

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk
NA KAT. PARCELI BR. 1689/10, K.O. BEOČIN

Broj: UP-06/2021

Odgovorni urbanista:

Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.

BIARH arhitektonski biro:

**Biljana
Jeremijić**

Digitally signed by
Biljana Jeremijić
Date: 2022.06.16
09:11:15 +02'00'

Novi Sad, januar 2022. godine

NAZIV DOKUMENTA: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk NA KAT. PARCELI
BR. 1689/10, K.O. BEOČIN**

NARUČILAC: **OPŠTINA BEOČIN**
Beočin, ul. Svetosavska 25

OBRADIVAČ: **BILJANA JEREMIJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH**
NOVI SAD, ul. Trg slobode 3

BROJ PROJEKTA: **UP-06/2021**

ODGOVORNI URBANISTA: **Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.**

KONSULTACIJE I SARADNJA: **Bojan Grozdanić, dipl.inž.arh.**
Dragan Vasić, dipl.inž.el.
Miodrag Lazić, dipl.inž.maš.
Stojan Radoš, dipl.građ.inž.

Sadržaj

OPŠTI DEO:

Izvod iz privrednog registra	
Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste	
Licenca odgovornog urbaniste	
Izjava odgovornog urbaniste	

TEKSTUALNI DEO:

Uvod	8
1. Osnov za izradu Urbanističkog projekta	8
2. Obuhvat Urbanističkog projekta	8
3. Uslovi izgradnje	8
3.1. Namena prostora	9
3.2. Položaj objekata, regulacija i nivelacija	9
3.3. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila	9
3.4. Uslovi za planiranje prostora u skladu sa tehničkim standardima	10
3.5 Ostali specifični uslovi	10
4. Numerički pokazatelji	11
5. Uređenje slobodnih i zelenih površina	12
6. Saobraćajna i komunalna infrastruktura sa priključcima na spoljnu mrežu	13
6.1. Saobraćajna infrastruktura	13
6.2. Vodoprivredna infrastruktura	13
6.3. Elektroenergetska infrastruktura	14
6.4. Termoeenergetska infrastruktura	15
6.5. Elektronska komunikaciona infrastruktura	15
7. Inženjersko-geološki uslovi	15
8. Mere zaštite životne sredine	16
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara	17
10. Tehnički opis objekta i faznost izgradnje	17
11. Opšte odredbe	19

GRAFIČKI DEO:

1. Šira lokacija - Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Beočin (plan namene površina) ... R=1:5000	
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta	R=1:500
3. Situacioni plan (namena površina, objekata, saobraćaja i zelenila)	R=1:500
4. Saobraćajno, nivelaciono i regulaciono rešenje, parterno uređenje	R=1:500
5. Skupni prikaz tehničke infrastrukture	R=1:500
6. Idejno arhitektonsko rešenje objekta	
6.1 Osnova suterena	R=1:100
6.2 Osnova prizemlja	R=1:100
6.3 Osnova tipske etaže (I-IV)	R=1:100
6.4 Osnova potkrovlja	R=1:100
6.5 Presek A-A	R=1:100
6.6 Presek B-B	R=1:100
6.7 Ulična istočna fasada	R=1:100
6.8 Dvorišna zapadna fasada	R=1:100
6.9 Severna fasada	R=1:100
6.10 Južna fasada	R=1:100
6.11 3D prikazi	

PRILOZI-DOKUMENTACIJA:

- Overen Integrirani Katastarsko topografski plan (sa prikazom vodova) za kat. parcelu 1689/10 k.o. Beočin, Novembar 2021. godine;
- Izvod iz knweb-a: list nepokretnosti 2403 K.o. Beočin;
- Projektni zadatak (Izvod iz predmeta Javne nabavke – opis i specifikacija);
- Uslovi nadležnih organa, institucija i zavoda koji su pribavljeni za potrebe izrade Urbanističkog projekta:
 - Uslovi Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Sad;
 - Uslovi JP „Toplana“ Beočin;
 - Uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“ Beočin.

OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000130585311

Регистар привредних субјеката

БП 102534/2017

Датум, 02.10.2017. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Биљана Јеремијић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

BILJANA JEREMIJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Биљана Јеремијић

ЈМБГ: 0106971835039

Пословно име предузетника:

BILJANA JEREMIJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

Пословно седиште: Трг Слободе 3, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Додатни опис: ТЦ Аполо локал Д 14

Регистарски број/Матични број: **64762133**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **110254275**

Почетак обављања делатности: НИЈЕ ПРИЈАВЉЕН

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.09.2017. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 102534/2017, за регистрацију:

BILJANA JEREMIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ** и то **ОДМАХ** по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000131885861

Регистар привредних субјеката
БП 115918/2017

Дана, 02.11.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код BILJANA JEREMIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 64762133, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Стојанов

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

BILJANA JEREMIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

Регистарски/матични број: **64762133**

и то следећа промена:

- **Пријава почетка обављања делатности:**

Уписује се:

Почетак обављања делатности: 02.11.2017

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 31.10.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 115918/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.


РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog urbanistu na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti Su+P+4+Pk na kat. parceli br. 1689/10, k.o. Beočin, br. UP-06/2021, za potrebe Investitora: OPŠTINA BEOČIN, ul. Svetosavska 25, imenujem dipl.inž.arh. Biljanu Jeremijić, broj licence 200 1477 14.

BIARH arhitektonski biro:

BILJANA JEREMIJIĆ PR
ARHITEKTONSKI BIRO
BIARH
NOVI SAD





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

Биљана В. Јеремијић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 06571043019

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1477 14



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Миласав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
6. новембра 2014. године

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Kao odgovorni urbanista za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti Su+P+4+Pk na kat. parceli br. 1689/10, k.o. Beočin, br. UP-06/2021, ja,

Biljana Jeremijić, d.i.a.

IZJAVLJUJEM

da je Urbanistički Projekat, urađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-de. Zakon, 9/20 i 52/21) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS, br. 32/19); kao i da je navedeni Urbanistički projekat urađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom - Planom generalne regulacije naselja Beočin (Sl. list opštine Beočin, br. 2/2015 i 7/2018).

Odgovorni urbanista: Biljana Jeremijić, d.i.a.

Broj licence: 200 1477 14

Pečat:

Potpis:



Mesto i datum: Novi Sad, januar 2022. god.

TEKSTUALNI DEO

Na osnovu zahteva Investitora OPŠTINA BEOČIN, ul. Svetosavska 25, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-de. Zakon, 9/20 i 52/2021), kao i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS, br. 32/19), izrađen je:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk NA KAT. PARCELI BR. 1689/10, K.O. BEOČIN

UVOD

Pokazanim interesovanjem građana Beočina, sprovođenjem odredbi važeće planske dokumentacije i privođenja nameni na datom području, predviđa se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 1689/10, k.o. Beočin. Prema planskom dokumentu, predmetna lokacija je u građevinskom rejonu naselja Beočin, u zoni stanovanja – višeporodično stanovanje. Planom je uslovljena izrada Urbanističkog projekta.

Urbanističkim projektom planiran je višeporodični stambeni objekat, spratnosti Su+P+4+Pk, koji se sastoji iz:

- Garaže i tehničke prostorije u suterenu;
- Stambenog prostora koncipiranog u tri lamele: A (34 stanova), B (33 stana) i C (34 stanova)

Predmetna parcela ima direktan pristup javnim površinama – ulicama Cara Dušana i planiranoj „Sabirnoj saobraćajnici“. Urbanističkim projektom su jasno određeni položaj i dimenzije postojećih i planiranih javnih površina. Lokacija je komunalno opremljena i postoji mogućnost priključaka na postojeću i planiranu komunalnu infrastrukturu.

1. OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Planski osnov:

- Plan generalne regulacije naselja Beočin (Sl. list opštine Beočin, br. 2/2015 i 7/2018), u daljem tekstu PGR.

Pravni osnov:

Uslovi za izradu, sadržinu, postupak potvrđivanja i sprovođenja Urbanističkog projekta regulisani su:

- Članovima 60, 61, 62, 63 i 63a Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-de. Zakon, 9/20 i 52/21);
- Članovima 76 i 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS, br. 32/19).

Korišćena dokumentacija:

- Idejno rešenje stambenog objekta Su+P+4+Pk, projektant Bojan Grozdanić, dip.inž.arh.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmetna lokacija obuhvata kat. parcelu br. 1689/10, k.o. Beočin, na kojoj je planiran stambeni objekat, kao i parcele:

- 1690 i 1689/4, zemljište pod stambeno-poslovnim objektima (P+3+Pk);
- 1689/77, zemljište pod poslovnim objektom (P);
- 1689/11 do 1689/44, zemljište pod pratećim objektima stanovanja – privatnim garažama (P).

Ukupna površina obuhvata urbanističkog projekta je 12838 m².

Granica obuhvata je definisana i prikazana na svim grafičkim priložima.

3. USLOVI IZGRADNJE

Na predmetnoj parceli 1689/10 nema izgrađenih objekata, a predmetni prostor se koristi kao delimično uređena zelena površina. Izgradnjom novog stambenog objekta savremenog arhitektonskog izraza, kao i uređenjem okolnog prostora, lokalitet, koji predstavlja uži centar Beočina, će dobiti na atraktivnosti.

Izvod iz plana

„.....

II PRAVILA GRAĐENJA

3.2. ZONA STANOVANJA

3.2.3. Zona višeporodičnog stanovanja

Vrsta i namena objekata

Na parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog objekta dozvoljena je izgradnja:

- glavnog objekta: višeporodičnog stambenog objekta i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta,
- pomoćnog objekta: garaže, ostave, septičke jame (do priključenja na kanalizacionu mrežu).

Položaj objekata na parceli

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za slobodnostojeće višeporodične stambeno-poslovne objekte je od 0,0 m do 5,0 m; za sve vrste sa garažom u podzemnoj ili prizemnoj etaži od 0,0 m 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).

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

<u>Urbanistički pokazatelji</u>	<u>Stanovanje velikih gustina</u>
Gustina naseljenosti	350-500 st/ha
Indeks zauzetosti	maks 2,4
Indeks izgrađenosti	maks 70%
% zelenila	min 20% za kompaktne blokove min 30% za otvorene i poluotvorene blokove

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Pod ovim vidom stanovanja podrazumeva se izgradnja stambenih objekata za stanovanje više porodica (minimum 4 i više od 4 stambene jedinice), spratnosti do P+4+Pk (prizemlje+četiri etaže+potkrovlje).

Višeporodični stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata je:

- međusobna udaljenost između slobodnostojećih objekata je minimalno 5,0 m, a objekata u prekinutom nizu je minimalno 4,0 m tj. minimalno polovina visine višeg objekta,
- udaljenost višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje izgradnje je pola visine višeg objekta a minimalno 4,0 m. Međusobna udaljenost može da se smanji na četvrtinu visine višeg objekta s tim da se na susednim stranama ne mogu predviđati otvori stambenih prostorija i da ta međusobna udaljenost nije manja od 4,0 m.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru ove zone za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 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 ili na 70 m² korisnog prostora. Ukoliko se na samoj parceli ne može obezbediti odgovarajući broj parkinga može se u uličnom koridoru planirati izgradnja parking prostora, ukoliko se time ne remeti korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.....“

3.1. NAMENA PROSTORA

Na predmetnoj lokaciji planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, čime bi predmetna lokacija bila privedena nameni u potpunosti, čineći jedinstven kompleks – stambeni blok većih gustina

naseljenosti. Namena predmetnog objekta je u integraciji sa okolnim sadržajima i značajno doprinosi već postojećem karakteru centra Beočina. Konceptom je obuhvaćen prostor razrađivan kao polifunkcionalan (stanovanje, garažna mesta, prostor za komunikaciju i okupljanje).

U okviru planiranog objekta, na svim etažama, moguće je unutar definisanih funkcionalnih jedinica planirati i različite sadržaje obrazovanja, kulture, zdravstva, sporta, poslovanja i sl., odnosno tihe delatnosti koje ne remete primarnu funkciju – stanovanje. U prizemlju objekta, kada se realizuje, dozvoljava se promena namene postojećeg stambenog prostora u poslovni prostor (sadržaji mogu da budu: administracija, predstavništva, uslužne delatnosti, osiguravajuće kompanije, ugostiteljstvo, trgovina itd.)

3.2. POLOŽAJ OBJEKTA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Lokacija koja je omeđena postojećom ulicom Cara Dušana sa južne i zapadne strane, planiranom „Sabirnom saobraćajnicom“ sa istočne strane, postojećom internom saobraćajnicom za postojeće i planirane garaže sa severne strane, kao i postojećim višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima unutar predmetne parcele, kao i oblik i površina predmetnog prostora, uticali su na koncept prostorne organizacije. Analizom svih aspekata u prostoru iznađeno je optimalno rešenje koje zadovoljava potrebe investitora, kao i sadašnjih i budućih korisnika prostora, usklađeno sa prirodnim i stečenim uslovima (izgrađeni objekti i infrastruktura) na terenu.

Građevinska linija planiranog objekta minimalno je uvučena u odnosu na regulacionu liniju, za 1m. Time je ispoštovana propisana udaljenost od postojećih objekata i projektovana je ulična pešačka komunikacija dovoljne širine 2,5m.

Teren je relativno ravan, a kota nivelete se kreće od +80,22 do +82,94 mnv. Severoistočni deo lokacije, gde su pozicionirani planirani objekat i planirana saobraćajnica, su niže kote nivelete (od +80,22 do +81,29 mnv) i taj deo terena se nasipa.

Suterenska etaža je 1,8m ispod kote terena, a prizemna etaža je viša od kote terena za 1,2m.

Visinska razlika od terena do suterena rešava se spoljašnjom denivelacijom - pristupnom kolskom rampom, a do prizemlja spoljašnjim stepeništem i rampama za pristup licima sa posebnim potrebama. Savladavanje visinskih razlika unutar objekta rešava se unutrašnjim stepeništem i liftom.

3.3. OBEZBEĐIVANJE PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE VOZILA

Na predmetnoj parceli nije planirano parkiranje na otvorenom. Projektovano je 36 garažnih parking mesta u suterenskoj etaži planiranog objekta, sa pristupnom rampom, iz „Sabirne saobraćajnice“. Takođe, sa severne strane objekta je planirano parkiranje u prizemnim garažama (oko pola garaža je već izgrađeno i u upotrebi). U uličnom koridoru „Sabirne saobraćajnice“ planirano je 53 novih parking mesta, od čega je 6 mesta rezervisano za osobe sa posebnim potrebama.

Maksimalan broj stambenih jedinica je 101. Broj neophodnih parking mesta je 101 (planirano je 36 u garaži suterena, 53 u koridoru ulice i ostatak do 101 u postojećim i planiranim prizemnim garažama na severu predmetne lokacije).

Kolska rampa je nagiba 8°, sa dve vozne trake, ukupne širine 6,0m. Mogu je koristiti i lica sa posebnim potrebama. Pema korisnoj površini garaža je, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, srednja garaža. U slučaju požara, izlaz iz suterena planiran je direktno napolje preko rampe, ili preko stepeništa (lamela A, B i C) koja moraju biti obezbeđeni tako da vatra i dim ne prodiru na stepenište dok požar traje u objektu. U suterenu moraju biti predviđeni automatski stabilni sistemi za gašenje požara, kao i stabilna instalacija za dojavu požara, zatim instalacija za opšte i pomoćno osvetljenje. U suterenu su planirani otvori za prirodno provetravanje, dužinom spoljašnjih zidova sa istočne i zapadne strane objekta, tako da je obezbeđeno stalno unakrsno provetravanje.

Objektu je sa severne i istočne strane omogućen direktan prilaz vatrogasnog i komunalnog vozila, čime se ne remeti korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.

Pored kolskog pristupa, planiran je i pešački pristup objektu – lamelama, iz planirane ulice.

Svi elementi sobračajnih i manipulativnih površina planirani su u skladu sa odgovarajućim zakonskim propisima, uz poštovanje važećih standarda i normativa.

3.4. USLOVI ZA PLANIRANJE PROSTORA U SKLADU SA TEHNIČKIM STANDARDIMA

Prilikom izgradnje stambenog objekta poštovati:

- vrednosti minimalnih propisanih rastojanja u odnosu na postojeće instalacije infrastrukture,
- odredbe Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS", br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US, 14/2016, 76/2018 i 95/2018 - dr. zakon)
- odredbe Zakona o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ br. 36/09 i 88/10, 14/2016 i 95/2018 - dr. zakon),
- odredbe Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni glasnik RS", br. 36/09, 10/13 i 26/2021 - dr. zakon),
- odredbe Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ br. 135/04 i 36/09),
- odredbe Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“ br. 111/09, 20/15 i 87/2018),
- odredbe Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. List SCG“, br. 31/2005),
- odredbe Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, broj 61/11),
- odredbe Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, br. 58/12, 74/15 i 82/15), kao i
- odredbe Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS“, br. 22/2015).

3.5. OSTALI SPECIFIČNI USLOVI

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Prilikom projektovanja objekta (prilaza, horizontalnih i vertikalnih komunikacija), saobraćajnih i pešačkih površina, treba primeniti Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS“, broj 22/15). Pravilnikom se propisuju bliže tehničke mere, standardi i uslovi kojima se obezbeđuje nesmetano kretanje dece, starih, osoba sa otežanim kretanjem i osoba sa invaliditetom. Pristupačnost treba da obezbedi uslove za savladavanje visinskih razlika i omogućiti nesmetano i bezbedno kretanje svih korisnika objekta na sledeći način:

- na svim pešačkim komunikacijama neutralisati visinsku razliku između površina;
- na svim pešačkim komunikacijama gde postoje denivelacije i druge arhitektonske prepreke, naglasiti vizuelne i taktilne promene u kretanju i dodatno ih obezbediti;
- u objektu obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim rampama minimalne širine 90 cm i nagiba od 1 : 20 (5 %) do 1 : 12 (8,3 %);
- pristupačan ulaz u zgradu projektuje se i izvodi tako da ispred ulaznih vrata bude ravan pešački plato dimenzija najmanje 150 x 150 cm;
- okno lifta i izlazni podest, dimenzionisati tako da omoguće nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom: unutrašnje dimenzije kabine lifta iznose najmanje 110 x 140 cm, a prilaz liftu na nivou ulaza u zgradu ima slobodan prostor dimenzija najmanje 150 x 200 cm.

U okviru parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida, u skladu sa standardom SRPS U.A9.204. Takođe, potrebno je primenjivati standarde SRPS U.A9. 201-206 sa ciljem obezbeđivanja pristupačnosti u zgradama i okolini

Uslovi za odlaganje i odnošenje otpada

Sakupljanje, transport i odlaganje otpada, planirano je u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom. Mesto za postavljanje kontejnera za komunalni otpad planirano je na javnoj površini, u delu zaštitnog zelenila koridora planirane saobraćajnice, između lamela A i B.

Lokacija kontejnera je definisana na način da ne remeti kontinuitet saobraćaja u ulici, i da se zaustavljanjem vozila za odnošenje komunalnog otpada ne ometa preglednost vozača u saobraćaju.

Zaštita od požara

Radi zaštite od požara, novi objekat mora biti izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, u skladu sa svojim funkcionalnim, oblikovnim i tehničkim karakteristikama. Urbanistički elementi definisani urbanističkim projektom usklađeni su sa navedenim propisima, koje je neophodno poštovati i pri uređenju javnih saobraćajnih i parterno uređenih površina. Zaštita od požara obezbeđuje se i pogodnim rasporedom objekata i njihovom međusobnom udaljenošću, obavezom korišćenja nezapaljivih materijala za njihovu gradnju, odgovarajućom protivpožarnom hidrantskom mrežom, prohodnošću terena, odnosno obezbeđenjem pristupa svim objektima u slučaju potrebe, a u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara, Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Službeni glasnik RS”, broj 3/2018) i ostalim propisima koji regulišu ovu oblast.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara, tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena,
- spreči širenje vatre i dima unutar objekta,
- spreči širenje vatre na susedne objekte, i
- omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

Investitor je dužan da pribavi saglasnost na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara.

Mere energetske efikasnosti izgradnje

Radi povećanja energetske efikasnosti, prilikom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije objekta, kao i prilikom opremanja energetskom infrastrukturuom, potrebno je primeniti sledeće mere:

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekta, kao i o uticaju vetra na lokaciji;
- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekta (polistireni, mineralne vune, poliuretani, kombinovani materijali, drvo i dr.);
- u instalacijama osvetljenja u objektu i u instalacijama spoljnog i dekorativnog osvetljenja upotrebljavati energetske efikasne rasvetne tela;
- koristiti pasivne solarne sisteme (staklenici, masivni zidovi, trombišlov zid itd.);
- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao fasadne i krovne elemente gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju.
- razmotriti mogućnost postavljanja tzv. zelenih krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih i otpadnih voda;
- razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetskih uređaja u objektu.

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Ova svojstva se utvrđuju izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina parcele	9563 m ² (obuhvat Urbanističkog projekta 12837,9 m ²)
Namena objekta	Stambeni objekat
Tip objekta	Slobodnostojeći
Bruto površina objekta	Garaže i tehničke prostorije: Su (suteran) – ukupno 1217,13 m ² Stanovanje: ukupno 6802,20 m ²
Gabariti objekta	Maksimalna dužina i širina:

	Garaže i tehničke prostorije: Su (suteran) 74,9m x 16,25m Lamela A (Faza 1): 25m x 16,45m Lamela B (Faza 2): 25m x 16,45m Lamela C (Faza 3): 25m x 16,45m
Spratnost	Su+ Pr+4+Pk
Relativne / apsolutne kote objekta	Visina poda suterana -3,00 / +80,6 Visina poda prizemlja 0,00 / +83,6 Visina venca 17,85 / +101,45 Visina slemena +21,98 / +105,58
Indeks zauzetosti	Maksimalno dozvoljeno: 70% Planirano UP-om na parceli 1689/10: 11,48 % Planirano unutar obuhvata UP-a: 34,06 %
Indeks izgrađenosti	Maksimalno dozvoljeno: 2,4 Planirano UP-om na parceli 1689/10: 0,71
Procenat zelenih površina	Minimalno propisano: 30 % Planirano UP-om na parceli 1689/10: 80 % Planirano unutar obuhvata UP-a: 56,6 %
Broj parking / garažnih mesta	Planirano UP-om: ukupno 89 (36 u suteranu i 53 na javnoj površini-planiranoj ulici), od toga 6 mesta za lica sa invaliditetom.
Kategorija objekata	„V“
Klasifikacioni broj	V-112222: Stambena zgrada sa tri ili više stanova (85%) V-124210: Garaže (15%)

Ukupna bruto površina objekta je 8019,33 m².

Ukupna neto površina objekta je 6929,45 m².

Ukupna korisna površina (-3%) objekta je 6721,57 m².

Ukupna neto površina garaže i tehničkih prostorija u suteranu je 1136,81 m².

Ukupna stambena površina je 5138,15 m².

Prosečna neto površina stambene jedinice je 50,87 m².

5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Zelene površine u obuhvatu UP-a imaju javni karakter, što znači da pored sanitarno - higijenskog učinka, treba da predstavljaju i estetsko – dekorativnu funkciju. Otvoreni prostori moraju biti adekvatno uređeni primenom različitih vrsta popločanja, ozelenjavanjem i opremljeni elementima urbanog mobilijara (klupe, osvetljenje, kante za otpatke, žardinjere sa cvetnim sadnim materijalom, rešetke za bicikle, stepenice, rampe, rekviziti za igru dece, nadstrešnice, tende, skulpture, fontane i sl.). Moguća vrsta materijalizacije je: prefabrikovane kulir ploče, drvo, opeka, kamene ploče, metalne rešetke i sl.

Zatečeno visoko rastinje i uređene zelene površine na parceli treba sačuvati i prilikom gradnje zaštititi. Sav zeleni fond koji se uništi prilikom gradnje, izvođač radova je u obavezi da ga obnovi.

U skladu sa prostornim mogućnostima, severno od predmetnog objekta planirati sadnju visokog drveća, koje neće praviti senku prostoru namenjenom stanovanju. Središnji deo parcele, koji je predviđen kao mesto okupljanja i susretanja stanovnika, urediti u parkovskom stilu, gde su osim zelenila planirane i pešačke staze, kao i slobodni prostori za igru dece. Uz objekat sa zapadne strane planirati sadnju visokog drveća sa usko piramidalnom krošnjom i plitkim korenom, zbog suterenske etaže planiranog objekta. U zaštitnom zelenom pojasu uličnog koridora „Sabirne saobraćajnice“ planirati nisku dekorativnu vegetaciju.

Sve slobodne površine namenjene zelenilu treba zatravniti smešom trava otpornih na gaženje.

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

- Drveće i šiblje saditi na određenoj udaljenosti od određenih instalacija

	Drveće	Šiblje
Vodovod	1,5 m	
Kanalizacija	1,5 m	
Elektrokablovi do	2,0 m	0,5 m
EK mreža	2,0 m	
Gasovod	2,5 m	

- Drveće saditi na udaljenosti min. 2,6 m od kolovoza, a min. 4,0 m (3,0 m za uskopiramidalnu krošnju) od objekta
- Minimalna veličina otvora u zastoru za planirana stabla je 1,5 x 1,5 m
- Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste
- Odnos lišćara i četinarara treba da bude 5:1
- Sadnice treba da budu I klase, minimum 4-5 godina starosti.

U toku izvođenja radova, moguća su manja odstupanja u odnosu na grafičkim prilogom definisane zelene površine, parterno uređenje, tj. slobodne površine.

6. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

Nedostajuća naseljska infrastruktura na predmetnoj lokaciji, kao i ona nedovoljnog kapaciteta koju je potrebno rekonstruisati, izводиće se na osnovu utvrđenih uslova iz plana i uslova nadležnih imaoca javnih ovlašćenja.

U grafičkom prikazu „Skupni prikaz tehničke infrastrukture“ date su šematski trase planiranih infrastrukturnih vodova, kao i mesta za priključenje planiranog stambenog objekta na infrastrukturu. Ove trase su orijentacione i mogu se menjati u zavisnosti od tehničkog rešenja i uslova za izradu tehničke dokumentacije nadležnih imaoca javnih ovlašćenja.

6.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Kolski pristup objektu planira se sa istočne strane, iz buduće ulice - „Sabirne saobraćajnice“. Navedenom ulicom odvijace se drumski saobraćaj u dve trake. Ovim projektom definisana je regulacija ove ulice i date su kote nivelete ose ulice. Regulacija ulice je i uslovia pozicioniranje i dimenzionisanje objekta. Planirani su i saobraćajni priključci na ovu ulicu, jedan priključak je za podzemnu garažu u suterenu objekta. Sa ove ulice omogućen je pristup vatrogasom vozilu do objekta, sa severa i istoka.

Za potrebe budućih stanara obezbeđena su garažna parking mesta u suterenu objekta i parking mesta na javnoj površini, u koridoru planirane ulice. Na predmetnoj parceli nije planirano parkiranje na otvorenom.

Prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnih priključaka, potrebno je pridržavati se sledećih uslova:

- Za putničke automobile radijus krivine priključka je min. 5m, a za potrebe ulaska protivpožarnog i dostavnog vozila radijus krivine iznosi min. 7m;
- Priključenje na buduću saobraćajnicu izvesti uz pridržavanje – obezbeđivanje uslova preglednosti i neometanog uključivanja i poštovanja planirane visinske kote puta.

Svi elementi planirane saobraćajnice definisani su postojećom projektno-tehničkom dokumentacijom „Glavni projekat Sabirne saobraćajnice“ i preuzeti su radi razrade predmetne lokacije.

6.2. VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA

Snabdevanje vodom

Predmetna lokacija je opremljena primarnom vodovodnom mrežom. Na mestu planiranog objekta prolazi glavni dovodnik Ø300mm prema Rakovcu. Pošto se izgradnja objekta ne može graditi na podzemnoj hidrotehničkoj infrastrukturi, planirano je izmeštanje glavnog dovodnika Ø300mm, koji prolazi kroz

predmetnu parcelu, u trup planirane „Sabirne saobraćajnice“ (u zoni parcele 1689/9), sa izradom šahta na mestu preloma. Dužina novog izmeštenog dovodnika Ø300mm je oko 171m. Troškove izmeštanja hidrotehničke infrastrukture snosi Investitor, pre pokretanja postupka izdavanja Lokacijskih uslova. Izmeštanje zahteva prethodno pribavljanje uslova za izradu projekta rekonstrukcije – izmeštanja dovodnika Ø300mm od strane JKP „Beočin“.

Uslovi priključenja na vodovodnu mrežu

Priključenje planiranog objekta realizovati u prvoj fazi gradnje.

Vodomerne šahtove locirati u suterenu objekta.

Rekonstrukcija priključka i montaža vodomera sa pripadajućim delovima u šahtu u nadležnosti su JKP "Beočin".

Hidrantska mreža

Osim sanitarne instalacije vodovoda za stanove planiranog objekta, predviđeno je da objekat bude opremljen spoljašnjom i unutrašnjom hidrantskom instalacijom. Priključenje mreže za spoljašnji nadzemni hidrant planirati priključkom na izmešten dovodnik Ø300mm, a prema uslovima JKP „Beočin“.

Rampa za ulaz/izlaz vozila u suterensku etažu objekta, projektovati tako da konstrukcija može da podnese lak saobraćaj (za potrebe pristupa lakih vozila, opterećenje 60kN po osovini).

Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda

Odvođenje otpadnih voda biće rešeno preko postojeće kanalizacione mreže zajedničkog tipa, koja funkcioniše u okviru kanalizacionog sistema Beočin.

Atmosferske vode sa slivnih površina objekta (krovovi, staze, platoi i druge betonirane površine) ne upuštaju se u uličnu kanalizacionu mrežu, već istu usmeriti na zelenu površinu.

Uslovi priključenja na kanalizacionu mrežu

Planiran je jedan kanalizacioni priključak na javnu mrežu.

Na predmetnoj lokaciji nalaze se revizioni šahtovi od postojećih zgrada kolektivnog stanovanja i javna kanalizaciona mreža Ø400mm koja se nalazi na prosečnoj dubini 2,0 do 4,0 m. Postojeći kanalizacioni vod je u trasi nove „Sabirne saobraćajnice“. Priključak za otpadne vode sakupljati sistemom odvođenja u sabirni šaht sekundarne mreže objekta. Gravitacionim putem od sabirnog šahta priključiti na postojeći šaht javne kanalizacione mreže. Izvođenje priključka kanalizacije je u nadležnosti JKP Beočin.

Posebnom mrežom zauljene vode u suterenu objekta gde su planirana parking mesta, treba sprovesti do taložnika za mehaničke nečistoće i separatora ulja i masti i lakih tečnosti, pa tek potom upustiti u recipijent. Sadržaj mineralnih ulja u prečišćenoj vodi ne sme biti veći od 0,1 mg/l, a suspendovanih materija od 30 mg/l.

Tokom izvođenja građevinskih radova (iskopa rova, podbušenja ispod puta i dr.) u slučaju oštećenja podzemnih instalacija (struja, gas, TT kabel, hidrotehnička infrastruktura) troškove saniranja snosi izvođač radova.

Početak hidrotehničkih radova prijaviti Opštinskoj upravi, službi za inspekcijske poslove i urbanizam – komunalnoj inspekciji, kao i JKP „Beočin“ za radove na delu javne površine i vraćanje terena u prvobitno stanje.

6.3. ELEKTOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Priključenje na elektroenergetsku infrastrukturu planirano je u prvoj fazi gradnje objekta.

Napajanje električnom energijom budućeg objekta planirano je preko 0,4 kV podzemne elektrodistributivne mreže.

Za priključenje budućeg objekta neophodno je planirati podzemni niskonaponski vod od postojeće MBTS 20/0,4 kV 2x630 kVA „Sportski centar“ do buduće kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-2P na planiranoj Lameli A. U vetrobranu lamele A, sa procenjenom angažovanom snagom $P_{max}=508,53$ kW, ugraditi orman mernog mesta (OMM), sa planiranim brojilima za 34 stana, 1 zajednička garaža, 1 lift i 1 zajednička potrošnja.

Za potrebe priključenja Lamele B, neophodno je od buduće KPK tipa EV-2P na Lameli A do buduće KPK tipa EV-2P na Lameli B, u planiranoj ulici, obezbediti koridor za izgradnju jednog podzemnog

niskonaponskog voda. U vetrobranu lamele B, sa procenjenom angažovanom snagom $P_{max}=477,48$ kW, ugraditi OMM, sa planiranim brojilima za 33 stana, 1 lift i 1 zajednička potrošnja.

Za potrebe priključenja Lamele C, neophodno je od postojeće MBTS „Sportski centar“ do buduće KPK tipa EV-2P na Lameli C i od nje do planirane KPK tipa EV-2P na Lameli B, u planiranoj ulici, obezbediti koridor za izgradnju jednog podzemnog niskonaponskog voda. U vetrobranu lamele C, sa procenjenom angažovanom snagom $P_{max}=491,28$ kW, ugraditi OMM, sa planiranim brojilima za 34 stana, 1 lift i 1 zajednička potrošnja.

U cilju racionalnijeg rešavanja trase NN napojnih kablova do ormana mernih mesta (OMM) svakog ulaza, moguće je da projektant prilikom izrade tehničke dokumentacije, u saradnji sa nadležnom elektrodistribucijom, odredi i drugačije tehničko rešenje, npr. da se kablovi vode trasom ispod plafona suterena postavljeni u PNK kanale.

Buduće otvore za KPK potrebno je locirati na uličnim fasadama budućih lamela i to: sa leve strane ulaza u Lamelu A i B (gledano prema ulazu) i sa desne strane ulaza u Lamelu C (gledano prema ulazu).

Od otvora za KPK do budućih OMM sa brojilima, potrebno je obezbediti kablovsku kanalizaciju za polaganje usponskih vodova i ista mora zadovoljavati važeće propise Zakona o zaštiti od požara i pravilnike proistekle iz zakona za ovakvu vrstu objekata.

Zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja izvesti klasičnom gromobranskom instalacijom prema klasi nivoa zaštite objekta, u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja.

6.4. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Priključenje na termoeenergetsku infrastrukturu planirano je u prvoj fazi gradnje objekta.

Snabdevanje energijom iz toplovodne mreže

Planirana je toplifikacija stambenog objekta i to sa postojeće magistralne vrelovodne mreže koja je izgrađena od kotlarnice, u neposrednoj blizini predmetne lokacije, zatim ulicom Cara Dušana, pa sve do postojećih objekata na lokaciji. Iz razloga blizine kotlarnice, novoprojektovani vrelovodni vod ima dovoljno kapaciteta za kvalitetno snabdevanje planiranih sadržaja. Detaljnije uslove za izgradnju tog voda pribaviti od JKP "Toplana" Beočin.

Uslovi priključenja na toplovodnu mrežu

Planiran je jedan priključak na novoizgrađeni toplovodni vod sa zapadne strane planiranog objekta. Da bi se planirani objekat priključio, potrebno je izgraditi u suterenu lamele A primarnu toplotnu podstanicu u prvoj fazi, kao i sekundare lamela A, B i C.

Mesto priključenja na magistralnu toplovodnu mrežu izvesti na udaljenosti od 1 – 2 m od čvrste tačke (Č.T.), kao što je prikazano u grafičkom prilogu, list. Br. 5. Priključni vod toplovoda treba da bude izgrađen od predizolovanih čeličnih cevi DN65/140mm, a priključenje na magistralni toplovod moguće je izvesti u periodu maj-avgust, odnosno kada je toplana van funkcije. Prilikom projektovanja i izgradnje toplotnih podstanica i instalacija grejanja u objektu, pridržavati se uslova JKP "Toplana" Beočin.

Instalaciju centralnog grejanja u celini (pristup u podstanicu, njene dimenzije, osvetljenje, ventilaciju, vezu sa kanalizacijom, odzračavanje instalacije, režim ispitivanja itd.) uskladiti sa Tehničkim uslovima za priključenje i korišćenje toplotne energije.

Gasna infrastruktura

Na predmetnoj lokaciji postoji gasovod sa zapadne strane planiranog objekta. U toku izvođenja radova na izgradnji objekta, izvođač radova se obavezuje, da ukoliko naiđe na gasovod, odmah izvesti DP „Novi Sad – Gas“ radi daljeg postupka. Zemljane radove u blizini trase gasovoda vršiti isključivo ručnim iskopom.

Ne planira se priključenje stambenog objekta na postojeću gasnu mrežu. U slučaju naknadne potrebe, postoji mogućnost priključenja prema uslovima i saglasnosti od DP „Novi Sad – Gas“.

6.5. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (EK) INFRASTRUKTURA

U neposrednoj okolini prostora obuhvata UP-a izgrađena je EK podzemna mreža za potrebe postojećih korisnika. Mreža EK sastoji se od optičkih kablova i optičkih čvorišta u kojima se nalazi aktivna oprema. Na predmetnom području nema aktivnih baznih stanica - sistema za mobilnu telefoniju.

Planirana je izgradnja RBS na lokaciji duž planirane „Sabirne saobraćajnice“. Uređaj RBS će biti instaliran na objektima (planiranom ili postojećim) uz minimalne adaptacije, na krovovima objekata, ili na zemlji – kontejnerska varijanta.

Sisteme mobilne telefonije, kao i ostalih elektronskih komunikacija je moguće postavljati uz poštovanje sledećih uslova:

- antenski sistemi i bazne stanice mobilne telefonije i ostalih elektronskih komunikacija mogu se postavljati na krovne i gornje fasadne površine objekata uz obaveznu saglasnost vlasnika;
- antenske sisteme postavljati uz poštovanje svih pravilnika i tehničkih preporuka iz ove oblasti, kao i preporuka svetske zdravstvene organizacije;
- za postavljanje antenskih sistema i baznih stanica mobilne telefonije i ostalih elektronskih sistema obavezno je prethodno pozitivno mišljenje nadležnog organa uprave.

Uslovi priključenja na EK mrežu

U okviru potrebe novih sadržaja na predmetnom prostoru potrebno je obezbediti jedan do dva telefonska priključka za svakog korisnika, internet, kablovski distributivni sistem za prenos zemaljskih i satelitskih radio i TV signala, video nadzor, virtuelne desktop računare i sl.usluge.

Kod postavljanja kablova za priključenje korisnika na postojeću EK mrežu, potrebno je postavljati kablove u PVC cevi Ø110 na mestima ukrštanja trasa instalacija, ispod postojećih i planiranih betonskih i asfaltnih površina kako bi se izbegla naknadna raskopavanja, kao i pored visokog drveća.

Investitor obezbeđuje pristup na EK mrežu od pristupne tačke parcele do unutrašnjosti objekta implementacijom pomenutih PVC cevi Ø110mm sa poluprečnikom savijanja od najmanje 400mm. Planirana su tri ulaza EK kabela u objekat, u sve tri lamele po jedan ulaz. Ulazi su u suterenskoj etaži i instalacija se kroz ovu etažu vodi u instalacionim kanalima. U suterenu je potrebno obezbediti posebnu tehničku prostoriju (zajedničku, za više operatera) za smeštaj telekomunikacione opreme.

Detaljnije uslove za priključenje pribaviti od nadležnog distributera.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Prema seizmološkoj karti, građevinsko područje naselja Beočin, pa i područje obuhvaćeno Urbanističkim projektom, ugroženo je zemljotresom jačine 7° MCS za povratni period od 100 godina odnosno, 8° MCS za povratni period od 200 godina.

Radi zaštite od zemljotresa potrebno je prilikom planiranja, projektovanja i izgradnje objekta primeniti sve zakonom propisane mere zaštite koje se odnose na izgradnju objekata na područjima mogućih trusnih poremećaja jačine 7° i 8° MCS.

Na osnovu urađenog geomehaničkog elaborata i raspoloživih podataka o terenu, kao i na osnovu dosadašnjih iskustava korisnika terena može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan. Na terenu su već locirane višespratne zgrade dugi niz godina, bez procesa i pojava deformacija, što je dobar pokazatelj svojstava i čvrstoće tla.

Sondažnim bušenjem utvrđeno je da je nivo podzemnih voda na dubini od -2,20 do -2,50m (odnosno na približnom nivou apsolutnih kota +78,8 do +78,5). Fundiranje objekta treba izvršiti prema preporukama iz Elaborata o geotehničkim uslovima izgradnje, urađenim od strane „Kompozit“ iz Titela (koji je sastavni deo UP-a).

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovanjem odredbi Zakona o zaštiti životne sredine, kao i ostalih zakonskih regulativa koje definišu smernice zaštite vazduha, vode i zemljišta kao prirodnih resursa, obezbeđuju se uslovi za pravilnu i bezbednu eksploataciju i reagovanje u akcidentnim situacijama.

Sprovoditi mere zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu.

Neophodno je obezbediti sprečavanje svih oblika ugrožavanja životne sredine u toku izgradnje i funkcionisanja predmetnog objekta.

Prilikom izgradnje objekta treba voditi računa o obezbeđivanju uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta. Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Upravo iz tog razloga, vođeno je računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekta, kao i o uticaju vetra na lokaciji. Prilikom izbora materijala treba voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Posebna pažnja posvećena je rešavanju problema parkiranja. Deo objekta u suterenskoj garaži za putničke automobile, po kvadraturi i zapremini, osvetljenju, ventilaciji, grejanju i drugim važnim pojedinostima treba da odgovara funkciji, pri čemu je neophodno da materijali podova budu nepropusni i glatki, otporni na stalno vlaženje, pogodni za čišćenje i pranje. Za planirane garaže u suterenu potrebno je obezbediti prirodnu ventilaciju garaže i sistem za praćenje koncentracije ugljenmonoksida.

S obzirom da se predmetna lokacija nalazi uz planiranu naseljsku saobraćajnicu (ulica Cara Dušana), planirana je odgovarajuća mera zaštite od aerozagađenja i od buke ozelenjavanjem prostora južno, severno i zapadno od objekta. Ostale mere koje je moguće preduzeti su: ozelenjavanje terasa orijentisanih ka saobraćajnici, vertikalno ozelenjavanje, dekorativno ozelenjavanje i postavljanje cvetnih žardinjera oko objekta i sl. Slobodne površine oko objekta je potrebno opremiti odgovarajućim urbanim mobilijarom. Na taj način će se poboljšati ukupni mikroklimatski uslovi ovog prostora. Pored toga, primenom izolacionih materijala će se onemogućiti prodor buke u životni prostor.

Kod projektovanja objekta, njegova pozicija, gabarit i volumen obezbeđuju neophodnu provetrenost objekta.

Požari su prisutni na svim prostorima, jer su mnoge analize pokazale da je uzrok nastajanja požara u oko 80 % slučajeva „ljudski faktor“. Zaštita od požara obuhvata skup mera i radnji normativne, organizaciono tehničke, preventivne, obrazovne i druge prirode. Pored opštih uslova predviđenih zakonima i propisima, PGR-om su u pogledu mera zaštite od požara definisane urbanističke mere zaštite koje se odnose na snabdevanje vodom, kapacitet vodovodne mreže koji obezbeđuje dovoljne količine vode za gašenje požara, udaljenost između planiranog i postojećih objekata, širinu puteva i obezbeđen pristup vatrogasnim vozilima do objekta i dr.

Zaštita voda na obuhvaćenom prostoru ostvariće se u skladu sa Zakonom o vodama, Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje ("Službeni glasnik RS", br. 67/11, 48/12 i 1/16), i dr. važećom zakonskom regulativom.

Za atmosferske vode sa zauljenih i zaprljanih površina (parking u suterenu) i otpadne vode od čišćenja i pranja objekta, pre uliva u recipijent, predvideti odgovarajući predtretman (separator ulja, taložnik). Sanitarno-fekalne otpadne vode mogu se bez prečišćavanja ispuštati u javnu kanalizacionu mrežu, uz poštovanje uslova i saglasnosti nadležnog javnog komunalnog preduzeća.

Radi sprečavanja nepovoljnih uticaja i obezbeđivanja nivoa kvaliteta životne sredine koji se odnosi na korišćenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebna pažnja je posvećena oblikovanju slobodnog prostora (ozelenjavanjem, popločavanjem, osvetljenjem i sl.) radi stvaranja skladnog ambijenta, i stvaranju zadovoljavajućih higijenskih uslova i zaštite životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na prostoru obuhvata Urbanističkog projekta nema evidentiranih zaštićenih spomenika kulture niti dobara pod prethodnom zaštitom, kao ni prirodnih dobara.

Ukoliko se pre ili u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na prostoru obuhvaćenom ovim UP-om naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i o tome obavesti "Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture" Novi Sad i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkriveni.

Takođe, ukoliko se u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološkopaleontološkog ili minerološko-petrografskog porekla (za koje se pretpostavi da ima svojstvo prirodnog spomenika), izvođač radova je dužan da u roku od 8 dana od dana pronalaska o tome obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu prirode i da preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe, do dolaska ovlašćenog lica.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST IZGRADNJE

Arhitektonsko rešenje

DISPOZICIJA I FUNKCIJA

Funkcija objekta je stambena sa tri identične lamele (1, 2 i 3) od kojih svaka sadrži 5 stambenih jedinica u prizemlju, po 6 stambenih jedinica na 4 tipske etaže i 6 stambenih jedinica u potkrovlju lamela 1 i 3, odnosno 5 stambenih jedinica u potkrovlju lamele 2. Objekat ukupno ima 101 stambenu i 0 poslovnih jedinica. Ispod celog garabrita objekta i svih lamela, nalazi se suterenska garaža za smeštaj 36 parking mesta, kao i potrebnih tehničkih prostorija. Objektu se pristupa sa ulice Cara Dušana. Kolski pristup je na južnoj strani parcele i objekta, prema polukružnoj rampi kojom se silazi i pristupa suterenskim garažama ispod celog objekta. Pešački pristupi objektu, odnosno lamelama je direktno uzdužno, sa novoplanirane ulice, gde svaka lamela ima poseban ulaz, koji se sastoji od pristupnog stepeništa i rampe za osobe sa invaliditetom i vetrobranskog prostora.

DIMENZIJE, POLOŽAJ I OBLIK

Predmetni objekat je slobodnostojeći objekat, dimenzija 15.20m x 75.00m. Objekat je približno pravougaone osnove 3 približno jednake lamele po 15,2x25m, sa prepustima na fasadi od prvog sprata naviše, potkrovljem i kosim krovom. Objekat je smirenih ali jasnih ivica i funkcionalno-estetskih obrađenih celina i naglašenih vertikalna prepusta. Ispod celog gabarita objekta je suteran u kojem je smeštena garaža i tehničke prostorije objekta. Objekat se sastoji od tri specifično postavljene identične lamele u neprekinutom nizu, u novoplaniranoj ulici u Beočinu. Objekat je na taj način slobodnostojeći u prostoru, u urbanom bloku u kojem se nalaze drugi slobodnostojeći postojeći stambeni višeporodični objekti. Orijentacija objekta po dužini je sever-jug. Stanovi su orjentisani u pravcu istok – zapad. Ulična fasada prema novoplaniranoj ulici je okrenuta prema istoku, dok je zapadna fasada okrenuta prema dvorišnom delu parcele.

PROSTORNA STRUKTURA

Na koti -3,00 (aps. kota +80,60) suteran, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: zajedničke prostorije (3 garažne potceline sa predprostorima, tehničkim prostorijama i stepenišno-liftovskim jezgrima),

Na koti ±0,00 (aps. kota +83,60) prizemlje, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 14 stambenih jedinica (Lamela 1 - Stan 1 L1/S1 (trosoban), Lamela 1 - Stan 2 L1/S2 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 3 L1/S3 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 4 L1/S4 (trosoban), Lamela 1 - Stan 5 L1/S5 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 1 L2/S1 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 2 L2/S2 (trosoban), Lamela 2 - Stan 3 L2/S3 (trosoban), Lamela 2 - Stan 4 L2/S4 (dvosoban),

Lamela 3 - Stan 1 L3/S1 (trosoban), Lamela 3 - Stan 2 L3/S2 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 3 L3/S3 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 4 L3/S4 (trosoban), Lamela 3 - Stan 5 L3/S5 (dvosoban)), zajedničke prostorije (ulazi u lamele sa vetrobranama, vešernice, stepenišni prostori, liftovi),

Na koti +3,00 (aps. kota +86,60) 1. sprat, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18 stambenih jedinica (Lamela 1 - Stan 6 L1/S6 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 7 L1/S7 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 8 L1/S8 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 9 L1/S9 (trosoban), Lamela 1 - Stan 10 L1/S10 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 11 L1/S11 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 5 L2/S5 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 6 L2/S6 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 7 L2/S7 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 8 L2/S8 (trosoban), Lamela 2 - Stan 9 L2/S9 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 10 L2/S10 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 6 L3/S6 (četvorosoban), Lamela 3 - Stan 7 L3/S7 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 8 L3/S8 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 9 L3/S9 (trosoban), Lamela 3 - Stan 10 L3/S10 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 11 L3/S11 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),

Na koti +6,00 (aps. kota +89,60) 2. sprat, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18 stambenih jedinica (Lamela 1 - Stan 12 L1/S12 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 13 L1/S13 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 14 L1/S14 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 15 L1/S15 (trosoban), Lamela 1 - Stan 16 L1/S16 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 17 L1/S17 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 11 L2/S11 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 12 L2/S12 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 13 L2/S13 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 14 L2/S14 (trosoban), Lamela 2 - Stan 15 L2/S15 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 16 L2/S16 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 12 L3/S12 (četvorosoban), Lamela 3 - Stan 13 L3/S13 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 14 L3/S14 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 15 L3/S15 (trosoban), Lamela 3 - Stan 16 L3/S16 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 17 L3/S17 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),

Na koti +9,00 (aps. kota +92,60) 3. sprat, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18 stambenih jedinica (Lamela 1 - Stan 18 L1/S18 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 19 L1/S19 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 20 L1/S20 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 21 L1/S21 (trosoban), Lamela 1 - Stan 22 L1/S22 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 23 L1/S23 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 17 L2/S17 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 18 L2/S18 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 19 L2/S19 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 20 L2/S20 (trosoban), Lamela 2 - Stan 21 L2/S21 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 22 L2/S22 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 18 L3/S18 (četvorosoban), Lamela 3 - Stan 19 L3/S19 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 20 L3/S20 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 21 L3/S21 (trosoban), Lamela 3 - Stan 22 L3/S22 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 23 L3/S23 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),

Na koti +12,00 (aps. kota +95,60) 4. sprat, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 18 stambenih jedinica (Lamela 1 - Stan 24 L1/S24 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 25 L1/S25 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 26 L1/S26 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 27 L1/S27 (trosoban), Lamela 1 - Stan 28 L1/S28 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 29 L1/S29 (garsonjera), Lamela 2 - Stan 23 L2/S23 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 24 L2/S24 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 25 L2/S25 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 26 L2/S26 (trosoban), Lamela 2 - Stan 27 L2/S27 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 28 L2/S28 (garsonjera), Lamela 3 - Stan 24 L3/S24 (četvorosoban), Lamela 3 - Stan 25 L3/S25 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 26 L3/S26 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 27 L3/S27 (trosoban), Lamela 3 - Stan 28 L3/S28 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 29 L3/S29 (garsonjera)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik),

Na koti +15,00 (aps. kota +98,60) potkrovlje, spratne visine 3,00m, predviđene su sledeće prostorno-funkcionalne celine, odnosno jedinice: 15 stambenih jedinica (Lamela 1 - Stan 30 L1/S30 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 31 L1/S31 (dvosoban), Lamela 1 - Stan 32 L1/S32 (dvosoban), Lamela

1 - Stan 33 L1/S33 (četvorosoban), Lamela 1 - Stan 34 L1/S34 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 29 L2/S29 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 30 L2/S30 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 31 L2/S31 (dvosoban), Lamela 2 - Stan 32 L2/S32 (četvorosoban), Lamela 2 - Stan 33 L2/S33 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 30 L3/S30 (četvorosoban), Lamela 3 - Stan 31 L3/S31 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 32 L3/S32 (dvosoban), Lamela 3 - Stan 33 L3/S33 (četvorosoban), Lamela 3 - Stan 34 L3/34 (dvosoban)), zajedničke prostorije (stepenišni prostor, lift, hodnik).

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekat je približno pravougaone osnove cca 15,2x75m, sa prepustima na fasadi od prvog sprata naviše i kosim neprohodnim krovom. Objekat je smirenih ali jasnih ivica i funkcionalno-estetskih obrađenih celina. Objekat se sastoji od tri identične, međusobno smaknute lamele. Lamele su povezane u suterenu, koji čini jedinstven unutrašnji prostor. Na parceli oko objekta, planirano je ozelenjavanje prostora. Osvetljenje stambenih prostora je omogućeno preko fasadne stolarije, kao i osvetljenje zajedničkih prostora svih lamela. U objektu je omogućeno prirodno provetravanje svih prostorija preko fasadne stolarije, osim pojedinih sanitarnih čvorova/kupatila, koja se ventilišu preko ventilacionih kanala. Ukoliko se postavljaju klima uređaji potrebno je predvideti njihovu spoljnu jedinicu na način da se ne narušava spoljni izgled objekta.

Konstrukcija

KONSTRUKCIJA I TEMELJI

Konstrukcija objekta je AB skeletni sistem, sa AB pločama i stubovima i zidnim platnima/ukrućenjima. Konstrukcija je iznad suterenske etaže razdvojena (dilatirana) i sastoji se od tri lamele (AB ploče). Objekat se temelji na AB temeljnoj ploči d=50cm na koti -3,50 (aps. 80,1) ispod koje je nabijeni tampon sloj šljunka d=30cm i bentonitna hidroizolacija Voltex postavljena na sloj tampona. AB temeljna ploča je dilatirana u delu gde je inače dilatiran objekat i podeljen u lamele L1 , L2 i L3.

ZIDOVI I PLATNA

Spoljašnji fasadni zidovi izvide se od klima termoizolacionog bloka debljine 20cm, termoizolovan sa spoljne strane termoizolacionim pločama - Multipor debljine 10cm. Unutrašnji obodni zidovi suterena se izvide od armiranog betona, debljine 25cm.

PLOČE I LINIJSKI ELEMENTI

Međuspratne konstrukcije su pune AB ploče debljine d=20cm. Ploče su oslonjene na armirano-betonske stubove i platna za ukrućenje konstrukcije, različitih preseka, dimenzija i debljina, a sve prema statičkom proračunu.

KROVNA I STEPENIŠNA KONSTRUKCIJA

Krovna konstrukcija je drvena krovna konstrukcija i izvodi se na završnoj armirano- betonskoj ploči debljine d=20cm kao i sistemom drvenih podrožnih greda preko koje se oslanjaju rogovi. Preko rogova je krov izolovan od vlage i pokriven falcovanim crepom, a između i ispod drvenih rogova se postavlja termoizolaciona zaštita. Nagib krova je 30 stepeni. U pojedinim delovima krova se rade krovne badže, koje se pokrivaju plitkim limenim pokrovom, nagiba 6 stepeni. Stepenište se izvodi kao armirano-betonsko. Debljina kose ploče je min. 14cm.

OSTALE KONSTRUKCIJE

U objektu su predviđeni ventilacioni kanali, kao rešenje za veštačku ventilaciju sanitarnih čvorova i kuhinja stambenih jedinica bez prirodne ventilacije. Ventilacioni kanali se završavaju minimum 80cm iznad završnog sloja krova.

Materijalizacija

SPOLJAŠNJA OBRADA

Termoizolovana fasada/klinker pločice. Kosi krov, falcovani crep.

STOLARIJA, BRAVARIJA I LIMARIJA

Ulazna vrata u stambene jedinice su sigurnosna. Sobna vrata su suvomontažna, puna, od MDF, sa slepim štokom u širini omalterisanog zida. Prozori i balkonska vrata su od petokomornih PVC profila sa dvoslojnim niskoemisionim staklom. Ulazna vrata u objekat: aluminijumska ili PVC stolarija, zastakljena. Vrata tehničkih prostorija su od crna bravarija. Ograde stepeništa i terasa su takođe crna bravarija.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Svi unutrašnji zidovi malterišu se produžnim malterom i boje poludisperzionim bojama. U sanitarnim prostorijama i kuhinjama zidovi se oblažu keramičkim pločicama I klase, u kupatilima od poda do plafona, a u kuhinjama i WC-ima do visine 1,50m. Podovi u sobama, trpezarijama i hodnicima su od klasičnog parketa (d=2.2 cm), a u kupatilima, WC-ima, i kuhinjama od keramičkih pločica. Podovi na balkonima su od mrazootpornih pločica. U kupatilima, WC-ima i na balkonima na konstrukciju postaviti hidroizolaciju. Stepenište i hodnici završno se obrađuju keramičkim pločicama. Plafoni se gletuju i boje poludisperzijom. U sanitarnim prostorijama plafoni se oblažu voodootpornim gispanim pločama.

Izolacije

TERMIČKA IZOLACIJA

Spoljni zidovi zgrade su termo blok 20cm + "demit" 10cm termoizolacioni sloj od ploča Multipor. Ovi zidovi malterisani su sa unutrašnje strane produžnim malterom. Sva spoljna stolarija stanova zastakljena je termoizolacionim dvoslojnim staklom 4+12+4mm. Krovna AB ploča štiti se postavljanjem mineralne vune debljine 25cm. Posebna napomena izvođaču je da svi primenjeni izolacioni materijali moraju biti nezapaljivi, tj. da nisu direktno izloženi izvorima toplote, već da se uvek postavljaju i ugrađuju zaštićeni drugim nezapaljivim materijalima (u „sendviču,,).

HIDROIZOLACIJA

Objekat je zaštićen od vlage postavljanjem horizontalne i vertikalne izolacije, ispod temeljne ploče, po obodnim suterenskim AB zidovima, te po kosini u nivou završne krovne ravni.

ZVUČNA ZAŠTITA

Širenje zvuka u zgradi sprečeno je primenom „plivajućih,, podova, odvojenih od zidova i međuspratne konstrukcije, a izvođač mora sve zidove izvoditi prema propisima odnosno sa popunjavanjem horizontalnih i vertikalnih spojnica. Na mestima u objektu gde se instalacije dodiruju sa konstrukcijom ugraditi elastične podloške da bi se sprečio prenos vibracija na konstrukciju.

PROTIVPOŽARNA IZOLACIJA

Objekat pripada kategoriji "V2" prema Pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednostima od požara spoljnih zidova zgrada ("Sl. Glasnik RS", br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019). Fasadni zidovi su zidani termoblokovima sa kontaktno toplotno-izolacionim sistemom ETICS (kamena vuna, EPS, multipor), a prema Pravilniku za datu kategoriju zgrade, klasa reakcije na požar sistema je B-s1,d1. Za zaštitu od požara u objektu je projektovana hidrantska mreža, a za krovnu konstrukciju propisan je premaz protivpožarnim zaštitnim sredstvom dva puta.

Instalacije

Objekat je opremljen sledećim instalacijama: vodovod i kanalizacija, instalacije jake i slabe struje, toplovodne instalacije, instalacije ventilacije garaža, RTV instalacije.

Napomena: u toku projektovanja glavnog projekta moguća su manja odstupanja u odnosu na sve prethodno definisano i navedeno kroz ovaj tehnički opis i grafičke priloge projekta. To se odnosi na pitanje tehničkih rešenja, materijalizacije, detalja izrade i izmene ili dopune projektantskog rešenja.

Prikaz površina sa namenama i brojem funkcionalnih jedinica

SUTEREN

1. zajedničke prostorije	1.136,81 m ²
suteren ukupno netto:	1.136,81 m²
suteren ukupno bruto:	1.217,13 m²

PRIZEMLJE

1. zajedničke prostorije	192,87 m ²
2. Lamela 1 - Stan 1 L1/S1 (trosoban)	63,25 m ²
3. Lamela 1 - Stan 2 L1/S2 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 3 L1/S3 (dvosoban)	42,27 m ²
5. Lamela 1 - Stan 4 L1/S4 (trosoban)	63,25 m ²
6. Lamela 1 - Stan 5 L1/S5 (dvosoban)	34,61 m ²
7. Lamela 2 - Stan 1 L2/S1 (četvorosoban)	76,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 2 L2/S2 (trosoban)	60,37 m ²
9. Lamela 2 - Stan 3 L2/S3 (trosoban)	63,25 m ²
10. Lamela 2 - Stan 4 L2/S4 (dvosoban)	34,61 m ²
11. Lamela 3 - Stan 1 L3/S1 (trosoban)	63,25 m ²
12. Lamela 3 - Stan 2 L3/S2 (dvosoban)	42,27 m ²
13. Lamela 3 - Stan 3 L3/S3 (dvosoban)	42,27 m ²
14. Lamela 3 - Stan 4 L3/S4 (trosoban)	63,25 m ²
15. Lamela 3 - Stan 5 L3/S5 (dvosoban)	34,61 m ²
prizemlje ukupno netto:	918,97 m²
prizemlje ukupno bruto:	1.098,00 m²

1. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ²
2. Lamela 1 - Stan 6 L1/S6 (četvorosoban)	78,40 m ²
3. Lamela 1 - Stan 7 L1/S7 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 8 L1/S8 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 9 L1/S9 (trosoban)	64,13 m ²
6. Lamela 1 - Stan 10 L1/S10 (dvosoban)	41,52 m ²
7. Lamela 1 - Stan 11 L1/S11 (garsonjera)	25,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 5 L2/S5 (četvorosoban)	78,40 m ²
9. Lamela 2 - Stan 6 L2/S6 (dvosoban)	42,27 m ²
10. Lamela 2 - Stan 7 L2/S7 (dvosoban)	42,28 m ²
11. Lamela 2 - Stan 8 L2/S8 (trosoban)	63,26 m ²
12. Lamela 2 - Stan 9 L2/S9 (dvosoban)	41,52 m ²

13. Lamela 2 - Stan 10 L2/S10 (garsonjera)	25,57 m ²
14. Lamela 3 - Stan 6 L3/S6 (četvorosoban)	78,40 m ²
15. Lamela 3 - Stan 7 L3/S7 (dvosoban)	42,27 m ²
16. Lamela 3 - Stan 8 L3/S8 (dvosoban)	42,28 m ²
17. Lamela 3 - Stan 9 L3/S9 (trosoban)	64,13 m ²
18. Lamela 3 - Stan 10 L3/10 (dvosoban)	41,52 m ²
19. Lamela 3 - Stan 11 L3/S11 (garsonjera)	25,57 m ²

1. sprat ukupno netto:	974,22 m²
1. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

2. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ²
2. Lamela 1 - Stan 12 L1/S12 (četvorosoban)	78,40 m ²
3. Lamela 1 - Stan 13 L1/S13 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 14 L1/S14 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 15 L1/S15 (trosoban)	64,13 m ²
6. Lamela 1 - Stan 16 L1/S16 (dvosoban)	41,52 m ²
7. Lamela 1 - Stan 17 L1/S17 (garsonjera)	25,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 11 L2/S11 (četvorosoban)	78,40 m ²
9. Lamela 2 - Stan 12 L2/S12 (dvosoban)	42,27 m ²
10. Lamela 2 - Stan 13 L2/S13 (dvosoban)	42,28 m ²
11. Lamela 2 - Stan 14 L2/S14 (trosoban)	63,26 m ²
12. Lamela 2 - Stan 15 L2/S15 (dvosoban)	41,52 m ²
13. Lamela 2 - Stan 16 L2/S16 (garsonjera)	25,57 m ²
14. Lamela 3 - Stan 12 L3/S12 (četvorosoban)	78,40 m ²
15. Lamela 3 - Stan 13 L3/S13 (dvosoban)	42,27 m ²
16. Lamela 3 - Stan 14 L3/S14 (dvosoban)	42,28 m ²
17. Lamela 3 - Stan 15 L3/S15 (trosoban)	64,13 m ²
18. Lamela 3 - Stan 16 L3/16 (dvosoban)	41,52 m ²
19. Lamela 3 - Stan 17 L3/S17 (garsonjera)	25,57 m ²

2. sprat ukupno netto:	974,22 m²
2. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

3. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ²
2. Lamela 1 - Stan 18 L1/S18 (četvorosoban)	78,40 m ²
3. Lamela 1 - Stan 19 L1/S19 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 20 L1/S20 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 21 L1/S21 (trosoban)	64,13 m ²
6. Lamela 1 - Stan 22 L1/S22 (dvosoban)	41,52 m ²
7. Lamela 1 - Stan 23 L1/S23 (garsonjera)	25,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 17 L2/S17 (četvorosoban)	78,40 m ²
9. Lamela 2 - Stan 18 L2/S18 (dvosoban)	42,27 m ²
10. Lamela 2 - Stan 19 L2/S19 (dvosoban)	42,28 m ²
11. Lamela 2 - Stan 20 L2/S20 (trosoban)	63,26 m ²
12. Lamela 2 - Stan 21 L2/S21 (dvosoban)	41,52 m ²
13. Lamela 2 - Stan 22 L2/S22 (garsonjera)	25,57 m ²
14. Lamela 3 - Stan 18 L3/S18 (četvorosoban)	78,40 m ²

15. Lamela 3 - Stan 19 L3/S19 (dvosoban)	42,27 m ²
16. Lamela 3 - Stan 20 L3/S20 (dvosoban)	42,28 m ²
17. Lamela 3 - Stan 21 L3/S21 (trosoban)	64,13 m ²
18. Lamela 3 - Stan 22 L3/S22 (dvosoban)	41,52 m ²
19. Lamela 3 - Stan 23 L3/S23 (garsonjera)	25,57 m ²

3. sprat ukupno netto:	974,22 m²
3. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

4. SPRAT

1. zajedničke prostorije	92,58 m ²
2. Lamela 1 - Stan 24 L1/S24 (četvorosoban)	78,40 m ²
3. Lamela 1 - Stan 25 L1/S25 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 26 L1/S26 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 27 L1/S27 (trosoban)	64,13 m ²
6. Lamela 1 - Stan 28 L1/S28 (dvosoban)	41,52 m ²
7. Lamela 1 - Stan 29 L1/S29 (garsonjera)	25,57 m ²
8. Lamela 2 - Stan 23 L2/S23 (četvorosoban)	78,40 m ²
9. Lamela 2 - Stan 24 L2/S24 (dvosoban)	42,27 m ²
10. Lamela 2 - Stan 25 L2/S25 (dvosoban)	42,28 m ²
11. Lamela 2 - Stan 26 L2/S26 (trosoban)	63,26 m ²
12. Lamela 2 - Stan 27 L2/S27 (dvosoban)	41,52 m ²
13. Lamela 2 - Stan 28 L2/S28 (garsonjera)	25,57 m ²
14. Lamela 3 - Stan 24 L3/S24 (četvorosoban)	78,40 m ²
15. Lamela 3 - Stan 25 L3/S25 (dvosoban)	42,27 m ²
16. Lamela 3 - Stan 26 L3/S26 (dvosoban)	42,28 m ²
17. Lamela 3 - Stan 27 L3/S27 (trosoban)	64,13 m ²
18. Lamela 3 - Stan 28 L3/S28 (dvosoban)	41,52 m ²
19. Lamela 3 - Stan 29 L3/S29 (garsonjera)	25,57 m ²

4. sprat ukupno netto:	974,22 m²
4. sprat ukupno bruto:	1.140,84 m²

POTKROVLJE

1. zajedničke prostorije	91,30 m ²
2. Lamela 1 - Stan 30 L1/S30 (četvorosoban)	77,86 m ²
3. Lamela 1 - Stan 31 L1/S31 (dvosoban)	42,27 m ²
4. Lamela 1 - Stan 32 L1/S32 (dvosoban)	42,28 m ²
5. Lamela 1 - Stan 33 L1/S33 (četvorosoban)	85,66 m ²
6. Lamela 1 - Stan 34 L1/S34 (dvosoban)	47,72 m ²
7. Lamela 2 - Stan 29 L2/S29 (četvorosoban)	77,98 m ²
8. Lamela 2 - Stan 30 L2/S30 (dvosoban)	42,27 m ²
9. Lamela 2 - Stan 31 L2/S31 (dvosoban)	42,28 m ²
10. Lamela 2 - Stan 32 L2/S32 (četvorosoban)	84,61 m ²
11. Lamela 2 - Stan 33 L2/S33 (dvosoban)	47,76 m ²
12. Lamela 3 - Stan 30 L3/S30 (četvorosoban)	77,74 m ²
13. Lamela 3 - Stan 31 L3/S31 (dvosoban)	42,27 m ²
14. Lamela 3 - Stan 32 L3/S32 (dvosoban)	42,28 m ²
15. Lamela 3 - Stan 33 L3/S33 (četvorosoban)	85,06 m ²

16. Lamela 3 - Stan 34 L3/34 (dvosoban)	47,45 m ²
potkrovlje ukupno netto:	976,79 m²
potkrovlje ukupno bruto:	1.140,84 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA	8.019,33 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA	6.929,45 m ²
UKUPNA REDUKOVANA POVRŠINA	6.929,45 m ²
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	6.721,57 m ²
UKUPNA STAMBENA POVRŠINA	5.138,15 m ²
BROJ STAMBENIH JEDINICA	101
PROSEČNA VELIČINA STANA	50,87 m ²
BROJ PARKING MESTA	36

Faznost izgradnje

U zavisnosti od uslova tržišta i potreba Investitora za gradnjom, data je mogućnost faznosti izgradnje objekta u tri faze.

Faza 1 podrazumeva izgradnju suterenske etaže, lamele A i svih infrastrukturnih priključaka, kao i uređenje zelenih površina. Faza 2 podrazumeva izgradnju lamele B. Faza 3 podrazumeva izgradnju lamele C.

Po realizaciji predmetnog objekta, Investitor je u obavezi da izdvoji zasebnu parcelu – građevinsko zemljište pod objektom, a ostatak parcele da bude zajednička blokovska površina, kao i da sprovede parcelaciju u katastar nepokretnosti.

11. OPŠTE ODREDBE

Urbanistički projekat je izrađen u dva istovetna štampana primerka i elektronski, koji se sastoje od tekstualnog, grafičkog dela i drugih priloga. Jedan štampani i jedan elektronski primerak se uručuju Investitoru a jedan zadržava Opštinska uprava Beočin.

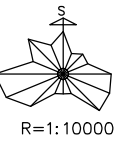
Opštinski organ nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa urbanističkim planom, zakonom i podzakonskim aktima.

Pre potvrđivanja Urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju Urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana. Komisija za planove Opštine Beočin razmatra sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije i vrši stručnu kontrolu Urbanističkog projekta.

Usvajanjem Urbanističkog projekta se stvaraju uslovi za dalje sprovođenje i to izdavanjem lokacijskih uslova.

GRAFIČKI DEO


PLAN GENERALNE REGULACIJE NASELJA BEOČIN



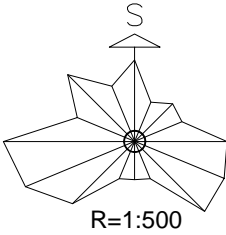
PLAN NAMENE POVR[INA NA NIVOU URBANISTIČKIH ZONA
SA LOKACIJAMA OBJEKATA JAVNE NAMENE

- GRANICA ZONA CENTRALNIH SADR@AJA**
- ZONA CENTRALNIH SADR@AJA**
- PRIMARNI I SEKUNDARNI NASEOSKI CENTAR**
1. SKUPŠTINA OP[ISTINE BEOČIN I OP[ISTINSKA UPRAVA
2. MEŠNA ZAJEDNICA
3. OP[ISTINSKI SUD
4. MUP – POLICIJA
5. KATASTAR NEPOKRETNOSTI
6. PORESKA UPRAVA
7. KULTURNI CENTAR (dom kulture, tv i radio stanica, biblioteka, KUD "Briša")
8. POŠTA
9. MUP – vatrogasna jedinica
10. NACIONALNA SLU@BA ZA ZAPOS@AVANJE
SPECIJALIZOVANI NASEOSKI CENTAR
- OBRAZOVANJE**
11. OSNOVNA [KOLA "JOVAN GR[O"] MILENKO" (I-III razreda)
12. OSNOVNA [KOLA "JOVAN GR[O"] MILENKO" (izdvojeno odeljenje u Seli Beočin, I-IV razreda)
13. OSNOVNA MU@I[KOLA (KOLA u sklopu Kulturnog centra)
- ZDRAVSTVENA I SOCIJALNA ZA[TITA**
14. PRE@KOLSKA USTANOVA "OLUBA STANKOVIĆ"
15. DOM ZDRAVIA
16. AMBULANTA "LU@BODER B[O]C"
17. CENTAR ZA SOCIJALNI RAD
- VERSKI OBJEKTI**
18. SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVA
19. RIMOKATOLI[KOLA CRKVA
- ZONA STANOVA@A**
20. PORODI[NO STANOVANJE
21. STANOVANJE SA RADOM
22. VE[OPRODI[NO STANOVANJE
- ZONA RADNIH SADR@AJA**
23. RADNE ZONE I KOMPLEKSI
24. KOMPLEKS SOLARNE ELEKTRANE
25. CENTAR ZA REKICLA@U
- ZONA SPORTA, REKREACIJE I TURIZMA**
26. TURISTI[KO SPORTSKO REKREATIVNE POVR[INE
27. SPORTSKA HALA
28. JP "SPORTSKO POSLOVNI CENTAR"
29. FUDBALSKO IGRALI[TE
30. PLAZA
31. TERENI ZA MALE SPORTOVE
32. SPORTOV NA VODI
- ZONA KOMUNALNIH I INFRASTRUKTURNIH SADR@AJA**
- KOMUNALNE POVR[INE**
33. JKP "BEOČIN"
34. JP "TOPLANA"
35. JP "ORA@EVANSKO ZEMO[TITE I PUTNA PRIVREDA"
36. ZELENIA PLAZA
37. KOMPLEKS GLAVNE VERNIO REGULACIONE STANICE
38. KOMPLEKS TRAFOSTANICE
39. ENERGETSKI KOMPLEKS
40. FABRIKA VODE
41. REZERVUAR ZA VODU
42. IZVORI[TE
43. POSTROJENJE ZA PRE[TIVANJE OTPADNIH VODA
44. CRPNA STANICA
45. RETENZIJA
46. ODLA@ALITE OTPADA
47. GROBO@E
48. GROBO@E U SELU BEOČIN (glavno naseosko grobo@e)
49. "GRADSKO GROBO@E"
50. NOVO GROBO@E [AKOTINAC
- PARKOVSKJE POVR[INE I SKVEROVI**
51. PARK HERCUA BRILA
52. STARI PARK
- ZA[TITNO ZELENILO**
53. SAOBRA@AJNI TERMINALI I POVR[INE
54. KORIDOR @ELEZNICE
55. ULU[NI KORIDORI
56. VODENE POVR[INE
57. KANAL
58. DUMBOVA[KO POTOK
59. "ASORSKI POTOK
60. KOZARSKI POTOK
61. [AKOTINA[KO POTOK
- DR@AVNI PUT II REDA br.119 / R-107**
- TRASA DP KRO@ NASEO@ – GLAVNA NASEOSKA SAOBRA@AJNICA**
- DR@AVNI PUT II REDA (PLANIRANA OBLAZNICA)**
- OP[ISTINSKI PUT**
- GLAVNA NASEOSKA SAOBRA@AJNICA**
- SABIRNA NASEOSKA SAOBRA@AJNICA**
- PRISTUPNE NASEOSKA SAOBRA@AJNICA**
- @ELEZNI[KOLA PRUGA**
- INDUSTRIJSKI KOLOSEK**
- SKELSKI PRELAZ**
- GRANICA OBUHVATA PLANA**
- GRANICA GRA@EVNSKOG ZEMO[TITA U GRA@EVNSKOM PODRU@JU NASEO@A**
- GRANICA GRA@EVNSKOG ZEMO[TITA IZVAN GRA@EVNSKOG PODRU@JA NASEO@A**

 ARHITEKTONSKI BIRO		Naručilac	OP[ISTINA BEOČIN, ul. Svetosavska 25, 21300 Beočin	
		Lokacija (adresa)	Beočin, ul. Cara Dušana, k.p.1689/10, k.o. Beočin	
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk, NA KAT. PARCELI 1689/110, K.O. BEOČIN		Naziv crte@A	ŠIRA LOKACIJA - IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE NASELJA BEOČIN
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis	Br. projekta UP-06/21
Datum	Januar 2022.	Razmera	1:5000	Broj lista 1

NARUČILAC:		OPREMA: OP[ITINA BEOČIN		Potpis i potpis:
		OVLASNO LICE:		
OBRAČUN:		JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD		Potpis i potpis:
		DIREKTOR: VLADIMIR ZELENKOVI dipl.in.moj.		
NAZIV PLANA: PLAN GENERALNE REGULACIJE NASEOBA BEOČIN				E – broj: 2357 Potpis i potpis:
NAZIV KARTE: PLAN NAMENE POVRŠINA NA NIVOU URBANISTIČKIH ZONA SA LOKACIJAMA OBJEKATA JAVNE NAMENE				
ODGOVORNI URBANISTA: Biljana Jeremić, d.i.a. Biljana Jeremić, mast.dipl.in.arh.				Datum: 2015.
URBANISTA SARADNIK: Zoran Koršić, dipl.in.arch.				Brilista: 2.4.

Интегрисани катастарско - топографски план
К.О. Беоцин ,парц.бр. 1689/10



Интегрисани катастарско - топографски план израдио 18.11.2021.

Геодетски биро КОТА Нови Сад , Трг младенаца бр. 5

Размера 1 : 500

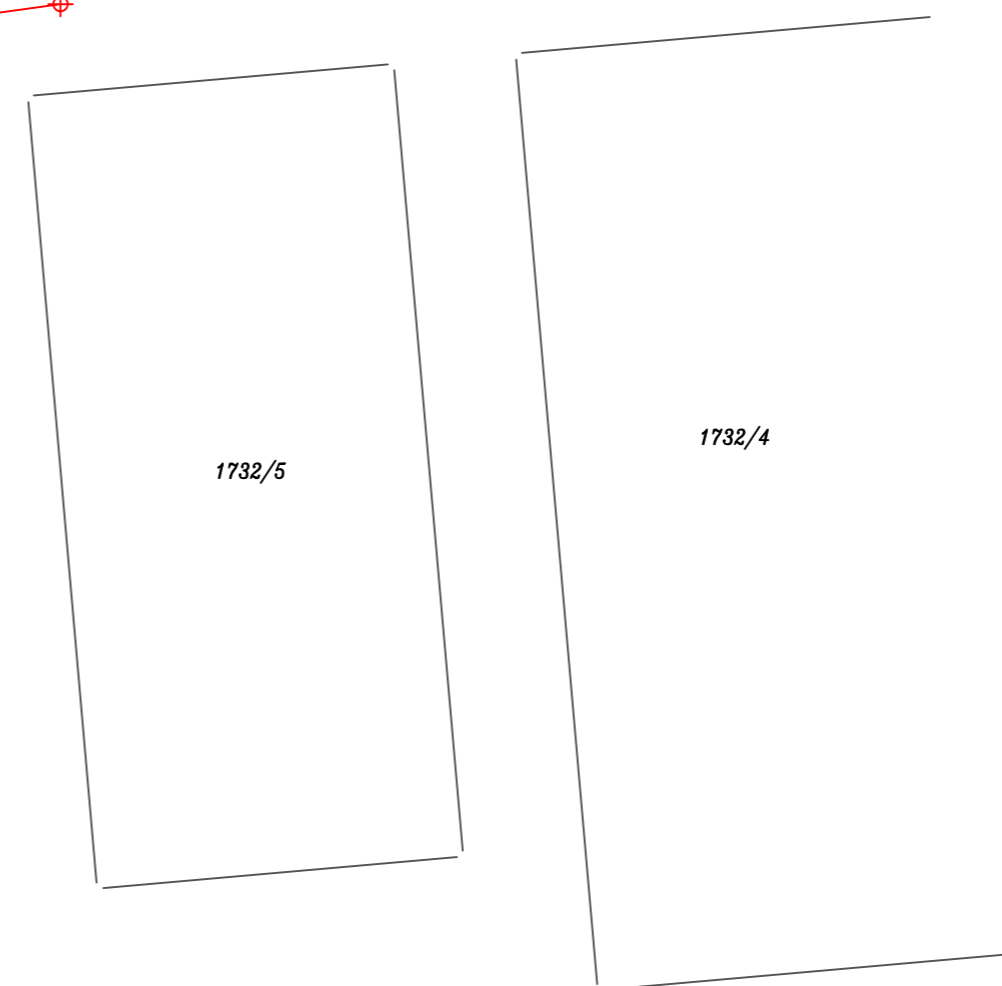
















GRANICA OBUHVATA
URBANISTIČKOG PROJEKTA

	Naručilac	OPŠTINA BEOČIN ul. Svetosavska 25, 21300 Beočin			
	Lokacija (adresa)	Beočin, ul. Cara Dušana k.p. 1689/10, k.o. Beočin			
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk NA KAT. PARCELI 1689/10, K.O. BEOČIN			Naziv crteža	KATASTARSKO -TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.			Potpis	Broj projekta UP-06/21
Datum	januar 2022.	Razmera	1:500	Broj lista	2



3

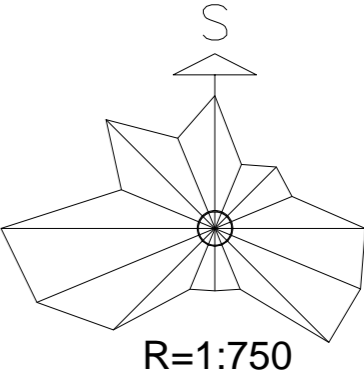


-  STAMBENI OBJEKT Su+P+4+Pk - 1. FAZA (LAMELA A)
 -  STAMBENI OBJEKT Su+P+4+Pk - 2. FAZA (LAMELA B)
 -  STAMBENI OBJEKT Su+P+4+Pk - 3. FAZA (LAMELA C)
 -  SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE
 -  NOVOPROJEKTOVANE PEŠAČKE STAZE
 -  SMER KRETANJA MOTORNIH VOZILA
 -  ZELENILU
 -  DRVEĆE SA VISOKOM KROŠNJOM
 -  VISOKO DRVEĆE SA USKO PIRAMIDALNOM KROŠNJOM
 -  NISKA DEKORATIVNA VEGETACIJA
 -  KLUPA ZA SEDENJE
 -  KORPA ZA OTPADKE
 -  KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
 -  GRAĐEVINSKA LINIJA
 -  REGULACIONA LINIJA
 -  GRANIČA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

	Y	X
T2	7400289.402	5007949.589
T3	7400274.319	5008126.016

		Naručilac		OPŠTINA BEOČIN ul. Svetosavska 25, 21300 Beočin	
		Lokacija (adresa)		Beočin, ul. Cara Dušana k.p. 1689/10, k.o. Beočin	
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk NA KAT. PARCELI 1689/10, K.O. BEOČIN		Naziv crteža	SAOBRAČAJNO, NIVELACIONO I REGULACIONO REŠENJE, PARTERNO UREĐENJE	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-06/21
Datum	januar 2022.	Razmera	1:750	Broj lista	4

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+P+4+Pk
NA KAT. PARCELI BR. 1689/10, K.O. BEOČIN

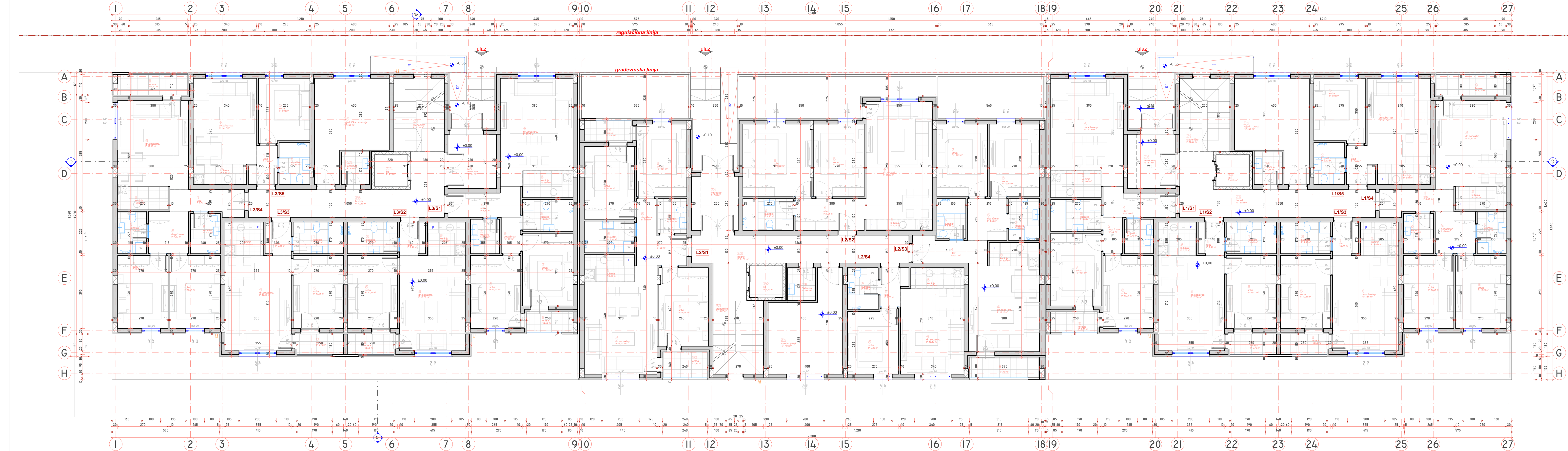


- LEGENDA:**
- STAMBENI OBJEKT Su+P+4+Pk - 1. FAZA (LAMELA A)
 - STAMBENI OBJEKT Su+P+4+Pk - 2. FAZA (LAMELA B)
 - STAMBENI OBJEKT Su+P+4+Pk - 3. FAZA (LAMELA C)
 - SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE
 - NOVOPROJEKTOVANE PEŠAČKE STAZE
 - POSTOJEĆI VODOVOD
 - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE IZMEŠTA
 - PLANIRANI VODOVOD
 - PLANIRANI NADZEMNI HIDRANT
 - POSTOJEĆA KANALIZACIJA
 - PLANIRANI KANALIZACIONI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI GASOVOD
 - POSTOJEĆI TOPLOVOD
 - PLANIRANI TOPLOVOD
 - POSTOJEĆI EK PODZEMNI KABL
 - PLANIRANI EK PODZEMNI KABL
 - POSTOJEĆI ELEKTROENERGETSKI KABL
 - PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI KABL
 - REGULACIONA LINIJA
 - OBUHVAĆ URBANISTIČKOG PROJEKTA

NAPOMENA: Saobraćajne površine su definisane postojećim projektom "Sabirna saobraćajnica" koji je preuzet za potrebe izrade Urbanističkog projekta.



Naručilac	OPŠTINA BEOČIN ul. Svetosavska 25, 21300 Beočin		
Lokacija (adresa)	Beočin, ul. Cara Dušana k.p. 1689/10, k.o. Beočin		
Naziv crteža	SKUPNI PRIKAZ TEHNIČKE INFRASTRUKTURE		
Potpis		Broj projekta UP-06/21	
1:750	Broj lista	5	



Površine Prizemlje			
red. br.	Naziv prostorije	P podna	P korisna
Lamela 1 - Stan 1			
1	ulaz	5,56	5,39
2	kupatilo	2,87	2,78
3	kuhinja	3,92	3,33
4	dn.soba+trp.	20,33	19,72
5	spajalnica	1,58	1,58
6	kupatilo	4,59	4,45
7	soba	10,53	10,21
8	soba	10,53	10,21
9	soba	2,87	2,78
10	terasa		
		63,25 m²	61,33 m²

Lamela 1 - Stan 2				63,25 m ²		61,33 m ²	
1	ulaz	2,48	2,41				
2	kupatilo	4,59	4,45				
3	kuhinja	3,69	3,58				
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56				
5	soba	10,53	10,21				
6	terasa	2,87	2,78				
		42,27 m ²	40,99 m ²				
Lamela 2 - Stan 4				63,25 m ²		61,33 m ²	
1	ulaz		2,76				2,67
2	kupatilo		3,71				3,61
3	kuhinja		3,14				3,05
4	dn.soba+trp.		15,64				15,15
5	soba		9,36				9,09
			34,61 m ²				33,57 m ²

LAMELA 1 - Stan 3			
1	ulaz	2,48	2,41
2	kupaonica	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	d.n.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78

Lamela 1 - Stan 4			Lamela 3 - Stan 1		
1	ulaz	5,16	1	ulaz	5,56
2	kupatilo	3,44	2	kupatilo	2,87
3	kuhinja	3,38	3	kuhinja	3,92
4	dn.soba+trp.	17,63	4	dn.soba+trp.	20,33
5	degažman	4,84	5	degažman	2,05
6	kupatilo	3,49	6	kupatilo	4,59

7	soba	10,53	10,21	7	soba	10,53	10,21
8	soba	10,53	10,21	8	soba	10,53	10,21
9	terasa	4,25	4,12	9	terasa	2,87	2,74
		63,25 m²	61,33 m²			63,25 m²	61,33 m²

Lamela 1 - Stan 5				Lamela 3 - Stan 2			
1	ulaz	2,76	2,88	1	ulaz	2,48	2,48
2	kupatilo	3,71	3,60	2	kupatilo	4,59	4,44

4	dn.soba+trp.	15,64	15,17	3	kuhinja	3,69	3,57
5	soba	9,36	9,08	4	dn.soba+trp.	18,11	17,57
				5	soba	10,53	10,21
		34,61 m ²	33,57 m ²	6	terasa	2,87	2,79
LAMELA 1 - Zajedničke prost.				42,27 m² 40,99 m²			
Z1	stepenište	10,58	10,27	LAMELA 3 - Stan 3			
Z2	lift	4,32	4,19				
Z3	hodnik	20,44	19,83				
1	ulaz	2,48	2,41	1	ulaz	2,48	2,41
2	kućetilo	4,59	4,44	2	kućetilo	4,59	4,44

Z4	vetrobran	7,91	7,67	3	kuhinja	3,69	3,5
Z5	zajedn. prost.	17,90	17,36	4	dn.soba+trp.	18,11	17,5
Z6	čistaća	2,63	2,55	5	soba	10,53	10,2
		63,78 m ²	61,87 m ²	6	terasa	2,87	2,7
Lamela 2 - Stan 1						42,27 m²	40,99 m²
1	ulaz	4,45	4,32				
2	kupaćio	2,87	2,78				
		2,92	2,82				
Lamela 3 - Stan 4							
1	ulaz					5,16	5,0

4	dn.soba+trp.	20,32	19,71	2	kupatilo	3,44	3,32
5	degazman	2,05	1,99	3	kuhinja	3,38	3,24
6	kupatilo	4,59	4,45	4	dn.soba+trp.	17,63	17,37
7	soba	10,53	10,21	5	degazman	4,84	4,68
8	soba	10,53	10,21	6	kupatilo	3,49	3,35
9	soba	11,08	10,75	7	soba	10,53	10,21
10	terasa	3,36	3,26	8	soba	10,53	10,21
11	terasa	2,87	2,78	9	terasa	4,25	4,11
						63,25	61,34

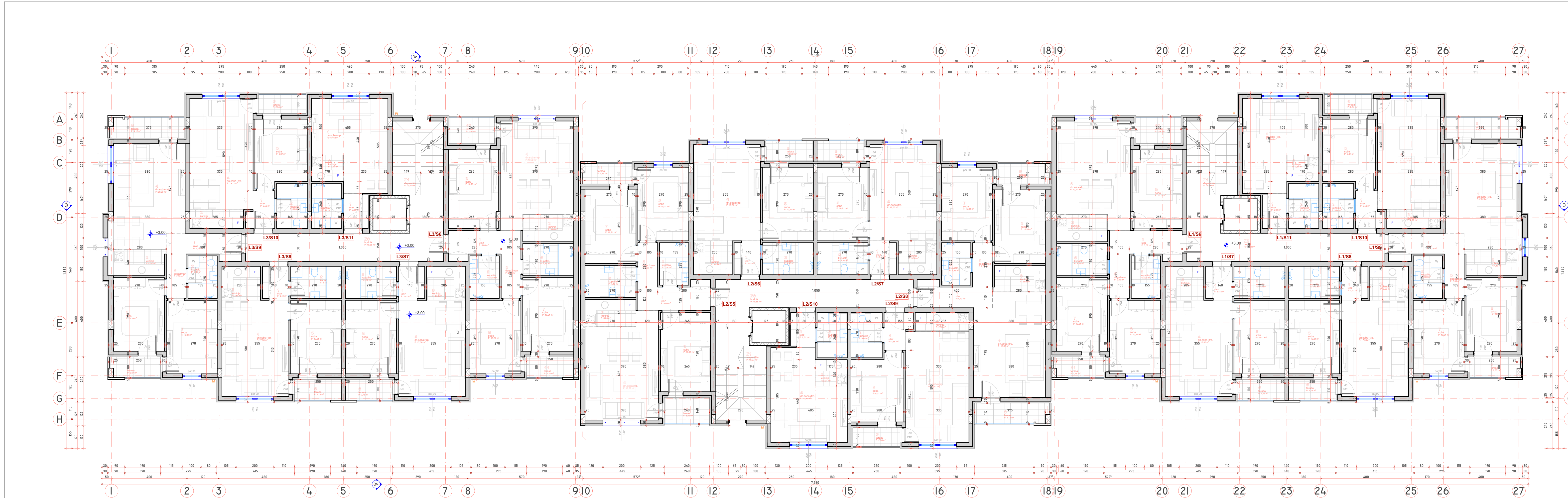
		76,57 m ²	74,26 m ²			63,25 m ²	61,35 m ²
Lamela 2 - Stan 2							
1	ulaz	6,40	6,21				
2	kupatilo	4,59	4,45				
3	kuhinja	2,13	2,07				
4	dn.soba+trp.	22,37	21,69				
5	soba	10,53	10,21				
		46,02	44,63				
Lamela 3 - Stan 5							
1	ulaz	2,76	2,67				
2	kupatilo	3,71	3,61				
3	kuhinja	3,14	3,06				
4	dn.soba+trp.	15,64	15,15				
5	soba	9,36	9,06				
		34,61 m ²	33,57 m ²				

0	5000	10,00	10,00
		60,37 m ³	58,55 m ³
Lamela 2 - Stan 3			
Lamela 3 - Zajedničke prost.			
Z1	stepenište	10,58	10,58
Z2	lift	4,32	4,32
Z3	hodnik	20,44	19,87
Z4	vešeroban	7,91	7,91
Z5	zajednička prostorija	17,90	17,90
Z6	čistačica	2,63	2,63
		63,78 m ³	63,78 m ³

	63,76 m ²	61,67 m ²
	918,97 m ²	891,22 m ²
Bruto Prizemlje		

Osnova prizemlja	1.098,00
	<p>OBJEKT I LOKACIJA:</p> <p>Stambeni objekat, Su+P+4+Pk xxx, Beočin, kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin</p>

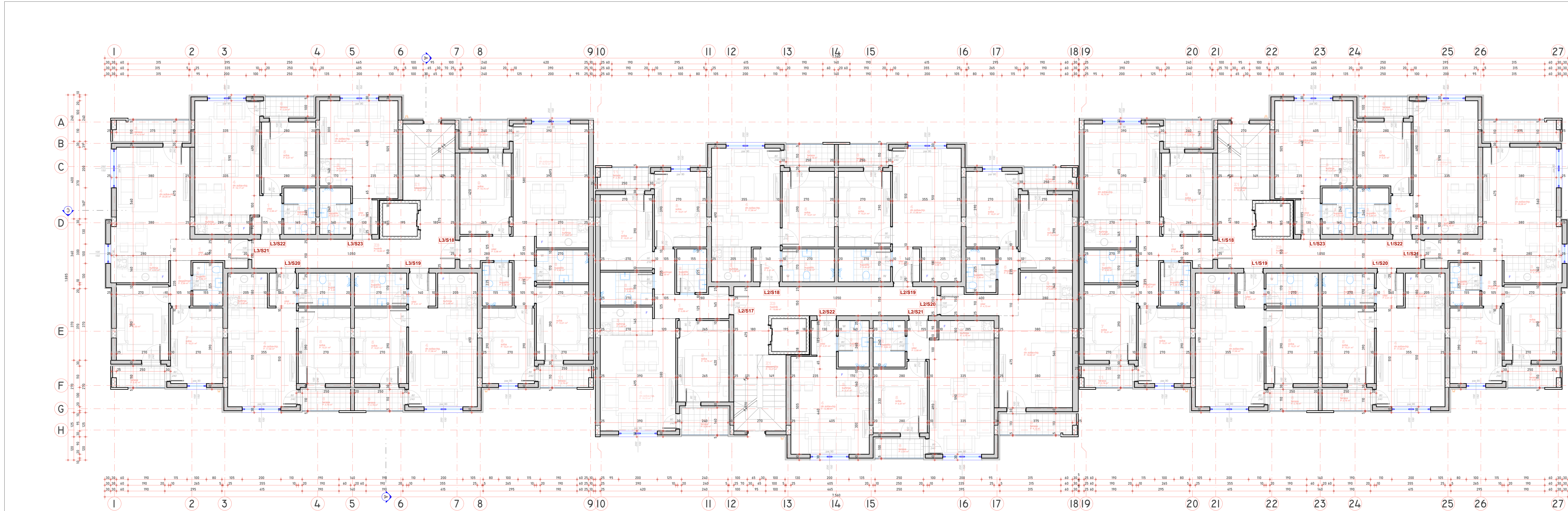
INVESTITOR: Opština Beočin XXX Beočin		BROJ ELAB.: E-2168		VRSTA PROJEKTA: Projekat arhitekture		FAZA PROJEKTA: IDR Idejno rešenje	
		NAZIV PRILOGA: Osnova prizemlja					
PROJEKTANT: Biljana Jeremić, dipl.ing.arh.		BROJ LICENCE: 300115009		BR. PRIL.G.: 3		RAZMERA: R 1:100	
				DATUM: 05.2022			



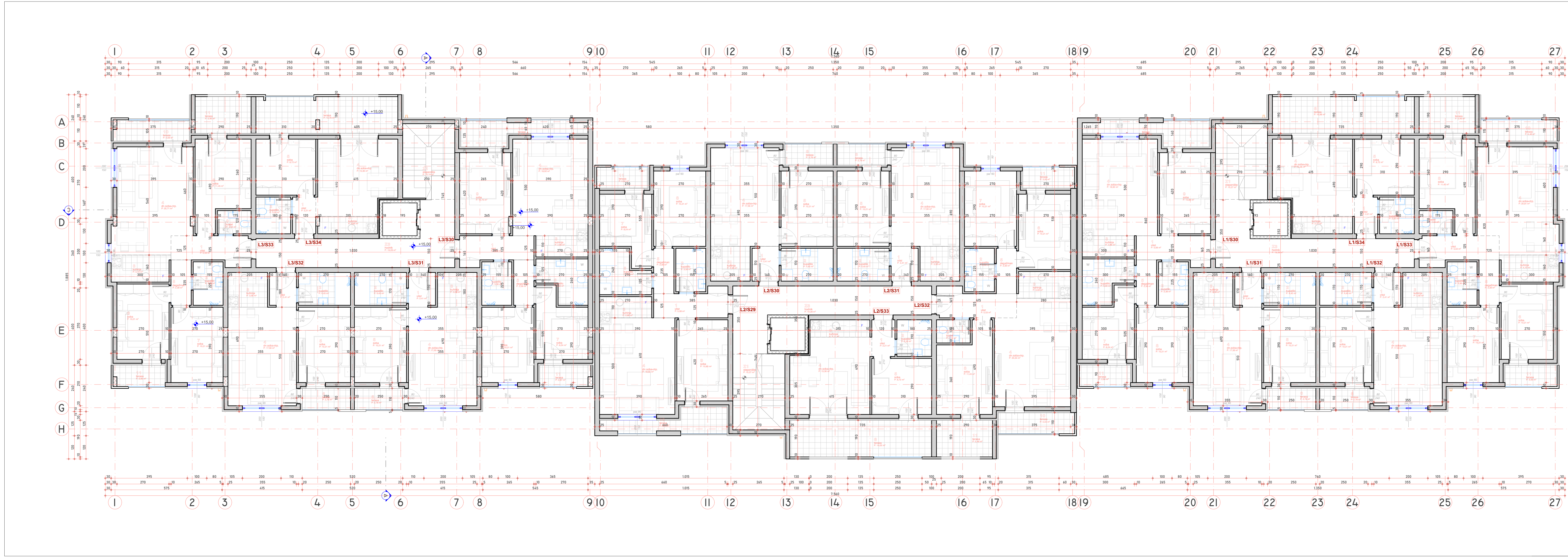
Površine prvog sprata			
Red. br.	Naziv prostorije	P podna	P kotirana
Lamelna 1 - Stan 10			
1	ulaz	2,66	2,58
2	kupatilo	3,96	3,84
3	kuhinja	2,85	2,76
4	dn.soba+trp.	19,77	18,17
5	soba	9,66	9,37
6	terasa	2,62	2,54
Σ		41,52 m²	40,26 m²
Lamelna 1 - Stan 11			
1	ulaz	2,38	2,31
2	kupatilo	3,84	3,72
3	kuhinja	2,38	2,31
4	dn.soba+trp.	16,97	16,46
Σ		25,57 m²	24,80 m²
Lamelna 1 - Stan 6			
1	ulaz	5,23	5,08
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	3,92	3,80
4	dn.soba+trp.	20,33	19,72
5	degažman	2,47	2,39
6	kupatilo	4,59	4,45
7	soba	10,53	10,21
8	soba	10,53	10,21
9	soba	11,08	10,75
10	terasa	3,36	3,26
11	terasa	2,87	2,78
Σ		78,40 m²	76,03 m²
Lamelna 1 - Stan 7			
1	ulaz	2,48	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
Σ		42,27 m²	40,99 m²
Lamelna 1 - Stan 8			
1	ulaz	2,49	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
Σ		42,28 m²	40,99 m²
Lamelna 1 - Stan 9			
1	ulaz	4,88	4,73
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	4,23	4,10
4	dn.soba+trp.	20,88	20,26
5	degažman	2,39	2,30
6	soba	10,65	10,33
7	soba	10,53	10,21
8	terasa	4,26	4,12
9	terasa	2,75	2,67
Σ		64,13 m²	62,19 m²
LAMELA 1 - Zajedničke prost.			
21	hidrant	10,58	10,27
23	hodnik	20,28	19,68
Σ		30,86 m²	29,95 m²
Lamelna 2 - Stan 10			
1	ulaz	2,38	2,31
2	kupatilo	3,84	3,72
3	kuhinja	2,38	2,31
4	dn.soba+trp.	16,97	16,46
Σ		25,57 m²	24,80 m²
Lamelna 2 - Stan 5			
1	ulaz	5,23	5,08
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	3,92	3,80
4	dn.soba+trp.	20,33	19,72
5	degažman	2,47	2,39
6	kupatilo	4,59	4,45
7	soba	10,53	10,21
8	soba	10,53	10,21
9	soba	11,08	10,75
10	terasa	3,36	3,26
11	terasa	2,87	2,78
Σ		78,40 m²	76,03 m²
Lamelna 2 - Stan 6			
1	ulaz	2,48	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
Σ		42,27 m²	40,99 m²
Lamelna 2 - Stan 7			
1	ulaz	2,49	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
Σ		42,28 m²	40,99 m²
Lamelna 2 - Stan 8			
1	ulaz	2,49	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
Σ		42,28 m²	40,99 m²
Lamelna 2 - Stan 9			
1	ulaz	4,88	4,73
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	4,23	4,10
4	dn.soba+trp.	20,88	20,26
5	degažman	2,39	2,30
6	soba	10,65	10,33
7	soba	10,53	10,21
8	terasa	4,26	4,12
9	terasa	2,75	2,67
Σ		64,13 m²	62,19 m²
LAMELA 3 - Zajedničke prost.			
21	hidrant	10,58	10,27
23	hodnik	20,28	19,68
Σ		30,86 m²	29,95 m²
Bruto i Sprat			
		974,22 m²	944,78 m²

Osnova prvog sprata

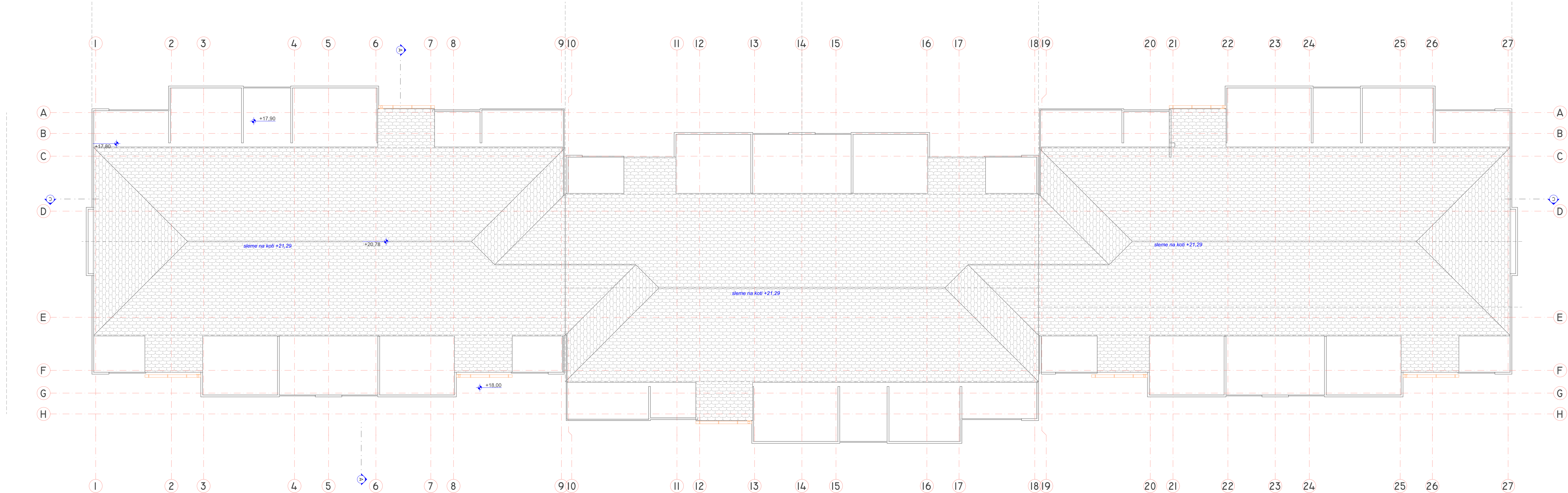
		OBJEKAT I LOKACIJA: Stambeni objekat , Su+P+4+Pk xxx, Beočin, kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin	
INVESTITOR: Opština Beočin Beočin	BROJ ELAB.: E-2168	VRESTA PROJEKTA: Projektat arhitekture	FAZA PROJEKTA: IDR (dejno rešenje)
NAZIV PRILOGA: Osnova prvog sprata			
PROJEKTANT: Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.	BROJ LICENCE: 300115009	BR. PRILG.: 4	RAZMERA: R 1:100
		DATUM: 05.2022	



Površine III Sprat			
Redni broj	Naziv prostorije	P podna	P kotirana
Lamela 1 - Stan 18			
1	ulaz	5,23	5,68
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	3,92	3,80
4	dn.soba+trp.	20,33	19,72
5	degažman	2,47	2,39
6	kupatilo	4,59	4,45
7	soba	10,53	10,21
8	soba	10,53	10,21
9	soba	11,08	10,75
10	terasa	3,36	3,26
11	terasa	2,87	2,78
P		78,40 m²	76,03 m²
Lamela 1 - Stan 19			
1	ulaz	2,48	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
P		42,27 m²	40,99 m²
Lamela 1 - Stan 20			
1	ulaz	2,49	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
P		42,28 m²	40,99 m²
Lamela 1 - Stan 21			
1	ulaz	4,88	4,73
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	4,23	4,10
4	dn.soba+trp.	20,88	20,26
5	degažman	2,47	2,39
6	soba	10,65	10,33
7	soba	10,53	10,21
8	terasa	4,26	4,12
9	terasa	2,75	2,67
P		64,13 m²	62,19 m²
Lamela 1 - Stan 22			
1	ulaz	2,66	2,58
2	kupatilo	3,96	3,84
3	kuhinja	2,85	2,76
4	dn.soba+trp.	19,77	19,17
5	soba	9,66	9,37
6	terasa	2,62	2,54
P		41,52 m²	40,26 m²
Lamela 1 - Stan 23			
1	ulaz	2,38	2,31
2	kupatilo	3,84	3,72
3	kuhinja	2,38	2,31
4	dn.soba+trp.	16,97	16,46
P		25,57 m²	24,80 m²
LAMELA 1 - Zajedničke prost.			
1	1.1 hodnik	10,58	10,27
2	2.3 hodnik	20,28	19,68
P		30,86 m²	29,95 m²
Lamela 2 - Stan 17			
1	ulaz	5,23	5,68
2	kupatilo	3,49	3,38
3	kuhinja	3,92	3,80
4	dn.soba+trp.	20,33	19,72
5	degažman	2,47	2,39
6	kupatilo	4,59	4,45
7	soba	10,53	10,21
8	soba	10,53	10,21
9	soba	11,08	10,75
10	terasa	3,36	3,26
11	terasa	2,87	2,78
P		78,40 m²	76,03 m²
Lamela 2 - Stan 18			
1	ulaz	2,48	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
P		42,27 m²	40,99 m²
Lamela 2 - Stan 19			
1	ulaz	2,49	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
P		42,28 m²	40,99 m²
Lamela 3 - Stan 20			
1	ulaz	2,49	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
P		42,28 m²	40,99 m²
Lamela 3 - Stan 21			
1	ulaz	2,48	2,41
2	kupatilo	4,59	4,45
3	kuhinja	3,69	3,58
4	dn.soba+trp.	18,11	17,56
5	soba	10,53	10,21
6	terasa	2,87	2,78
P		42,27 m²	40,99 m²
Lamela 3 - Stan 22			
1	ulaz	2,66	2,58
2	kupatilo	3,96	3,84
3	kuhinja	2,85	2,76
4	dn.soba+trp.	19,77	19,17
5	soba	9,66	9,37
6	terasa	2,62	2,54
P		41,52 m²	40,26 m²
Lamela 3 - Stan 23			
1	ulaz	2,38	2,31
2	kupatilo	3,84	3,72
3	kuhinja	2,38	2,31
4	dn.soba+trp.	16,97	16,46
P		25,57 m²	24,80 m²
LAMELA 3 - Zajedničke prost.			
1	1.1 hodnik	10,58	10,27
2	2.3 hodnik	20,28	19,68
P		30,86 m²	29,95 m²
Bruto III Sprat			
P		974,22 m²	944,78 m²
Osnova trećeg sprata			
1.140,84			
OBJEKT I LOKACIJA:			
Stambeni objekat, Su+P+4+Pk			
xxx, Beočin,			
kali, parc. br. 1689/10, K.O. Beočin			
PROJEKTOVANJE:			
INVESTITOR:		VRSTA PROJEKTA:	
Opština Beočin		Projekat arhitekture	
xxx, Beočin		IDR	
PROJEKTANT:		FAZA PROJEKTA:	
Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.		Osnova trećeg sprata	
BROJ LICENCE:		NAZIV PROJEKTA:	
300115009		Osnova trećeg sprata	
BR. PRILOGA:		RAZMERA:	
6		R 1:100	
DATUM:		05.2022	



</




Osnova krova

INVESTITOR: Opština Beočin xxx Beočin		BROJ ILAR: E-2168 NAZIV PRILOGA: Osnova krova	
PROJEKTANT: Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.		BROJ LICENCE: 300115009	
OBJEKT I LOKACIJA: Stambeni objekat, Su+P+4+Pk xxx, Beočin, koti parc.br. 1689/10, K.O. Beočin		VRETA PROJEKTA: Projektat arhitekture	
FAZA PROJEKTA: IDR idejno rešenje		BILJEŠKE: 9	
RAZMERA: R 1:100		DATUM: 05.2022	

Presek A-A

LEGENDA:
FZ-1 - spoljašnji zid
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. termoblok 20,0cm
3. kamena vuna 10,0cm
4. dekorativni malter 1,0cm
spolja

FZ-2 - spoljašnji zid - AB platno
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. AB platno 18,0cm
3. kamena vuna 12,0cm
4. dekorativni malter 1,0cm
spolja

DZ-1 - zid na dilataciji između zgrada
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. termoblok 15,0cm
3. kamena vuna 10,0cm
4. sloj lepka arm. PVC mrežom 0,4cm
spolja

DZ-2 - zid na dilataciji između zgrada
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. AB platno 15,0cm
3. kamena vuna 15,0cm
4. sloj lepka arm. PVC mrežom 0,4cm
spolja

ZN-1 - unutrašnji zid ka negr. prostoru
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. termoblok 19,0cm
3. multipor 6,0cm
4. produžni malter 2,0cm
unutra

ZN-2 - unutrašnji zid ka negr. prostoru
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. armirani beton 15,0cm
3. multipor 10,0cm
4. produžni malter 2,0cm
unutra

RK - ravan krov iznad grejanog prostora
unutra
1. produžni malter 2,0cm
2. AB ploča 15,0cm
3. stropor 7,0cm
4. cementna košuljica 5,0cm
5. hidroizolacija 0,6cm
6. keramičke pločice 1,0cm
spolja

MK-1 - mk ka negrejanom krov. prostoru
unutra
1. cementna košuljica 3,0cm
2. stropor 15,0cm
3. AB ploča 20,0 cm
4. produžni malter 2,0cm
unutra

MK-2 - mk iznad negrejanog dela
unutra
1. parket ili ker.pločice 2,0cm
2. cementna košuljica 5,0cm
3. stropor 3,0cm
4. AB ploča 20,0 cm
5. kamena vuna 10,0 cm
6. produžni malter 2,0cm
unutra

MK-3 - mk između razl. korisnika
unutra
1. parket ili ker.pločice 2,0 cm
2. cementna košuljica 5,0cm
3. stropor 3,0cm
4. AB ploča 20,0 cm
5. produžni malter 2,0cm
unutra

PT - Pod na tlu
unutra
1. parket ili ker.pločice 2,0 cm
2. cementna košuljica 5,0cm
3. stropor 12,0cm
4. AB ploča 15,0 cm
5. hidroizolacija 0,6 cm
6. beton 5,0 cm
7. šljunak 30cm
tlo



Masterplan ARC DOO Novi Sad
Preduzeće za projektovanje, inženjering,
konsalting i promet nekretnina
masterplan.rs

Kralja Aleksandra 14/1
21000 Novi Sad, SRB
381.64.135.95.30
office@masterplan.rs

INVESTITOR:
Opština Beočin
xxx

OBJEKAT I LOKACIJA:
Stambeni objekat, Su+P+4+Pk

xxx, Beočin,
kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin

PROJEKTANT:
Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.

NAZIV PRILOGA:
Presek A-A

BR. PRLG.:
10

RAZMERA:
R 1:100

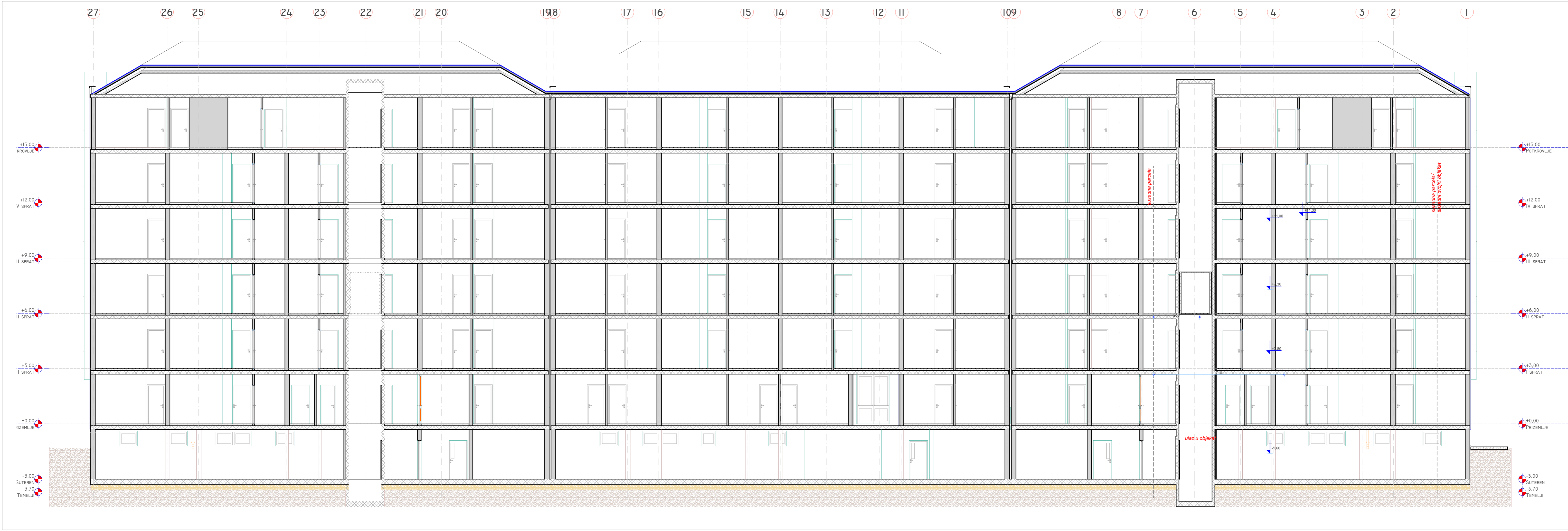
DATUM:
decembar 2021.

BROJ ELAB.:
E-2168

VRSTA PROJEKTA:
Projekat
arhitekture

FAZA PROJEKTA:
IDR
Idejno rešenje

BROJ LICENCE:
300115009



Presek C-C

LEGENDA:
FZ-1 - spojajni zid
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 20,0cm
4. kamena vuna 10,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

FZ-2 - spojajni zid - AB platno
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 15,0cm
4. kamena vuna 12,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

DZ-1 - zid na dilataciji između zgrada
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 15,0cm
4. kamena vuna 10,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

DZ-2 - zid na dilataciji između zgrada
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 15,0cm
4. kamena vuna 10,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

ZN-1 - unutrašnji zid ka negr. prostoru
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 15,0cm
4. kamena vuna 10,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

ZN-2 - unutrašnji zid ka negr. prostoru
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 15,0cm
4. kamena vuna 10,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

RK - ravan krov iznad grejanog prostora
1. unutra
2. produžni mater 2,0cm
3. keramika 15,0cm
4. kamena vuna 10,0cm
5. sekatorni mater 1,0cm
spolja

MK-1 - mk ka negrejanom krov. prostoru
1. unutra
2. cementna kolutija 3,0cm
3. stropor 10,0cm
4. AB ploča 20,0 cm
5. produžni mater 2,0cm
unutra

MK-2 - mk iznad negrejanog dela
1. unutra
2. parket ili ker pločica 2,0cm
3. cementna kolutija 3,0cm
4. stropor 10,0cm
5. AB ploča 20,0 cm
6. kamena vuna 10,0 cm
7. produžni mater 2,0cm
unutra

MK-3 - mk između razl. korisnika
1. unutra
2. parket ili ker pločica 2,0 cm
3. cementna kolutija 3,0cm
4. stropor 10,0cm
5. AB ploča 20,0 cm
6. kamena vuna 10,0 cm
7. produžni mater 2,0cm
unutra

PT - Pod na tlu
1. unutra
2. parket ili ker pločica 2,0 cm
3. cementna kolutija 3,0cm
4. stropor 10,0cm
5. AB ploča 20,0 cm
6. kamena vuna 10,0 cm
7. produžni mater 2,0cm
unutra

BR. PRIL.:
11

RAZMERA:
R 1:100

DATUM:
decembar 2021.

masterplan arc

Masterplan ARC DOO Novi Sad
Preduzeće za projektovanje, inženjering,
konsalting i promet nekretnosti
office@masterplan.rs

Kralja Aleksandra 14/1
21000 Novi Sad, SRB
381 64 135 950 20
office@masterplan.rs

INVESTITOR:
Opština Beočin
Beočin

OBJEKAT I LOKACIJA:
xxx, Beočin,
kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin

PROJEKTANT:
Biljana Jeremić, dipl.ing.arh.

NAZIV PRILOGA:
Presek C-C

VRSTA PROJEKTA:
Projekat
arhitekture

FAZA PROJEKTA:
IDR
Idejno rešenje

BROJ ELAB.:
E-2168

BROJ LICENCE:
300115009

Ulična istočna fasada



masterplan arc
BROJ ELAB.: E-2168

Masterplan ARC DOO Novi Sad
Posređovanje za projektovanje, inženjering,
konsalting i promet nekretnosti
Kralja Aleksandra 14/1
21000 Novi Sad, SRB
381 64 135 95 30
office@masterplan.rs

INVESTITOR:
Opština Beočin
xxx
Beočin

VRSTA PROJEKTA:
Projektat
arhitekture

FAZA PROJEKTA:
IDR
Idejno rešenje

OBJEKAT I LOKACIJA:
Stambeni objekat, Su+P+4+Pk
xxx, Beočin,
kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin

PROJEKTANT:
Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:
300115009

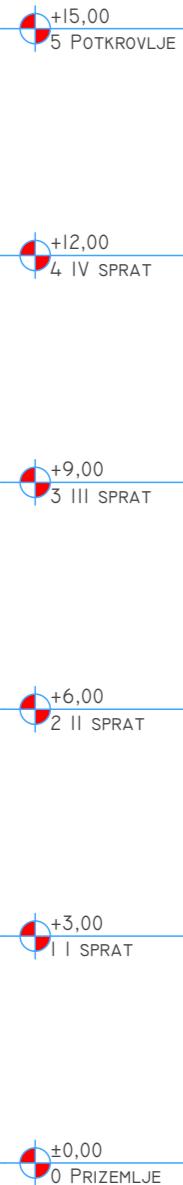
NAZIV PRILOGA:
Ulična istočna fasada

BR. PRILG.: 12

RAZMERA:
R 1:100

DATUM:
decembar 2021.

Dvorišna zapadna fasada



masterplan arc

Masterplan ARC DOO Novi Sad
Preduzeće za projektovanje, inženjering,
konsalting i promet nekretnosti
office@masterplan.rs

Kralja Aleksandra 14/1
21000 Novi Sad, SRB
381 64 135 95 30
office@masterplan.rs

BROJ ELAB: E-2168

VRSTA PROJEKTA:
Projekat
arhitekture

INVESTITOR:
Opština Beočin
xxx
Beočin

FAZA PROJEKTA:
IDR
Idejno rešenje

OBJEKAT I LOKACIJA:
Stambeni objekat, Su+P+4+Pk
xxx, Beočin,
kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin

PROJEKTANT:
Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:
300115009

NAZIV PRILOGA:
Dvorišna zapadna fasada

BR. PRILG.: 13

RAZMERA:
R 1:100

datum:
decembar 2021.

Severna fasada



Masterplan ARC DOO Novi Sad
Preduzeće za projektovanje, inženjering,
konsalting i promet nekretnosti
masterplan.rs

Kralja Aleksandra 14/1
21000 Novi Sad, SRB
381.64.135.95.30
office@masterplan.rs

BROJ ELAB.:
E-2168

VRSTA PROJEKTA:
**Projekat
arhitekture**

FAZA PROJEKTA:
IDR
Idejno rešenje

INVESTITOR:
Opština Beočin
xxx
Beočin

OBJEKAT I LOKACIJA:
Stambeni objekat, Su+P+4+Pk

xxx, Beočin,
kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin

PROJEKTANT:
Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.

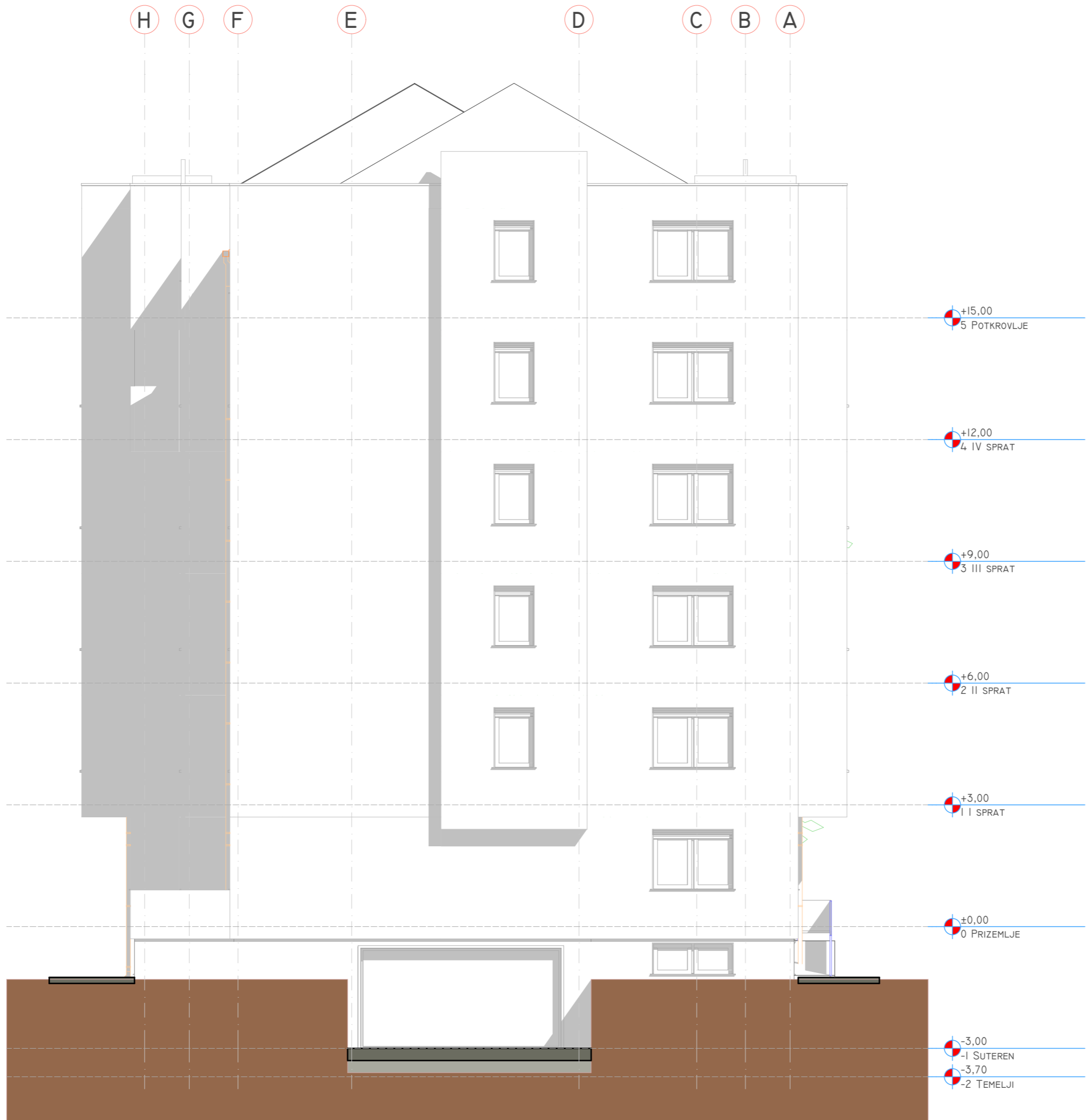
BROJ LICENCE:
300115009

NAZIV PRILOGA:
Severna fasada

BR. PRLG.:
14

RAZMERA:
R 1:100

DATUM:
decembar 2021.



Južna fasada



Masterplan ARC DOO Novi Sad
Preduzeće za projektovanje, inženjering,
konsalting i promet nekretnina
masterplan.rs

Kralja Aleksandra 14/1
21000 Novi Sad, SRB
381.64.135.95.30
office@masterplan.rs

BROJ ELAB.:
E-2168

VRSTA PROJEKTA:
**Projekat
arhitekture**

FAZA PROJEKTA:
IDR
Idejno rešenje

INVESTITOR:
Opština Beočin
xxx
Beočin

OBJEKAT I LOKACIJA:
Stambeni objekat, Su+P+4+Pk

xxx, Beočin,
kat.parc.br. 1689/10, K.O. Beočin

PROJEKTANT:
Biljana Jeremijić, dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE:
300115009

NAZIV PRILOGA:
Južna fasada

BR. PRLG.:
15

RAZMERA:
R 1:100

DATUM:
decembar 2021.





PRILOZI - DOKUMENTACIJA





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2403

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 18.1.2022. 16:15:03

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9e499224-c12c-4db2-89ce-efa10ccd74b4
Матични број општине:	80101
Општина:	БЕОЧИН
Матични број катастарске општине:	804975
Катастарска општина:	БЕОЧИН
Датум ажурности:	17.01.2022. 13:34
Служба:	БЕОЧИН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	1689
Подброј парцеле:	10
Површина m ² :	9563
Број листа непокретности:	2403

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	9563

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА БЕОЧИН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Опис и спецификација предмета, услови испоруке и извршења

ПРЕДМЕТ НАБАВКЕ: израда Идејног решења и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк на кат. парцели бр.1689/10 к.о. Беочин

»

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

ОПШТИ ПОДАЦИ: Инвеститор: Општина Беочин, Светосавска 25, Беочин

ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: Парцела је у ширем центру Беочина, улица Цара Душана, градско грађевинско земљиште, јавна својина Општине Беочин. У зони је становања – вишепородично становање. Површине је 9.563 м².

ПОДАЦИ О ПРЕДМЕТНОМ ОБЈЕКТУ: Показаним интересовањем Инвеститора, спровођењем одредби важеће планске документације и привођења намени на датом подручју, предвиђа се изградња стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк. Потребно је планирати изградњу једног или више нових стамбених објеката – ламела, савременог архитектонског израза, као и уређење околног простора (за комуникацију и окупљање). Индекси изграђености и заузетости су дефинисани важећим планским документом – План генералне регулације насеља Беочин (“Службени лист општине Беочин” бр. 2/2015 и 07/2018). Оријентациона укупна бруто површина свих етажа будућих објеката је око 7500 м² и зависиће како од урбанистичких параметара, тако и од услова за обезбеђење гаражних и паркинг места и техничких просторија у сутерену. Прилаз парцели и објектима је из планиране „сабирне улице“, к.парцела бр. 1689/9.

ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА обухвата:

1. Израда и овера катастарско-топографског плана локације, са уцртаним постојећим инсталацијама.
2. Израда Урбанистичког пројекта: обимом и садржајем у складу са:
 - Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/2021),
 - Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).
3. Припрема подлога за захтеве надлежним јавним предузећима и установама од којих је потребно затражити претходне услове: обимом и садржајем у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/2021),
4. Учешће у презентацији и одбрана Урбанистичког пројекта пред надлежном Комисијом за планове.

Инвеститор ће овластити Пружаоца услуге да у његово име и о његовом трошку прибави све претходне услове и сагласности, као и извод из катастра водова

Понуђач израђује пројектну документацију стручно, квалитетно, у складу са постојећом планском документацијом и уз поштовање свих законских норматива и прописа за овакву врсту пројеката.

Сви елементи партерног уређења и паркинг простора, конструкције објекта, функционалне

организације, обраде и архитектонског обликовања биће дефинисани непосредним контактом између понуђача И инвеститора.

ИЗРАДА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА обухвата:

1. Израда елабората о геомеханичким условима изградње
2. Израда Идејног решења стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020 и 52/2021),
3. Израда модела (3Д приказа објекта),
4. Партерно уређење површина око објекта.

Понуђач израђује пројектну документацију стручно, квалитетно, у складу са постојећом планском документацијом и уз поштовање свих законских норматива и прописа за овакву врсту пројеката.

Сви елементи партерног уређења и паркинг простора, конструкције објекта, функционалне организације, обраде и архитектонског обликовања биће дефинисани непосредним контактом између понуђача И инвеститора.

..... ”



Наш број: 2460800-Д-07.02.-2522-22

Ваш број:

Датум: 27.01.2022. године

"Arh arhitektonski biro"

Трг слободе број 3

ТЦ Аполо локал Д14

21000 НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели број 1689/10 (К.О. Беочин) у Беочину у улици Цара Душана

Поводом Вашег захтева, број 2460800-Д-07.02.-2522-22, у ком у име инвеститора Општина Беочин, Светосавска бр. 25, Беочин тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта са три Ламеле (А, Б, Ц) на катастарској парцели број 1689/10 у (К.О. Беочин) у улици Цара Душана у Беочину, обавештавамо Вас следеће:

За потребе прикључења Ламеле А на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је од постојеће МБТС 20/0,4 kV 2x630 kVA "Спортски центар" до будуће КПК типа ЕВ-2П на планираном објекту Ламела А у улици Цара Душана, предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода кабловима типа и пресека XP00 AS 4x150mm². На приступачном месту у улазу у објекат Ламеле А у којој се планира изградња 34 стана, са $P_{\max} = 13,80$ kW по стану, заједничком потрошњом $P_{\max} = 11,04$ kW, лифтом $P_{\max} = 11,04$ kW и заједничком гаражом $P_{\max} = 17,25$ kW, обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 3700 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилима за 34 стана, 1 заједничка гаража, 1 лифт и 1 заједничка потрошња.

За потребе прикључења Ламеле Б на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је од будуће КПК типа ЕВ-2П на Ламели А до будуће КПК типа ЕВ-2П на планираном објекту Ламела Б у улици Цара Душана, предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода кабловима типа и пресека XP00 AS 4x150mm². На приступачном месту у улазу у објекат Ламеле Б у којој се планира изградња 33 стана, са $P_{\max} = 13,80$ kW по стану, заједничком потрошњом $P_{\max} = 11,04$ kW и лифтом $P_{\max} = 11,04$ kW, обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 3700 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилима за 33 стана, 1 лифт и 1 заједничка потрошња.

За потребе прикључења Ламеле Ц на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је од постојеће МБТС "Спортски центар" до будуће КПК типа ЕВ-2П на планираном објекту Ламела Ц и од ње до планиране КПК типа ЕВ-2П на планираном објекту Ламеле Б у улици Цара Душана, предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода кабловима типа и пресека XP00 AS 4x150mm². На приступачном месту у улазу у објекат Ламеле Ц у којој се планира изградња 34 стана, са $P_{\max} = 13,80$ kW по стану, заједничком потрошњом $P_{\max} = 11,04$ kW, лифтом $P_{\max} = 11,04$ kW, обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 3700 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилима за 34 стана, 1 лифт и 1 заједничка потрошња.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Директор огранка

Милан Тешовић, дипл.инж

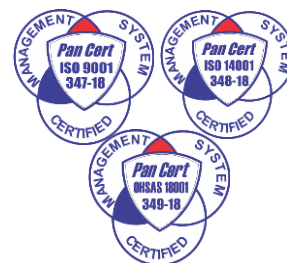
М.П.

Доставити :

1. Наслову,
2. Служби за енергетику,
3. Општина Беочин, Светосавска бр. 25, Беочин
4. Писарници.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



Број: 20
Дана: 18.01.2022.
Беоцин

„БиАрх архитектонски биро“
Трг Слободе 3, ТЦ Аполо, локал Д14
Нови Сад

На основу Вашег захтева број УП-05/2021 од дана 27.05.2021. године, који смо запримили дана 05.01.2022. године под заводним бројем 4, за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу објекта спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели број 1689/10 К.О. Беоцин; те у складу са Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије ЈП „Топлана“ Беоцин, издају се:

У С Л О В И

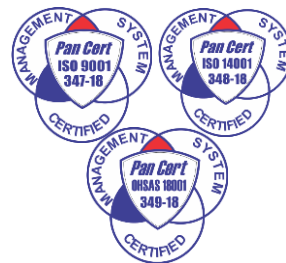
за прикључење на топоводну мрежу ЈП „Топлана“ Беоцин и за топлотне подстанице и инсталације грејања у ламелама А, Б и Ц стамбеног објекта на катастарској парцели број 1689/10 К.О. Беоцин

Приликом пројектовања и изградње прикључка на топоводну мрежу објекта спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели број 1689/10 К.О. Беоцин, придржавати се следећих услова:

1. Место прикључења на магистралну топоводну мрежу извести на удаљености од 1 – 2 m од чврсте тачке (Ѓ.Т.) код шахте Š15 (видети графички прилог);
2. Код места прикључења предвидети нову шахту у којој ће бити лоцирана предизолована запорна арматура DN65, одзрачна и одмуљна арматура DN25. Новопројектована АВ шахта треба да буде довољних димензија за смештај наведене арматуре и са металним поклопцем са ознаком „Топловод“;
3. Прикључни вод топовода за новопројектоване ламеле А, Б и Ц треба да буде израђен од предизолованих челичних цеви DN65/140mm. Минимална дубина укопавања прикључног топовода је $h \geq 850\text{mm}$. Магистрални вод на месту прикључења је 2х DN150mm. Прикључење на магистрални топовод могуће је извести у периоду мај – август, односно када је топлана ван функције;
4. Пошто је планирана фаза изградња ламела А, Б и Ц за сваку ламелу треба предвидети шахту са запорном арматуром DN40 и одмуљном арматуром;
5. ЈП „Топлана“ Беоцин тренутно ради са системом грејања $t_1/t_2=110/70^\circ\text{C}$. Дилатације прикључне топоводне мреже рачунати са температуром полазног вода од $t_1=120^\circ\text{C}$. Трасу прикључног вода од шахте Š15 до ламела А, Б и Ц треба ускладити са осталим инфраструктурним инсталацијама (водовод, канализација, електро инсталације јаке и слабе струје итд.). У топлотним подстаницама прикључне водове завршити запорним вентилима DN40 PN16 и „by pass“ вентилом DN20 PN16;



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



6. Топлотне подстанице морају да имају директан улаз са металним вратима.

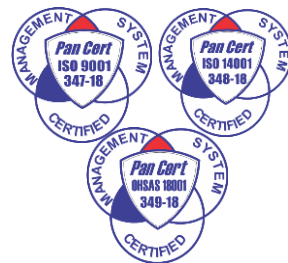
Прилог: Секундарни план са местом прикључења на магистрални топовод.

Приликом пројектовања и изградње топлотних подстаница и инсталација грејања у објекту спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели број 1689/10 К.О. Беоцин, придржавати се следећих услова:

1. У топлотним подстаницама прикључне водове треба завршити запорним вентилима DN40 PN16 и „by pass“ вентилом DN20 PN16;
2. Систем грејања у ламелама би био индиректан путем измењивача топлоте са растављивим ламелама. Избор измењивача топлоте треба бирати према следећим параметрима:
 - примар: вода $t_1/t_2=110/70^{\circ}\text{C}$
 - секундар: вода $t_1/t_2=60/80^{\circ}\text{C}$Топлотна снага измењивача треба да буде 10% већа од прорачунате топлотне снаге. Прикључци на измењивачима топлоте треба да буду DN40 PN16 и „by pass“ вентилом DN50;
3. У топлотним подстаницама треба предвидети централне мераче утрошка топлотне енергије. За сваки стан треба предвидети посебан прикључак са мерачем утрошка топлотне енергије Kamstrup Multical са Mbus модулима за централно читавање утрошене топлотне енергије у свакој топлотној подстаници. На прикључку сваког стана, на повратним водовима, треба предвидети ручне балансне вентиле са могућношћу „закључавања“ – предлог iMi тип STA-D. Мераче топлотне енергије треба поставити на доводним цевоводима;
4. За регулацију температуре полазне воде за грејање треба предвидети комби вентиле са моторним покретачем, спољним и цевним температурним сензором и одговарајућим регулатором производње „Danfoss“;
5. Цевна проширења, на којима ће се налазити прикључци за температурне сензоре, контролне термометре, манометре, сигурносне вентиле, вентиле за пражњење инсталације и сл. треба да буду димензија DN80 $l=250\text{mm}$;
6. Манометри и термометри треба да буду са прикључком DN15 R1/2“ величине $\varnothing 80\text{mm}$;
7. Циркулационе пумпе треба да буду са електронском регулацијом Wilo тип Stratos;
8. Сигурносни вентили треба да буду са важећим атестом – баждарени са притиском отварања:
 - а) на примарној страни $P_0=6,0\text{bar}$
 - б) на секундарној страни $P_0=3,0\text{bar}$
9. Предпритисак на гасној страни мембранске експанзионе посуде треба да буде $P_v=0,1\text{hstat}+0,4\text{bar}$;



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



10. Грејна тела треба бирати за температурни режим $t_v/t_r=80/60^{\circ}\text{C}$, односно за средњу температуру грејних тела $t_s=+70^{\circ}\text{C}$. Систем грејања треба да буде двоцевни. На сваком грејном телу треба предвидети вентиле са термостатском регулацијом;
11. Свака топлотна подстанција мора да има директан приступ са металним вратима;
12. У топлотним подстаницама треба довести трофазни електро – прикључак, са бројила заједничке потрошње, са ограничењима 3x16 А-С;
13. На електро орманима у топлотним подстаницама треба предвидети по једну сервисну трофазну и монофазну шуко утичницу;
14. Расветна тела у топлотним подстаницама треба да буду у минималној IP-54 заштити;
15. У свакој топлотној подстанцији треба предвидети водоводни прикључак, метални лавабо и подни сливник;
16. Подводи у топлотним подстаницама треба да буду израђени од подне противклизне керамике;
17. На улазним вратима у топлотним подстаницама треба да стоји табла са натписом „ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА – забрањен приступ неовлашћеним лицима“;
18. ЈП „Топлани“ Беоцин треба доставити у два папирна примерка и у електронском облику на увид и одобрење пројектно – техничку документацију за грађевинску дозволу (ПГД) и за извођење (ПЗИ):
 - а) за прикључни топлковод: грађевински и машински пројекат
 - б) за топлотну подстанцију: архитектонски, машински и електро пројекат
 - в) за инсталације грејања у објекту: машински пројекат и електро пројекат повезивања мерача утрошка топлотне енергије.

Обрадио:
Шеф рачуноводства

Мина Минић



в.д. Директора

Јован Свирчевић

Доставити: - подносиоцу захтева
- инвеститору
- архиви



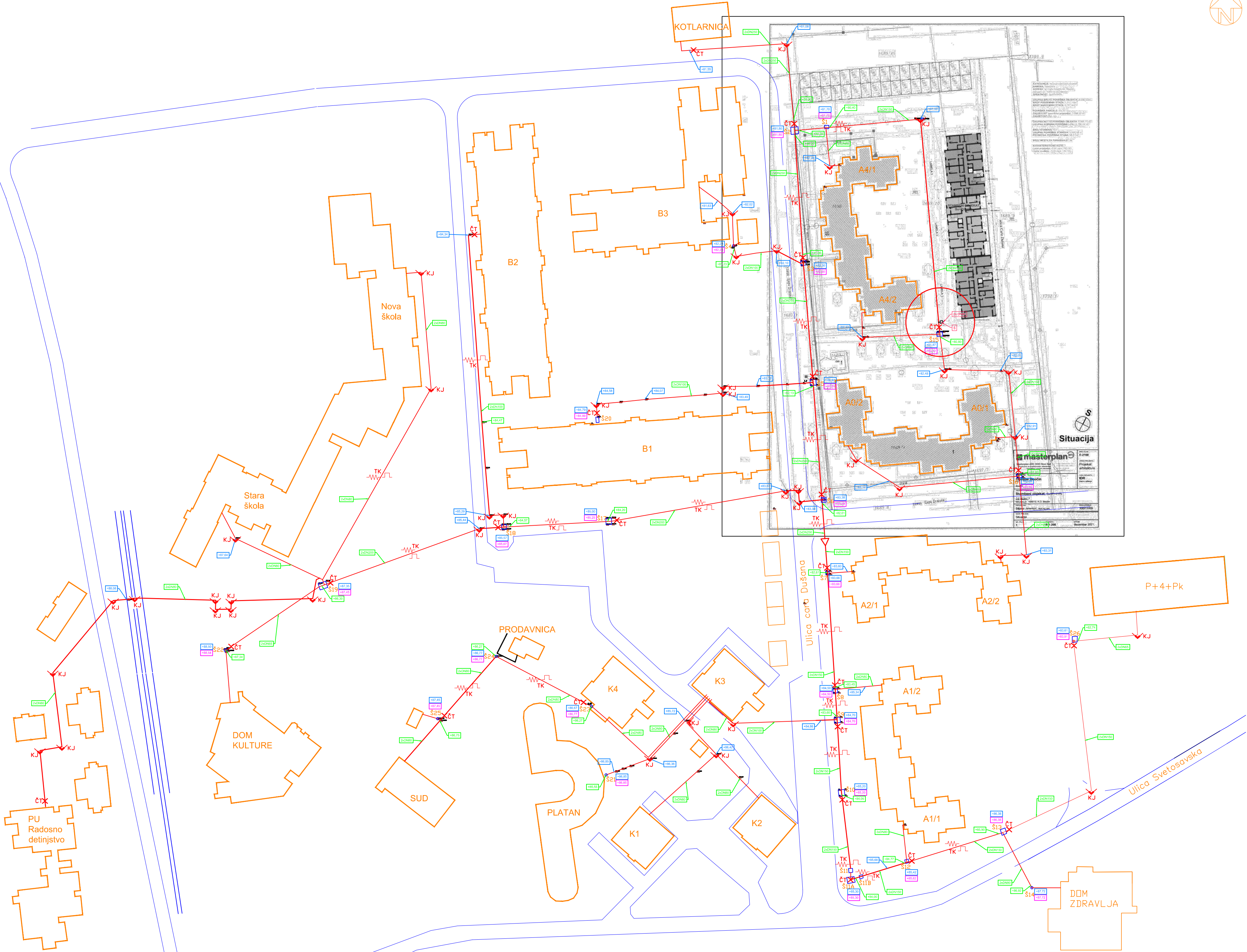
NAPOMENE:
Vrelovodna cevna mreža je dvocerna (potis i povrat), nazivnog prečnika magistralnih delova od DN200 do DN150 i odvajanje do toplinskih podstacija u stambenim objektima od DN100 do DN65. Minimalni sloj peska i zemlje iznad cevi je 80 cm. Vrelovodne cevi su predizolovane, za temperaturni režim 130°C, sa kompletnim ašestine proizvodnja, sa ugrađenim žičanim provodnicima za detekciju vlage u izolaciji. Isporučka cevi je u standardnim dužinama DN60 i veće 12 m, a DN65 i manje 6m, a noraju zadovoljiti evropske norme EN253. Montaža i zavarivanje cevoovod je izvedeno u skladu sa standardima, propisima i normama za ovu vrstu cevoovoda. Detalji rova, šahtova, čvrstih tačaka, kompenzacionih jastuka i drugih tipičkih komada, kao i toplinskih podstacija su dati na posebnim crtežima ili u tehničkim uslovima ovog projekta.

Šahtovi koji nisu prikazani u detalju na posebnom crtežu su:

- S4 - zatvorene magistralne cevi, priključak za prodavnicu 2 x DN25 sa kuglastim ventilima i holenderima, dimenzije šahta 700 x 700.
- S10 - kroz šaht prolaze magistralne cevi, nema priključka i ventila, dimenzije šahta 2000 x 2000, visinska kota ose cevoovoda od gornje ploče šahta je -1130.
- S11 - u šahtu se nalaze samo dva "E" muf kompenzatora DN150 na magistralnim cevima, nema priključka i ventila, dimenzije šahta 1600 x 1600, visinska kota ose cevoovoda od gornje ploče šahta je -1300.
- S11A - u šahtu se nalaze samo dva DN150 magistralne cevoovoda, nema priključka i ventila, šahta su dva kolena, dimenzije šahta 2500 x 2400, visinska kota ose cevoovoda od gornje ploče šahta je -1300.
- S11B - u šahtu se nalaze samo dva "E" muf kompenzatora DN150 na magistralnim cevima, nema priključka i ventila, dimenzije šahta 1500 x 1500, visinska kota ose cevoovoda od gornje ploče šahta je -1400.
- S14 - u šahtu se nalaze priključak DN80 od DN150 magistralnih cevi, nema ventila, magistralni cevoovodi se završavaju slepin primirnicama, dimenzije šahta 2000 x 2000, visinska kota ose magistralnih cevoovoda od gornje ploče šahta je -800.
- S15 - zatvorene magistralne cevi DN150, priključak za stambenu zgradu 2 x DN80 sa kuglastim ventilima, dimenzije šahta 2400 x 1750, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -800.
- S16 - zatvorene magistralne cevi DN150, priključak za stambenu zgradu 2 x DN80 sa kuglastim ventilima, dimenzije šahta 2000 x 1600, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -1200.
- S17 - šaht je trenutno van funkcije, nekadašnji priključak za stambenu zgradu 2 x DN80 sa kuglastim ventilima i slepin primirnicama, dimenzije šahta 2700 x 2200, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -1050.
- S20 - šaht sadrži samo priključak za pružanje instalacije za grejanje u stambenoj zgradi 1 x DN25 sa kuglastim ventilom, dimenzije šahta 1600 x 1100.
- S21 - šaht sadrži cevi priključka za objekat Platan, 2 x DN80, sa dva kuglasta ventila, dimenzije šahta 1500 x 800, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -1300.
- S22 - šaht sadrži cevi priključka za najbliži objekat, 2 x DN25, sa dva kuglasta ventila, dimenzije šahta 1100 x 1100, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -1200.
- S23 - šaht sadrži cevi priključka za najbliži objekat, 2 x DN80, sa dva kuglasta ventila, dimenzije šahta 1000 x 1000, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -500.
- S24 - šaht sadrži cevi priključka za najbliži objekat, 2 x DN25, sa dva kuglasta ventila, dimenzije šahta 1000 x 1000, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -500.
- S25 - šaht sadrži cevi priključka za najbliži objekat, 2 x DN25, sa dva kuglasta ventila, dimenzije šahta 1100 x 1100, visinska kota ose cevoovoda priključka od gornje ploče šahta je -700.

LEGENDA:

- visinska kota tla
- visinska kota gornje površine šahta
- trasa podzemnog magistralnog vrelovoda sa brojem voduva u rovu i nazivnim prečnikom predizolovanih čeličnih cevi
- kolovoz / ulica
- stambeni objekti - priključeni na vrelovodnu mrežu - sa svojim nazivom ili oznakom
- vrelovodni betonski šaht sa oznakom broja šahta
- visinska kota ose magistralnih cevoovoda
- tipski čvrsta tačka predizolovanog vrelovoda koja se postavlja na pravolinijskom delu cevoovoda
- tipski kompenzacioni jastuci predizolovanog vrelovoda koji se postavljaju na promeni pravca cevoovoda, nekoliko metara oko cevnog luku, a prema proračunu
- tipski aksijalni termo-kompenzacioni komad (muf) za pedizolovane vrelovode koji se postavlja na pravolinijskom delu cevoovoda, na sredini između dve čvrste tačke, a prema proračunu potrebne dužinske dilatacije cevoovoda u zavisnosti od promene temperature. Ovak komad se postavlja tamo gde prvenstveno nije moguće postaviti "PP" liru na cevoovodu, takođe prema proračunu.



10.1.2022

ABRAMOVIC inženjering		10.1.2022
Ime projekta:	Projekat:	10.1.2022
Opis:	Gradnja vrelovodne cevi mreže	10.1.2022
Ime objekta:	Šahtovi	10.1.2022
Swiss:	SITUACIONI PLAN	10.1.2022
Odgovorni projektant:	Nenad Radošević	10.1.2022
Datum projekta:	10.1.2022	10.1.2022



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "БЕОЧИН"

Десанке Максимовић 52, Беочин

Тел: 021/871-246; Тел/факс: 021/871-245

E-mail: office@jkpbeocin.co.rs

Т.Р. 340-1426-17 ПИБ: 101235168 ЕППДВ: 132635827 М.Б. 08028362 Ш.Д. 3811 Р.Б. 21008028362

Беочин 05.01.2022.године

Број:03/2

BiArh arhitektonski biro

Трг слободе бр.1

21000 Нови Сад

На основу Захтева бр.УП-05/2021 од 27.05.2021.године, запримљеног у ЈКП "Беочин" дана 05.01.2022. године, издавања претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу колективног стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели бр. 1689/10 у КО Беочин / ул. Цара Душана/ а у циљу што квалитетније израде пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи и пратећим Правилницима, Законом о комуналним делатностима / "Службени гласник РС" бр.88/2011 / и Одлуке о водоводу и пречишћавању и одвођењу атмосферских и отпадних вода / "Сл.лист општине Беочин" бр. 6/2019 /, Јавно комунално предузеће "Беочин" из Беочина доставља

ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ

За Пројекат зграде колективног становања на кат.парцели бр. 1689/10 КО Беочин, На предметној локацији планираног објекта пролази главни доводник Ø 300 мм према Раковцу.

Изградња стамбеног објекта не може се градити на подземној хидротехничкој инфраструктури – доводнику Ø 300 мм.

Измештање – доводника Ø 300 мм захтева велике трошкове / затварање воде, дела насеља Беочин, комплет насеље Думбово и Раковац, земљани радови са измештање са употребом механизације, израда шахова већих димензија на местима прелома за измештање доводника Ø 300, са припадајућим ливеним фазонским комадима, као и превезивање свих постојећих корисника који су прикључени.

На локацији не постоји могућност померања доводника обзиром на већ постојећу инфраструктуру/ топловод, гас / у непосредној близини постојећег паралелног вођења и укрштања.

Померање локације зграде колективног становања у поступку добијања Локацијских услова не захтева велике трошкове.

Трошкове измештања хидротехничке инфраструктуре сноси Инвеститор, пре покретања поступка издавања локацијских услова.

У садашњем тренутку, имајући у виду све горе наведено ЈКП "Беочин" **НИЈЕ САГЛАСНО** са израдом урбанистичког пројекта за изградњу зграде колективног становања на катастарској парцели бр. 1689/10 КО Беочин

На предметној локацији налазе се ревизиони шахтови од постојећих зграда колективног становања и јавна канализациона мрежа ϕ 400 мм која се налази на просечној дубини 2,00 до 4,00 м. иста прати паралелно нову саобраћајницу југ-исток. Прикључак за отпадне воде сакупљати системом одвођења у сабирни шахт секундарне мреже објекта. Гравитационим путем од сабирног шахта прикључити на један од постојећих шахтова јавне мреже канализације ϕ 400 мм коју одржава Јавно комунално предузеће.

ВАЖНО !

ПОСТУПАК ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВНИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА, ЗАХТЕВА ПРЕТХОДНУ ИЗРАДУ УСЛОВА ЗА ИЗРАДУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТА РЕКОНСТРУКЦИЈЕ - ИЗМЕШТАЊЕ ДОВОДНИКА ϕ 300 мм

Обрадио:
Референт
Љиљана Ђирић

Руководилац сектора
Водовод и канализација
Ђура Кендл



ЈКП "Беоцин"

Директор

Гордана Ракић дипл.инг.техн.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКЈС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



Број: 28
Дана: 19.01.2022.
Беоцин

„БиАрх архитектонски биро“
Трг Слободе 3, ТЦ Аполо, локал Д14
Нови Сад

На основу Вашег захтева број УП-05/2021 од дана 27.05.2021. године, који смо запримили дана 05.01.2022. године под заводним бројем 4, за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу објекта спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели број 1689/10 К.О. Беоцин; те у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 65/10-одлука УС, 24/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 17. Закона о путевима („Службени гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018-др. закон), члана 21. став 3. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и на основу Одлуке о изменама и допунама одлуке о комуналним делатностима Општине Беоцин број 01-011-99/17 од дана 15.06.2017. године и Одлуке о поверавању управљања општинским путевима и улицама и другим јавним површинама на територији општине Беоцин број 01-011-86/2017 од дана 15.06.2017. године, издаје се:

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

за прикључење на планирану сабирну саобраћајницу на катастарској парцели број 1689/9 К.О. Беоцин

Приликом пројектовања и изградње прикључења на сабирну саобраћајницу на катастарској парцели број 1689/9 К.О. Беоцин објекта спратности Су+П+4+Пк на катастарској парцели број 1689/10 К.О. Беоцин, придржавати се следећих услова:

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,04 m;
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x2,75 m (мин. 2x2,5 m) или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКЈС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



- Пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,5 m где је то могуће у попречном профилу ако то није случај мин. ширина је 1,2 m;
- Саобраћајни прикључак геометријски обликовати тако да омогућава задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Прикључење на постојећу саобраћајницу, извести уз придржавање – обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања и поштовања постојеће висинске коте пута;
- За све друго што није назначено у овој техничкој информацији, придржавати се Плана генералне регулације насеља Беоцин, број („Службени лист општине Беоцин“ број 02/2015, 07/2018 и 34/2020), План детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско услужног центра) у Беоцину („Службени лист општине Беоцин“, број 10/2011) и Пројекат за извођење за објекат: Сабирна улица код Спортске хале у Беоцину, КП 1697/8, 1689/9, 1689/7, 1697/2, 1732/1 К.О. Беоцин;
- Све евентуалне штете на околним саобраћајницама, подземним инсталацијама и околним јавним површинама приликом извођења радова, морају бити саниране о трошку инвеститора.

Обрадио:
Шеф рачуноводства


Мина Минић



в.д. Директора


Јован Свирчевић

Доставити: - подносиоцу захтева
- инвеститору
- архиви