

27-151/15

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA SA URBANISTIČKO -
ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE –
K.P. BR. 9817/1 K.O. DONJI GRAD U SUBOTICI**

v.d. direktora
Timea Tripolszki, dipl. ekonomista

Subotica, novembar 2015. godine

NAZIV PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
SA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOM RAZRADOM
LOKACIJE - K.P. BR. 9817/1 K.O. DONJI GRAD U SUBOTICI

NARUČILAC: "SMB - BETONJERKA" DOO
ČANTAVIRSKI PUT BB, SUBOTICA

OBRADIVAČ: JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE” Subotica

BROJ UGOVORA: **27-151/15**

ODGOVORNI URBANISTA: ANA BUKVIĆ, dipl.inž.arh.

RADNI TIM: MILAN MARJANOV, dipl.inž.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.grad.
ANTE STANTIĆ, el.inž.

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

IDEJNO REŠENJE IZRADIO: "GEOEXPERT" DOO , BRAĆE JUGOVIĆA 9/1, SUBOTICA

S A D R Ź A J

I TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
2. PODACI O LOKACIJI
3. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE

4. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA
5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU
 - 5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina
 - 5.2. Namena i tehnički opis planiranog objekta
 - 5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje
 - 5.4. Pejzažno uređenje parcele
 - 5.5. Ograđivanje parcele
6. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE
7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 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
8. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA
9. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE
 - 9.1. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom
 - 9.2. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova
 - 9.3. Inžinjersko geološki uslovi
 - 9.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 9.5. Mere zaštite životne sredine
 - 9.6. Mere zaštite od požara

II GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE
2. KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
3. URBANISTIČKO REŠENJE SA ELEMENTIMA PARTERNOG I PEJZAŽNOG UREĐENJA
4. SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE
5. REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE –elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža
6. REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE –vodovodna I kanalizaciona mreža
7. IDEJNO REŠENJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

III DOKUMENTACIJA

1. REŠENJE O LISTU NEPOKRETNOSTI
2. REŠENJE
3. KUPOPRODAJNI UGOVOR
4. KOPIJA PLANA
5. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA

6. KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
7. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH USTANOVA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na zahtev naručioca „SMB - BETONJERKA“ DOO, Čantavirski put bb, Subotica izrađen je Urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta na k.p. br. 9817/1 K.O. Donji grad u Subotici.

Pravni i planski osnov

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 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Službeni glasnik RS” broj 64/15).
- u skladu sa **Planom detaljne regulacije za deo prostora MZ “Prozivka”** u Subotici (“Službeni list Grada Subotice” broj 19/2010, 46/2012) – u daljem tekstu PDR kojim je propisano: izrada Urbanističkog projekta za potrebe izgradnje planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u bloku 12.

2. PODACI O LOKACIJI

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela br. 9817/1 K.O. Donji grad u Subotici.

Parcela 9817/1 K.O. Donji grad nalazi se u bloku 12 koji je omeđen sa severozapada Ulicom Blaška Rajića, sa severoistoka Ulicom braće Radić, sa jugozapada Prvomajskom ulicom i sa jugoistoka prodorom planirane ulice koja čini povež Ulice braće Radić i Prvomajske.

Na pomenutoj parceli je u toku izgradnja višeporodičnog stambenog – poslovnog objekta koji je omeđan Prvomajskom ulicom i prodorom planirane ulice koja čini povez Ulice braće Radić i Prvomajske to jest naspram predmetnog objekta, u svemu kao na grafičkom prilogu br.3.

Blok 12 definisan PDR-om, koji čini sastavni deo Zone višeporodičnog stanovanja - građevinski blok namenjen za funkciju višeporodičnog stanovanja, koji je planiran da se izgradi objektima višeporodičnog stanovanja sa zajedničkom blokovskom površinom uređenom u funkciji planiranih objekata.

Naručilac Urbanističkog projekta poseduje REŠENJE izdato od Gradonačelnika Grada Subotice, Ap Vojvodina, Republika Srbija br. II-464-391/2015 od dana 05.06.2015. u Subotici kojim se otuđuje (prodaje) javnim nadmetanjem građ. zemljište u javnoj svojini upisano u List nepokretnosti br. 6608 K.O. Donji grad deo parcele br. 9817/1 –LAMELA II, površina parcele 2733m², zemljište uz zgradu i drugi objekatjavne svojine Grada Subotice kupcu “SMB Betonjerka” DOO Preduzeće za proizvodnju i trgovinu, Subotica, Ulica Čantavirski put bb, koju zastupa direktor Đorđe Vukas u površini od cca 640m² radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta i parking mesta.

Naručilac Urbanističkog projekta poseduje REŠENJE izdato od Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti u Subotici br. 952-02-4-2799/2015- C od dana 28.08.2015. u Subotici kojim se upisuje pravo javne svojine u korist Grada Subotice, Subotica Trg Slobode 1 sa delom poseda 2093/2733, upis prava svojine u korist SMB-BETONJERKA DOO SUBOTICA, SUBOTICA ČANTAVIRSKI PUT BB sa delom poseda 640/2733, na nepokretnost označenoj u A-listu nepokretnosti i to:

-kat. Parcela 9817/1, površine 2733m², zemljište uz zgradu –objekat iz lista nepokretnosti broj 6608 dosadašnjeg vlasnika Grad Subotica, Subotica Trg Slobode 1 sa delo 1/1.Upis u kat.nepokretnosti izvršen je nakon donošenja ovog rešenja.

Naručilac Urbanističkog projekta poseduje Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta br. II-464-413/2015 u Subotici koji je izdat dana 08.07.2015. godine u kojem se navodi da Grad Subotica, kao imalac prava svojine na zemljište koje je predmet ovog ugovora, Direkcija kao javno preduzeće, kojem je Grad poverio uređenje i staranje o građevinskom zemljištu i kupac “SMB-BETONJERKA” DOO Subotica kao budući vlasnik zemljišta, uređuju međusobna prava i obaveze u vezi sa njegovim otuđenjem i privođenjem planiranoj nameni.

Ugovorom je navedeno da parcela 9817/1 K.O. Donji grad koja je upisana u List nepokretnosti br. 6608 K.O. Donji grad otuđuje kupcu radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta (lamela II) do 640m² bruto površine, u Ulici Prvomajskoj orijentacione spratnosti (P+6+Pk) sa najvećom dozvoljenom visinom slemena objekta do 27,5 m i radi izgradnje 58 parking mesta.

3. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE

Pravila građenja u zoni višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata

U planiranom višeporodičnom stambeno-poslovnom objektu sve etaže su namenjene stanovanju osim prizemlja u kojem se predviđa poslovni prostor.

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (restoran, taverna, caffè bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva**(apoteka,opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybuilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro)

Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%.

Zauzetost utvrđenog prostora za građenje objekata

Za zonu višeporodičnog stanovanja prostor za građenje objekata definisan je uličnom i dvorišnom građevinskom linijom. U okviru utvrđenog prostora za građenje objekata može se razvijati horizontalni gabarit planiranih objekata.

Planom se ne utvrđuje indeks zauzetosti parcele već se definiše dozvoljena izgrađenost utvrđenog prostora za građenje.

Maksimalna zauzetost utvrđenog prostora za građenje je 100 %, odnosno min. 80%.

Dozvoljena spratnost objekata i visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Najveća dozvoljena visina objekta predstavlja - rastojanje od nulte kote terena do kote slemena.

Visinska regulacija objekata u bloku definisana je najvećom dozvoljenom visinom objekata utvrđenom visinskom kotom - kotom slemena objekata.

U skladu sa tim utvrđena je najveća dozvoljena visina planiranih objekata, visina slemena objekta od 27,5 m.

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

- **prizemlje (P)** podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0.15m, a maksimalno 1.20m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

Kota poda prizemlja objekata za nestambene sadržaje je minimalno 15cm iznad kote trotoara. Kod stambene namene minimalna visina poda prizemlja je 1,20m od kote trotoara.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Stepenice za ulaze u objekat kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

Tavan se ne može koristiti za stanovanje i poslovanje već samo za pomoćne prostorije (ostave, vešernicu i sl.).

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Planom obuhvaćeni prostor se u svemu naslanja na postojeće saobraćajnice koje obezbeđuju pristup bloku br. 12. Okolne saobraćajnice obezbeđuju dobru povezanost obuhvaćeg prostora sa užim i širim okruženjem. Duž Ulice Blaška Rajića i Ulice braće Radić u širini uličnog fronta realizovanih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata izvedeni su parkinzi za putnička vozila za potrebe korisnika i stanara objekata, a planirana su i u delu prostora pripadajućeg unutrašnjeg dvorišta – unutar zajedničke blokovske javne površine.

Zajednička javna blokovska površina namenjena je za obezbeđenje kolsko-pešačkih prolaza i pristupa objektima i vezama sa urbanim okruženjem, izgradnju parking mesta za objekte, uređenje zelenih površinama i dr., u okviru kojih se mogu graditi prateći sadržaji objekata - trafo stanice i sl., za koje je takođe potrebno izdvojiti parcelu u potrebnoj površini za funkcionisanje ovih objekta.

U bloku br. 12 postoji izgrađena MBTS-362 ispod koje je izdvojena parcela.

Potreban broj parking ili garažnih mesta iznosi jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine objekta, koje je Investitor dužan da obezbedi na način utvrđen Planom i u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list Grada Subotice” br. 29/2012-prečišćen tekst, 46/2012, 55/2012, 15/2014).

4. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta parcela se privodi nameni višeporodičnog stanovanja u skladu sa **Planom detaljne regulacije za deo prostora MZ "Prozivka"** u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 19/2010, 46/2012).

Na k.p. br 9817/1 K.O. Donji grad planira se izgradnja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta koji će se nadovezati na postojeći višeporodično poslovno –stambeni objekat (lamelu) na k.p. br. 9823/1 K.O: Donji grad koji se nalazi u Ulici braće Radića kako bi činio deo buduće funkcionalno-kompozicione celine u prostoru-blok (u ovom slučaju to je blok 12) sa ostalim izgrađenim objektima i objektom u izgradnji, kako je predviđeno PDR-om.

5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU

5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina

K.p. br. 9817/1 K.O. Donji grad predstavlja deo bloku 12 i na njoj je planirana izgradnja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta. Rubom definisanog građevinskog bloka 12, planirano je da se realizuju objekti višeporodičnog stanovanja na način da se unutar bloka formira zajednička javna blokovska površina predviđena da se uredi u funkciji planiranih objekata, za uređenje parking prostora, kolskih i pešačkih pristupa objektima, zelenih površina i dr.

U bloku 12 su izgrađena tri višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti P+6+Pk, sa pratećim uređenjem - trotoarima i parking prostorima na potezu uz ulice Blaška Rajića i braće Radić, kao i u delu unutrašnjosti bloka, na zajedničkoj blokovskoj površini. U pomenutom bloku u toku je izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta visine do 27.5 m – rastojanje od nulte kote do kote slemena sa pratećim uređenjem i izgradnjom potrebnog broja parking mesta, u svemu kao na grafičkom prilogu br.3.

Izgradnja planiranog objekta dozvoljena je unutar regulacionih linija bloka - odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata. Građevinske linije objekata se poklapaju sa regulacionim linijama bloka - ulica koje oivičavaju blok.

Kolski pristup objektima predviđen je sa obodnih javnih gradskih saobraćajnica, iz ulica Blaška Rajića, braće Radić i saobraćajnice sa parkinzima uz jugoistočnu granicu bloka i saobraćajnica unutar javne zajedničke blokovske površine, prema rešenju iz PDR, u svemu kao na graf. Pril. Br. 5 i 6.

Pešački pristup objektima u bloku je planiran iz obodnih ulica i pešačke promenade u Prvomajskoj ulici, kao i pešačkih staza planiranih unutar unutrašnjeg dvorišta, zajedničke blokovske površine.

Parkiranje vozila za korisnike novih objekata, s obzirom da se objekti grade u bloku u potpunosti okruženom javnim površinama sa zajedničkom javnom blokovskom površinom prema „dvorišnom delu objekata“, planskim rešenjem je predviđeno da se obezbedi u regulacijama postojećih obodnih saobraćajnica u dužini uličnog fronta objekata i duž ulice - poveza Ul. braće Radić i Prvomajske, kao i unutar zajedničke blokovske površine i na slobodnim prostorima planiranim za parking prostore u neposrednom okruženju u skladu sa Planom. Potreban broj parking ili garažnih mesta iznosi jedno parking ili garažno mesto na 70,0m² korisne površine objekta, koji je Investitor dužan da obezbedi na način utvrđen Planom i u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list Grada Subotice” br. 29/2012-prečišćen tekst, 46/2012, 55/2012, 15/2014).

Prethodnim Urbanističkim projektom broj 27-22-15, koji se odnosio na lamelu I i pored pristupne saobraćajnice planiran je prostor za odlaganje otpada - prostor za smeštaj kontejnera za smeće za ceo blok 12 na odgovarajućim površinama, a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća, kao na grafičkim prilozima br. 3 i 4.

U sklopu zajedničke blokovske površine planirana je izgradnja parkinga za potrebe stambenog i poslovnog dela objekata, a slobodan prostor potrebno je ozeleniti u minimalnom procentu koji iznosi 20%, 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.

Parking mesta izvesti od perforiranih ozelenjenih raster ploča, kao zatravnjene parking površine. Ove površine se računavaju u zelene površine prilikom određivanja procenta zelenila u bloku.

Bilans površina

Planom detaljne regulacije za deo prostora MZ "Prozivka" u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 19/2010, 46/2012) je za planirani višeporodično stambeno-poslovni objekat definisan prostor za građenje planiranog objekta, maksimalna visina i uređenje parcele.

Na grafičkom prilogu utvrđen je prostor za građenje objekata definisan uličnom i dvorišnom građevinskom linijom u okviru kog se može razvijati maksimalni horizontalni gabarit objekta.

5.2. Namena i tehnički opis planiranog objekta

U skladu sa Planom detaljne regulacije, planira se izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA koji direktno naslanjaju na postojeći višeporodični stambeno- poslovni objekat na k.p.br. 9823/1 K.O: Donji grad u svemu kao na grafičkim priložima.

Gabarit objekta koji se gradi može razvijati isključivo unutar granica definisanog prostora za gradnju, a nakon izgradnje objekta izdvaja se - formira parcela u gabaritu osnove objekta, a preostali prostor priključuje parceli zajedničke blokovske površine.

Uslovi za projektovanje odnosno izradu glavnog projekta za izgradnju stambenih zgrada i stanova usaglasiti sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl.glasnik Republike Srbije“ br. 58/12).

Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada (Sl.gl. RS 61/2011), kojim se bliže propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetske zahtevi za nove i postojeće objekte.

Pravilnika o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

Bruto površina prizemlja planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta iznosi cca600m² dok bruto površina tipskog sprata iznosi cca620m².

Ulična građevinska linija (planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta) se poklapa sa regulacionom linijom, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 2,0 m i to do 50% dužine ulične fasade prizemlja objekta, s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni) na nivou sprata u visini min. 3.0m od kote trotoara mogu preći utvrđenu građevinsku liniju i regulacionu liniju prema ulici, kao i utvrđenu građevinsku liniju prema unutrašnjem dvorištu max. 1.2m i to 50% ulične, odnosno dvorišne fasade iznad prizemlja.

Visina objekta – rastojanje od nulte kote do kote slemena iznosi 27.5m .

Visina planiranog objekta usaglašena je sa visinom postojećih objekata uz koje se planirani objekat gradi, radi postizanja vertikalne usaglašenosti objekata na uličnom potezu, kao i sa planiranom visinom objekata u zoni, bloku 12.

Planirana spratnost objekta je prizemlje + šest spratova + potkrovlje (P+6+Pk).

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

Visina nadzotka stambene potkrovnne etaže - potkrovlja iznosi max 1,8 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. U cilju racionalnog iskorišćenja prostora u potkrovnoj etaži dozvoljava se izgradnja galerije i dupleks stanova ukoliko nagib krovnih ravni to omogućava. Kod planiranih objekata bez potkrovnne etaže, tavanaške prostorije ne smeju imati nadzidak.

Pošto se planirani objekat nadovezuje uz postojeći objekat koji se nalazi na k.p. br. 9823/1 K.O: Donji grad, na delu njihovog spoja -zabatnom zidu ne mogu se planirati otvori. Kod ovog načina postavljanja objekata izuzetak predstavlja mogućnost formiranja svetlarnika za potrebe osvetljenja i ventilacije sporednih, odnosno radnih prostorija, uz uslov da se izvodi na račun gabarita planiranog objekta.

Za potrebe ventilacije i osvetljavanja pomoćnih prostorija u stanu (garderobe, sanitarni čvorovi i sl.) ili zajedničkog stepeništa u objektu dozvoljava se formiranje svetlarnika. Širina svetlarnika mora biti usklađena sa svetlarnikom susednog objekta. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,8 m. Ne dozvoljavaju se prozorski otvori ili ventilacioni kanali prema svetlarniku susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvođenje atmosferskih voda

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

Oluke i olučne vertikale postavljati tako da ne narušavaju izgled fasadne površine.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumške etaže - mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

stope temelja i podrumski zidovi - 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50 m;

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA PLANIRANOG OBJEKTA

Opis usvojenog funkcionalnog rešenja

Objekat je namenjen u najvećem delu stanovanju koje se planira na spratnim etažama dok je u prizemlju planirano poslovanje (planiran su dva poslovna prostora sa po dva sanitarna čvora).

Ulazi u poslovne prostore planirani su isključivo sa pešačke staze u ulici Braće Radić dok su sa dvorišne strane planirani sporedni ulazi. Poslovni prostori su nezavisni od stambenog dela i nemaju međusobnu unutrašnju komunikaciju. Stambeni deo objekta planiran je na spratnim etažama sa pristupom sa dvorišne strane preko posebnog prostora u koji je smešteno stepenište sa vetrobranom i dva lifta. Pristup ovom prostoru osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama omogućen je preko spoljne rampe propisanog nagiba. Oba predviđena lifta imaju polaznu stanicu sa ovog nivoa.

Na sedam spratnih etaža planirana su 56 stana kao jednoiposobni, dvosobni, dvoiposobni, trosobni i četvorosobni stanovi. Svi stanovi su opremljeni neophodnim prostorijama u skladu sa važećim propisima. Svaki stan je na jednom mestu priključen na dimnjački kanal koji ima ulogu rezervnog/sigurnosnog dimnjaka. Svaka kuhinja i kupatilo ima svoju nezavisnu ventilaciju koja vodi direktno na krov. U stambenom delu objekta pored stambenih jedinica postoje dve tehničke prostorije i jedna prostorija za smeštaj higijenskih sredstava za održavanje zajedničkih prostora stambenog dela objekta. U prizemlju se nalazi tehnička prostorija za smeštaj hidrotehničke opreme dok je na poslednjoj etaži etaži krovne konstrukcije tehnička prostorija za smeštaj opreme gasne kotlarnice. Prostorija gasne kotlarnice ima sve fasadne zidove i laganu drvenu krovnu konstrukciju.

Za potrebe parkiranja vozila u dvorišnom delu parcele unutar bloka i sa bočne strane objekta prema bazenu „Prozivka,, planira se izgradnja odgovarajućeg broja parking mesta. Pojedine površine oko objekta se ozelenjavaju i na određenim mestima planira se sadnja odgovarajućeg broja sadnica drveća.

U dvorišnom delu parcele predviđeno je i mesto (prethodnim Urbanističkim projektom broj 27-22-15 koji se odnosio na lamelu I) za smeštaj kontejnera za smeće za ceo blok 12. a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća, kao na grafičkim priložima br. 3,4 i 5.

Kolski i pešački prilaz odnosno ulazu u objekat i prilaz parking mestima je preko postojećeg pasaža iz Ulice Blaška Rajića i preko pristupne saobraćajnica iz Ulice B. Radića.

- ***Konstrukcija objekta***

- Projektovana konstrukcija objekta je monolitna armiranobetonska sa drvenom krovnom konstrukcijom. Svi elementi armiranobetonske konstrukcije su marke betona MB40, armiranibetonskim rebrastim čelikom kvaliteta B500B (RA 400/500-2). Armiranobetonsku konstrukciju sačinjavaju pune ploče konstantne debljine, stubovi raznih dimenzija, zidna platna konstantne debljine, liftovsko armiranobetonsko jezgro, grede, kolenaste stepenišne ploče.
- Krovna konstrukcija je predviđena od dvrene suve jelove građe sačinjena od venčanica, rožnjača, stubova i rogova ukružena u krovnoj ravni sa OSB pločama. Veza venčanica, podmetača sa betonskom konstrukcijom predviđena je preko ubetoniranih anker zavrtnjeva, a međusobne veze između drvenih elemenata se ostvaruju pomoću eksera, klamfi i vijaka za drvo.
- Zbog veoma stišljivih slojava tla ispod objekta čiji su parametri definisani geomehaničkim elaboratom i prognoziranoeg sleganja vrši se zamena tla „banjskim,, peskom neposredno ispod temeljne ploče u debljini od 1m pri čemu je zahtevana zbijenost peska $M_s=25\text{MPa}$.

- ***Spoljna i unutrašnja obrada objekta***

Za zidanje zidova predviđene su određene vrste „KLIMABLOC“ blokova u zavisnosti od mesta primene. Fasadni zidovi planirani su od blokova „KLIMABLOC 20“ debljine 20 cm, zidovi prema negrejanim prostorima (hodnicima) planirani su od blokova „KLIMABLOC 25“ debljine 25cm, zidovi između stanova su od blokova „KLIMABLOC 25“ debljine 25cm dok su pregradni zidovu unutar stanova od blokova „KLIMABLOC 10“ i „KLIMABLOC 12“ debljine 10 i 12cm. Fasadni zidovi spolja se oblažu ekspaniranim polistirenom (stiropor) debljine 10cm koji se završno obrađuje zaribanim fasadnim malterom na prethodno postavljenoj staklenoj mrežici utisnutoj u fasadni lepak. U nivou svake međuspratne tavanice u visini od 22cm predviđeni su horizontalni protipožarni prekidi od mineralne kamene vune debljine 5cm. Također su predviđeni i vertikalni prekidi po celoj visini objekta u širini od 50cm, postavljeni duž cele fasade na maksimalnom rastojanju od 20m. Ovakav vertikalni prekid predviđen je i na spoju sa susednim objektom.

Na delu prema hodnicima unutrašnji zidovi stanova oblažu se mineralnom kamenom vunom debljine 5cm. Plafoni u stambenom delu objekta se po potrebi nivelišu odnosno izravnavaju pomoću krečno-cementne mase „Nivelin D,,. Svi obrađeni zidovi i plafoni završno se moluju poludisperzivnim bojama za unutrašnju upotrebu.

Za izolaciju poslednje etaže u tavanskom prostoru preko betonske ploče predviđen je sloj ekspaniranog polistirena (stiropor) debljine 26cm ispod koga se direktno na betonsku ploču postavlja paropropusna vodoneprousa folija. Izolacija podne konstrukcije u stambenom delu objekta je ekspanirani polistiren (stiropor) debljine 3cm prekriven sa PE folijom preko koje izvodi armirana cementna košuljica debljine 5cm. Direktno na cementnu košuljicu predviđen je hrastov parket obrađene debljine 2cm. U stepenišnim hodnicima, na stepeništu i kuhinjama kao završna obrada podova planirane su keramičke pločice. U kupatilima kao završna obrada zidova i podova planirane su keramičke pločice.

Transparentni delovi fasade stambenog dela objekta predviđeni su od PVC storaije sa ispunom od termopan stakala debljine 4+16+4 mm. U prizemnom delu objekta transparentni delovi fasade (Izlozi, vrata i prozori) predviđeni su od aluminijumske stolarije sa od termopan stakala ukupne debljine 4+16+4 mm.

Završna obrada krovnih površina je TPO membrana koja se postavlja preko sloja geofilca na podlozi od OSB ploča debljine 18 mm. Svi prodori kroz krov obrađuju se TPO membranom na koje se postavlja ventilaciona kapa od pocinkovanog lima.

Za odvođenje atmosfere vode sa krova planirani su horizontalni i vertikalni oluci.

Spoljnje površine oko objekta, trotoar sa bočne i zadnje strane planiran je od vibropresovanih betonskih ploča dok su za parking površine predviđene raster ploče ispunjene zemljom zbog upijanja atmosfere vode. Sve spoljnje površine, parkinzi, trotoari, zelene površine, postojeće asfaltne površine, međusobno se razdvajaju vibropresovanim ivičnjacima odgovarajućih dimenzija.

5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Predmetni objekat se nalazi na regulacionoj liniji Ulice braće Radić i saobraćajnice koja povezuje Prvomajsku ulicu i Ulicu braće Radić.

Pešačke površine izdignute su 10-12 cm u odnosu na pristupne saobraćajnice.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planirane pristupne 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 objektima 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 takav način da ne ugrožava okolne objekte.

5.4. Pejzažno uređenje parcele

U sklopu zajedničke blokovske površine minimalan procenat prema PDR iznosi 20% sa akcentom na sadnju visokog zelenila - drveća u cilju stvaranja hladu i poboljšanja mikroklimatskih uslova stanovanja u bloku, koje dugoročno daje značajno bolje efekte od parternog zelenila.

Parking mesta izvesti od perforiranih ozelenjenih raster ploča, kao zatravnjene parking površine. Ove površine se računavaju u zelene površine prilikom određivanja procenta zelenila u bloku.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to :

Drveće i šibljice saditi na minimalnoj udaljenosti od pojedinih instalacija i to :

Vodovoda	1,5 m
Kanalizacije	1,5 m
NN vod	2,5 m
TT mreža	1,0 m
Gasovoda	2,0 m

- Drveće na parkingu

Između redova parkinga planiraju se mali otvori u parteru za sadnju drveća koje ima ulogu da obezbedi hlad parkiranim vozilima. Potrebno je odabrati listopadnu vrstu sa sledećim karakteristikama: krošnja treba da počinje dovoljno visoko i da je dovoljno gusta i široka za planiranu svrhu; koren ne treba da se razvija plitko i široko kako ne bi ošteti površinu za parkiranje.

U ovu svrhu mogu da se koriste sadnice mleča (Acer platanoides ili Acer platanoides Globosum) kao i sadnice katalpe (Catalpa bignonioides Globosa) kalemljene na minimalnu visinu od 2,2 m.

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

Sve zelene površine potrebno je redovno održavati uključujući košenje trave i orezivanje šibljice i krošnji drveća.

5.5. Ograđivanje parcele

Zajedničke parcela blokovske površine se ne ograđuje, niti objekti na njoj, ne računajući ukrasne i ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina.

6. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE

Priključenje kompleksa na mrežu javnih saobraćajnica

Pristup objektima predviđen je sa obodnih javnih gradskih saobraćajnica, iz Ulice Blaška Rajića, Ulice braće Radić i saobraćajnice koja povezuje Prvomajsku ulicu i Ulicu braće Radić, kao i iz pristupnih saobraćajnica unutar bloka.

Kolski saobraćaj

Unutar bloka je izgrađena saobraćajnica koja se priključuje na Ulicu Blaška Rajića širine 5,5 m, kao i saobraćajnica koja povezuje Prvomajsku i Ulicu braće Radić širine 6 m. Planira se izgradnja pristupne saobraćajnice širine 5 m. Prostorni položaj pristupnih saobraćajnica definisan je temenim tačkama i dat je na grafičkom prilogu.

Pristupna 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,
- upuštene ivičnjake ili izdignute toliko koliko iznosi zakošenje ivičnjaka kod parkinga putničkih vozila,
- 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. 4. Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks potrebno je rešiti glavnim projektom.

Naručilac Urbanističkog projekta poseduje Saobraćajno-tehničke uslove izdate od strane Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Subotice“ Subotica broj II-01/3-344-1/2015 od dana 01.09.2015. za priključenje na javnu saobraćajnicu – Prešernova (produžetak) – saobraćajnicu koja povezuje Ulicu braće Radić i Prvomajsku za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog objekta na k.p. br. 9817/1 K.O. Donji grad.

Stacionarni saobraćaj

Za potrebe parkiranja korisnika predmetnog objekta planirano je 58 parking mesta za putnička vozila čije su dimenzije 2,5 x 5,0 m. Parkinge treba izgraditi od perforiranih ozelenjenih raster ploča, kao zatravnjene parking površine, a u visinskom pogledu uskladiti sa niveletom pristupne saobraćajnice. Ove površine se uračunavaju u zelene površine prilikom određivanja procenta zelenila u bloku.

Pešački saobraćaj

Uz Ulicu braće Radić izgrađen je trotoar od asfalta širine 4 m. U okviru bloka planirane su pešačke staze koje obezbeđuju nesmetano kretanje pešaka kako bi se pristupilo predmetnom objektu, kao i zaštitni trotoar oko objekta. Pešačke staze u okviru bloka su planirane od asfalta ili popločanjem betonskim elementima. Planirana širina pešačkih staza je od 1,5 do 2 m, a zaštitnog trotoara 1 m sa poprečnim padom do 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). Popločanje trotoara oko objekta je planirano vibropresovanim behaton kockama.

7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

7.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta na k.p. br. 9817/1 K.O. Donji Grad u Subotici izdatim od strane **EPS DISTRIBUCIJE, REGIONALNI CENTAR ELEKTROVOJDOVINA NOVI SAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“** iz Subotice, br. **07.09.3.30.4-109337/2-15** od dana 07.09.2015. god.

Planira se ugradnja potrebnog broja kablovskih priključnih kutije (KPK) na fasadi pored ulaza u objekat, kao i izgradnja dva 0,4 kV kablovska voda do postolja slobodnih izvodnih osigurača u NN bloku postojeće MBTS-362 do novoizgrađenih KPK. Prethodno je potrebno zameniti energetske transformator (ET) snage 630 kVA na ET snage 1000 kVA u postojećoj MBTS-362.

Pored toga planira se ugradnja potrebnog broja metalnih ormara mernog mesta (MOMM) u prizemlju objekta za potreban broj brojila aktivne električne energije za stanove, poslovne prostorije, zajedničku potrošnju i lokalnu automatiku, i povezivanje MOMM-a sa KPK-ma.

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 između 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 Uslovima za priključenje izdatim od strane „**TELEKOMA SRBIJE**“, **REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA**, u Subotici br. **310875/2 JB** od 18.09.2015.

Priključenje pomenutog objekta (mesto priključenja) na javnu TK mrežu planira se od postojeće kablovske kanalizacije koja je izgrađena duž ulice Braće Radić (parna strana ulice), i za to je potrebno izgraditi novu TK kablovsku kanalizaciju od postojeće kablovske kanalizacije 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 kabl od 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 Uslovima za priključenje na javnu KDS mrežu, izdatim od strane **JP „POŠTA SRBIJA“**, **RJ „POŠTA NET“** u Beogradu, br. **2015-126810/2** od 07.09.2015. godine.

Priključenje pomenutog objekta na KDS mrežu planira se sa postojećeg KDS 3U ormara, na adresi Prvomajska 103 – priključno mesto.

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 ormara 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 63 x 5,8 mm koji sa ulice Braće Radić ulazi u susednu parcelu 9801/2, prema Obaveštenju o tehničkim uslovima izdatom od strane **JKP „SUBOTICAGAS“**, Subotica br. **408-1/15** od 01.09.2015.god.

JKP „SUBOTICAGAS“ će izdati Saglasnost za priključenje i Rešenje o odobrenju na priključenje tek po dostavljanju tačno potrebne količine prirodnog gasa za novi objekat.

Za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta pribavljena je i Saglasnost – prethodni uslovi za priključenje na sistem daljinskog grejanja od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“**, iz Subotice, pod brojem **593-2/15** od dana 08.09.2015. godine.

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 raspoložemo nikakvim podacima o njima.

7.4. Vodovodna mreža

Vodosnabdevanje predmetnog objekta se rešava priključenjem na javnu vodovodnu mrežu, izgrađenu duž Prvomajske ulice (Ø 100). Deonica predmetnog priključnog voda je u fazi izgradnje i nazivnog prečnika PE 110.

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 izradu urbanističkog projekta", koje je propisalo JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice dopisom broj I2-96-1/2015 od 15.9.2015.

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 objekta 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 otpadnih voda

Odvođenje otpadnih voda (atmosferskih i sanitarno-fekalnih) iz objekta rešiti priključkom na postojeću javnu kanalizacionu mrežu izgrađenu u Ulici braće Radić (PE 1500). Sistem kanalizacije je mešoviti.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama kanala na propisanom rastojanju. Uključenje interne kanalizacione mreže na javnu kanalizacionu mrežu izvesti po mogućnosti na postojeći šaht javne kanalizacione mreže.

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

Krovne ravni svih objekata u pogledu njihovog nagiba treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši unutar sopstvene parcele, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

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.

8. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA

Izgradnja predmetnog objekta na k.p. br. 9817/1 K.O. Donji 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 jednu fazu uređenja celog bloka br. 12.

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.

9. POSEBNI USLOVI

9.1. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektu i drugih elemenata uređenja i izgradnje primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

U skladu sa standardima pristupačnosti obezbediti uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama na sledeći način:

- Popločanje pešačkih staza izvesti sa trakom za slepe, i u skladu sa obaveznim tehničkim merama - standarima pristupačnosti propisanim Zakonom
- Na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- Ulazni prostor u građevinu je ulaz do kojeg se dolazi direktno s javne pešačke površine ili uz pomoć elemenata pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika.

Pristupačan ulaz u zgradu projektuje se i izvodi tako da:

- Ispred ulaznih vrata bude ravan pešački plato dimenzija najmanje 150 x 150 cm;
- Ulaz u zgradu bude natkriven uvlačenjem u objekat ili pomoću nadstrešnice, i dovoljno uočljiv.

Ako zgrada ima više spoljnih ulaza, uslove obezbediti najmanje jedan ulaz, koji se označava znakom pristupačnosti osobama sa invaliditetom u prostoru Ulazni prostor.

9.2. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova

Prilikom izgradnje novog objekta, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu neugrožavanja uslova življenja u izgrađenim objektima u bloku kao i objekata u neposrednom okruženju.

Građenje objekta planirano je u neprekinutom nizu, na način da se novi objekti direktno naslanjaju na postojeći izgrađen objekat u bloku, u čemu treba voditi računa da se izgradnjom novog objekta ne ugrožava funkcija postojećeg, kao ni zatečeni način i uslovi korišćenja objekata i zajedničke blokovske površine, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema susednim objektima na neprimeren način.

Položaj i visina novog objekta u odnosu na postojeće u bloku treba da je takva da susednim objektima u bloku i objektima u obodnim ulicama ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U cilju zaštite susednih objekata, planirani objekat, niti njegovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu parcela susednih objekata.

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

Infrastrukturne objekte i vodove koji bi mogli biti oštećeni planiranom izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.

9.3. Inženjersko geološki uslovi

Naručilac projekta poseduje Inženjersko geološke uslove za potrebe izrade Urbanističkog projekta izdate od strane Geo Experta d.o.o. u kojima između ostalog piše :

U morfološkom pogledu , teren je ravničarski , sa relativnim visinskim razlikama 30-50cm. Prosečna kota terena na lokaciji je 106.20mnv.

U cilju utvrđivanja profila urađene su tri (3) sondažne bušotine dubine do 10.0-14.0m od površine terena I jedna statička penetracija kapaciteta 200kN do dubine od 26.6m.

Nivo podzemne vode je na dan ispitivanja bio na dubini 1.3-1.6m, odnosno na koti 104.9mnv.

Nivopodzemne vode nije konstantan, u hidrološkom smislu mogu se izdvojiti sezonske oscilacije tokom godine. Orjentaciono se može usvojiti , da je tokom godine nivo najviši tokom proleća a najniži tokom jeseni.

Na terenu nisu utvrđeni savremeni egzogeni inženjersko-geološki procesi (erozije, klizanja, skupljanja i bubrenja tla i dr.) niti ih treba očekivati usled propisnog građenja i izvođenja planiranih objekata. Stalnih površinskih tokova nema. Na površini terena nisu utvrđene deponije opasnog materijala ili veće količine komunalnog otpada.

Geološka građa terena na lokaciji (OGK Srbije, List br. L34-64, Subotica)

Na osnovu rezultata terenskih i laboratorijskih ispitivanja uzoraka tla, na datoj lokaciji je utvrđen relativno homogeno uslojen geomehanički profil, izgrađen od slojeva niskoplastične, prašinsto-peskovite gline.

Preporuke za fundiranje:

Za predmetnu lokaciju korišćeni su podaci za susedne parcele, za Ulicu Blaška Rajića, Prvomajske ulice i duž pešačke promenade na Prozivci.

Na predmetnoj lokaciji u površinskom delu do dubine od cca 2.5m zastupljeni su barski sediment, vodom zaštićeni I stišljivi ispod kojih su slojevi peskovite prašine manje stišljivosti, moćnost cca 6.0-7.0m.

Na dubini od cca 14.0m . nalaze se slojevi prašinkastog peska , moćnost cca 4.0-5.0m I velike otpornosti, povoljni za duboko fundiranje.

Za seizmički proračun treba da se usvoji VIII stepen po sklai MCS I kategoriji tla II.

Sa geomehaničkog aspekta , predmetna lokacija je do dubine od cca 2,0m nepovoljna za fundiranje višespratnog objekta. Predlaže se zamena površinskog stišljivog sloja do dubine cca 2.0m sa granuliranim materijalom odnosno peskom bez organskih primesa I nečistoća , u slojevima debljine 30cm I zbijanjem do modula stišljivosti $M_s=25\text{MPa}$.

Iskop za široku temeljnu jamu , iznad nivoa podzemne vode, može se vršiti do dubine od cca 2.0m sa nagibom kosina V:H = 2:1. Za uske temeljne jame (rovovi , šahtovi), dubine veće od 1.0m. iskop treba zaštititi privremenom razuparom.

Crpljenje podzemne vode treba vršiti šahtovima I muljnim crpkama.

Za izgradnju saobraćajnice se predlaže uklanjanje površinskog sloja debljine $d=0.5\text{m}$. Tačna deljina će se odrediti terenskom kontrolom u toku izvođenja. Posteljicu treba zbiti do $M_s=30.0\text{MPa}$. Hidrološki uslovi se mogu smatrati povoljnim. Posteljica je osetljiva na negativno dejstvo mraza.

9.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Na k.p. br 9817/1 K.O. Donji 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).

9.5. Mere zaštite životne sredine

Planirani višeporodični stambeno-poslovni objekat 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 VIII MCS.

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

9.6. 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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br.8/95),

GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA

IDEJNO REŠENJE PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA