipa.

Iznad kabla ili kablovske kanalizacije, kod promene pravca i drugih promena kao i na 50 m ravne linije treba postaviti kablovsku oznaku sa odgovarajućim simbolom.

U prizemlju planiranog objekta, na pristupačnom mestu potrebno je postaviti novu TK opremu ili izvodni orman (UI) i povezati ga sa novoizgrađenom privodnom TK kablovskom kanalizacijom.

Priključenje planiranog objekta na KDS mrežu vršiće se prema Prethodnim uslovima za priključenje na javnu KDS mrežu, izdatim od strane **JP „POŠTA SRBIJA“**, **RJ „POŠTA NET“** u Beogradu, br. **2015-104018/2** od 21.07.2015. godine.

Priključenje pomenutog objekta na KDS mrežu planira se sa postojećeg izvodnog ormana, ispred objekta na adresi Koste Abraševića 36 – priključno mesto, pri čemu ne neophodno postojeći izvodni orman zameniti novim odgovarajućeg tipa sa pojačavačem.

Planirana je izgradnja privodne kablovske kanalizacije sa revizionim oknom ispred predmetnog objekta i potrebnim brojem PE cevi odgovarajućih dimenzija sa kablom odgovarajućih karakteristika od priključnog mesta preko revizionog okna do izvodnog ormana potrebnih dimenzija koji će se postaviti u ulazu predmetnog objekta.

7.3. Toplifikacija objekta i gasna mreža

Priključenje predmetnog objekta na gasnu distributivnu mrežu može se planirati na polietilenski gasovod Ø 32 x 3,0 mm koji se nalazi u ulici Koste Abraševića, prema Prethodnim uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja (P+1+Pk) na k.p. br. 6273/3 K.O. Nov Grad u ulici Koste Abraševića u Subotici izdatom od strane **JKP „SUBOTICAGAS“**, Subotica br. **337-1/2015** od 20.07.2015.god.

Priključenje planiranog objekta na sistem daljinskog grejanja vršiće se prema Prethodnim uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja (P+1+Pk) na k.p. br. 6273/3 K.O. Novi Grad u ulici Koste Abraševića, od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“** iz Subotice, br. **482-1/15** od dana 15.07.2015.

Pošto na predmetnoj lokaciji postoji vrelovodna infrastruktura, priključenje objekta na sistem daljinskog grejanja je moguće, a mesto priključenja definisaće se naknadno, nakon podnošenja posebnih zahteva za priključenje.

Nakon definisanja mesta priključenja, potrebno je od mesta priključenja do predmetnog objekta potrebno je izgraditi novi vrelovodni ogranak.

Neophodna je izgradnja toplotne podstanice unutar planiranog objekta, sa pločastim rastavljivim izmenjivačem toplote, sa mogućnošću automatske regulacije intenziteta grejanja, upravljačkom jedinicom i modemskom GPRS vezom.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Infrastrukturne objekte koji će biti ugroženi planiranog izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu, ali i o instalacijama čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspolažemo nikakvim podacima o njima.

7.4. Vodovodna mreža

Vodosnabdevanje predmetnog objekta se rešava priključenjem na javnu vodovodnu mrežu, izgrađenu duž ulice Koste Abraševića (Ø 100).

Vodosnabdevanje planirane dvorišne česme rešiti priključenjem na internu vodovodnu mrežu.

Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom. Za potrebe priključenja na javnu vodovodnu mrežu, treba izgraditi odgovarajući šaht sa propisnim vodomerom. Lokacija, dimenzije, oprema i izgled šahte mora biti u skladu sa "Uslovima za projektovanje i priključenje", koje je propisalo JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice dopisom broj 67/14-i-2015 od 16.7.2015.

Vodovodna mreža za snabdevanje pitkom vodom i za potrebe protivpožarne zaštite može biti objedinjena ili razdvojena. U slučaju razdvojenih mreža za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju, obe mreže smestiti u isti rov.

Protivpožarnu zaštitu predmetnog kompleksa obezbediti sa interne vodovodne mreže, putem protivpožarnih hidranata, aparata za suvo gašenje požara, sve u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS 111/09) i ostalih važećih propisa za ovu oblast. Spoljne protivpožarne hidrante predvideti kao nadzemne, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev.

Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.

Etapnost izgradnje se dozvoljava.

7.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta rešiti priključkom na postojeću javnu kanalizacionu mrežu izgrađenu duž ulice Koste Abraševića. Sistem kanalizacija je mešoviti.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama kanala na propisanom rastojanju.

Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.

Atmosferske vode sa krovnih ravni stambenog objekta i garaža, kao i otpadne vode od dvorišne česme odvesti internom kanalizacionom mrežom.

Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.

Etapnost izgradnje se dozvoljava.

Dubina ukopavanja kod kanalizacione mreže mora da obezbedi najmanje 0,8 m sloja zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

7. INŽENJERSKOGEOLOŠKE USLOVE

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirani objekat višeporodičnog stanovanja po svojoj ukupnoj korisnoj površini nije svrstavan u objekte za koje se, prema Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS” br.104/2008), može zahtevati izrada studije o proceni uticaja objekata na životnu sredinu.

Prilikom projektovanja novog objekta neophodno je usklađivanje sa pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očekivanog udara od 8 MCS.

Planirani objekat u skladu sa namenom je potrebno projektovati na način kojim mu se obezbeđuju propisana energetska svojstva.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na k.p. br 6273/3 K.O. Novi grad kao i u neposrednom okruženju nema lokaliteta arheoloških nalazišta. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preuzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl. 109 Zakona o kulturnim dobrima Sl Glasnik RS broj 71/94).

10. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Prilikom projektovanja objekata i instalacija (električnih, gromobranskih, gasnih) ispoštovati važeće tehničke propise:

- Zakon o zaštiti od požara (Sl.glasnik RS br.111/09, 20/2015).
- Pravilnika o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje (Sl.list RS 15/2008)
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl.list RS 11/96)
- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl.list SFRJ br. 30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br.8/95)

11. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

PROSTORNA ORGANIZACIJA

Gabarit projektovanog objekta je prema urbanističkim uslovima postavljen u okviru građevinskih linija. Građevinska linija objekta nalazi se na udaljenosti od 8.0m od regulacione linije Ulice Koste

Abraševića. Pri projektovanju ispoštovani su svi uslovi visinske regulacije za deo grada u kojem se objekat nalazi. Objekat ima 3 etaže: prizemlje, 1 sprat i potkrovlje; P+1+Pk

FUNKCIJA

U funkcionalnom smislu namena objekta po etažama je sledeća:
Prizemlje i sve ostale etaže su namenjene stanovanju.

Ulaz u stambeni objekat je iz ulice Koste Abraševića. Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu dvokrakog stepeništa, koji obezbeđuje vezu između svih etaža, od prizemlja do poslednje potkrovnne etaže.

Na stambenim etažama nalaze se po četiri stambene jedinice. Ukupan broj stambenih jedinica je 12. Struktura stanova je trosobnog karaktera. Uzevši u obzir da je objekat samostojeći, svi stanovi su dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da svaki stan poseduje: ulazni prostor, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, dve spavaće sobe uz koje se nalazi i glavno kupatilo, kao i po dve lođe.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na klasičnoj zidanoj gradnji. Stope temelja su od armiranog betona dimenzija prema statičkom proračunu, svi noseći i spoljni zidovi su od opeke d=38 ili termo blokova raznih dimenzija (prema specifikaciji proizvođača) zidani u produžnom malteru 1:3:9, međuspratna konstrukcija je od montažnih armirano betonskih elemenata „Fert“, krovna konstrukcija je od drveta. Krovni pokrivač je falcovani crep. Stepenište je armirano betonsko po statičkom proračunu.

FASADA:

Fasada je obložena „Demit“ oblogom d=10cm gletovana i farbana. Sokla je obložena specijalnim ker. pločicama (sive boje). Nadstrešnica je obložena drvenim borovim daskama (bajcovana).

UNUTRAŠNJA OBRADA:

Svi zidovi i plafoni biće malterisani u dva sloja. Zidovi i plafoni obojiće se posnom bojom sa gletovanjem. U kuhinji i kupatilu zidovi i podovi se oblažu keramičkim pločicama (lepljenjem do visine plafona), podovi u ostalim prostorijama oblažu se parketom.

STOLARIJA :

(VRATA, PROZORI) su od PVC-a a ulazna vrata su po narudzbi od metala.

Oluci će biti viseći od bakarnog lima. A deo krova biće obložen bakarnim limom. Svi prozorski banci, uvale biće od opšivene bakarnim limom.

INSTALACIJE

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekata: instalacije vodovoda i kanalizacije, termotehničke instalacije (grejanje), instalacije NN i VN struje.

12. FAZNOST IZGRADNJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA

Izgradnja predmetnog objekta na k.p. br 6273/3 K.O. Novi grad kao i propratnih saobraćajnih površina, infrastrukturne opremljenosti potrebne za funkcionisanje objekta kao i uređenje tog dela lokacije ne može se izvoditi fazno jer izgradnja predmetnog objekta sa uređenjem saobraćajnih površina, infrastrukturne opremljenosti kao i uređenje svih slobodnih površina same lokacije predstavlja jedinstvenu urbanističku celinu.

Nakon potvrđivanja Urbanističkog projekta da je izrađen u skladu sa važećim urbanističkim planom i Zakonom od strane Komisije za planove i nadležnog organa jedinice lokalne samouprave, i izdavanja Lokacijskih uslova, u toku izrade glavnog projekta za pribavljanje građevinske dozvole u odnosu na idejno arhitektonsko rešenje poslovnog objekta mogu se izvršiti manje izmene pridržavajući se sledećih uslova:

- Namena i funkcionalna šema moraju ostati neizmenjeni. Moguća su samo manja odstupanja od utvrđene prostorne organizacije i to samo tehničke prirode.
- Od horizontalne regulacije su dozvoljena samo minimalna odstupanja i to samo unutar utvrđenih građevinskih linija.
- Odstupanja su moguća i u pogledu položaja i dimenzija lomova (proširenja-suženja) horizontalnog gabarita.
- Visina objekata ne može biti veća od visine utvrđene urbanističkim projektom.
- Eventualna promena horizontalnog gabarita može da uslovi manje pomeranje saobraćajnica. Pri tome organizaciona šema saobraćaja treba da ostane neizmenjena kao i dimenzije saobraćajnih elemenata.
- Odstupanja u pogledu vertikalne regulacije interne saobraćajnice je moguće iz tehničkih razloga te su na grafici date okvirne kote. Nakon izvršenog ispitivanja tla, podzemnih voda i drugih potrebnih radnji na nivou projektovanja, utvrdiće se precizne visinske kote saobraćajnih površina, a u odnosu na njih i kote podova prizemlja planiranih objekata. Dozvoljena je izmena padova kolovoznih površina u skladu sa dozvoljenim izmenama visinskih kota saobraćajnica.
- U pogledu infrastrukture moguća su manja odstupanja u cilju dobijanja racionalnijih i povoljnijih rešenja.

GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA

IDEJNO REŠENJE PLANIRANOG OBJEKTA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA