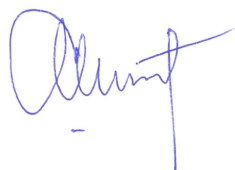


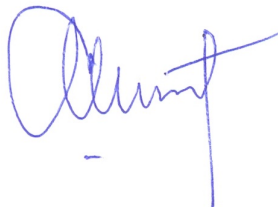
Projektni biro za projektovanje i inženjering "EPOS"

Apatin , Železnička bb, tel.060 31 01 9 59

	Investitor :	VUKAS-KOMPANIJA DOO,Sombor, Milete Protića br.5	
	Lokacija :	Apatin,Srpskih Vladara br.40 kat.parc. br.2978 u k.o.Apatin	
	Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA,SPRATNOSTI P+Pk u dva i P+2 NA KATASTARSKOJ PARCELI broj: 2978 u k.o.Apatin	
	Odgovorni projektant: (urbanista) Siniša M. Miličić d.i.a. (licenca br. 200 0798 04)		
	Datum :nov.2020-april 2021		
	Br. projekta : UP-3/20.		

ZA " EPOS "

Projektni biro za projektovanje i inženjering
EPOS
SINIŠA MILIČIĆ PR
APATIN, Železnička bb



SADRŽAJ :

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.Rešenje o registraciji privrednog subjekta
- 2.Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 3.Licenca odgovornog urbaniste
- 4.Izjava odgovornog urbaniste

II PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA

A. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

UVOD

- svrha i cilj izrade urbanističkog projekta
- 1.PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 2.PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 4.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - karakteristike lokacije
 - status zemljišta u granicama projekta
 - uslovi prirodne sredine
- 5.IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA
 - uslovljenosti planom
- 6.URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA
- 7.OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - namena prostora i planiranog objekta
 - osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja
 - nivelacija
 - pristup objektu i parkiranje
 - postavljanje ograde
- 8. NUMERIČKI POKAZATELJI
- 9.SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE
- 10. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
 - saobraćajni priključak
 - vodovod
 - fekalna kanalizacija
 - atmosferska kanalizacija
 - elektroenergetska mreža
 - TT mreža
- 11.EVAKUACIJA KOMUNALNOG OTPADA
- 12. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
- 13.MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 14.MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
- 15.MERE ZAŠTITE OD POŽARA,ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI
- 16.MERE ZA NEOMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA
- 17.MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 18.TEHNIČKI OPIS
- 19.REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

B. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Izvod iz planskog dokumenta
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvćenog planom
3. Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem
4. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja
5. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
6. Idejno arhitektonsko rešenje objekta

III DOKUMENTACIJA

- Izvod iz Lista nepokretnosti br.848 K.O.Apatin
- Katastarsko topografski plan sa visinom slemena susednog objekta (br.38)
- Uslovi od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture
- Mišljenje br.03-269/13-2018 od 10.03.2020.god.o usaglašenosti podataka Idejnog rešenja sa informacijom o m.t.z.za objekat.
- Uslovi od strane Elektro distribucije
- Tehnička informacija od strane "JKP Naš dom" Apatin
- Uslovi SAT-TRAKT
- Telekom tehnička informacija i uslovi
- Tehnička informacija za paralelno vođenje i ukrštanje od strane JP"SRBIJAGAS" Novi Sad
- Obaveštenje Odeljenja za vanredne situacije u Somboru br.09.28.217-3776/20-1 od 05.03.2020 god.
- Prijava radova Republičkom geodetskom zavodu za ulanjanje objekata na parc.br.2978 u k.o.Apatin

Projektni biro za projektovanje i inženjering
“EPOS“
Apatin , Železnička bb, tel.060 31 01 9 59

broj projekta : E: UP-3/20.

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ :

- 1.Rešenje o registraciji privrednog subjekta
- 2.Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 3.Licenca odgovornog urbaniste
- 4.Potvrda inženjerske komore o izmirenju obaveze plaćanja članarine komore



Република Србија
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката



5000021816555

Број БП 117597/2009

Датум 18.08.2009 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Синиша Миличић
ЈМБГ: 3101959890058

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Синиша Миличић
ЈМБГ: 3101959890058
Адреса: Железничка ББ, Апатин, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**SINIŠA MILIČIĆ PR,
PROJEKTNI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING EPOS,
APATIN, ŽELEZNIČKA BB**

Назив: **EPOS**

Пословно седиште: Железничка ББ, Апатин, Србија

Регистарски број/Матични број: **61569901**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **106248458**

Почетак обављања делатности: **18.08.2009 године**
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката
Облик обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време

Страна 1 од 2

Контакт подаци:
Телефон 1: +381 (0)60 3101959

Образложење

Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и уписа у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника SINIŠA MILIČIĆ PR, PROJEKTI BIRI ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING EPOS, APATIN, ŽELEZNIČKA BB, БП 117597/2009 од 14.08.2009 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 540,00 динара одређена је у складу са чланом 7. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре РС (Службени гласник РС бр. 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПНО: 3203651793
Регистарски број обвезника плаћања доприноса РЗЗО: 4000127565

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. list Republike Srbije broj 72/2009, 81/09-
ispravka, 64/10 - US i 24/11,121/12,42/2013-odluka US,50/2013-odlukaUS,98/2013-
odluka US,132/2014,145/2014,83/2018,31/2019, 37/19 dr.zakon i 9/2020),i Pravilnika
o sadržini,načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja
("Službeni glasnik RS ",br.32/2019)donosim :

REŠENJE

KOJIM SE ZA ODGOVORNOG URBANISTU NA IZRADI URBANISTIČKOG
PROJEKTA ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI P+Pk u dva nivoa i P+2,
NA KATASTARSKOJ PARCELI broj: 2978 u k.o.Apatin

ODREĐUJE:

SINIŠA M.MILIČIĆ, dipl.inž.arh. licenca br.200 0798 04

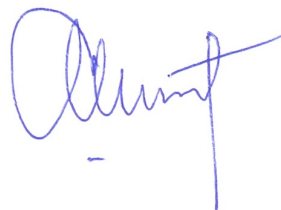
Čiji je naručilac: VUKAS-KOMPANIJA DOO,
Sombor, Milete Protića br.5

Imenovani ispunjava uslove propisane u pogledu stručne spreme i prakse,da može
samostalno da izrađuje urbanističku dokumentaciju.
Imenovani je dužan da se pri izradi Urbanističkog projekta pridržava važećih zakonski
odredbi,važeće urbanističke dokumentacije,tehničkih propisa,normativa i
standarda,kojima je regulisana predmetna oblast.

Datum: mart , 2020. godine

VLASNIK:Miličić M. Siniša,dipl.ing. arh.

Projektni biro za projektovanje i inženjering
EPOS
SINIŠA MILIČIĆ PR
APATIN, Železnička bb





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Синиша М. Миличић

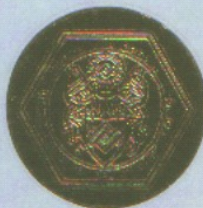
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 3101959890058

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0798 04



У Београду,
09. децембра 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/347714
Београд, 25.04.2019. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србија издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Синиша М. Миличић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0798 04

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 09.12.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



М.П.

Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић

Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. list Republike Srbije broj 72/2009, 81/09-
ispravka, 64/10 - US i 24/11,121/12,42/2013-odluka US,50/2013-odlukaUS,98/2013-
odluka US,132/2014,145/2014,83/2018,31/2019,37/19 dr.zakon i 9/2020),i člana br.77
stav 5. Pravilnika o sadržini,načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i
urbanističkog planiranja("Službeni glasnik RS ",br.32/2019),

Kao odgovorni urbanista, Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog
stambeno-poslovnog objekta,sptatnosti P+Pk u dva nivoa i P+2,NA KATASTARSKOJ
PARCELI broj: 2978 u k.o.Apatin

Miličić M. Siniša,dipl.ing. arh.
licenca br. licenca br. 200 0798 04



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, positioned to the right of the professional stamp.

IZJAVLJUJEM

Da je Urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog
objekta,sptatnosti P+Pk u dva nivoa i P+2,NA KATASTARSKOJ PARCELI broj: 2978 u
k.o.Apatin ,izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona,kao i da
je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima

Datum: NOV., 2020. godine

Projektni biro za projektovanje i inženjering
"EPOS"
Apatin , Železnička bb, tel.060 31 01 9 59

broj projekta : E: UP-3/20.

II PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ :

- 1. Tekstualni deo urbanističkog projekta
- 2. Grafički prilozi urbanističkog projekta

Nov. 2020. godina

Projektni biro za projektovanje i inženjering
“EPOS“
Apatin , Železnička bb, tel.060 31 01 9 59

broj projekta : E: UP-3/20.

URBANISTIČKI PROJEKAT

TEKSTUALNI DEO

Na osnovu člana 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14,145/14, 83/2018 31/2019 ,37/19 dr.zakon i 9/2020) i Pravilnika o sadržini,načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS ",br.32/2019) izrađuje se:

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA,SPRATNOSTI P+Pk u dva nivoa I P+2
NA KATASTARSKOJ PARCELI broj: 2978 u k.o.Apatin**

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta za IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA,SPRATNOSTI P+Pk u dva nivoa I P+2 NA KATASTARSKOJ PARCELI broj: 2978 u k.o.Apatin pristupilo se na zahtev naručioca :

VUKAS-KOMPANIJA DOO,Sombor,Milete Protića br.5.

Urbanistički projekat se izrađuje za formiranu parcelu koja predstavlja državnu svojinu sa pravom korišćenja naručioca Urbanističkog projekta,za koju će se izvršiti konverzija zemljišta u kasnijim postupcima.

Prema Listu nepokretnosti br. 848, parcela br 2978 u k.o. Apatin, površine 23 a 88 m2, predstavlja gradsko građevinsko zemljište u ulici Srpskih vladara,odnosno upisano je zemljište pod zgradom i objektima u površini od 839,0 m2.Način korišćenja je:

-porodična st.zgrada 629,pomoćna zgrada 183,0 m2,pomoćna zgrada 27,0 m2.

Na predmetnoj parceli nema navedenih objekata.Isti su davno porušeni na terenu ali njihovo rušenje nije sprovedeni u katastru.

Takođe na premetnoj lokaciji, tj zemljištu parcele je pre dvadesetak godina započeta izgradnja novog objekta od strane prethodnog vlasnika nekretnine, međutim nikada nije došlo do značajnih radova na njegovoj izgradnji. Izgradjeni su samo temelji i delom zidovi prizemlja. S obzirom na njihovo veoma loše stanje i činjenicu da investitor ne namerava da nastavi ovu gradnju , ova započeta gradnja je planirana da se sruši, a navedeni ostaci pomenutog zidanja će se fizički ukloniti zajedno sa šutom. Inače i građevinska dozvola za gradnju pomenutog objekta je pre mnogo godina prestala da važi, a konačno ona nije ni bitna jer se započeta gradnja namerava u potpunosti ukloniti i zemljište „poravnati“ radi nove gradnje u skladu sa ovim urbanističkim projektom.

Za predmetno rušenje podnet je zahtev službi za katastar 10.04.2019.god od strane OD"GEOS" Sombor.

Urbanistički projekat je urađen kao analiza predmetne lokacije sa aspekta urbanističko-arhitektonske razrade za planiranu izgradnju.

Urbanistički projekat predstavlja osnovu za ishodovanje lokacijske dozvole i ima za cilj utvrđivanje urbanističkih uslova za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Svrha i cilj izrade urbanističkog projekta

Predmet urbanističkog projekta je urbanističko - arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama građevinske parcele br. 2978 KO Apatin.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se provere i usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli koja će omogućiti izgradnju VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-

POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+Pk u dva nivoa I P+2 u granicama dozvoljenih urbanističkih parametara definisanih Planskim dokumentom .

3. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Planski osnov za izradu Urbanističkog predstavlja Plan generalne regulacije Apatina ("Sl.list opštine Apatin", br.2/2016). kojim je definisano da se višeporodični objekti, mogu graditi u zoni centralnih sadržaja, na parcelama većim od 1000 m², na osnovu urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz navedenog Plana.

Prema Planu genarlnie regulacije Apatina predmetna parcela pripada u bloku 55 koji je namenjen za centralne funkcije,u kojem je dozvoljena izgradnja višeporodičnog objekta.

Navedene odredbe Plana generalne regulacije Apatina bile su osnov za opredeljenje da se za predmetnu lokaciju izradi urbanistički projekat za izgradnju objekta, u kome će se detaljno razraditi svi urbanistički parametri.

4. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Karakteristike lokacije:

Na osnovu odredbi Plana, katastarska parcela br. 2978 k.o. Apatin, nalazi se u delu građevinskog područja. Predmetna parcela je namenjena za centralne sadržaje-centralne aktivnosti.Površina koja je obrađena kroz ovaj Urbanistički projekat odgovara površini formirane parcele broj :2978, u k.o.Apatin.

Površina parcele iznosi 2388 m² i zavedena je u listu nepokretnosti br.848 u ko Apatin.

Predmetna parcela prema podacima iz izvoda Lista nepokretnosti predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište sa površinom pod objektima 839 m², a koje treba izbrisati u evidenciji službe za katastar nepokretnosti jer su stari objekti u potpunosti srušeni. Porušena kuća u ulici Srpskih vladara br. 40 je bila prizemna, izdužene osnove i bogato dekorisane fasade, sa centralno postavljenim kolskim prolazom i dekorisanom drvenom kapijom. Investitor je nakon rušenja starih objekata započeo na zemljištu predmetne parcele gradnju novog objekta, ali je sa gradnjom pre više od dvadeset godina stao. Reč je o minimalnom stepenu izvedenih radova, odnosno izgrađeni su temelji i delom zidovi prizemlja . Medjutim usled proteka vremena i uticaja atmosferilija, kao i čenjenice da je tadašnji vlasnik nepokretnosti odustao od dalje gradnje, stanje sa gradnjom započetog objekta je vrlo loše i neophodno je njegovo uklanjanje. U međuvremenu došlo je do promene investitora, odnosno vlasnika koji na predmetnoj lokaciji ima nameru izgraditi potpuno novi objekat.

Delovi sa gradnjom započetog objekta(temelji,zidovi i ostalo) prikazani u ktp podlozi,a koja je sastavni deo dokumentacione osnove uklanjaju , te da se planirana gradnja odvija na zemljištu parcele br.2978 k.o.Apatin na kojoj se neće nalaziti bilo kakvi objekti ili njihovi delovi .

Kat. parcela br. 2978 ,se graniči na istočnoj strani sa parcelom br.2980/1 i 2981, sa zapadne strane sa kat. parcelom br. 2976 i 2977 k.o., Sa severne strane kat. parcelom br. 4997, ulica Srpskih vladara koje predstavljaju izgrađeno građ. zemljište sve u K.O.Apatin.Oblik parcele je pravougaonik.

Status zemljišta u granicama projekta:

Status zemljišta na području obuhvaćenom projektom je gradsko građevinsko zemljište, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 ,145/14, 83/2018 ,31/2019 ,37/2019 dr.zakon i 9/2020).

Uslovi prirodne sredine

Teren na prostoru obuhvaćenom projektom je sa padom od severa ka jugu sa prosečnom visinom od 85,78 m.n.v., a visina prilaza ispred parcele je 85,96 m.n.v.

Stabilnost tla – ispitivanja geomehaničkog svojstva tla, nisu vršena. Intenzitet mogućih trusnih pokreta ne prelazi 7 MCS. Pogodnost za izgradnju ovog terena je izuzetno povoljna. Za izradu glavnog projekta planiraju se precizna geomehanička ispitivanja tla o sastavu i nosivosti zemljišta kao osnove za projektno-statička rešenja i izvođenje planiranog objekta, a u skladu sa propisima.

Lokacija svojim položajem i orijentacijom se ogleda u dobroj prirodnoj orijentaciji, kao i lakoj i brznoj pešačkoj i kolskoj vezi sa ostalim saobraćajnicama.

Obuhvat projekta prikazan je u grafičkom prilogu broj 2 "Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om".

5. IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA

Predmetna lokacija prema nomoneklaturi plana pripada bloku 55.

Prilikom izgradnje objekata primenjivaće se pravila za izgradnju objekata u zoni centralnih sadržaja za blok br.55 :

- Indeks zauzetosti: maks.60%,
- indeks izgrađenosti: maks.2,4,
- maksimalna spratnost: P+2+Pk

PRAVILA GRAĐENJA U ZONI CENTRALNIH SADRŽAJA

U zoni centralnih sadržaja primenjivaće se uslovi građenja dati Planom generalne regulacije za osnovnu namenu objekta.

Višeporodično stanovanje

Vrsta i namena objekata

U okviru zona centralnih sadržaja dozvoljena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. U zavisnosti od veličine parcele, u okviru parcele namenjene višeporodičnom stanovanju, dozvoljena je izgradnja i poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje. U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor sa poslovanjem koje svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje. Deo objekta koji se namenjuje za poslovne namene ne može preći polovinu bruto razvijene površine glavnog objekta. Višeporodični stambeni objekat i višeporodični stambeno-poslovni objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, u neprekinutom i u prekinutom nizu.

Uslovi za formiranje građevinske parcele

Za izgradnju višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći višeporodični stambeni i višeporodični stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 20,0 m;
- za višeporodični stambeni i višeporodični stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m;
- za višeporodični stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu dozvoljena minimalna širina parcele je 15,0 m;
- za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata i višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata građevinska parcela je minimalne površine 600,0 m².

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

Za višeporodične objekte i višeporodične stambeno-poslovne objekte u neprekinutom i u

prekinutom nizu građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za slobodnostojeće višeporodične objekte i višeporodične stambeno-poslovne objekte je od 0,0 do 5,0 m, a za objekte sa garažom u podzemnoj ili prizemnoj etaži od 0,0 do 10,0 m, s tim da se za objekte kod kojih se regulaciona i građevinska linija poklapa, pristup podzemnoj ili prizemnoj garaži mora ostvariti u okviru sopstvene parcele (pristupna rampa u okviru gabarita objekta). Objekat se prednjom fasadom mora postaviti na građevinsku liniju. Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:- za slobodnostojeći objekat je minimalno 2,5 m;- za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m;- za objekat u prekinutom nizu je 4,0 m.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Pod ovim vidom stanovanja podrazumeva se izgradnja stambenih objekata za stanovanje više porodica (više od 3 stambene jedinice), spratnosti do P+4+Pk. Višeporodični stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli u zoni mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta uz stambeni objekat - garaža, ograda i eventualno poslovnog objekta, ako uslovi na parceli to dozvoljavaju:- na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta moraju se obezbediti uslovi za Plan generalne regulacije Apatina izgradnju pomoćnog objekta - garaža sa obezbeđivanjem minimalno garažnih mesta 1/2 broja u odnosu na broj stanova planiranih u glavnom objektu. Uslovi za izgradnju pomoćnog objekta - garaža ne moraju da se obezbede ako se u okviru suterenske ili prizemne etaže glavnog objekta obezbeđuje prostorija za garažiranje vozila minimalno 1/2 broja u odnosu na broj planiranih stanova;- izgradnja poslovnog objekta na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta se može dozvoliti ako su obezbeđeni prostorni uslovi navedeni u prethodnim stavkama uz saglasnost vlasnika stanova, odnosno poslovnog prostora u okviru glavnog objekta.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru površina namenjenih višeporodičnom stanovanju za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine minimalno 3,0 m. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan jedno parking mesto.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja višeporodičnih objekata u nizu - odnosno u prekinutom nizu može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju. Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:- izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m,- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m,- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.- jedan stepenik u mah. širini 0,8 m, kada je širina trotoara veća od 1,8 m. Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:- na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije manje od

0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne (odnosno istočne)orijentacije manje od 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,0 m i ako te Plan generalne regulacije Apatina stepenice savladavaju visinu od 0,9 m. Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta. Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:- stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m;- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m.Visina nazitka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvođenje atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.Fasade objekata mogu biti oblagane svim vrstama tradicionalnih i savremenih materijala ili malterisane i bojene u pastelnim tonovima.Obavezna izrada kosog krova s tim da se nagib i tip krovne konstrukcije uskladi sa arhitekturom objekta i izabranom vrstom krovnog pokrivača. Dozvoljava se nagib krovnih ravni u rasponu od 20 do 45°.

6.URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- a) Katastarska parcela broj : 2978
- b) Površina parcele: 2388,00 m²
- c) Površina pod objektima:0,00 m²

7.OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom je dato detaljno arhitektonsko - urbanističko rešenje prostora u okviru građevinske parcele, predviđene za izgradnju **PLANIRANOG VIŠEPORODIČNOG STAMBENO- POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+Pk u dva nivoa i P+2**,na katastarskoj parceli broj: 2978 u k.o.Apatin.

Namena prostora i planiranog objekta

Na predmetnoj parceli planira se izgradnja višeporodičnog stambeno poslovnog objekta, spratnosti P+Pk u dva nivoa i P+2, sa parking prostorom i uređenim zelenilom.

Objekat je kategorije V, klasifikacioni broj stambenog dela objekta je 112222 – učešće u ukupnoj

površini objekta je 90,00 %.

Poslovni prostor klasifikacije 123001 trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, izdvojene prodavnice, apoteke i butici i itd do 400 m² 10%.

Lamela A i B su oblikovane kao zasebni objekti koji su međusobno povezani natkrivenim kolsko pešačkim prilazom.

U prizemlju lamele "A" projektovano je 3 poslovna prostora namenjena prodavnicama neprehrambene robe, sa potrebnim sanitarnim čvorovima i magacinskim prostorima kao i ulazom sa stepeništem za stambeni prostor.

Nadzemne etaže namenjene su stanovanju, objekat sadrži u lameli "A" pet, a u lameli "B" dvadeset i dve stambene jedinice različitih struktura.

Vertikalni gabarit zgrade je određen brojem i karakterom etaža

Lamela "A" sadrži tri poslovna prostora (237,33 m²) i pet stambenih jedinica raspoređenih u potkrovlju.

Ukupna neto površina lamele "A" iznosi 789,56 m²,

a ukupno bruto površina 935,0 m².

Lamela "B" sadrži 22 stambene jedinice raspoređenih na prizemlje i dva sprata.

Ukupna neto površina iznosi 1391,50 m², a bruto površina lamele "B" iznosi 1638,0 m²

Ukupna neto površina objekta je $P = 2181,06 \text{ m}^2$, a Ukupna bruto razvijena građevinska površina 2626,00 m². Izgrađenost je 1,09.

Bruto površina zemljišta pod objektom je 981,0 m² odnosno zauzetost je 41,08 %

Na slobodnom delu parcele predviđena je izgradnja parking prostora na kome je predviđeno parkiranje vozila, na ukupno 31 parking mesto

Osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja

U okviru parcele mogu se izdvojiti tri osnovne površine po nameni:

- površina pod objektom
- saobraćajne površine (kolsko-manipulativne površine i parking površine)
- površine pod zelenilom

Međusobni odnos pojedinih površina na nivou građevinske parcele iznosi:

Površina pod objektima	981,00 m ²	41,08 %
------------------------	-----------------------	---------

Površine pod zelenilom	514,0 m ²	21,52 %
------------------------	----------------------	---------

Iz napred navedenih pokazatelja jasno se vidi da u obradi partera dominiraju izgrađene površine i komunikacije.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA PLANIRANOG OBJEKTA

Horizontalna regulacija definisana je regulacionom i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu parcele. Regulaciona linija odvaja površinu parcele od površina javne namene - ulice Srpskih vladara.

U ulici Srpskih vladara, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na istočnu i zapadnu međnu liniju, građevinska linija planiranog objekta postavlja se na granicu parcele sa susednom parcelom, odnosno objekat se postavlja kao objekat u neprekinutom nizu.

Osnovni gabarit stambenog objekta je maksimalnih dimenzija 28,64 m x 43,89 m. Lamela A je do ulice širine 28,64 m, zatim zapadna strana je širine 12,79 m, južna strana lamele A je dužine 24,38 m. Spoj lamele A i B je nastrešnicom dužine 11,16 m.

Širina severne strane lamele B je 27,99 m, širina zapadne strane lamele B je 19,53 m i južna strana lamele B je 27,80 m.

Vertikalna regulacija objekta definisana je visinom venca i slemena, odnosno maksimalnom spratnošću objekta. Spratnost višeporodičnog stambenog objekta do ulice P+Pk u dva nivoa, a dvorišni deo je P+2 (prizemlje + dva sprata), tako da maksimalna visina objekta prema ulici Srpskih vladara iznosi 10,76 metara u slemenu (96,81 m n.v.), odnosno maksimalno 6,06 metara na vencu objekta (92,11 m n.v.). Dvorišni deo objekta je visine venca 9,15 (95,20 m.n.v.) a visina objekta 101,82 m.n.v.

Kota poda prizemlja objekta podignuta je za 0,45 metara u odnosu na mesto pristupa objektu iz ulice Srpskih vladara. Relativnoj koti +0,00 odgovara apsolutna 86,05 m n.v.

Predložena dispozicija objekta ne remeti planom definisana prostorna rastojanja od susednih parcela. Isto tako predložena dispozicija objekta ne remeti buduću izgradnju u predmetnom bloku odnosno na susednim parcelama.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato u grafičkom prilogu u apsolutnim kotama.

Oko objekta je dat predlog nivelacije i uređenja slobodnog prostora. Planirana nivelacija usklađena je sa postojećom nivelacijom terena. Planirana nivelacija obezbeđuje padove kolskih i drugih površina od bočnih suseda prema unutrašnjosti sopstvene parcele i planiranim zelenim površinama na parceli.

Predloženo nivelaciono rešenje obezbeđuje da se atmosferske vode sabiraju na sopstvenoj parceli i usmeravaju u atmosfersku kanalizaciju položenu u okviru regulacije pristupne saobraćajnice – ulice Srpskih vladara, a deo se odvodi ka zelenoj površini na parceli i upijajućim bunarom.

Predlog za kotu poda prizemlja objekta odgovara apsolutnoj koti 86,50 m n.v. tim, što se ostavlja mogućnost, da kota može pretrpeti izmene, ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta ukaže potreba za takvom izmenom.

Pristup objektu i parkiranja:

Priključenje lokacije na javnu saobraćajnu površinu (saobraćajni - kolski ulaz) izvešće se sa severne strane iz ulice Srpskih vladara. Tehničke karakteristike kolovoza i trotoara, kao i obim saobraćaja u ulici zadovoljavaju povećane potrebe.

Širina kolskog prilaza parceli je 3,00 m. Lokacija je planirana sa jednim kolskim ulazom/izlazom.

Priključak na javni put, predmetnog objekta ka ulici Srpskih vladara, definisan je kao kolski ulaz na javnoj površini i popločan behaton pločama ovičenih ivičnjacima. Postojeći kolski prilaz se poništava.

Ulaz u dvorišni deo parcele je preko natkrivenog kolsko - pešačkog prolaza kroz objekat (ajnfort) širine od 3,40-4,09 m, a visine 4,07 m. Stepenišni prostor je u središnjem delu objekta, sa ulazom iz dvorišta. Prilaz osobama sa posebnim potrebama je obezbeđen preko kose rampe kod lamele "A", a kod lamele "B" lift platformom.

Preko kolskog prolaza na parceli obezbeđuje se prilaz parking prostoru za potrebe stanara, kao i prilaz mestu za kontejner i za sve druge prateće sadržaje za potrebe objekta.

Kontejner za komunalni otpad smešten je na posebno određenom prostoru sa istočne strane objekta, gde je obezbeđena betonirana površina u okviru granica parcele.

Parkiranje za putnička vozila u celini se planira u okviru sopstvene parcele, izvan javne saobraćajne površine. Potreban broj parking mesta računat je prema normativima :

- Trgovina na malo 1 PM na 70 m² korisnog prostora;

Neto površina poslovnih prostora je 237,33 m² (lamela A) - potreban

broj parking mesta: 4 PM

- 1 PM za svaku stambenu jedinicu;

Broj stambenih jedinica je 5 u lameli A i 22 u lameli B. Ukupan broj parking mesta 31.

Parkiranje vozila na predmetnom prostoru planirano je na parking površinama duž interne saobraćajnice, na pripadajućoj parceli (na ukupno 31 parking mesta).

Sistem za parkiranje je upravni sa dimenzijama parking mesta 2,30 m x 4,80 m. Parking mesta izvesti od perforiranih ozelenjenih raster ploča (zatravnjene parking površine.), čime se praktično povećava površina pod zelenilom, odnosno površinu planiranu za parking treba izvesti od raster behaton ploča sa ispunom od trave tako da parking mesta mogu preuzeti i ulogu zelenih površina na parceli. Naime deo prefabrikovanog parking elementa koji je ispunjen travom u njegovoj površini učestvuje sa 65%, dok 35% od ukupne površine čini beton. Znači primenom raster “zelenih” prefabrikovanih ploča pri gradnji parking uvećavaju se zelene površine za 215,3m² jer je za 31 parking mesta: $31 \text{kom} \times (2,3\text{m} \times 4,8\text{m}) = 342,24 \text{ m}^2$ a od toga 65% je trava tj. $0,65 \times 342,24 = 222,46 \text{ m}^2$.

Postavljanje ograde

Na neograđenom delu između susednih građevinskih parcela podiže se transparentna ograda ili zidana ograda, do visine maksimalno 2,00 m. Ograda se postavlja tako da su stubovi ograde na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Kolski prilaz sa ulice u dvorište zatvara se kapijom. Vrata kapije ne mogu se otvarati van regulacione linije.

8. NUMERIČKI POKAZATELJI (površine, indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti, spratnost ili visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina)

Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele

Urbanistički pokazatelji	Stanovanje velikih gustina
Gustina naseljenosti	350-600 st/ha
Indeks izgrađenosti	Maks.2,4
Indeks zauzetosti	maks. 60%
% зеленила	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene I poluotvorene blokove

Tabelarni prikaz bilansa površina u okviru lokacije:

Namena	Planirano urbanističkim projektom	
	m ²	%
pod objektima	981,0	41,08
zelene površine	514,0	21,52

Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije:

	Planirano planom generalne	Planirano Urbanističkim projektom
--	----------------------------	-----------------------------------

	regulacije Apatin	
Indeks izgrađenost	2,4	1,08
Indeks zauzetosti:	60% (0,6)	40,58%
Visina slemena (spratnost): Visina krovnog venca	maksimalno do (P+2+PK)	Sleme - 15,77 m (P+2) Venac - 9,15 m
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	-min.20%	21,52%

9. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE :

Sve slobodne površine koje nisu zauzete objektom, saobraćajnicama i parkinzima, planirane su kao zelene površine i uređeni prostori. Prostor zelenih površina oplemeniče se visokim i niskim rastinjem visokog dekorativnog svojstva i cvetnjacima

U skladu sa urbanističkim parametrima propisanim u odredbama Plana generalne regulacije Apatina gde je navedeno da pod zelenim površinama je potrebno imati min.20% površine parcele je planirano ukupno pod zelenim površinama 514,0 m², odnosno 21,52% Zelenila od ukupne površine parcele.

Mesta za sadnju vegetacije definisana su tako da ne remete planiranu internu infrastrukturnu mrežu. Na međi sa susednim parcelama planira se sadnja ukrasnog zelenila. Radi zaštite biodiverziteta urbanih površina , kao i potreba očuvanja kvaliteta vazduha neophodno je za ozelenjavanje koristiti autohtone vrste koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima,a izbegavati korišćenje invazivnih vrsta.

Kolsko pešačke površine se zastiru savremenim materijalima (zastori od prefabrikovanih betonskih elemenata, armiranih ili nearmiranih cementno betonskih ploča, ...), bezbednim za korišćenje u svim vremenskim uslovima.

Površinu planiranu za parking treba izvesti od raster behaton ploča sa ispunom od trave tako da parking mesta mogu preuzeti i ulogu zelenih površina na parceli

Detaljno urbanističko rešenje prostora dato je u prilogu broj 4 „*Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja*“ u R 1: 250.

10. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU,

Infrastrukturno opremanje građevinske parcele podrazumeva optimalni standard:

- Da objekat ima pristup na ulični kolovoz sa tvrdom podlogom;
- Da objekat ima priključke na kompletnu uličnu infrastrukturu .

Planirani predmetni objekat priključiti na postojeću infrastrukturnu mrežu

prema uslovima nadležnih javnih preduzeća :

Ispred predmetne lokacije proteže se put, sa kojeg će se pristupiti predmetnoj lokaciji. Prosečna visina istog kod parcele je 85,84 m.n.v. Predmetna lokacija poseduje kolski priključak na predmetnu ulicu.

Saobraćajna infrastruktura :

Povezivanje planiranih sadržaja sa javnim putem planirano je preko saobraćajnice (kolskog prilaza). Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu planirano je u svemu prema izdatim uslovima Javnog komunalnog preduzeća. Za planirani stambeno poslovni objekat, prilaz parceli je obezbeđen preko kolsko prilaza u širini 3,00 m sa asfaltnog puta ulice Srpskih vladara. U okviru predmetne parcele obezbeđeni su prostori za parkiranje motornih vozila a u cilju regulisanja potreba objekta. Radijus- lepeza na mestu priključenja na javni put prilagođen je potrebama saobraćajnog opsluživanja planiranih sadržaja na lokaciji. Kolsko pešačke i manipulativne površine u okviru parcele omogućavaju potrebnu dostupnost komunalnim i urgentnim vozilima do objekta i sadržaja na parceli.

Vodovod i Kanalizacija otpadnih voda:

Javno komunalno preduzeće izdalo je Tehničke informacije za izradu UP-a i projektovanje i uslove br. 2664/2019 od avg.2019.god.za priključenje na javni put i vodovod i kanalizaciju otpadnih voda za predmetnu poslovnostambenu zgradu

Vodosnabdevanje budućeg objekta izvršiti priključenjem na vodovodnu mrežu (A.C. cevi f 110) koja se nalazi sa parne strane u zelenoj površini ul. S.vladara prema uslovima JKP"Naš dom" u postupku objedinjene procedure.

Na predmetnoj lokaciji postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža te je potrebno otpadne vode fekalnog i sanitarnog porekla sprovesti u svemu prema uslovima JKP"Naš dom" Apatin

- Izvršiti geodetsko snimanje vodovodnog priključka, kao i ostalih instalacija

Atmosferska kanalizacija:

Atmosferske vode rešiti jednim delom tako da se usmeravaju gravitaciono (površinski) sa nagibom usmerenim ka rešetkama (sa betonskih površina između lamela) koje će se upustiti u kolektor ka uličnoj atm.kanalizaciji.

Drugi deo se usmerava ka dvorišnom delu gde su recepijenti upijajući bunar kao slobodne zelene površine. Atmosfersku vodu sa krovnih površina odvesti putem horizontalnih -ležećih oluka i vertikalna, ka zelenim površinama .Iz anjforta putem rešetki i cevi atmosfersku vodu usmeriti ka uličnoj atmosferskoj kanalizaciji koja je postavljena sa parne strane Srpskih vladara u zelenoj površini.

Atmosferska kanalizacija ne sme biti spojena sa fekalnom kanalizacijom. Priključak za atmosfersku kanalizaciju mora biti potpuno odvojen od priključka fekalne kanalizacije.

U atmosfersku kanalizaciju nije dozvoljeno upuštati: fekalije, kiseline, soli, benzin, ulje, masti i druge materije koje mogu da razgrade cevovod od kog je izgrađena atmosferska kanalizacija, materije koje izazivaju toksične ili eksplozivne gasove, otrovne i radioaktivne materije, đubre, pepeo, kosti, gips, cement, pesak i druge materije i predmete kojima je moguće oštetiti kolektor atmosferske kanalizacije i dovesti do određenih problema u toku eksploatacije i održavanja objekta.

Elektroenergetska mreža:

Priključenje izvršiti u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća ogranak Elektrodistribucija Sombor br.8A.1.1.0.-D.07.07.-263384/19 od 17.09.2019 .

Priključenje planiranog stambeno-poslovnog objekta će se izvesti iz postojeće distributivne MBTS 20/0,4 kV"Opština,novim dvostrukim kablovskim NN vodom.

Napominje se da je uslovima Elektrodistribucije data mogućnost priključenja, odnosno postavljanja elektro brojila čak za 37 stanova, 3 poslovna prostora i 2 brojila za zajedničku potrošnju dok je ovim projektom planirana izgradnja 27 stanova, 3 poslovna prostora i potreba za 2 brojila za merenje utroška zajedničke potrošnje struje.

Elektroenergetske objekte kao i priključak sa ormanom mernog mesta izvodi „Elektrodistribucija Vojvodina“ u skladu sa vežećim propisima.

Sistem grejanja:

Predmetni objekat će se grejati sistemom centralnog grejanja -toplotne pumpe (vazduh - voda).

TOPLOTNA PUMPA VAZDUH-VODA izvlači toplotu iz spoljašnjeg vazduha i predaje je vodi koja se nalazi u cevima koje zagrevaju objekat. Bitno je napomenuti da ugradnja ove pumpe zahteva najmanje ulaganja. Kombinovanje toplotnih pumpi sa solarnim kolektorima mogu dovesti do izuzetno niske potrošnje energije. Za ovaj system nije potrebno bilo kakvo kopanje bunara sobzirom na inverter system vazduh-voda.

Priključenje svih instalacija na javne sisteme vršiti uskladu sa pozitivnim zakonskim propisima i objedinjenom procedurom.

TT instalacija :

Priključenje predmetnog objekta na predplatničku TT mrežu novim privodnim optičkim TT kablom (GPON- optičkom mrežom potrebno je položiti optički kabl do i izgraditi optičku instalaciju do svake prostorije za koju je potrebno priključenje."Telekom" poseduje već položenu praznu PE cev prečnika 40 mm.

Eventualno priključenje izvršiće se nakon sklapanja ugovora i naosnovu izdatih uslova od 15.nov.2019.god

KDS instalacija :

Priključenje na KDS predmetnog objekta postoji mogućnost i ono će se realizovati na osnovu ugovora i uslova br.1310 od 07.11.2019.god

Gasovodna mreža :

Na predmetnom prostoru postoji izgrađen distributivni gasovod od polietilenskih cevi d40x3,7 mm.

Zbog snabdevanja planiranog objekta prirodnim gasom, izgradiće se gasni priključak od postojećeg gasovoda, koji se zadržava do planiranog objekta. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa tehničkim normativima i uslovima JP „Srbijagas“ br. 06-02-1/K-1588 od 29.11.2019. godine.

Uslovi za izgradnju Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati uslove koji su dati u Pravilniku o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar ("Službeni glasnik RS", br. 86/15 i Internim tehničkim pravilima JP „Srbijagas“).

Minimalna dubina ukopavanja gasovoda srednjeg pritiska u zelenim površinama i trotoarima je 80 cm, mereno do gornje ivice cevi gasovoda, a ako je gasovod postavljen u zaštitnu cev do gornje ivice zaštitne cevi. Izuzetno dubina ukopavanja može biti minimalno 0,6 m, ali na deonicama kraćim od 50 m i na mestima gde nema opasnosti od velikih opterećenja;

- pri uzdužnom vođenju gasovoda u kolovozu je 1,3 m;
- pri ukrštanju sa ulicama je 1,3 m i
- na obradivim površinama je 1,0 m.

Udaljenost ukonanog gasovoda od temelja stubova električne rasvete, vazdušne niskonaponske i PTT mreže, mora biti tolika da se ne ugrožava stabilnost stuba, ali ne manja od 1,0 m slobodnog razmaka.

Minimalno dozvoljeno horizontalno rastojanje podzemnog gasovoda od objekata (od bliže ivice cevi do temelja objekta) je 1,0 m za gasovod pritiska od 2,4 bar i 3,0 m za gasovod pritiska 7-13 bar.

Data rastojanja mogu biti i manja, ali ne manja od 0,5 m za gasovode od 2-4 bar i 1 m za gasovode od 7-13 bar ako se polažu u zaštitnu cev i ako se time ne narušava stabilnost objekta.

Kada se gasovod srednjeg pritiska vodi paralelno sa putevima nižeg ili višeg reda, njegovo rastojanje od spoljne ivice odvodnog kanala, nožice useka ili nasipa mora biti minimalno 0,5 m.

Minimalna dozvoljena rastojanja pri ukrštanju i paralelnom vođenju gasovoda srednjeg pritiska sa infrastrukturnim i drugim objektima su:

Paralelno vođenje (m) Ukrštanje (m)

 naftovod, produktovod 0,8 0,3

 gasovod 0,5 0,3

 vrelvod ili toplovod 0,7 0,3

 kanalizacija od bet.cevi 0,7 0,3

 PP instalacije 0,6 0,3

 TV i komunikacioni kabele 0,5 0,3

 visokonaponski vodovi 0,5 0,5

 niskonaponski vodovi 0,5 0,3

 višegodišnje drvenasto

 rastinje 1,0 NE ,šahovi 0,3 NE

Minimalno horizontalno dozvoljeno rastojanje nadzemnih gasovoda i ugrađene

nadzemne armature na gasovodu, do nadzemnih telekomunikacionih vodova je 2,5 metara.

Gasovod se po pravilu sa saobraćajnicama, vodotocima i kanalima, ukršta pod pravim uglom. Ukoliko to nije moguće, ugao između ose prepreke i ose gasovoda može biti od 600 do 900.

Merno-regulacione stanice (MRS) se po pravilu smeštaju u zasebne objekte ili metalne ormane na posebnim temeljima. Rastojanja od drugih objekata su:

Ulazni pritisak do 7 bar Ulazni pritisak od 7 do 13 bar do zgrada i drugih

objekata 10 m 15 m

do željezničkih pruga 10 m 15 m

do puta 5 m 8 m

do nadzemnih

električnih vodova

1,5 visina stuba

Prostor na kome se podiže MRS mora biti ograđen mrežom ili nekom drugom vrstom ograde. Ova udaljenost između ograde i spoljnih zidova MRS predstavlja zaštitnu zonu i mora biti minimalno 3 m. Ograda mora biti visoka najmanje 2,0 m i mora da obuhvati zone opasnosti.

Prilikom izvođenja radova potrebno je da se radni pojas formira tako da teška vozila neprelaze preko gasovoda tamo gde nije zaštićen.

Zabranjeno je iznad gasovoda graditi, kao i postavljati, privremene trajne, pokretne i nepokretne objekte.

Pritisak u DGM iznosi $p = 1-4$ bar.

Pri projektovanju i postavljanju priključka za gas mora se voditi računa da se zadovolje propisana rastojanja od ostalih instalacija:

- Pri paralelnom vođenju rastojanje između instalacija je min. 40 cm od bilo koje podzemne instalacije.

- Ukoliko se priključak za gas mora ukrštati sa ostalim instalacijama, poželjno je da se instalacije vode i kanalizacije nalaze ispod gasne instalacije.

- Najmanje rastojanje kod ukštanja sa drugim instalacijama je 30 cm, sem u iznimnim slučajevima je 20 cm uz dodatnu zaštitu.

- Priključni gasovod se ne sme uzdići u zid ili u temelj objekta i mora se na vazdušnom

delu obezbediti trajno provetravanje.

- Prilikom paralelnog vođenja priključak za gas mora biti udaljen od temelja objekta min.

1m.

- Iznad gasovoda (priključka) ne smeju se graditi objekti niti saditi drvenasto rastinje sa korenom koje dostiže dubinu gasovoda. MRS se postavlja na lokaciju sa obezbeđenim trajnim provetravanjem i pristupom za kontrolu i održavanje.

11.EVAKUACIJA KOMUNALNOG OTPADA

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, planirano je postavljanje dva suda-kontejnera zapremine 1.100,00 l i gabaritnih dimenzija 1,45×1,37×1,20 m, na izbetoniranom platou, u okviru granice parcele, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

12. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja. Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti inženjersko geološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15).

13. MERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U cilju sprečavanja, smanjenja značajnijeg štetnog uticaja na životnu sredinu potrebno je primeniti mere koje su predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima.

Nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu. U objektu se mogu obavljati poslovne delatnosti koje u redovnim uslovima ne zagađuju životnu sredinu iznad dozvoljenih granica. Primeniti važeće tehničke normative i standarde propisane za izgradnju, korišćenje i održavanje ove vrste objekata. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenje štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao i iz objekta. U skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini. Planirati odgovarajuće mere zaštite kojima intenzitet buke neće prelaziti granične vrednosti.

Mesto za držanje posude za čuvanje i sakupljanje otpada treba da bude dostupno za saobraćaj specijalnih vozila za odvoženje otpada. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

14. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U koliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete od izuzetnog značaja investitor je u obavezi da obustavi radove i istraživanje lokacije i da o tome obavesti nadležnu instituciju u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima ("Sl. list RS" br. 71/94). U slučaju da se naiđe na arheološke ostatke, investitor je dužan da obezbedi finansijska sredstva za arheološka istraživanja. Investitor je u postupku izrade ovo UP-a ishodovao informaciju o merama tehničke zaštite predmetnog objekta pod br. 03-269/8-2018 od 07.08.2019. Takođe je dobio pozitivno mišljenje na Idejno rešenje predmetnog objekta u ul. srpskih vladara br. 40, na kat. parc. br. 2978. Broj mišljenja 03-269/13-2018 od 10.03.2020. god. Mišljenje dato u prilogu dokumentacije.

Radi zaštite biodiverziteta urbanih površina, kao i potreba očuvanja kvaliteta vazduha neophodno je za ozelenjavanje koristiti autohtone vrste koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima, a izbegavati

korišćenje invazivnih vrsta.

Pronađena geološka i paleontološka dokumentacija koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi nadležnom

Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

15. MERE ZAŠTITE POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI

Radi zaštite od požara planirani objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

Pri izgradnji objekta potrebno je pridržavati se:

- Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, broj 111/09, 20/15 i 87/18);
- Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“, broj 8/95), prema kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekta;
- Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br. 53/88 i 54/88) i ("Službeni list SRJ", broj 28/95);
- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91);
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", broj 11/96);
- Tehničke preporuke za građevinske tehničke mere zaštite od požara stambenih, poslovnih i javnih zgrada SRPS TP 21,

odnosno prilikom projektovanja i izvođenja predmetnog objekta obaveza je svih subjekata zaštite od požara (izvođač, projektant i stručni nadzor) da predvide i sprovedu sve mere zaštite od požara, predviđene Zakonom o zaštiti od požara i tehničkim propisima koji se odnose na ovu vrstu objekata.

U skladu sa članom 33. Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", broj 111/09 i 20/15) pribaviti saglasnost Odeljenja za vanredne situacije na tehničku dokumentaciju predmetnog objekta.

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda, i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekta biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa seizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

16. MERE ZA NEOMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Investitor je obavezan da projektom predvidi nesmetan prilaz i upotrebu objekta osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama, u skladu sačlanom 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Objekat je projektovan na način da sadrži obavezne elemente pristupačnosti regulisane Pravilnikom 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). Svi elementi pristupačnosti funkcionalno i oblikovno su projektovani da zadovolje uslove navedenog pravilnika u zadanim veličinama, sadržaju, vrsti materijala, uređajima i instalacijama te oznakama vezanim za uspešno savladavanje svih prepreka i otežavajućih okolnosti, osobama sa invaliditetom ili smanjenom pokretljivošću. Elementi pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika: Savladavanje denivelacije okolnog terena i uzdignutog prizemlja ($h=45$ cm) omogućeno je preko pešačke pristupne rampe, a u lameli B preko specijalnog lifta - platforme. Elementi pristupačnosti samostalnog kretanja i boravka u prostoru: ulazni prostor koji ispunjava propisane uslove (dimenzije vrata, smer otvaranja, pristupačna kvaka, dozvoljena visina praga, otirač u visini poda, propisno osvetljenje, slikovne oznake pristupačnosti); komunikacije koje omogućavaju samostalno kretanje osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti;

Elementi uređenja vanjskih prostora i saobraćajnih površina za omogućavanje pristupačnosti građevini: trotoari, pešački prelazi i prilazi objektu, mesta za parkiranje i druge površine, po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru, su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju sa nagibima koji nisu veći od 5%; Pristupačno parkirališno mesto.

17.MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Objekat visogradnje mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuje propisana energetska svojstva. Prozori i vrata moraju biti kvalitetno zaptiveni, da bi zadovoljili standarde kad je u pitanju minimalni gubitak toplotne energije. Orijentacija staklenih površina, na fasadi mora biti takva da zadovolji principe maksimalne osunčanosti u zimskom period i minimalne osunčanosti u letnjem period radi uštede energije potrebne za grejanje i hlađenje prostorija. Termoizolacija mora biti projektovana i izvedena po standardima koji zadovoljavaju principe energetske efikasnosti objekta. koristiti obnovljive izvore energije - solarni paneli i kolektori, termalne pumpe, sistemi selekcije i reciklaže otpada, itd. Krovne površine moraju biti projektovane i izvedene tako da postoji mogućnost montiranja solarnih kolektora na što većoj površini krova i da orijentacija krovni ravni omogućava što bolju dnevnu osunčanost potencijalnih solarnih kolektora. Projektant je obavezan da se pridržava Zakona o izmenama i dopunama Zakona o energetici (Sl.glasnik R.Srbije “br.93/2012, kao i pravilnika o energetske efikasnosti zgrada (“Sl.glasnik R.S.”61/2011 i Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (“Sl.glasnik RS”, br.61/2011 i 3/2012).

498

18. TEHNIČKI OPIS

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta

Oblikovanje i materijalizacija objekta kao i uređenje lokacije usklađeno je sa njegovom namenom i strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekta i fasade, vodilo se računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme objekta topografiji terena i prilagođenosti klimatskim uslovima, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.

ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

Veličina, oblik i pristupačnost građevinske parcele kao i njen položaj u okruženju uticali su na predloženo urbanističko - arhitektonsko rešenje. Sa urbanističkog aspekta izgradnjom predmetnog objekta, ostvaruje se pre svega povećanje intenziteta korišćenja prostora i stvaranje novog ambijenta i modernog duha čime se jača stepen atraktivnosti lokacije.

Pozicija i gabarit dati su u grafičkom prilogu.

Glavni ulaz u stambeni deo objekta je iz dvorišnog prostora preko ajnforta . Vertikalne komunikacije u unutrašnjosti objekta predviđene su u vidu jednog stepeništa sa liftom, koje obezbeđuje vezu između svih etaža. Lica u invalidskim kolicima visinsku razliku od $h=0,45$ m, sa kote prilaza objektu do kote prizemlja, odnosno najniže glavne stanice lifta, savlađuju pomoću platforme-lamela B, a kod lamele A putem kose rampe.

Objekat je kategorije V,

Klasifikacija pojedinačnih delova objekta je :

-112222-sa učešćem u ukupnoj površini objekta od 90% .

-123001 sa učešćem u ukupnoj površini objekta od 10%.

Organizacija, raspored i veličina prostorija je u skladu sa važećim standardima, normativima i komforom .

U prizemlju u lameli A su projektovana tri poslovna prostora od 63,69 do 87,09 m².

Površine stanova se kreću od min. 48,47 m² do 118,42 m². Prosečna veličina stana je 44,25 m².

Prostorija za smeštaj pribora za čišćenje zgrade predviđena je u prizemlju objekta.

Namena objekta:

Lamela "A"

U funkcionalnom smislu namena objekta je stambeno poslovna zgrada sa vertikalnom podelom na prizemlje i potkrovlje(duplex stanovi).

PRIZEMLJE :

Objekat je funkcionalno organizovan tako da se u prizemlju nalazi ulazni deo, vetrobran, stepenište, hodnik, i tri lokala .

POTKROVLJE :

U potkrovlju su projektovane stambene jedinice sa zajedničkim prostorom.

Ukupno pet stambenih jedinica.

Visina nadzitka 1,25 m od gotovog poda.

Stanovi S1 i S5 projektovani su kao duplex stanovi.

Lamela "B"

U prizemlju su projektovane zajedničke prostorije i prostori sa šest stambenih jedinica.

Na prvom i drugom spratu su projektovano osam stamb.jedinica .

U lameli "B" je projektovano (6+8+8) **22** stambene jedinice sa zajedničkim prostorima.

Natkriveni prostor ima funkciju natkrivanja i povezivanja lamela A i B i zajedno sa njima čine jednu jedinstvenu celinu.

Horizontalni gabariti :Osnovni gabarit prizemlja je 28,64 x 12,79 +4,76x11,16 +27,8 x19,53 m ,odnosno zauzima površinu od 981,00 m².Osnova prizemlja je pravougaonog oblika i smeštena je u okvire građevinskih linija koje definišu njegovu horizontalnu regulaciju.Predložena dispozicija objekta ne remeti planom definisana prostorna rastojanja od susednih parcela.

Vertikalni gabarit : Vertikalni gabarit objekta određen je predloženom spratnošću P+2 u dvorišnom delu (lamela "B"), ulični deo (lamela "A") spratnošću P+Pk u dva nivoa.

Apsolutne kote : Predlog je da kota poda prizemlja objekta odgovara apsolutnoj koti 86,50 m.n.v.,stim što se ostavlja mogućnost da kota može pretrpeti neznatne izmene u koliko se prilikom izrade glavnih projekata ukaže potreba za takvom izmenom.

Arhitektonska obrada i oblikovanje :

Cilj arhitektonskog rešenja je da objekat pre svega zadovolji svoju namenu koja uslovljava eksterijernost i enterijernost samog objekta.

Izgradnja objekta se planira od čvrstih materijala koji su trenutno u upotrebi na tradicionalan način. Obrada fasade mora biti od trajnih materijala. Unutrašnja obrada prostora prilagođena je potrebama sadržaja, sa visokim estetskim kvalitetom. Komunikacijama unutar objekta ostvarena je funkcionalnost i dostupnost svim planiranim sadržajima

Prilog-Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta

Predmetni objekat projektuje se na parceli investitora, katastarskog broja 2978 KO Apatin, koja se nalazi u Apatinu u ulici Srpskih vladara br. 40. Organizacija objekta je prilagođena postojećem stanju terena. Kota poda prizemne etaže je viša od kote postojeće ulične saobraćajnice.

KONSTRUKCIJA Konstrukcija objekta je klasična sa horizontalnim i vertikalnim ab serklažima. Tavanica je polumontažnog tipa sa "FERT" gredicama i ispunom od blokova ukupne debljine $d_p=20$ cm u svemu prema statičkom proračunu.

U skladu sa namenom prostora ispod ili iznad tavanice predviđena je adekvatna termo ili hidro izolacija. Temelji su trakasti.

Krov je kos, nagiba krovnih ravni od 33 stepena sa drvenom krovnom konstrukcijom i pokriven je falcovanim crepom. Odvođenje vode sa krova se obezbeđuje olucima i olučnim vertikalama. Sva potrebna limena opšivanja i horizontalni i vertikalni oluci su od bojenog pocinkovanog lima.

Materijalizacija

Projektom je predviđeno da su svi spoljni i noseći zidovi od termo blokova ili opeke debljine 25 cm, zidani u produžnom cementnom malteru 1:3:9, a unutrašnji od opeke debljine 12 cm takođe zidani u produžnom cementnom malteru sa horizontalnim serklažima u visini nadvratnika. Unutrašnji zidovi se malterišu u dva sloja produžnim cementnim malterom, gletuju i boje, a fasadni zidovi se oblažu demit fasadom nakon čega se gletuju i boje vodootpornim bojama.

U kuhinji i kupatilu zidovi i podovi se oblažu keramičkim pločicama (lepljenjem do visine plafona).

Spoljna stolarija je od PVC profila zastakljena termopan staklom debljine adekvatne projektovanoj dimenziji stakla. Unutrašnja stolarija je od panela furniranih hrastovim furnirom.

Vertikalna komunikacija ostvarena je dvokrakim stepeništem sa prirodnim osvetljenjem i ventilacijom. Konstruktivno, samo stepenište, kao i zidovi liftovskog okna, su od armiranog betona.

Ograde balkona, koje nisu zidane, su od kovanog gvožđa u savremenom dizajnu. Ograda stepeništa je od kovanog gvožđa, sa rukohvatom od hrastovog drveta.

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od klinker keramičkih pločica;
- podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostorija ili parket ili keramika;
- podovi lođa i balkona su od keramike lepljene na cementnu košuljicu lepkom za spoljnu upotrebu;

Instalacije

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

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkom prilogu broj 6 „Idejno arhitektonsko rešenje objekta“,

19.REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Plan generalne regulacije Apatina, kojim je predviđena izrada projekta i ovaj Urbanistički projekat predstavljaju planski i urbanističko – tehnički dokument, na osnovu kojih se izdaju lokacijski uslovi za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli 2978 KO Apatin, a u skladu sa članom 57. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US,132/14 145/14, 83/18 ,31/19 i 37/19 dr.zakon i 9/2020).

Apatin, nov. 2020. godine

Obradio :
d.i.a.Siniša M.Miličić



Projektni biro za projektovanje i inženjering
"EPOS"
Apatin , Železnička bb, tel.060 31 01 9 59

broj projekta : E: UP-3/20.

GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

SADRŽAJ :

- 1.Izvod iz planskog dokumenta -namena
- 2.Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvćenog planom
- 3.Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem
- 4.Situacioni prikaz urbanističkog,parternog rešenja i pejzažnog uređenja
- 5.Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
- 6.Idejno arhitektonsko rešenje objekta

“EPOS“
Apatin , Železnička bb, tel.060 31 01 9 59

broj projekta : E: UP-3/20.

DOKUMENTACIJA