У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т

урбанистичко-архитектонске разраде локације

КП број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин

Ниш, јул 2023. године

Текинг д.о.о.

САДРЖАЈ

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
1.2 Правни основ
1.3 Плански основ
1.4 Граница о обухват урбанистичког пројекта
1.5 Подаци о локацији – постојеће стање
1.6 Условљености из Закона, Плана и стечене урбанистичке обавезе
1.7 Урбанистички концепт

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 Намена и начин коришћења земљишта
2.2 Урбанистички параметри

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 Саобраћајно решење
3.2 Регулација и нивелација
3.3 Уређење зелених и слободних површина
3.4 Заштита и унапређење животне средине
3.5 Мере енергетске ефикасности
3.6 Заштита културних добара
3.7 Кретање особа са инвалидитетом
3.8 Сакупљање и евакуација отпада
3.9 Инжењерско геолошки услови

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

4.1 Саобраћајна инфраструктура
4.2 Водовод и канализација
4.3 Електроенергетска мрежа
4.4 Телекомуникациона мрежа
4.5 Противпожарни услови

5. СПРОВОЂЕЊЕ

5.1 Фазност реализације
5.2 Смернице за спровођење

6. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01	Извод из ПГР-а Неготин	
02	Ситуациони план постојећег стања	Р 1:500
03	Катастарско-топографски план са границом УП-а	Р 1:500
04	Регулациони и нивелациони план	Р 1:500
05	Ситуациони план партерног и пејзажног уређења	Р 1:500
06	Синхрон план	Р 1:500
07	Саобраћај и саобраћајна сигнализација	Р 1:500
08	3Д прикази комплекса	

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији, број 350-66/2023-IV/02 od 06.04.2023.године, издата од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, Општинске управе Општине Неготин;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране Геодетког бироа „Геометар“, оверен дана 12.04.2023.године;
- Услови и подаци за потребе израде урбанистичког пројекта, израђени од стране ЈП за комуналне делатности „Бадњево“, Добропољска 1, Неготин, број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023.године;
- Услови за израду урбанистичког пројекта издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д., Таковска 2, Београд, број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023.године;
- Обавештење издато од стране Одељења за ванредне ситуације, Сектора за ванредне ситуације у Бору, МУП-а РС број 09.8.1 број 217-3474/2023 од 06.04.2023.године;
- Услови у поступку израде урбанистичког пројекта, издати од стране ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава-Дунав“, Бродарска 3, Нови Београд, број 4556/1 од 08.05.2023.године;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса на КП број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 КО Неготин, Општина Неготин, издати од стране Електродистрибуције Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар“ Трг ослобођења 37, Зајечар број 2540400-Д-10.08-159434/2-2023 од 10.07.2023.године;
- Решење о регистрацији предузећа;
- Решење о одређивању одговорног урбанисте;
- Лиценца одговорног урбанисте;
- Изјава одговорног урбанисте.

Т Е К И Н Г Д.О.О.
Огранак: TEKING ARCHITECTURE
Шифра делатности 7111
Булевар Немањића 87/48,18000 Ниш, Србија
Седиште: Ул.Вожда Карађорђа 39, Ниш, Србија
Тел/Факс +381 18 240426
Матични број: 06 06 98 86
Регистарски број: 073 06 06 98 86
ПИБ 100338369
ж.р.160-80152-83 "БАНКА ИНТЕСА" а.д.- П.Ј.Ниш
Лиценца: 351-02-01656/2002-07

НАРУЧИЛАЦ	„ELIXIR PRAHOVO“ Д.О.О. Прахово Ул.Генерала Транијеа бр.13-А 18000 Ниш
ОБРАЂИВАЧ	**Т Е К И Н Г д.о.о.** Огранак: ***Teking architecture*** ул. Вожда Карађорђа број 39 18000 Ниш
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	**Др Славиша Кондић, дипл.инж.арх.** (лиценца број УП02 221А23221)
УРБАНИСТИ	**Др Марјан Петровић, дипл.инж.арх.** (лиценца број 200 1568 17) **Др Александар Кековић, дипл.инж.арх.** (лиценца број 200 1196 10) **Катарина Медар, маст.инж.арх.**
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТИ ИДЕЈНИХ РЕШЕЊА	**Др Александар Кековић, дипл.инж.арх.** **Др Милан Танић, дипл.инж.арх.** **Др Марјан Петровић, дипл. инж. арх.** **Војислав Николић, маст.инж.арх.** **Катарина Медар, маст.инж.арх.**

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 і 52/2021); *"Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација".*

Предметни урбанистички пројекат се ради за потребе и на захтев инвеститора, „ELIXIR PRAHOVO“ Д.О.О. Прахово, Радујевачки пут бб, уз утврђену обавезу из планског документа, који за предметну локацију, предвиђа израду урбанистичког пројекта.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације и стварање законских и планских услова за прецизније дефинисање правила уређења и грађења Плана генералне регулације за насеље Неготин („Службени лист општине Неготин“, број: 7/12, 33/18, 33/19 и 3/2021). Разрадом предметне локације, ће се дефинисати архитектонско урбанистичка концепција планираних парцела и објеката, прецизирати прикључење планираних објеката на инфраструктуру и обезбедити инструменти за спровођење планског документа.

1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019);

1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације чини:

- **План генералне регулације за насеље Неготин („Службени лист општине Неготин“, број: 7/12, 33/18, 33/19 и 3/2021).**

1.4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом су обухваћене целе катастарске парцеле број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О.Неготин, простор оивичен са северне стране улицом Дрварском, са источне улицом Миомира Радосављевића и са западне улицом Бранка Ћопића. Планира се изградња стамбених, пословних и објеката јавне намене са парцелама које прате будућу намену земљишта и објеката.

Укупна површина простора обухваћеног Урбанистичким пројектом износи **56470 m²**.

Граница Урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

1.5 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна локација (број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О.Неготин) је браунфилд локација која се налази у северном делу општине Неготин, правилног облика оивичена са три саобраћајнице/улице: Миомира Радосављевића-Пикија са истока, Дрварске са севера и Бранка Ћопића са запада. Са јужне стране је Техничка школа и градски стадион.

Некада је ова локација била по намени производни центар (производња вина) комплекс „Крајина вино“ основане 1890.године.

Слика 1 Фасада централног објекта некадашњег производног комплекса

Сви објекти који су се налазили на парцели по намени су били производни (или су били саставни делови производног комплекса). Наведени објекти су били лошег бонитета и уклоњени су.

Непосредна околина је изграђена, са северне и западне стране су углавном породични стамбени објекти, са јужне је Техничка школа и комплекс градског стадиона (Слика 2) док је са источне стране околина делимично изграђена вишепородичним објектима. Центар града је у ширем окружењу локације, у кругу од петнаест минута хода.

Слика2 Приказ локације и непосредног окружења

Слика3 Приказ локације и ширег окружења Izvor: https://a3.geosrbija.rs/

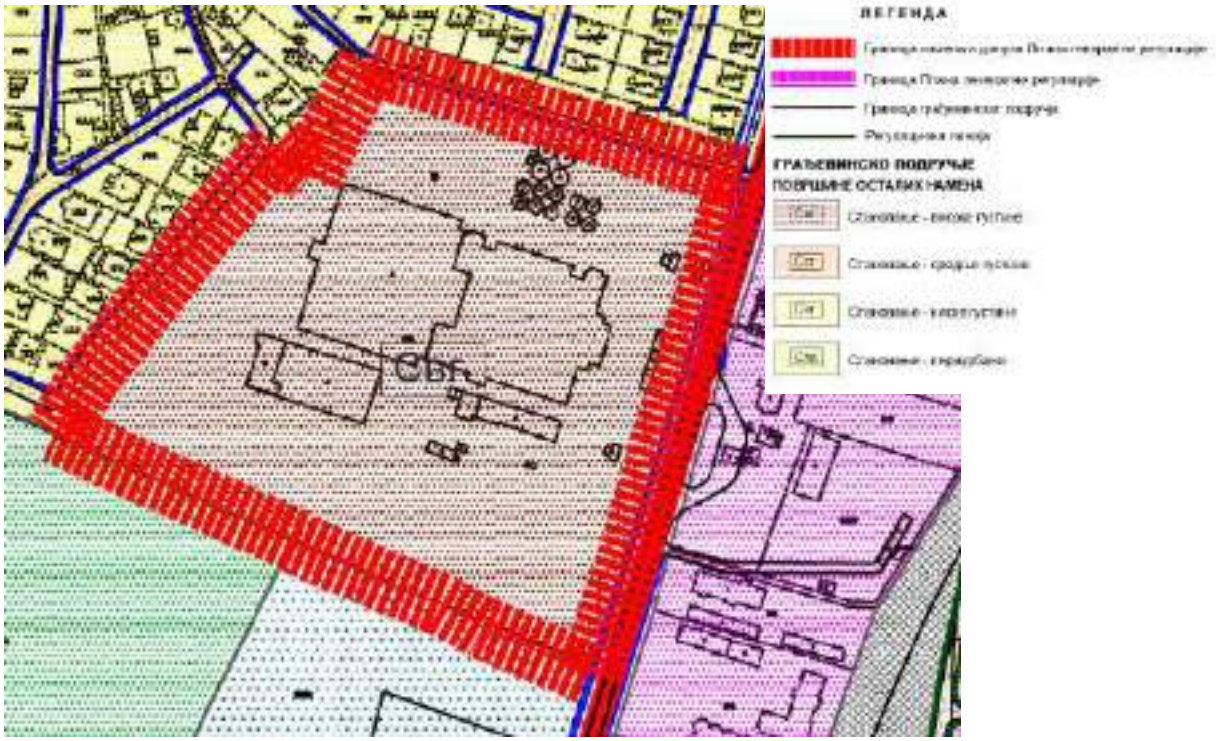
1.6 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ЗАКОНА, ПЛАНА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Планом генералне регулације за насеље Неготин („Службени лист општине Неготин“, број: 7/12, 33/18, 33/19 и 3/2021) је дефинисано да су катастарске парцеле број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О.Неготин, се налазе у **Зони становања великих густина**, у грађевинском подручју насеља Неготин и представљају грађевинско земљиште.

У подручјима у оквиру зоне становања великих густина са започетом високоблоковском градњом, грађење је усмерено на реконструкцију – регенерацију затеченогрбаног ткива , али и реализацију недостајућих пратећих садржаја становања (паркирање и гаражирање возила, заједничке унутарблоковске површине и сл.).

У неизграђеним, или подручјима са неодговарајућом затеченом структуром у којима се планира становање великих густина, изградња је усмерена на формирање затворених, отворених или полуотворених блоковских структура са пратећим садржајима у функцији овог типа становања.

У оквиру зоне становања великих густина могу бити заступљени садржаји друге намене чија делатност нема штетног утицаја на окружење и карактер зоне, и то: пословање и комерцијалне делатности, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, централне гараже, верски објекти и друго, с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 30%.



Слика 2 Планирана намена површина (ПГР)

Планом су дефинисана правила грађења за вишепородичне стамбене објекте, вишепородичне стамбено-пословне објекте и пословне објекте. Преглед најбитнијих урбанистичких параметара приказан је у *Табели 2.*

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ дефинисани Планом генералне регулације			
Зона		Зона становања великих густина	
Планирана намена		Вишепородично становање великих густина као преовлађујућа намена	
Врсте и намене објеката које се могу градити		Вишепородични објекти, вишепородични стамбено-пословни објекти, пословни и остали објекти	
Забрањена намена		Није дозвољена изградња радионица, перионица возила, бензинских и гасних станица и сл.	
Индекс заузетости		Макс **60**%	
Индекс изграђености		Није дефинисан	
Висина објеката		Макс **22,0м** Највећа дозвољена висина објекта (растојање од нулте коте објекта до слемена) у зони је условљена на 1,5 ширину регулације улице, тј. 1,5 величину растојања до грађевинске линије наспрамног објекта, али не сме бити већа од 22,0м	
Спратност објеката		**Седам надземних етажа**, Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе	
Врста објекта	**Намена објекта**	**Минимална површина грађевинске парцеле (м2)**	**Минимална ширина парцеле (м)**
Слободностојећи објекат	Вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат	**600**	**20**
	Пословни објекат	**600**	**15**
Објекат у непрекинутом низу	Вишепородични стамбени објекат, вишепородични стамбено-пословни објекат и пословни објекат	**600**	**15**
Објекти у прекинутом низу		**600**	**15**
Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле (Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за вишепородичне		1) за слободностојеће објекте: -када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија **3,5m** -када на бочној страни постоје отвори	

стамбене и стамбено-пословне и пословне објекте у зони)	стамбених или радних просторија **4,0m** 2) за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта **4,0m** 3)први или последњи објекат у непрекинутом низу **3,5m**
Паркирање	У оквиру сопствене парцеле, односно блока, изван површине јавног пута - 1 паркинг место/гаражно место на 1 стан - 1 паркинг место/гаражно место na 70м2 пословног простора
Зелене површине на парцели	10-30%

Табела бр.1 Параметри дефинисани планом генералне регулације

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања великих густина као самосталне или у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме робе, складиштења и сл. – појединачне делатности, продајни и тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (облика и обима примерених зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених зони),
- угоститељства свих врста и обима,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, дом пензионера и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- пољопривреде (из домена услуга - пољопривредне или ветеринарске апотеке, амбуланте за кућне љубимце и сл.),
- објекати услужних сервиса (заједничке и централне гараже, гараже у низу и сл.),

и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

Дозвољена је изградња свих типова објекта уз одговарајуће растојање основног габарита објекта од линије суседне границе парцеле.

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони становања великих густина је 5,0м.

Минимална међусобна удаљеност објеката је 1/2висине вишег објекта, али не може бити мања од 5,0м и то уколико на припадајућој страни објекта не постоје отвори просторија за становање. Удаљеност вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта од другог објекта било које врсте нестамбене изградње не сме бити мања од 4,0м.

Испади на објектима било које врсте и намене не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и на делу објекта вишем од 3,0м, уз услов минималне ширине тротоара 2,0м.

1.7 УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Уважавајући контекст и окружење локације извршено је зонирање комплекса на неколико целина. Уведена је нова саобраћајница у правцу исток – запад, која повезује улицу Миомира Радосављевића и Бранка Ћопића, и дели комплекс на две доминантне целине, северну и јужну.

Јужни део комплекса, који представља контактну зону са јавним садржајима, намењен је превасходно компатибилним садржајима. У склопу овог дела комплекса лоцирани су дечији вртић, трговински центар, мањи стамбени објекат, као и спортски терени. Ови садржаји су планирани како би опслуживали комплекс, али и шире окружење.

Северни део комплекса намењен је превасходно становању. Његов доминантни део, претежно правилне правоугаоне форме, који се наслања на улицу Миомира Радосављевића, намењен је комплексу вишепородичног становања високе спратности (П+6). Западни део, који се ослања на улицу Бранка Ћопића, намењен је комплексу вишепородичног становања спратности (По+П+4). Овај део комплекса представља прелазну зону ка зонама породичног становања са западне стране комплекса Elixir Garden. Између ова два дела комплекса лоцирана је зона зеленила.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 НАЧИН КОРИШЋЕЊА ОБЈЕКТА У СКЛАДУ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ

Циљ урбанистичке разраде је да се провере и сагледају планске могућности за реализацију изградње вишепородичних стамбених објеката, објекта дечије заштите (вртића) и др.
Планирана је изградња на различитим грађевинским парцелама (све веће од 600м2) и то: вишепородичних стамбених објеката (седам надземних етажа П+6) подељених у ламеле, вишепородичних стамбених објеката спратности (По+П+4), трговачког центра (П+О и П+1), вртића (П+О) и две трафостанице.
Сви планирани садржаји су у складу са планом дефинисаним доминатним и додатним наменама.
Предложено урбанистичко и идејно решење усклађено је и са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, број 1/2019) и Правилником о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајнних објеката и облицима трговине са покретнних средстава и опреме („Службени гласник РС“, број 39/2021).

Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС, број 22/2015) је прописана класификација објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама и степену утицаја на окружење с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију. Класификација планираних објеката је приказана табеларно (*Табела бр.2*).

Стамбене зграде са три или више станова			**1122**	
Стамбене зграде са три или више станова	Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак	До 2000м^2 или П+4+Пк(Пс)	112221	Б
		Преко 2000м^2 или П+4+Пк(Пс)	112222	В

Зграде за трговину на велико и мало			**123**	
Зграде за трговину на велико и мало	Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.	Преко 400м^2 или П+1	123002	В

Школске зграде и зграде за научноистраживачке делатности		**1263**	
Зграде дечијих вртића	Зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртићи)	126310	В

Далеководи		**2214**	
Трансформаторске станице	Трансформаторске станице и подстанице	221420	Г

Табела бр.2 Класификација објеката

2.2 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Урбанистичко архитектонском разрадом, дошло се до решења којим се планира изградња на пет грађевинских парцела, остале три су парцеле за трафостаницу, спортске терене и нову саобраћајницу. Урбанистички параметри су приказани прво појединачно, табеларно за сваку грађевинску парцелу, а затим је дата збирна табела за цео обухват урбанистичког пројекта.

ПАРЦЕЛА КП број 3272/2 КО Неготин		
Параметар	планом захтевано	остварено
Површина парцеле		34364.00 м2
Површина земљишта под објектима (хоризонтална пројекција)		6353.19 м2
Површина под оставама (хоризонтална пројекција)		1300.00 м2
Укупна површина под објектима и оставама (хоризонтална пројекција)		7653.19м2
Укупна БРУТО стамбеног објеката		42792.85 м2
Укупна БРУТО површина остава у партеру		1300.00 м2
БРГП укупно		44092.85 м2
Спратност	max. П+6	П+6
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекти А,Б,Ц и Д		519
Број паркинг места		558
Површина зеленила у директном контакту са тлом		6163,56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%
ПАРЦЕЛА КП број 3272/3 КО Неготин		
Параметар	планом захтевано	остварено
Површина парцеле		1128.00 м2
Површина земљишта под објектом		610.61 м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта		2470.90 м2
Укупна БРУТО изграђена површина објекта		2731.00 м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92 м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

ПАРЦЕЛА 3272/4 КО Неготин		
Параметар	планом захтевано	остварено
Површина парцеле		1758.00 м2
Површина земљишта под објектом		959.04 м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта		3844.76 м2
Укупна БРУТО изграђена површина објекта		4185.90 м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова – објекат 2.2		48
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.56 м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%
ПАРЦЕЛА 3272/5 КО Неготин		
Параметар	планом захтевано	остварено
Површина парцеле		1358.00 м2
Површина земљишта под објектом		545.02м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		2365.95м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2658.48м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	40.13%
Индекс изграђености		1.74
Број станова		32
Број паркинг места		35
Површина зеленила		151.02м2
Проценат зеленила	min. 10%	11.12%
ПАРЦЕЛА 3272/6 КО Неготин		
Параметар	**планом**	**остварено**
Површина парцеле		1713.00м2
Површина земљишта под објектом		581.81м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		581.81м2
Укупна БРУТО изграђена површина		581.81м2
Спратност	max. П+0	П+0
Индекс заузетости	max. 60%	33.96%
Индекс изграђености	/	0.34
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места		11
Површина зеленила		643.60м2
Проценат зеленила	10-30%	37.57%
ПАРЦЕЛА 3272/10 КО Неготин		
Параметар	**планом**	**остварено**
Површина парцеле		6928м2
Површина земљишта под објектом		3084.63м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		3033.04м2
Укупна БРУТО изграђена површина		3033.04м2

Спратност	max. П+6	П+0
Индекс заузетости	max. 60%	44.52%
Индекс изграђености	/	0.44
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места		72
Површина зеленила у директном контакту са тлом		963.18 м2
Проценат зеленила	10-30%	13.90%

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ			
	ознака	**m2**	**Намена**
Грађевинске парцеле	**КП 3272/2**	**34364.00**	вишепородични стамбени објекти спратности П+6
	КП 3272/3	**1128.00**	вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4
	КП 3272/4	**1758.00**	вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4
	КП 3272/5	**1358.00**	вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4
	КП 3272/6	**1713.00**	објекат предшколске установе
	КП 3272/7	**1964.00**	спортски терени
	КП 3272/8	**6708.00**	Јавна површина, саобраћајница
	КП 3272/9	**60.00**	трафостаница
	КП 3272/10	**6928.00**	Трговачки центар
КП 3272/1		**351.00**	Парцела која се припаја јавном
КП 3272/11		**138.00**	Парцела која се припаја јавном
УКУПНО		**56470.00**	Мешовита намена

Остварени урбанистички параметри урбанистичко архитектонском разрадом на нивоу комплекса		
	Површина земљишта под објектима	13442,45м2
	БРГП	56433.51м2
	Максимална висина	22.00м
	Индекс изграђености	1.14
	Индекс заузетости	27,28%
	Број станова	**631**
	Број паркинг места	**753**

	Зелене површине у директном контакту са тлом	**8899.34м2**
	Проценат зелених површина у директном контакту са тлом	проценат у директном контакту са тлом: **18.06%>10%**

Табела бр.3 Урбанистички параметри

Упоредни приказ параметара ПГР-а и УП-а за грађевинске парцеле		
Урбанистички параметри	**ПГР Неготина**	**Урбанистички пројекат**
БРГП	Није дефинисан	13442,45м2
Индекс изграђености (И)	Није дефинисан	1,14
Индекс заузетости (З)	макс. 60%	27,28%
Спратност објеката (макс.)	седам надземних етажа	По+П+6
Висина	22,0м	22,00м
Проценат зелених површина у директном контакту са тлом	од 10- 30%	18,06%
Број паркинг места	1 паркинг место/гаражно место на 1 стан 1 паркинг место/гаражно место на 70м2 пословног простора	753ПМ

Табела бр.4 Урбанистички параметри –упоредна табела

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

На основу детаљне анализе локације, сагледавањем изграђене структуре у околини и потребе како становника у планираним вишепородичним објектима, тако и околних постојећих објеката, планирана је мешовита намена (стамбени, пословни и објекти јавне намене). Планирану изградњу треба да прати и изградња потребне инфраструктуре.

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону становања великих густина је приступ на јавни пут и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро, тт и кабловску дистрибутивну мрежу.

3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Приликом дефинисања основног концепта, распореда намена, и планирања будуће изградње, велики утицај је имало решавање саобраћаја унутар комплекса, прикључење новопланираних саобраћајница на постојећу саобраћајну мрежу, као и решавање стационарног саобраћаја-паркирања.

Предметна локација је ослоњена на примарну саобраћајницу са источне стране (улица Миомира Радосављевића-Пикија) и на приступне саобраћајнице са северне (улица Дрварска) и западне стране (улица Бранка Ћопића).

Саобраћај

С обзиром на планиране капацитете, и велики утицај на постојећу саобраћајну мрежу, уведене су две нове саобраћајнице (КП 3272/8 КО Неготин) које се простиру правцем исток-запад, повезујући главни правац (улицу Миомира Радосављевића-Пикија) са истока и приступну улицу Бранка Ћопића са западне стране. Главне саобраћајнице у оквиру комплекса су јавне, повезују се двема попречним улицама у правцу север-југ, све заједно КП 3272/8 КО Неготин. Након реализације саобраћајница, исте ће бити предате општини на даље управљање.

Планом је дефинисано да се, код планирања нових или проширења постојећих саобраћајница, у зависности од њиховог ранга, регулација утврђује на следећи начин:

- минимална ширина регулације примарних саобраћајница износи 9,0 m, а за градске магистрале 17,0 m
- минимална ширина регулација секундарних саобраћајница је 8,50 m

За градске магистрале се резервише максимални појас регулације у ширини од 20,0 m, а за сабирне саобраћајнице од 7,5-15,0 m.

Профил нових саобраћајница је планиран у складу са планским документом и то:

- нова саобраћајница у склопу комплекса, са северне стране је планирана као двосмерна сабирна улица , профила 12.5м;

- нова саобраћајница са јужне стране је планирана као једносмерна (смер ка улици Бранка Ћопића), променљивог профила од 8-12.5м, са интегрисаним зеленилом и паркинг местима у оквиру регулације;

Планом је дата смерница, да је у коридорима примарних градских саобраћајница потребно, да се путем успостављања одговарајућих саобраћајно-регулаторних мера, и тамо где је то могуће, реализацијом бициклистичких стаза, омогући несметан и безбедан саобраћај бициклиста. Предлажу се следеће улице: М. Радосављевића Пикија, Тимочка, Хајдук Вељкова, Карађорђева, Аге Рогожинаревића, М. Поповића, Бадњевска, Б. Перића, А. Патлицановића и Д. Миличића. Градске бициклистичке стазе је потребно интегрисати са међународним коридором бициклистичке трансверзале EuroVelo 6, која води дуж Ђердапске магистрале до Неготина и даље наставља ка Бугарској преко граничног прелаза Брегово.

Бициклистичка стаза је планирана у профилу нове саобраћајнице са северне стране, као и паркинг за бицикле у оквиру целог комплекса, за сваку намену.

Ослањајући се на основну концепцију развоја саобраћаја, која се заснива на систему који обезбеђује одрживу мобилност становништва и на оптимилан начин активира потенцијале насеља, кроз идејно решење је остварено следеће:

- планираним решењем ће се створити услови за безбедно одвијање пешачког саобраћаја;

- повезивање простора са планираном изградњом бициклистичких стаза у коридорима примарних градских саобраћајница,

-планиран паркинг простор за аутомобиле и бицикле.

На територији Плана нису организоване линије градског саобраћаја као посебне линије. Развој јавног превоза заснива се на задржавању аутобуског система и давању приоритета овом виду саобраћаја у односу на индивидуални, поготово у централним зонама насеља, уз побољшање технолошко-техничких карактеристика. Планским документом се предлаже анализирање могућности увођења две потпуно градске линије јавног саобраћаја (укупне дужине 23км). Уколико се оваква планска смерница реализује, биће од великог значаја и за планирану изградњу. Могући положај за стајалиште јавног градског саобраћаја би био са источне стране, на улици Миомира Радосављевића-Пикија, на месту пешачких улаза у комплекс вишепородичног становања.

Паркирање

Број паркинг места је одређен према намени и димензионисан у складу са *Стандардом SRPS U.S4.234* **.** Приказ броја паркинг места и распореда по парцелама дат у *Табели бр.6*

опис позиције паркинг места(ГП)	парцела/намена	Број – остварен
КП 3272/2	вишепородични стамбени објекти спратности П+6	**558**
КП 3272/3	вишепородични стамбени објекти спратности По+П+4	**32**
КП 3272/4	вишепородични стамбени објекти спратности По+П+4	**48**
КП 3272/5	вишепородични стамбени објекти спратности По+П+4	**32**
КП 3272/6	објекат предшколске установе	**11**
КП 3272/7	спортски терени	**-**
КП 3272/8	Јавна површина, саобраћајница	**41**
КП 3272/9	трафостаница	**-**
КП 3272/10	Трговачки центар	**72**
Укупно у оквиру грађевинских парцела		**753**
У К У П Н О на нивоу комплекса		**794**

Број паркинг места за особе са инвалидитетом	**58**

Табела бр.5 Приказ броја паркинг места на нивоу комплекса

Обавезно је предвидети потребан број паркинг места за возила особа са посебним потребама, са потребним димензијама, минималне ширине 3,70м за једно место или 5,90м за место за два возила. Идејним решењем који је саставни део овог урбанистичког пројекта је планирано укупно 753 паркинг места у оквиру грађевинског земљишта остале намене и 41 паркинг место у оквиру јавне саобраћајнице.
Паркинге за путничка возила пројектовати и обележити у складу са Правилником о техничким стандардима пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/2015).

3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулациона линија разграничава површине јавне намене од површине остале намене. Регулационе линије су јасно дефинисане планом генералне регулације са источне (улица Миомира Радосављевића-Пикија) и северне стране (улица Дрварска). Регулациона линија се поклапа са линијом катастарске парцеле 3272/2 КО Неготин према улици Дрварској и улици Миомира Радосављевића-Пикија.
Са западне стране планским документом није јасно назначена регулациона линија. Постојећа улица је катастарски утврђена и у јавној својини је 1/1 Општина Неготин (КП број 12919 КО Неготин). Регулациона линија у графичком прилогу урбанистичког пројекта је са те стране (улица Бранка Ћопића) приказана према фактичком стању.
Урбанистичким пројектом се уводе нове регулационе линије, на местима спајања новопланираних саобраћајница унутар комплекса са новоформираним грађевинским парцелама.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
Објекти се постављају унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења, која чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката.

Вертикална регулација

Дозвољена висина објеката, односно висинска регулација је одређена висинским котама у односу на нулту коту објеката.
Висина објеката је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).
Планирана максимална спратност је одређена у складу са одредницама плана генералне регулације.
Према идејном решењу дате су различите висине објеката у комплексу, у складу са наменом и окружењем, и исте су приказане у Табели бр.7

Објекат	парцела	висина	спратност
Вишепородични објекти (П+6)	**КП 3272/2**	**22,00**	**П+6**
Вишепородични објекат (По+П+4)	**КП 3272/3**	**15,80**	**По+П+4**
Вишепородични објекат (По+П+4)	**КП 3272/4**	**15,80**	**По+П+4**
Вишепородични објекат (По+П+4)	**КП 3272/5**	**16,50**	**По+П+4**
Вртић	**КП 3272/6**	**5,75**	**П+0**
Трговачки центар	**КП 3272/10**	**7,54**	**П+0**

Табела бр.7 Приказ висина и спратности објеката у комплексу

Нивелација

Ценатар Неготина се налази на надморској висини од 38,50 до 44,50 m. Планом су дате оријентационе коте прелома нивелете осовине собраћајница и интерполоване коте и падови нивелете осовине саобраћајница.
На осовини улице Миомира Радосављевића-Пикија су планом одређене следеће коте: са југа 41,90 и са севера у пресеку са улицом Дрварском 42,20.
Нивелационо решење предметног комплекса је условљено нивелетама терена, као и архитектонским концептом новопројектованих објеката. Предвиђа се задржавање постојеће конфигурације земљишта, са минималним интервенцијама и уклапањима.
Постојећа морфологија је терен у благом паду о севера ка југу и од запада ка истоку.
За планиране саобраћајне правце, сходно конфигурацији терена, предложени подужни нагиби коловоза су од 0,00 до 2,0 % на деоницама саобраћајница до 500 m. Приликом пројектовања, изградње и реконструкције коловоза потребно је обезбедити попречни нагиб коловоза од минимум 2,5% у правцу и максимум 7% у кривини. Попречни нагиб пешачких комуникација мора бити минимум 1%, усмерен од регулационе линије ка коловозу.
Нулте коте појединих објеката дате су у графичким прилозима у склопу идејних решења.

Ограђивање

Планским документом је дата смерница да се заједничке парцеле (комплекси) по правилу не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живица у склопи уређења зелених површина.

Предметни комплекс се посматра као целина (комплекс), и није планирано ограђивање, изузев парцеле вртића и спортских терена.

Начин ограђивања парцеле

Ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцеле која се ограђује. Ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1,4м. Ограда може имати зидани парапет до висине 0,90м, рачунајући од

коте тротоара.

Парцела објекта предшколског васпитања-дечијег вртића ограђује се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз), паркинг решавати ван ограде комплекса.

3.3 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У циљу очувања животне средине и унапређења квалитета живота становника од великог је значаја формирање и развој система зелених површина. Системом зелених површина остварује се органска веза са ванградским површинама зеленила, као и интеграција са изграђеним простором града.

Реализација система зелених површина подразумева промену њиховог статуса од подређеног у примарну градску инфраструктуру. Планом се предвиђа задржавање свих постојећих категорија и површина под зеленилом, уз мере њиховог уређења, унапређења и формирања јединственог система, као и подизање нових, у складу са значајем и категоријом простора и локацијским могућностима.

Сагледавајући карактер локације, планиране намене и организацију простора, наводе се следеће битне планске смернице:

- Дрвореди (зеленило дуж саобраћајница) представљају линијски облик зеленила. Разликују се по положају (једнострани или двострани), по структури (једноредни, дворедни или вишередни), по броју врста биљака (хомогени или хетерогени), по композицији (дрвореди са травнатим баштицама). Приликом реконструкције и изградње нових саобраћајница и насеља предвидети дрвореде;
- Зелене површине са објектима за становање су важан саставни део система зеленила града. У балансу градских зелених површина оне заузимају водеће место. У стамбеном блоку одвија се велики део активности становника, то су простори за игру деце, клупе за одмор, и сл. У унутрашњости блокова подижу се групе зеленила са циљем да заштите простор од утицаја загађења из околине;
- Зелене површине у оквиру јавних објеката и комплекса представљају драгоцен ресурс градског зеленила који је потребно плански уређивати и унапређивати, у складу са функцијом и карактером објеката. Код изградње нових објеката јавног карактера, у складу са њиховом наменом и садржајем, потребно је планирати и одговарајуће зелене површине;
- Код планирања дечијих установа водити рачуна да отворени простор мора да пружа услове за безбедан боравак деце и да задовољи здравствено-хигијенске услове у њему. Осим стварања повољних микроклиматских услова, зелене површине дечијих вртића морају да задовоље и друге потребе (простор за активну игру, опрема и реквизити за децу).

Дуж нових саобраћајница се планира обострани дрворед са различитим врстама биљака (хетерогени). За избор врста за високо растиње треба узети у обзир ограничења произашла из услова локације, степена загађења,

светлосног режима и просторних могућности. Потребно је одабрати оне које су отпорне на аерозагађење и градске услове живота. Тачна позиција и сви детаљи уклапања дрвореда, као и осталог зеленила у оквиру целог комплекса ће бити дата приликом израде пројекта партерног уређења. Прелиминарна позиција и приказ дрвећа и зеленила дат у графичком прилогу.

Код подизања нових дрвореда и уличног зеленила важе следећи услови:

- оптимална ширина појаса уличног зеленила: 2,5-3,5 m (минимално 1,5 m),
- удаљеност дрвећа од коловоза - 2,0 m и шибља од ивице зелене траке - 2,0 m,
- садњу ускладити са орјентацијом улице,
- избор врста прилагодити висини зграда,
- сагледати могућност садње у једносмерним улицама,
- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирање травнатих баштица са дрворедима,
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду, станишним условима, као и саобраћајним условима (тротоари, улично паркирање – угао паркирања и сл. – што се дефинише пројектном документацијом)

Садњу врушити садницама висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника минимум 10 cm, усаглашено са синхрон планом.

Потребно је подземне инсталације усагласити са зеленилом.

За предметну локацију на основу одредница из плана, потребно је обезбедити минимум 10-30% зеленила. Идејним решењима је дата концепција којом се остварује око 18% зелених површина у директном контакту са тлом. Велика пажња је посвећена уклапању зеленила и осталих слободних површина, како би заједно чиниле целину и биле у функцији пре свега корисника простора, а затим и да заштите од утицаја околних садржаја, саобраћајница и да дају естетски оквир објектима.

опис позиције зеленила (ГП)	парцела/намена	површина (м2)	%
КП 3272/2	вишепородични стамбени објекти спратности П+6	6163,56	17,93%
КП 3272/3	вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4	239,92	21,27
КП 3272/4	вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4	361,56	20,56
КП 3272/5	вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4	182,09	13,41
КП 3272/6	објекат предшколске установе	643,60	37,57
КП 3272/7	спортски терени	279,74	14,24
КП 3272/9	трафостаница	-	-
КП 3272/10	Трговачки центар	963,18	13,90

УКУПНО у директном контакту са тлом		8833,65	18,06%
КП 3272/8	Јавна површина, саобраћајница	1008,93	15,04

Табела бр.7 Приказ распореда зеленила нивоу комплекса

Формирањем полуотвореног простора између ламела за вишепородично становање, створени су простори који дају карактер читавом крају, активирају будући друштвени живот, кроз интеракцију различитих садржаја намењених за краћи одмор, шетњу, игру деце, и сл.

Дечија игралишта су планирана у зони која је најбезбеднија и која омогућава велику слободу. Потребно их је пројектовати, поставити и израдити у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта („Службени гласник РС“, бр. 41/ 2019).

У западном делу комплекса, формира се већи зелени простор, са високим растињем, који се у даљој разрди може детаљније обрадити као парк који треба заједно са осталим зеленилом у комплексу да чини јединствени систем зеленила у овом делу насеља. Осим тога, овај простор има за циљ увођење биодиверзитета у простор, побољшање микроклиме, задржавање атмосферских вода, смањење нивоа буке и аерозагађења, као и стварање пријатног амбијента за боравак и дружење станара.Због тога је потребно у даљој разради, посветити посебну пажњу избору врста садница, и распореду зеленила, како би се планирани циљ и остварио.

3.4 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену становање, као и свих објеката за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи подразумевају усклађивање планирања са законима, прописима и мерама из области екологије. Основни циљ коме се тежи јесте заустављање деградације и унапређење квалитета животне средине.

Применом мера заштите потребно је: унапредити квалитет становања, уредити пешачке и бициклистичке коридоре и усмеравати грађане на њихово коришћење, смањити коришћење моторних возила, успоставити зоне заштитног зеленила (нарочито око саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила) и др.

3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

На основу енергетских принципа, концепција планирања подразумева енергетски рационалније и ефикасније градове. Планирање има социолошку, еколошку и енергетски ефикасну компоненту. Важно је знати да начин коришћења грађевинског земљишта и структура зграда имају велики утицај на рационалну потрошњу енергије у зградарству и да адекватно пројектовање

појединих зграда, насеља и урбаних структура значајно доприноси остварењу овог циља, под условом да се благовремено предузму мере за одговарајућа мултидисциплинарна истраживања у овој области.

Енергетска ефикасност у планирању и имплементацији сагледава се у просторним и урбанистичким плановима, у планирању и пројектовању зграда, и у изградњи и експлоатацији.

У области грађевинарства мере подразумевају рационалну потрошњу енергије и енергетску ефикасност у новој производњи и постројењима, што је економски оправдано обзиром да штеди ресурсе, утиче на очување животне средине и побољшава квалитет живота.

Планом су утврђене мере за повећање енергетске ефикасности планираног подручја за сектор грађарства. У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја у домаћинствима и пословним објектима;
- примена ЈУС У Ј5.600 и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40% и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

Објекте пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр.61/2011).

3.6 ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Непокретна културна добра у обухвату Плана генералне регулације подлежу заштити у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94).

Према категоризацији, културна добра у обухвату Плана се разврставају у четири категорије: (1) културна добра од изузетног значаја, (2) културна добра од великог значаја, (3) културна добра и (4) добра која уживају претходну заштиту по основу евиденције у документацији службе заштите.

У складу са Законом о културним добрима, саставни део културног добра је и његова заштићена околина која, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићено културно добро. Заштићена околина се у начелу утврђује актом о утврђивању објекта за културно добро, а код објеката који уживају статус претходне заштите подразумева спољне границе суседних катастарских парцела.

У границама обухвата урбанистичког пројекта, као и у непосредној околини (на суседним катастарским парцелама) нема утврђених непокретних културних добара, ни добара која уживају претходну заштиту.

Обавезно је поштовање члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94) којим је прописано да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

3.7 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Општим правилима из плана је дефинисано, да је код грађења већих стамбених или стамбено-пословних објеката (објекти са 10 и више станова), јавних и објеката за општу употребу – неопходно поштовати услове у погледу несметаног кретања старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце. Нагиб рампе не може бити већи од 5% (1:20) а изузетно 8,3% (1:12). Попречни нагиб тротоара-пешачких стаза може бити максимално 2%. Минимална ширина тротоара за несметано кратање инвалидним колицима је 1,8m, а ширина пролаза између непокретних препрека и улаза у објекте износи најмане 90cm. Места прелаза и улазних рампи морају бити означена тако да се разликују од осталих пешачких површина.

Планираним решењем је омогућен приступ свим парцелама и објектима особа са инвалидитетом. На тај начин је обезбеђено је неометано, континуално кретање и приступ свим садржајима у оквиру парцеле свим категоријама корисника простора. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, односно објеката.

3.8 САКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Чврст комунални отпад из објеката било које намене се у начелу одлаже у оквиру сопствене парцеле у посуде за смеће, одакле се организовано евакуише на јавно одлагалиште (депонију) од стране надлежног комуналног предузећа.

Одлагање смећа врши се у одговарајуће посуде, у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне стамбене и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и преко надлежног комуналног предузећа.

Капацитет посуда за смеће се одређује према броју корисника, и то према критеријуму: за индивидулане стамбене објекте појединачне посуде (канте); за вишепородичне стамбене објекте 1 посуда (контејнер запремине 1.000l) / 16 станова, односно 1 посуда / 800m² корисне површине објекта; за објекте нестамбене намене 1 посуда / 800m² корисне површине објекта.

Посуде за смеће се постављају на уређене бетониране или асфалтиране површине (у циљу лаког одржавања), приступачне возилима за одвожење

смећа и на начин који неће угрожавати коришћење суседних парцела.

Планиране позиције за смештај контејнера су приказане на графичком прилогу.

3.9 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У склопу дефинисања инжењерско геолошке грађе терена и услова фундирања објеката, изведена су инжењерскогеолошка истраживања и испитивања. Израђен је Елаборат од стране Друштва за геолошка истраживања „Геоинжењеринг“ д.о.о. Ниш, ул.Светосавска 17/9, који ће се користити у изради пројектне документације.

На основу планиране градње, израчуната су слегања и дате могућности за умањење истих повећањем дебљине тампонског слоја испод темеља или фундирањем на шиповима.

При извођењу земљаних радова, водити рачуна да је терен склон клижењу и обрушавању, па је потребно предузети све мере осигурања ископа. Извођач радова је у обавези да се придржава одговарајућих одредби из Правилника о техничким нормативима за темељење грађевинских објеката („Службени лист СФРЈ, број 15/90“).

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Условима за прикључење на саобраћајну инфраструктуру дефинисано је да се приступ локацији може остварити преко општиннског пута-улице Миомира Радосављевића Пикија – КП број 9455/2 КО Неготин, улице Бранка Ћопића – КП број 12919/1 КО Неготин и Дрварске улице – КП број 3269/42 КО Неготин.
У складу са издатим условима, саставни део овог урбанистичког пројекта је и пројекат прикључења саобраћајнице на постојећи општински пут Неготин-Самариновац и улице Бранка Ћопића и Дрварске.

Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко одводно-упојне јаме или отвореног канализационог система када буде изграђен.

4.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Прикључци на водоводну и канализациону мрежу дефинисани условима

На предметној локацији постоје два прикључка. Уколико капацитети ова два прикључка (од по Ø100) не задовољавају потребе будућег комплекса, постоје услови за нове/додатне прикључке на једну од две постојеће трасе водоводне ПВЦ цеви: Ø200мм (на левој страни улице) или Ø300мм (на десној страни улице). Унутар парцеле предвидети интерну мрежу за планиране објекте . Шахтови са мерним уређајима (водомери) треба да буду приступачни и доступни за очитвање.

Новопројектоване објекте прикључити на постојећу фекалну канализацију Ø600мм**,** на левој страни улице Миомира Радосављевића Пикија која се улива у западни колектор.

Кишна канализација није изведена, али постоји пројектна документација за извођење радова на изради кишне канализације, према којем се атмосферска вода путем отвореног канала из улице Миомира Радосављевића-Пикија улива у отворени бетонски канал у улици 12. Септембар.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина решити разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар сопствене парцеле или прикључењем на посебну сабирну јаму. Атмосферске воде са кровних површина решити разливањем и упијањем у слободни околни простор.

Планирана инсталација

Синхрон план инсталација урађен је у складу са планираном изградњом објеката на локацији, и усклађен са издатим условима за прикључење од стране имаоца јавних овлашћења. Синхрон планом су обухваћене следеће инсталације:

- Инсталација водоводне мреже
- Инсталациа фекалне канализације
- Инсталација атмосферске канализације

Инсталација водоводне мреже - предвиђена је за снабдевање комплекса санитарном водом и за снабдевање хидрантске мреже комплекса. Планирано

је прикључење водоводне мреже на уличну инсталацију PE DN300 у улици Миомира Радосављевића Пикија. Прикључење је планирано у две тачке, обе прикључне цеви су пречника PE DN150. Северна траса која пролази близу границе локације снабдева водом стамбене објекте – ламеле 9-16. Друга траса пролази дуж новопројектоване интене саобраћајнице из које ће се санитарном и хидрантском водом напајати стамбени објекти- ламеле, трговински центар, обданише и стамбене зграде на југозападу комплекса.

Предвиђа се и прикључак водоводне мреже стамбених објеката на западу парцеле на инсталацију PE DN90 у улици Бранка Ћопића. Прикључци објеката су пречника PE DN40.

Инсталација фекалне канализације – предвиђено је прикључење комплекса на инсталацију PVC DN600 у улици Миомира Радосављевића Пикија и на цев у улици Бранка Ћопића која је PVC DN300. Стамбени објекти на западу комплекса се прикључују на инсталацију у улици Бранка Ћопића док је остатак комплекса усмерен на прикључак у улици Миомира Радосављрвића Пикија. Прикључење на инсталацију канализације у улици Миомира Радосављевића Пикија врши се у две тачке, на крајњем северу комплекса где се води инсталација PVC DN300 која сакупља отпадне воде из ламела стамбеног комплекса 1C и на југу комплекса где се цев фекалне канализације PVC DN300 води кроз новопројектовану саобраћајницу у повезује на инсталацију у улици Миомира Радосављрвића Пикија. На инсталацију фекалне канализације која се води дуж новопројектоване саобраћајнице повезују се ламеле стамбеног комплекса 1J, retail park, обданиште и мања стамбена зграда на југозападу комплекса.

Инсталација атмосферске канализације – одвођење атмосферских вода из комплекса решено је на два начина. Део атмосферских вода из комплекса се одводи у зелене површине преко поплочаних платоа који, такође, део воде пропуштају у тло док се део атмосферских вода води инсталацијом до места прикључка у новопројектовану атмосферску канализацију PVC DN600 у улици Миомира Радосављевића Пикија.

4.3. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА

Према подацима из издатих услова, на предметној парцели се налазе подземни електроенергетски објекти – кабловски водови 10кВ чије су трасе оријентационо дате.

-Кабловски вод 10кВ ТЦ 10/0,4 kV „Софора 2“ – ТЦ 10/0,4 kV „Метеоролошка“ који у парцелу улази из ул.Миомира Радосављевића Пикија а излази у ул.Дрварској је потребно изместити са парцеле.

-Кабловски вод 10kV ТЦ 10/0,4kV „33ВМ“ –ТЦ 10/0,4kV „Метеоролошка“ који пролази средином парцеле није под напоном и није у функцији. Предметни кабловски вод укинути а због сигурности напајања, изградити кабловске водове ТЦ 10/0,4kV „Метеоролошка“ –ТЦ 10/0,4 kV „Elixir Garden 1“ и ТЦ 10/0,4kV „Elixir Garden 2“ – ТЦ10/0,4kV „33ВМ“ кабловима 10kV.

Да би се планирани стамбено-пословни комплекс прикључио на електродистрибутивну мрежу, при чему се захтева укупна одобрена снага 2,183 MW, потребно је изградити:

-НН кабловске водове од будућих ТЦ10/0,4 kV „Elixir Garden 1“ и ТЦ 10/0,4kV „Elixir Garden 2“ до КПК на фасади сваког од стамбенио-пословних објеката и до КПК на фасади вртића каблом типа РР00 или РР00-А и пресека одређеног према једновременој снази објекта који се прикључује.

-На приступачном месту у стамбеном улазу стамбених објеката предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија довољних за уградњу типског полиестерског ормана за унутрашњу монтажу МО опремљеног са онолико одговарајућих бројила и аутоматских осигурача према броју стамбених јединица, заједничке и друге потрошње у објекту.

-За прикључење Retail parka предвидети изградњу РП 10kV. РП 10kV мора имати улаз са јавне површине којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима ЕДС-а и возилима.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.

Потребно је у свему поступити у складу са издатим условима Електродистрибуције Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар“ Трг ослобођења 37, Зајечар број 2540400-Д-10.08-159434/2-2023 од 10.07.2023.године.

4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

На основу издатих услова који обухватају постојећу и планирану телекомуникациону мрежу, пројектант, инвеститор и извођач радова су у обавези да се придржавају:

- техничких услова за пројектовање и извођење радова,

- техничке услове за прикључење објекта на постојећу ТК мрежу и

- техничких услова за пројектовање унутрашњих инсталација.

4.5. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

Према Обавештењу издатом од стране МУП-а Србије, Сектора за ванредне ситуације, исти не издају посебне услове у фази израде урбанистичког пројекта.

Решењем датим у овом урбанистичком пројекту обезбеђени су адекватни пожарни путеви као и путеви евакуације. Приликом израде техничке документације потребно је придржавати се комплетне актуелне регулативе из ове области.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

5.1 ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Планирана је могућност реализације свих делова комплекса у фазама. Свака грађевинска парцела представља по једну могућу независну фазу изградње. Када је у питању парцела КП 3272/2 КО Неготин, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног комплекса са четири објекта (осам ламела), предвиђена је могућност реализације овог комплекса кроз независне фазе.

5.3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат, сходно одредбама *Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 і 52/2021)* и *Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019)* представља основ за израду, доношење и издавање аката за изградњу објеката.

Планираној изградњи се може приступити након издавања Локацијских услова, Решења о грађевинској дозволи и Пријаве радова, све у складу са законом.

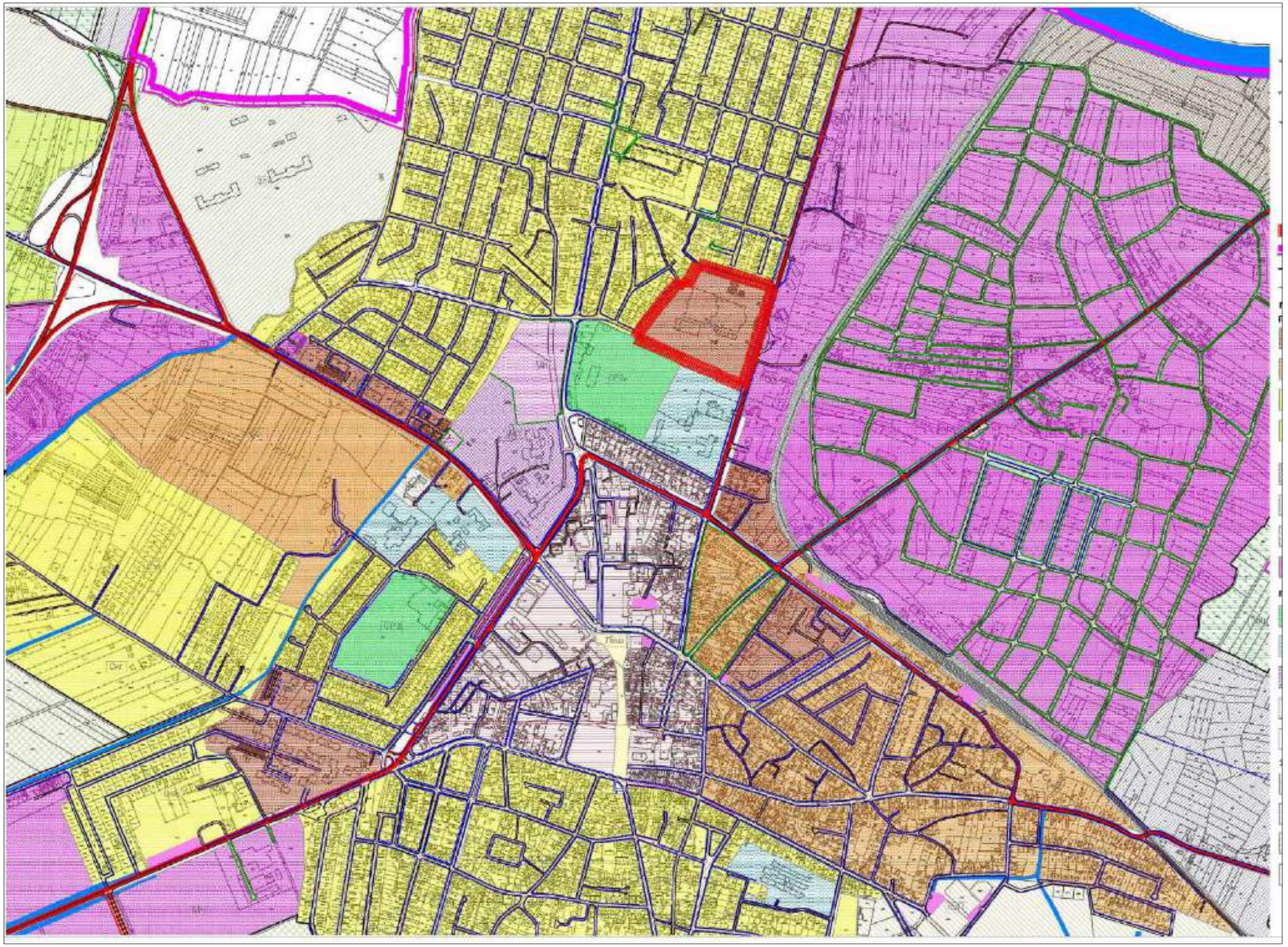
Одговорни урбаниста

Др Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

(лиценца број УП02 221А23221)

6. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01	Извод из ПГР-а Неготин	
02	Ситуациони план постојећег стања	Р 1:500
03	Катастарско-топографски план са границом УП-а	Р 1:500
04	Регулациони и нивелациони план	Р 1:500
05	Ситуациони план партерног и пејзажног уређења	Р 1:500
06	Синхрон план	Р 1:500
07	Саобраћај и саобраћајна сигнализација	Р 1:500
08	3Д прикази комплекса	



инвеститор	Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат	Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин
		одговорни урбаниста	др Славиша Кондић, д.и.а. лиценца бр. УТ02 221A23221
	tekfing architecture улица Вожда Карађорђа бр. 39, 19300 Кладово, Србија +381 19 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	урбаниста	др Марјан Петровић, м.и.а.
		урбаниста	Катарина Медар, м.и.а.
		урбаниста	Марија Мариновић, м.и.а.
		урбаниста	Софија Ицковски, м.и.а.

Врста техничке документације	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
цртеж	ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР-а ЗА НАСЕЉЕ НЕГОТИН
датум: ЈУЛ 2023.	размера: 1:500 цртеж бр. УП-01

3272
3272/1
3272/2
3272/3
3272/4
3272/5
3272/6
3272/7
3272/8
3272/9
3272/10
3272/11
3271/2
3269/42
9455/2
12919/1
12920
9504
3297/4
3297/2
9453/3
ул. Мифмира Радосављевића Пикија
NIS petrol

инвеститор	Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат	Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин
		одговорни урбаниста	др Славиша Кондић, д.и.а. лиценца бр. УТ02 221A23221
		урбаниста	др Марјан Петровић, м.и.а.
		урбаниста	Катарина Медар, м.и.а.
		урбаниста	Марија Маринковић, м.и.а.
		урбаниста	Софија Ицковски, м.и.а.
		Врста техничке документације	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
		цртеж	СИТУАЦИОНИ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА СА ОКРУЖЕЊЕМ
		датум:	ЈУЛ 2023.
		размера:	1:500
		цртеж бр	УП-02

teking architecture
улица Војвода Карађорђе бр. 39,18300 Ниш, Србија
+381 18 240 425 e-mail: tekingoffice@gmail.com

ЛЕГЕНДА

- катастарско стање
- фактичко стање
- граница урбанистичког пројекта
- 41.66 — апсолутне коте (коте)
- 3272 — број катаст. парцеле

НАПОМЕНА: Предметна парцела је неизграђена

инвеститор: Elixir Garden Negotin doo Prahovo, Улица Браће Југовића 2, 19330 Прахово	објекат: Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин	Врста техничке документације: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
teking architecture, улица Вожда Карађорђа бр. 39,19000 Неш, Србија, +381 19 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	одговорни урбаниста: др Славиша Кондић, д.и.а. лиценца бр. УТ02 221А23221	
	урбаниста: др Марјан Петровић, м.и.а.	цртеж: КАТАСТАРСКО -ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УП-а
	урбаниста: Катарина Медар, м.и.а.	
	урбаниста: Марија Маринковић, м.и.а.	
	урбаниста: Софија Ицковски, м.и.а.	датум: ЈУЛ 2023. размера: 1:500 цртеж бр: УП-03

N

3269/42

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ул. Дрварска

3272/2

3272/1

3272/4

3272/5

3272/6

3272/7

3272/8

3272/9

3272/10

3272/11

ул. Бранка Ћопића

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Новопројектована саобраћајница

Р.Л.=Г.Л.

ул. Миомира Радосављевића Пиџија

NIS petrol

3297/4

3297/2

3297/3

3297/1

9455/2

9455/3

9504

9520

По+Пр+4

Пр+6

П+0

А1

А2

Б1

Б2

Ц1

Ц2

Д1

Д2

ДИ

БК

СТ

РТП

ТС1

ТС2

ОБ

ЛЕГЕНДА

- катастарско стање
- фактичко стање
- постојеће границе парцеле
- регулациона линија
- грађевинска линија
- нова регулациона линија
- осовина новопројектоване саобраћајнице
- бициклистичка стаза
- оставе станара
- паркинг место
- паркинг место за особе са инвалидитетом

- А-Д — Вишепородични стамбени комплекс П+6 - ламеле А-Д
- ВС — Вишепородични стамбени објекат спратности П+4 (3,4 и 5)
- ВРТ — Вртић
- РТП — Retail park
- СТ — Спортски терени
- ДИ — Дечје игралиште
- СВ — Справе за вежбање на отвореном
- БК — Бокс са контејнерима
- Л1 — Локали у оквиру објекта у нивоу приземља
- ТС1, ТС2 — Трафо станица
- Пешачки прилаз
- Колски прилаз новопројектованој саобраћајници
- Колско пешачки прилаз
- Улаз у објекат
- Колско пешачки улаз/излаз
- Колски прилаз
- Улаз у локал
- Пролази кроз пасаже
- Бокс са контејнерима

ПОТРЕБНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАПАЦИТЕТИ:

Објекат ВПС - 3272/2
- једновремена снага (372KW+407KW+409KW+354KW) x 0.9 = 1388kW
- напајање из трафо станице ТС1

Објекти - 3, 4 и 5
- стамбени објекат 3 — једновремена снага — 116kW
- стамбени објекат 4 — једновремена снага — 162kW
- стамбени објекат 5 — једновремена снага — 119kW
- вртић - објекат 6 — једновремена снага — 43.6kW
- напајање из трафо станице ТС2

Објекат 10 - Retail Park
- једновремена снага — 300kW
- напајање из трафо станице ТС3

врста прикључка - индивидуални
карактер прикључка - трајни
грејање - даљинско

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

намена објеката у склопу комплекса: становање, пословање и објекти јавне намене
спратност: П+0, По+П+4 до П+6

површина постојеће парцеле 56470 м²

К.п.бр. 3272/2 - вишепородични стамбени комплекс

површина парцеле	34364м²
површина под објектима (хоризонтална пројекција)	6353.19м²
површина под оставама (хоризонтална пројекција)	1300.00м²
укупна површина под објектима и оставама (хоризонтална пројекција)	7653.19м²
БРГП стамбеног објекта	42792.85м²
БРГП остава у партеру	1300.00м²
БРГП укупно	44092.85м²
индекс изграђености	1.28
индекс заузетости	22.27% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	6.163,56м²
проценат зеленила у директ. контакту са тлом	17.93%>10%
број станова	519
број остава у партеру	520
број паркинг места	558
број паркинг места за особе са посебним потребама	30>27.9 (5%)

К.п.бр. 3272/3
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1128м²
површина под објектима	610.61м²
БРГП	2470.90м²
индекс изграђености	2.42
индекс заузетости	54.13% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	239.92м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	21.27%>10%
број станова	32
број паркинг места	32

К.п.бр. 3272/4
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1758м²
површина под објектима	959.04м²
БРГП	3844.76м²
индекс изграђености	2.18
индекс заузетости	54.55% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	361.57м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	20.56%>10%
број станова	48
број паркинг места	48

К.п.бр. 3272/5
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1358м²
површина под објектима	545.02м²
БРГП	2365.95м²
индекс изграђености	1.74
индекс заузетости	40.13% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	182.09м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	13.41%>10%
број станова	32
број паркинг места	35

К.п.бр. 3272/6 - вртић

површина парцеле	1713м²
површина под објектима	581.81м²
БРГП	581.81м²
индекс изграђености	0.34
индекс заузетости	33.96% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	643.60м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	37.57%>10%
број паркинг места	11

К.п.бр. 3272/10 - Retail Park

површина парцеле	6928м²
површина под објектима	3084.63м²
БРГП	3033.04м²
индекс изграђености	0.44
индекс заузетости	44.52% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	963.18м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	13.90%>10%
површина пословног простора	2723.5м²
број паркинг места	72

К.п.бр. 3272/7 - спортски терени

површина парцеле	1964м²
зелене површине у директ. контакту са тлом	279.74м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	14.24%>10%

К.п.бр. 3272/9 - трафо станица

површина парцеле	60м²
БРГП	22м²
зелене површине у директ. контакту са тлом	11.5м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	19.17%>10%

УКУПНО НА НИВОУ КОМПЛЕКСА ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10)

површина парцеле	49275м²
површина под објектима	13442.45м²
БРГП	56433.51м²
индекс изграђености	1.14
индекс заузетости	27.28% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	8899.34м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	18.06%>10%
број станова	631
број паркинг места	753

ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

К.п.бр. 3272/8
- јавна саобраћајна површина

површина парцеле	6708м²
број паркинг места	41
зелене површине у директ. контакту са тлом	1008.93м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	15.04%>10%

остатак катастарских парцела

саобраћајна површина (к.п.бр. 3272/1) 351м²
саобраћајна површина(к.п.бр. 3272/11) 138м²

инвеститор	Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат	Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин	Врста техничке документације	
		одговорни урбаниста	др Славиша Кондић, д.и.а. лиценца бр. УТ02 221А23221		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
teking architecture улица Војвода Карађорђа бр. 39, 18000 Ниш, Србија +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		урбаниста	др Марјан Петровић, м.и.а.	цртеж	РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
		урбаниста	Катарина Медар, м.и.а.		
		урбаниста	Марија Маринковић, м.и.а.		
		урбаниста	Софија Ицковски, м.и.а.	датум: ЈУЛ 2023.	размера: 1:500 цртеж бр. УП-04

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

намена објеката у склопу комплекса: становање, пословање и објекти јавне намене
спратност: П+0, По+П+4 до П+6

површина постојеће парцеле 56470 м²

Кп.бр. 3272/2 -
вишепородични стамбени комплекс

површина парцеле	34364м²
површина под објектима (хоризонтална пројекција)	6353.19м²
површина под оставама (хоризонтална пројекција)	1300.00м²
укупна површина под објектима и оставама (хоризонтална пројекција)	7653.19м²
БРГП стамбеног објекта	42792.85м²
БРГП остава у партеру	1300.00м²
БРГП укупно	44092.85м²
индекс изграђености	1.28
индекс заузетости	22.27% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	6.163,56м²
проценат зеленила у директ. контакту са тлом	17.93%>10%
број станова	519
број остава у партеру	520
број паркинг места	558
број паркинг места за особе са посебним потребама	30>27.9 (5%)

Кп.бр. 3272/3
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1128м²
површина под објектима	610.61м²
БРГП	2470.90м²
индекс изграђености	2.42
индекс заузетости	54.13% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	239.92м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	21.27%>10%
број станова	32
број паркинг места	32

Кп.бр. 3272/4
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1758м²
површина под објектима	959.04м²
БРГП	3844.76м²
индекс изграђености	2.18
индекс заузетости	54.55% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	361.57м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	20.56%>10%
број станова	48
број паркинг места	48

Кп.бр. 3272/5
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1358м²
површина под објектима	545.02м²
БРГП	2365.95м²
индекс изграђености	1.74
индекс заузетости	40.13% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	182.09м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	13.41%>10%
број станова	32
број паркинг места	35

Кп.бр. 3272/6 - вртић

површина парцеле	1713м²
површина под објектима	581.81м²
БРГП	581.81м²
индекс изграђености	0.34
индекс заузетости	33.96% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	643.60м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	37.57%>10%
број паркинг места	11

Кп.бр. 3272/10 - Retail Park

површина парцеле	6928м²
површина под објектима	3084.63м²
БРГП	3033.04м²
индекс изграђености	0.44
индекс заузетости	44.52% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	963.18м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	13.90%>10%
површина пословног простора	2723.5м²
број паркинг места	72

Кп.бр. 3272/7 - спортски терени

површина парцеле	1964м²
зелене површине у директ. контакту са тлом	279.74м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	14.24%>10%

Кп.бр. 3272/9 - трафо станица

површина парцеле	60м²
БРГП	22м²
зелене површине у директ. контакту са тлом	11.5м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	19.17%>10%

УКУПНО НА НИВОУ КОМПЛЕКСА ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10)

површина парцела	49275м²
површина под објектима	13442.45м²
БРГП	56433.51м²
индекс изграђености	1.14
индекс заузетости	27.28% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	8899.34м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	18.06%>10%
број станова	631
број паркинг места	753

ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Кп.бр. 3272/8
- јавна саобраћајна површина

површина парцеле	6708м²
број паркинг места	41
зелене површине у директ. контакту са тлом	1008.93м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	15.04%>10%

остатак катастарских парцела

саобраћајна површина (к.п.бр. 3272/1)	351м²
саобраћајна површина(к.п.бр. 3272/11)	138м²

ЛЕГЕНДА

- катастарско стање
- фактичко стање
- постојеће границе парцеле
- регулациона линија
- грађевинска линија
- нова регулациона линија
- осовина новопројектоване саобраћајнице
- бициклистичка стаза
- оставе станара
- паркинг место
- паркинг место за особе са инвалидитетом
- А-Д — Вишепородични стамбени комплекс П+6 - ламеле А-Д
- ВС — Вишепородични стамбени објекат спратности П+4 (3,4 и 5)
- ВРТ — Вртић
- РТП — Retail park
- СТ — Спортски терени
- ДИ — Дечје игралиште
- СВ — Справе за вежбање на отвореном
- БК — Бокс са контејнерима
- Л1 — Локали у оквиру објекта у нивоу приземља
- ТС1, ТС2 — Трафо станица
- Пешачки прилаз
- Колски прилаз новопројектованој саобраћајници
- Колско пешачки прилаз
- Улаз у објекат
- Колско пешачки улаз/излаз
- Колски прилаз
- Улаз у локал
- Пролази кроз пасаже
- Бокс са контејнерима

ПОТРЕБНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАПАЦИТЕТИ:

Објекат ВПС - 3272/2
једновремена снага (372KW+407KW+409KW+354KW) x 0.9 = 1388kW
напајање из трафо станице ТС1

Објекти - 3, 4 и 5
стамбени објекат 3 једновремена снага 116kW
стамбени објекат 4 једновремена снага 162kW
стамбени објекат 5 једновремена снага 119kW
вртић - објекат 6 једновремена снага 43.6kW
напајање из трафо станице ТС2

Објекат 10 - Retail Park
једновремена снага 300kW
напајање из трафо станице ТС3

врста прикључка - индивидуални
карактер прикључка - трајни
грејање - даљинско

инвеститор	Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат	Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин
		одговорни урбаниста	др Славиша Кондић, д.и.а. лиценца бр. УТ02 221А23221
		урбаниста	др Марјан Петровић, м.и.а.
		урбаниста	Катарина Медар, м.и.а.
		урбаниста	Марија Мариновић, м.и.а.
		урбаниста	Софија Ицковски, м.и.а.

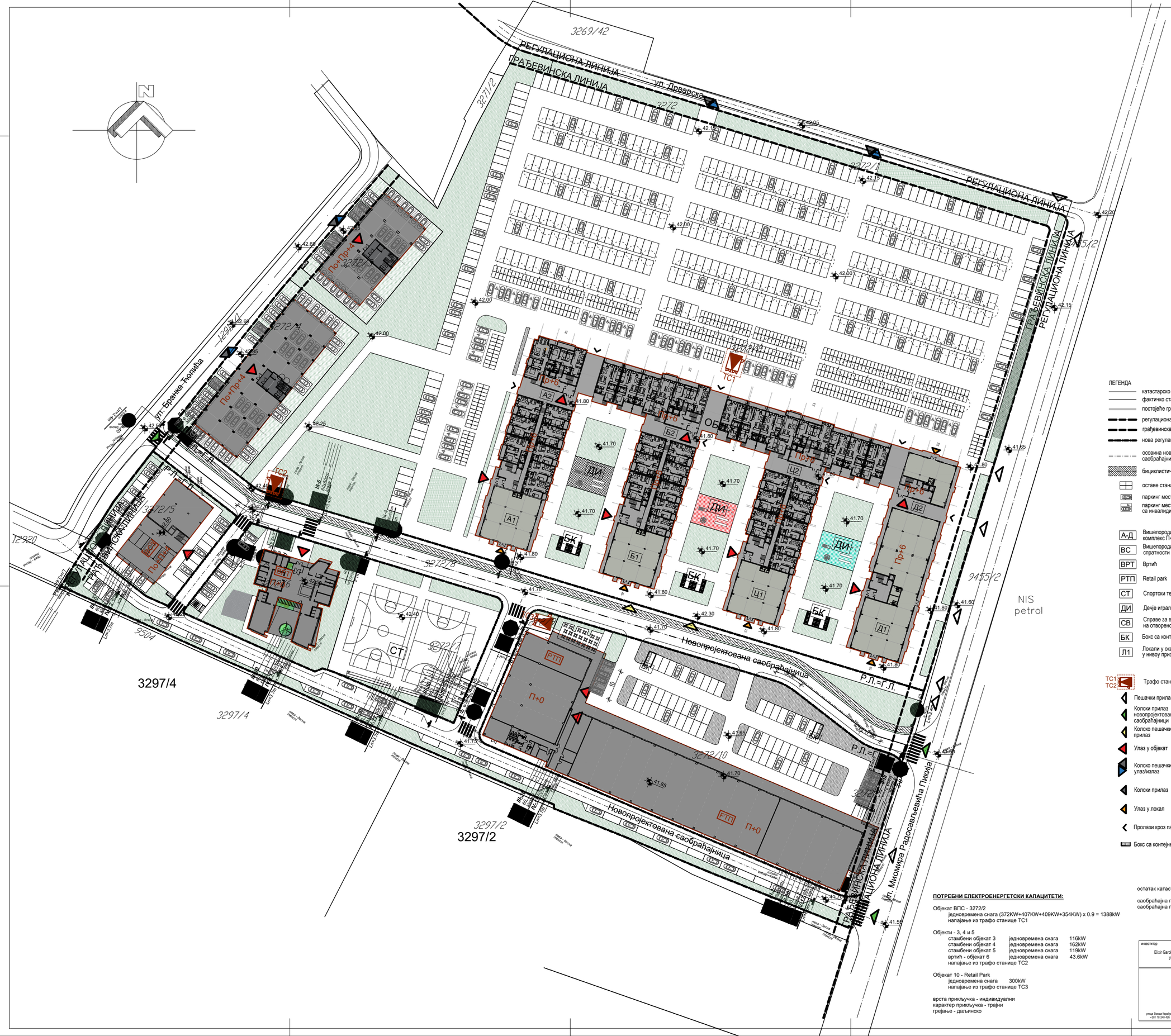
teking architecture
улица Вожда Карађорђа бр. 39,18000 Ниш, Србија
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

Врста техничке документације: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

цртеж: СИТУАЦИОНИ ПЛАН ПАРТЕРНОГ И ПЕЈЗАЖНОГ УРЕЂЕЊА

датум: ЈУЛ 2023. | размера: 1:500 | цртеж бр. УП-05

3269/42
3271/2
3272
3272/1
3272/7
3272/8
3272/6
3272/5
3272/4
3272/3
3272/2
3272/10
3272/9
3272/11
3272/12
3272/13
3272/14
3272/15
3272/16
3272/17
3272/18
3272/19
3272/20
3272/21
3272/22
3272/23
3272/24
3272/25
3272/26
3272/27
3272/28
3272/29
3272/30
3272/31
3272/32
3272/33
3272/34
3272/35
3272/36
3272/37
3272/38
3272/39
3272/40
3272/41
3272/42
3272/43
3272/44
3272/45
3272/46
3272/47
3272/48
3272/49
3272/50



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

намена објеката у склопу комплекса: становање, пословање и објекти јавне намене
спратност: П+0, По+П+4 до П+6

површина постојеће парцеле 56470 м²

К.п.бр. 3272/2 -
вишепородични стамбени комплекс

површина парцеле	34364м²
површина под објектима (хоризонтална пројекција)	6353.19м²
површина под осталама (хоризонтална пројекција)	1300.00м²
укупна површина под објектима и осталама (хоризонтална пројекција)	7653.19м²
БРГП стамбеног објекта	42792.85м²
БРГП остава у партеру	1300.00м²
БРГП укупно	44092.85м²
индекс изграђености	1.28
индекс заузетости	22.27% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	6.163,56м²
проценат зеленила у директ. контакту са тлом	17.93%>10%
број станова	519
број остава у партеру	520
број паркинг места	558
број паркинг места за особе са посебним потребама	30>27.9 (5%)

К.п.бр. 3272/3
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1128м²
површина под објектима	610.61м²
БРГП	2470.90м²
индекс изграђености	2.42
индекс заузетости	54.13% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	239.92м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	21.27%>10%
број станова	32
број паркинг места	32

К.п.бр. 3272/4
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1758м²
површина под објектима	959.04м²
БРГП	3844.76м²
индекс изграђености	2.18
индекс заузетости	54.55% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	361.57м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	20.56%>10%
број станова	48
број паркинг места	48

К.п.бр. 3272/5
- вишепородични стамбени објекат

површина парцеле	1358м²
површина под објектима	545.02м²
БРГП	2365.95м²
индекс изграђености	1.74
индекс заузетости	40.13% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	182.09м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	13.41%>10%
број станова	32
број паркинг места	35

К.п.бр. 3272/6 - вртић

површина парцеле	1713м²
површина под објектима	581.81м²
БРГП	581.81м²
индекс изграђености	0.34
индекс заузетости	33.96% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	643.60м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	37.57%>10%
број паркинг места	11

К.п.бр. 3272/10 - Retail Park

површина парцеле	6928м²
површина под објектима	3084.63м²
БРГП	3033.04м²
индекс изграђености	0.44
индекс заузетости	44.52% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	963.18м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	13.90%>10%
површина пословног простора	2723.5м²
број паркинг места	72

К.п.бр. 3272/7 - спортски терени

површина парцеле	1964м²
зелене површине у директ. контакту са тлом	279.74м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	14.24%>10%

К.п.бр. 3272/9 - трафо станица

површина парцеле	60м²
БРГП	22м²
зелене површине у директ. контакту са тлом	11.5м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	19.17%>10%

УКУПНО НА НИВОУ КОМПЛЕКСА
ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10)

површина парцеле	49275м²
површина под објектима	13442.45м²
БРГП	56433.51м²
индекс изграђености	1.14
индекс заузетости	27.28% < 60%
зелене површине у директ. контакту са тлом	8899.34м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	18.06%>10%
број станова	631
број паркинг места	753

ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

К.п.бр. 3272/8
- јавна саобраћајна површина

површина парцеле	6708м²
број паркинг места	41
зелене површине у директ. контакту са тлом	1008.93м²
проценат зеленила у директ контакту са тлом	15.04%>10%

ЛЕГЕНДА

- катастарско стање
- фактичко стање
- постојеће границе парцеле
- регулациона линија
- грађевинска линија
- нова регулациона линија
- осовина новопројектоване саобраћајнице
- бициклистичка стаза
- оставе станара
- паркинг место
- паркинг место за особе са инвалидитетом
- А-Д — Вишепородични стамбени комплекс П+6 - ламеле А-Д
- ВС — Вишепородични стамбени објекат спратности П+4 (3,4 и 5)
- ВРТ — Вртић
- РТП — Retail park
- СТ — Спортски терени
- ДИ — Дечје игралиште
- СВ — Справе за вежбање на отвореном
- БК — Бокс са контејнерима
- Л1 — Локали у оквиру објекта у нивоу приземља
- ТС1, ТС2 — Трафо станица
- Пешачки прилаз
- Колски прилаз новопројектованој саобраћајници
- Колско пешачки прилаз
- Улаз у објекат
- Колско пешачки улаз/излаз
- Колски прилаз
- Улаз у локал
- Пролази кроз пасаже
- БКК — Бокс са контејнерима

ПОТРЕБНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАПАЦИТЕТИ:

Објекат ВПС - 3272/2
једновремена снага (372KW+407KW+409KW+354KW) x 0.9 = 1388kW
напајање из трафо станице ТС1

Објекти - 3, 4 и 5
стамбени објекат 3 једновремена снага 116kW
стамбени објекат 4 једновремена снага 162kW
стамбени објекат 5 једновремена снага 119kW
вртић - објекат 6 једновремена снага 43.6kW
напајање из трафо станице ТС2

Објекат 10 - Retail Park
једновремена снага 300kW
напајање из трафо станице ТС3

врста прикључка - индивидуални
карактер прикључка - трајни
грејање - даљинско

остатак катастарских парцела

саобраћајна површина (к.п.бр. 3272/1) 351м²
саобраћајна површина(к.п.бр. 3272/11) 138м²

инвеститор	објекат	Врста техничке документације
Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин	
teking architecture улица Вожда Карађорђа бр. 39,18000 Ниш, Србија +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	одговорни урбаниста др Славиша Кондић, д.и.а. лиценца бр. УП02 2214А23221	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
	урбаниста: др Марјан Петровић, м.и.а.	
	урбаниста: Катарина Медар, м.и.а.	цртеж САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНА СИНХРОНИЗАЦИЈА
	урбаниста: Марија Маринковић, м.и.а.	
	урбаниста: Софија Ицковски, м.и.а.	датум: ЈУЛ 2023. размера: 1:500 цртеж бр: УП-07

инвеститор Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово			објекат Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин	Врста техничке документације УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
teking architecture улица Вожда Карађорђа бр. 39,18000 Ниш, Србија +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	одговорни урбаниста **др Славиша Кондић, д.и.а.** **лиценца бр. УП02 221А23221**			цртеж 3Д приказ комплекса
	урбаниста	**др Марјан Петровић, м.и.а.**		
	урбаниста	**Катарина Медар, м.и.а.**		
	урбаниста	**Марија Маринковић, м.и.а.**		
	урбаниста	**Софија Ицковски, м.и.а.**	датум: **ЈУЛ 2023.**	размера: цртеж бр.**УП-08**

инвеститор Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин		Врста техничке документације УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
teking architecture улица Вожда Карађорђа бр. 39,18000 Ниш, Србија +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	одговорни урбаниста **др Славиша Кондић, д.и.а.** **лиценца бр. УП02 221А23221**		цртеж 3Д приказ комплекса
	урбаниста	**др Марјан Петровић, м.и.а.**	
	урбаниста	**Катарина Медар, м.и.а.**	
	урбаниста	**Марија Маринковић, м.и.а.**	
	урбаниста	**Софија Ицковски, м.и.а.**	датум: **ЈУЛ 2023.** размера: цртеж бр.**УП-09**

инвеститор Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин		Врста техничке документације УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАT
teking architecture улица Вожда Карађорђа бр. 39,18000 Ниш, Србија +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	одговорни урбаниста **др Славиша Кондић, д.и.а.** **лиценца бр. УП02 221А23221**		
	урбаниста	**др Марјан Петровић, м.и.а.**	цртеж 3Д приказ комплекса
	урбаниста	**Катарина Медар, м.и.а.**	
	урбаниста	**Марија Маринковић, м.и.а.**	
	урбаниста	**Софија Ицковски, м.и.а.**	датум: **ЈУЛ 2023.** размера: цртеж бр.**УП-10**

инвеститор Elixir Garden Negotin doo Prahovo Улица Браће Југовића 2 19330 Прахово	објекат Комплекс мешовите намене Elixir Garden, на к.п.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин			Врста техничке документације УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
teking architecture улица Вожда Карађорђа бр. 39,18000 Ниш, Србија +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	одговорни урбаниста **др Славиша Кондић, д.и.а.** **лиценца бр. УП02 221А23221**			цртеж 3Д приказ комплекса
	урбаниста	**др Марјан Петровић, м.и.а.**		
	урбаниста	**Катарина Медар, м.и.а.**		
	урбаниста	**Марија Маринковић, м.и.а.**		
	урбаниста	**Софија Ицковски, м.и.а.**	датум: **ЈУЛ 2023.**	размера: цртеж бр. **УП-11**

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН
Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине
Број: 350-66/2023-IV/02
06.04.2023.године
Неготин

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам и грађевинарство, на основу чл. 53. а у складу са чл. 215. и чл. 222. Закона 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, 9/2020 и 52/2021), Плана генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 33/19 и 3/2021) и по решењу Начелнице општинске управе општине Неготин број: 112-186/2018-IV/06 од 30.07.2018.године, Марина Николић, саветник, поступајући по захтеву **ELIXIR GARDEN NEGOTIN Д.О.О. Прахово, МБ: 21549550,** издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Број кат. парцеле: 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11
Катастарска општина: Неготин
Укупна површина парцела: око 56470 m²

ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА

ELIXIR GARDEN NEGOTIN Д.О.О. Прахово
МБ: 21549550
Место: Прахово
Улица и број: Браће Југовића 2

Горе наведене парцеле се налази у Зона становања великих густина, у грађевинском подручју насеља Неготин, представљају грађевинско земљиште.

ЗОНА СТАНОВАЊА ВЕЛИКИХ ГУСТИНА

Зона становања великих густина обухвата просторе у којима је заступљено вишепородично становање великих густина као преовлађујућа намена, а за коју важе иста правила уређења и грађења.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У подручјима у оквиру зоне становања великих густина са започетом високоблоковском градњом грађење је усмерено на реконструкцију - регенерацију затеченог урбаног ткива, али и реализацију недостајућих пратећих садржаја становања (паркирање и гаражирање возила, заједничке унутарблоковске површине и сл.).

У неизграђеним, или подручјима са неодговарајућом затеченом структуром у којима се планира становање великих густина изградња је усмерена на формирање затворених, отворених или полуотворених блоковских структура са пратећим садржајима у функцији овог типа становања.

У оквиру зоне становања великих густина могу бити заступљени и садржаји друге намене чија делатност нема штетног утицаја на окружење и карактер зоне, и то: пословање и комерцијалне делатности, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, централне гараже, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 30%.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону становања великих густина је приступ на јавни пут и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро-, тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топловодну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну, канализациону, тт- и електро-мрежу, као и обезбеђење грејања за објекат.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	350-600 стн/ha
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 60%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	10-30

У зони становања великих густина је изузетно могуће повећање показатеља изнад максимално прописаних вредности за зону, и то највише до 15% и – уз обавезну израду плана детаљне регулације за тај простор.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Најмања површина парцеле у зони је 600m².

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са превлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

За постојеће изграђене комплексе вишепородичних објеката, у складу са Законом утврђује се земљиште / парцела за њихово нужно функционисање, а површине око њих се уређују као слободне унутаблоковске.

Објекти на грађевинској парцели или у блоку могу бити грађени као:
- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТ	
		Мин. вел.парцеле (m^2)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	вишепородични стамбени објекат вишепородични стамбено - пословни објекат	600	20
	пословни објекат	600	15
Објекти у непрекинутом низу	вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат пословни објекат	600	15
Објекти у прекинутом низу	вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат пословни објекат	600	15

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 5%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

Вишепородични стамбени објекат

Објекти намењени вишепородичном становању, са најмање 5 стамбених јединица, у чијем габариту могу бити обједињене помоћне просторије (станарске оставе, гараже, подстанице и сл.), на грађевинској парцели минималне површине 600m².

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Објекат намењен вишепородичном становању, са најмање 5 стамбених јединица, који поред стамбеног и помоћног, садржи и пословни простор, функционално и технички одвојен од стамбеног дела објекта.

Пословна делатност која се планира у објекту не сме имати штетних утицаја на квалитет живљења у објекту и у непосредном окружењу.

Однос намена у објекту је 60% становање и 40% пословање.

Минимална површина парцеле за изградњу је 600m².

Пословни објекат

У оквиру зоне становања великих густина, на парцели минималне површине 600m² пословни објекти и централне гараже се могу градити као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону и уколико њихова намена неће имати штетних утицаја на околину, услове живљења у непосредном окружењу и карактер целине.

Остали објекти

У зони становања великих густина на парцели, односно у блоку се могу градити и пратећи објекти становања и пословања, у циљу обезбеђења пратећих садржаја, и то: заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, спортски терени и сл.

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстаница и др.), надстрешнице, ограде и сл.

У зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених за зону.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања великих густина као самосталне или у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме робе, складиштења и сл. – појединачне делатности, продајни и тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (облика и обима примерених зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених зони),
- угоститељства свих врста и обима,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, дом пензионера и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),

- пољопривреде (из домена услуга - пољопривредне или ветеринарске апотеке, амбуланте за кућне љубимце и сл.),
- објекати услужних сервиса (заједничке и централне гараже, гараже у низу и сл.),
- и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони становања великих густина није дозвољена изградња радионица, перионица возила, бензинских и гасних станица и сл.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони становања великих густина је 5,0m.

У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **вишепородичне** стамбене и стамбено-пословне и **пословне** објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
  - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 3,5m
  - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 4,0m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,5m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен вишепородични или пословни објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов вишепородични или пословни објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину и спратност утврђену за зону.

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је 1/2 висине вишег објекта, али не може бити мања од 5,0m, и то уколико на припадајућој страни објекта не постоје отвори просторија за становање.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта од другог објекта било које врсте нестамбене изградње не сме бити мања од 4,0m.

Испади и отвори на објектима

Испади на објектима било које врсте и намене не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 3,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За **вишепородичне** стамбене или стамбено-пословне и **пословне** објекте чија је међусобна удаљеност мања од 6,0m на зидовима према суседној парцели се не могу планирати отвори стамбених или радних просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Дозвољена спратност објекта је до седам надземних етажа.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објекта (растојање од нулте коте објекта до слемена) у зони је условљена на 1,5 ширину регулације улице, тј. 1,5 величину растојања до грађевинске линије наспрамног објекта, али не сме бити већа од 22,0m.

Висина надзитка поткровне етаже стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта, износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Код постојећих објеката у зони се дозвољава реконструкција и надоградња до задовољења максимално прописане спратности и висине за зону.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката, без обзира на намену и тип, одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се према правилима за раван терен.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин ограђивања парцеле

У случају да се грађевинске парцеле у овој зони ограђују, ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1,4m. Ограда може имати зидани парапет до висине 0,90m, рачунајући од коте тротоара.

Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

Самосталне парцеле, посебно у зонама ивичне стамбене градње, ограђују се са три унутрашње стране, а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте.

У случају ограђивања, ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцеле

која се ограђује.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни приступ.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине минимално 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ, и висине минимално 3,50m.

За приступ објектима вишепородичног становања (са 10 и више стамбених јединица) и пословним објектима морају се поштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце.

Смештај сопствених возила за вишепородичне стамбене и стамбено-пословне објекте, као и пословне објекте, решавати у оквиру сопствене парцеле, односно блока, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража, и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора.

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара и споменичких целина у оквиру зоне грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).

Изградња планираних садржаја у зони становања великих густина се реализује непосредно на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев за објекте који се граде на парцелама / комплексима површине веће од 20 ари, када је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Локације предвиђене за израду урбанистичких пројеката

Урбанистички пројекат у складу са овим Планом радиће се и у следећим случајевима:

- **за изградњу објеката и садржаја у функцији спорта и рекреације на свим категоријама земљишта у обухвату Плана (изузев када се њиховом реализацијом планира и одређивање нових површина јавне намене); изузетно, код реконструкције постојећих или изградње нових садржаја спорта и рекреације у оквиру већ изграђених комплекса и на формираним парцелама – ове радове је могуће изводити директно на основу локацијске дозволе у складу са овим Планом;**
- **за изградњу вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних комплекса у грађевинском подручју, на локацијама површине веће од 20 ари;**
- **за изградњу индустријских, производних или пословних садржаја на комплексима површине веће од 1 ha;**

Урбанистички пројекат се може захтевати и у другим случајевима који нису предвиђени овим Планом, када надлежни орган задужен за спровођење Плана утврди да је за конкретни случај неопходно детаљније и шире урбанистичко-архитектонско сагледавање локације, за шта се може прибавити претходно мишљење Завода за урбанистичко планирање и пројектовање Неготин, односно органа задуженог за стручну контролу планова општине Неготин.

Општа правила уређења простора за даљу планску разраду

За просторе у обухвату Плана генералне регулације, за које је предвиђена детаљна разрада плановима детаљне регулације, односно урбанистичким пројектима - приликом израде ових докумената примењиваће се планска решења, одредбе и правила дефинисана у овом Плану за одговарајуће целине и зоне, односно одговарајуће површине, садржаје и објекте јавне намене који се предвиђају детаљном разрадом.

У складу са одредбама из Плана, приликом израде планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката прибављаће се посебни услови надлежних предузећа и институција за инфраструктурно опремање обухвата (у циљу усаглашавања и детаљније разраде планских решења из овог Плана), као и други посебни услови референтних предузећа, органа и организација, чије је прибављање потребно на основу Закона, а у складу са карактеристикама простора и предмета детаљне планске разраде (Завод за заштиту споменика културе Ниш, ЈВП "Србијаводе", ЈП "Путеви Србије", ЈП "Србијашуме", ЈП "Железнице Србије", надлежна министарства и организације, локална предузећа и институције и др.).

Информација о локацији издаје се на основу захтева **ELIXIR GARDEN NEGOTIN Д.О.О. Прахово** и није основ за издавање грађевинске дозволе.

Републичка административна такса наплаћена је у износу од 3.240,00 динара по Тарифном броју 1. Закона о републичким адмистративним таксама (("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр. и 98/2020 - усклађени дин. изн.) и накнада за услуге у износу од 4.000,00 динара по Тарифном броју 12 тачка 2-1. Одлуке о накнадама за услуге које врши општинска управа општине Неготин ("Сл. лист општина", број 12/2011).

Информацију о локацији доставити: Подносиоцу захтева и архиви овог Одељења.

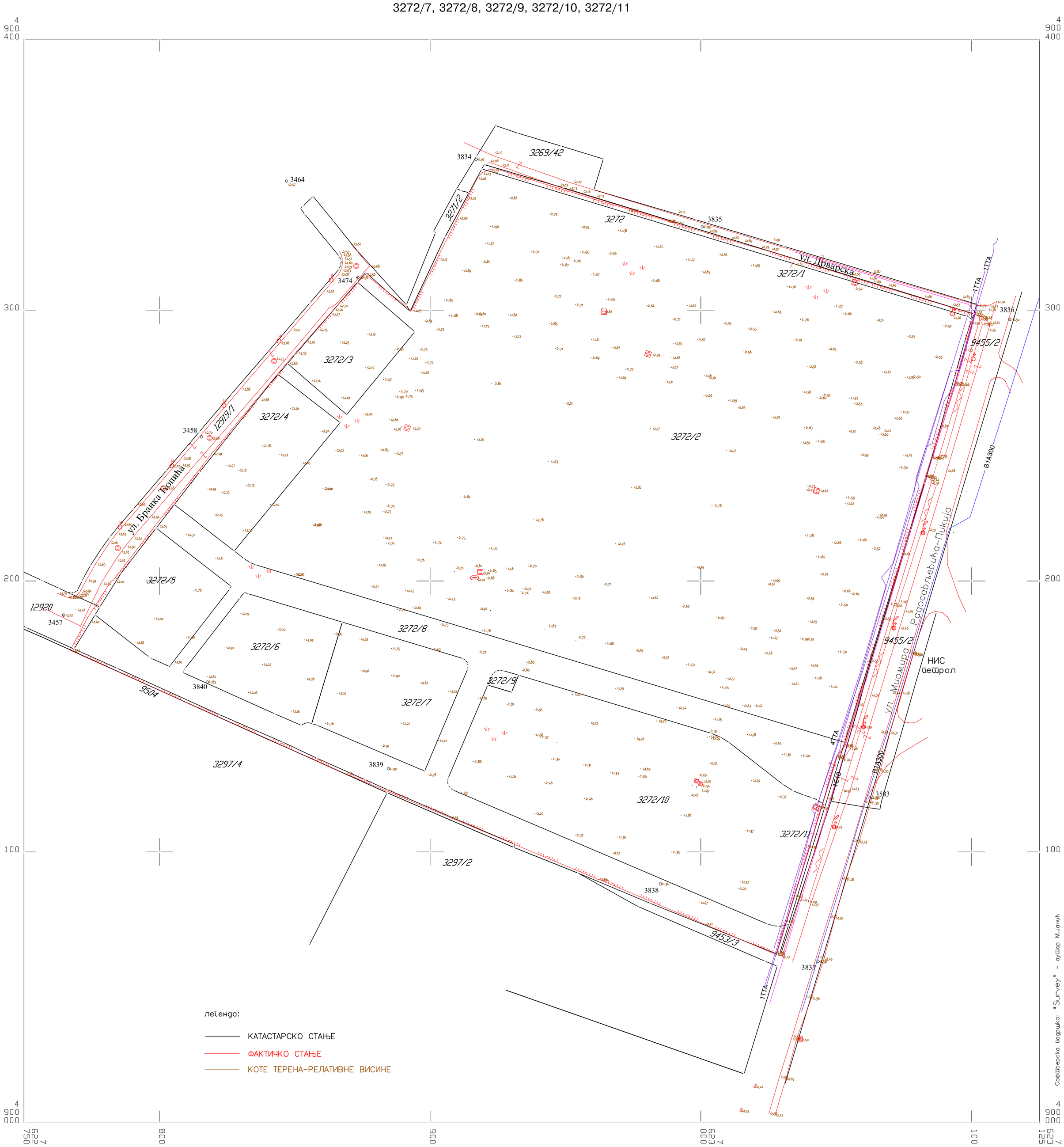
Саветник,
Марина Николић, дипл.инж.арх.

Р. Србија

К.О. Неготин

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

кп.бр.3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5,3272/6,
3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11



Софтверска подршка: "Survey" - аутор М.Јанић

10.Април.2023.год.

РАЗМЕРА 1:1000

СНИМИО: ГБ "ГЕОМЕТАР"

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
„Б А Д Њ Е В О „
Добропољска 1, 19300 Неготин
Телефон : директор 019/542-011,централа 019/542-012, факс 019/548-241,
правна служба 019/541-640, рачуноводство 019/541-756,матични број 07263775,
шифра делатности 3600, ПИБ 100776933, текући рачун код BANCE INTESA 160-7420-29
код Комерцијалне банке 205-62315-02 e-mail: office@badnjevo.rs

Број:1021-06/2023-1
Датум:18.04.2023.године

ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO

Ул. Браће Југовића бр.2
19330 Прахово

ПРЕДМЕТ: Услови и подаци за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса "ELIXIR GARDEN" у Неготину

На основу вашег захтева од 11.04.2023.године достављамо вам тражене податке о постојећем стању и услове за потребе израде техничке документације - урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса "ELIXIR GARDEN" у Неготину на кп.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11 КО Неготин.

Водовод и водоводна инфраструктура

У ЈКП "Бадњево" евидентирана су два прикључка на групу парцела насталих парцелацијом парцеле кп.бр. 3272 КО Неготин (кп.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11 КО Неготин), један је са шифром корисника 100840, мерно место 30005 на ELIXIR PRAHOVO DOO PRAHOVO-HIDRANT и други са шифром корисника 100841, мерно место 30004 на ELIXIR PRAHOVO DOO PRAHOVO.

Ради прикључења планираних објеката са парцела насталих препарцелацијом 3272, планирати изградњу интерне мреже која ће се везати за један од постојећа два прикључка или за оба постојећа прикључка.

Уколико капацитети ова два прикључка (од по Ø100) не задовољавају потребе будућег комплекса, постоје услови за нове/додатне прикључке на једну од две постојеће трасе водоводне ПВЦ цеви: Ø200мм (на левој страни улице) или Ø300мм (на десној страни улице), обе обележене на графичком прилогу - катастарско-топографском плану, дуж трасе пута Неготин- Самариновац (Ул. Миомира Радосављевића - Пикија). Обзиром да прикључак на водоводну мрежу Ø300мм, која иде дуж десне стране Улице Миомира Радосављевића - Пикија захтева прекопавање општинског пута - Ул. Миомира Радосављевића - Пикија, за све услове и сагласности приликом прекопавања поменутог пута обратите се ЈКП "Бадњево" Неготин.

За сваки од објекат планирати шахт – склониште за мерни уређајим (водомер), тако да буду приступачни и доступни за очитавање.

Ако два или више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, они се могу прикључити преко

заједничког прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката поставља посебан водомер.

Притисак у мрежи одржава се до макс. 3 бара.

Унутар парцеле предвидети интерну мрежу за планиране објекте. Шахтови са мерним уређајима (водомери) треба да буду приступачни и доступни за очитавање.

Канализациона мрежа

Ради прикључења новопројектованих објеката планирати интерну мрежу која се веже на постојећу фекалну канализацију Ø600мм, на левој страни улице Миомира Радосављевића Пикија, (траса фекалне канализације уцртана на графичком прилогу) која се улива у западни колектор.

Кишна канализација није изведена, али постоји пројектна документација за извођење радова на изради кишне канализације - Главни пројекат за реконструкцију тротоара и атмосферске (кишне) канализације у улици Миомира Радосављевића - Пикија у Неготину, израђен од стране СР "ВАШЛ КУЋА" Неготин, број: 23-GP/12, према којој се атмосферска вода путем отвореног канала из улице Миомира Радосављевића - Пикија улива у отворени бетонски канал у Улици 12. Септембар.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина решити разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар сопствене парцеле или прикључењем на посебну сабирну јаму. Атмосферске воде са кровних површина решити разливањем и упијањем у слободни околни простор.

Хигијенско-санитарни услови

Сакупљање, транспорт, депоновање и збрињавање отпада обавља Јавно предузеће за комуналне делатности „Бадњево" Неготин.

Постоје услови за вршење услуге изношења смећа са предметне парцеле.

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

- Сагласни смо да се приступ локацији врши са општинског пута - Улице Миомира Радосављевића Пикија - кп.бр.9455/2 КО Неготин, улице Бранка Ћопића - кп.бр.12919/1 КО Неготин и Дворске улице - кп.бр.3269/42 КО Неготин,
- Приликом израде урбанистичког пројекта урадити и пројекат прикључења саобраћајнице на постојећи општински пут Неготин-Самариповац и улице Бранка Ћопића и Дворске,
- Потребно је претходно извршити насипање пута и коловоз израдити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр.: 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили,
- Изградњу коловоза планирати од асфалта,
- Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко одводно-упојне јаме или отвореног канализационог система када буде изграђен,
- Све слободне неизграђене површине оплеменити одговарајућим зеленилом,

- Уколико постоје подземне инсталације у зони путног земљишта и уколико се оне оштете, извођач је дужан да начињену штету надокнади о свом трошку,
- Уколико се постављају нове подземне инсталације (водовод, канализација, ел. и ПТТ каблови) у зони путног земљишта, исте поставити на дубини од 1,20-1,50м, а скицу подземних инсталација са дужином и пречником цеви доставити ЈКП "Бадњево" Неготин за обрачун накнаде за коришћење јавних путева општине Неготин,
- Прелаз пута преко кишног канала извести у свему према детаљима из Главног пројекта за реконструкцију тротоара и атмосферске (кишне) канализације у улици Миомира Радосављевића - Пикија у Неготину, израђеног од стране СР "ВАША КУЋА" Неготин, број: 23-GP/12. Један попречни детаљ поменутог пројекта је саставни део ових услова,
- Прилаз од општинског пута Неготин-Самариновац и улица Дварске и Бранка Ћопића извести од асфалта, ивичити бетонским ивичњацима 18/24цм и урадити тротоаре од бехатон плоча димензија 20x20x6цм,
- На делу тротоара у Пикијевој улици где се врши пресецање тротоара ради формирања колских приступа стамбено-пословном комплексу, дозвољено је извршити демонтажу постојећих бехатон плоча и ивичњака, уз обавезу да се преостали делови тротоара врате у првобитно стање,
- У току израде пројектне документације а пре почетка извођења радова обратити се ЈКП "Бадњево" ради увида у Главни пројекат за реконструкцију тротоара и атмосферске (кишне) канализације у улици Миомира Радосављевића - Пикија у Неготину, израђеног од стране СР "ВАША КУЋА" Неготин, број: 23-GP/12.

Снабдевање топлотном енергијом

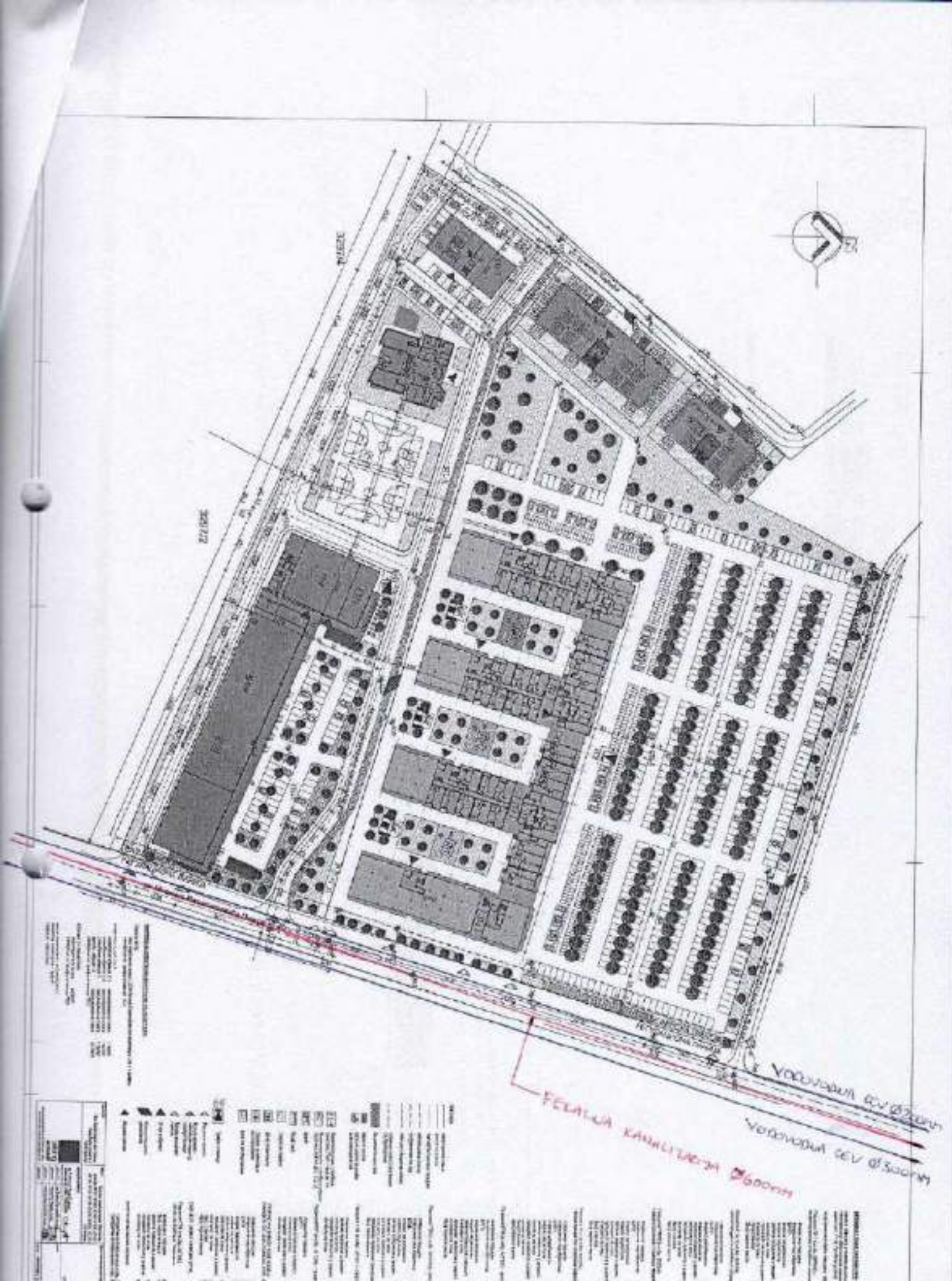
- Постоје услови за прикључење на постојећу трасу топловода у Улици Аге Рогожинаревића, која се налази на око 400m од парцеле 3272 КО Неготин,
- Цеви топловода поставити у зони тротоара,
- На делу где новопројектована траса топловода пресеца трасу кишног канала (према Главном пројекту за реконструкцију тротоара и атмосферске (кишне) канализације у улици Миомира Радосављевића - Пикија у Неготину, израђеног од стране СР "ВАША КУЋА" Неготин, број: 23-GP/12), предвидети да цеви топловода прођу испод дна кишног канала,
- Све радове на прикључењу на постојећи топловод (прекопавање улица и тротоара, измештање инсталација, враћању улица и тротоара у првобитно стање) извести о свом трошку.

Услови се издају ради израде урбанистичког пројекта. Трошкове издавања у износу од 2.100,00 + ПДВ 420,00 = 2.520,00 динара по важећем ценовнику ЈКП "Бадњево" наслонити на ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO, Ул. Браће Југовића бр.2, 19330 Прахово.

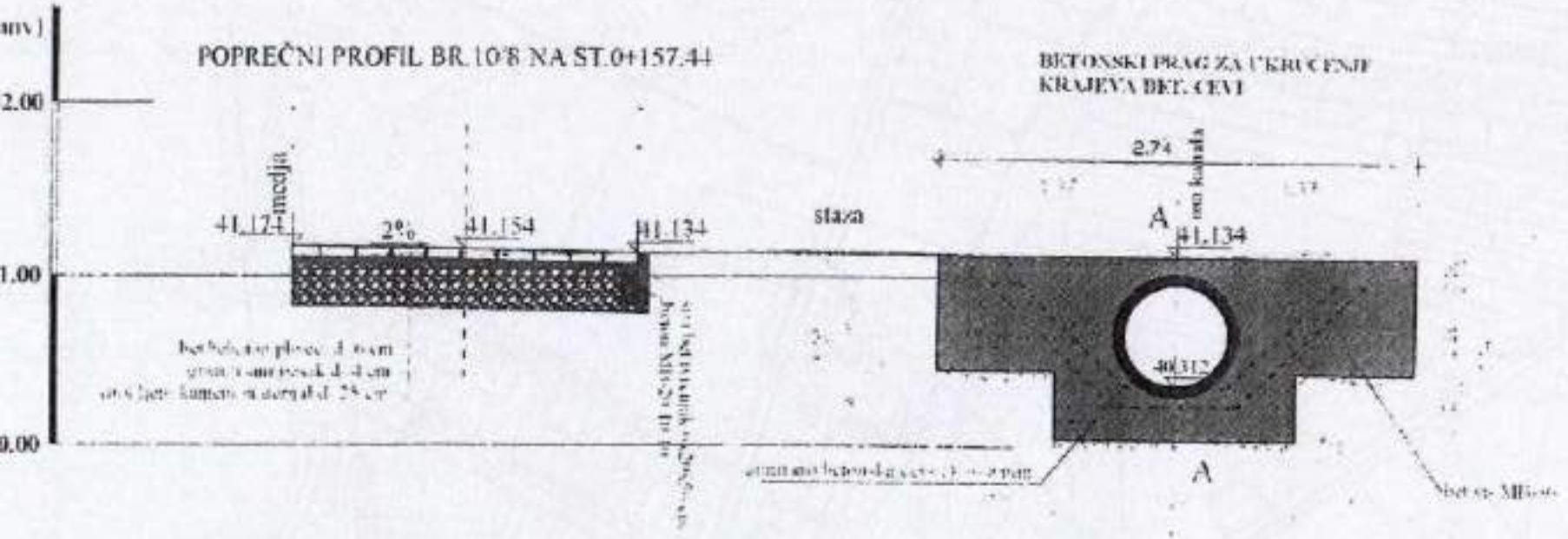
ЈКП "БАДЊЕВО" НЕГОТИН

Директор

Далибор Рајићеловић, дипл.инж.пољ.

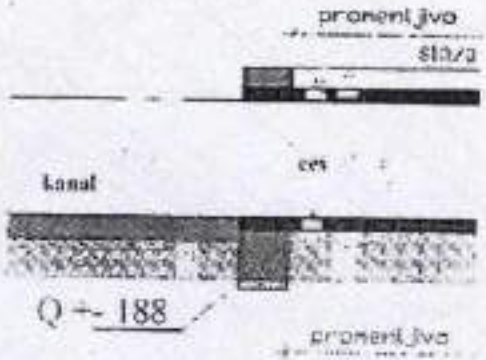

FEKALNA KANALIZACIJA Ø600mm

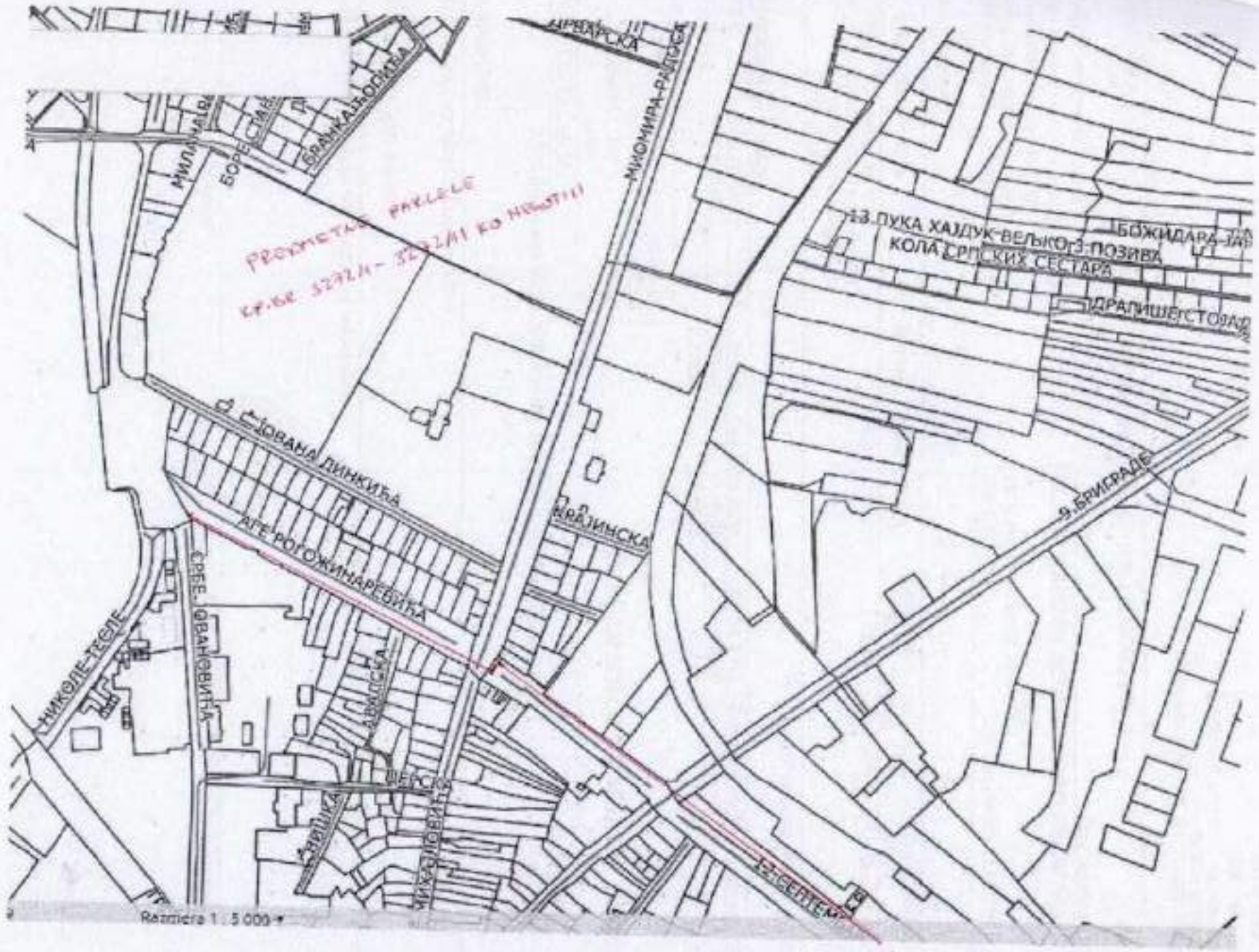
ULICA PIKIJEVA



R = 1 : 50

PRESEK BETONSKOG PRAGA
A - A




ЈОВАНА ЛИНКИЋА
АГЕ РОГОЖИНАРЕВИЋА
ЈЕРЕЈСКА
ЈЕРЕЈСКА
ЈЕРЕЈСК

Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“
11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Број: 4556/1 Датум: 08.05.2023.

ВЛ

ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO PRAHOVO

ул. Браће Југовића бр. 2
19 330 Прахово

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбено - пословног комплекса "ELIXIR GARDEN" у Неготину, спратности По+0 до По+П+4 до П+6 (подрум+приземље+четри до шест спратова), на КП бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11, КО Неготин у Неготину.

ВЕЗА: Ваш број: 230405-0003 од 05.04.2023. године
Наш број: 4556 од 12.04.2023. године

1. Општи подаци

1.1. Назив урбанистичко – техничког документа:

Урбанистички пројекат за потребе изградње стамбено-пословног комплекса "ELIXIR GARDEN" у Неготину, спратности По+0 до По+П+4 до П+6 (подрум+приземље+четри до шест спратова), на КП бр. 3272/1, 3272/2 ,3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11, КО Неготин у Неготину.

Стратешка документа:

- Водопривредна основа Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 11/02),
- Просторни план Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 88/10),
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године ("Сл. гласник РС", број 3/17).

Планска документа:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС", бр. 88/10);
- Регионални просторни план Тимочке крајине ("Службени гласник РС" број 51/11);
- Просторни план општине Неготин („Сл. лист општине Неготин“, број 16/11);
- План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", бр. 7/12, 33/18, 33/19 и 3/21).

1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток: Јасеничка река, притока Дунава;
Слив: река Дунав;
Водна јединица: Дунав и Тимок – Неготин;
Мелиорационо подручје ХМС: Дунав и Тимок - Неготин
Водно подручје: Дунав.

Најближе подручје обухваћено Републичким Оперативним планом за одбрану од поплава за 2023. годину за воде I реда (*"Сл. гласник РС", број* 143/22) је предметно подручје које припада Водној јединици "Дунав и Тимок-Неготин", сектор Д.1. деоница Д.1.2. Тимок Јасеничка река код Неготина.

У хидромелиорационом смислу ХМС припада Водној јединици "Дунав и Тимок-Неготин" ознака ХМС ДД6. Неготинска низија Косно Грло, којој припада и катастарска општина Неготин.

Сходно Одлуци о утврђивању Пописа вода првог реда („Сл. гласник РС" број 83/10), река Дунав је водоток I-ог реда 1. међудржавне воде 1) природни водотоци, а Јасеничка река је водоток I-ог реда 2. остали водотоци 1) природни водотоци.

Сходно Правилнику о утврђивању водних тела површинских и подземних вода ("Сл. гласник РС", бр. 96/10) река Дунав је дефинисана под бројем 1, назив водног тела: Дунав низводно од ХЕ Ђердап 2 до ушћа Тимока, категорија водног тела, значајно измењено водно тело, шифра водног тела D1. Река Тимок је дефинисана под редним бројем 458, назив водног тела: Тимок од ушћа у Дунав до Брегова (дуж државне границе), шифра водног тела TIM_1.

1.4. Остали подаци:

Достављена је следећа документација:

- Захтев "ELIXIR GARDEN" NEGOTIN DOO PRAHOVO од 05.04.2023. године;
- Информација о локацији за КП бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11, КО Неготин у Неготину, издата од стране Општинске управе општине Неготин Одељења за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, бр. 350-66/20223-IV/02 од 06.04.2023. године;
- Ситуациони план Стамбено - пословног комплекса "ELIXIR GARDEN" у Неготину, у размери Р=1:500 април 2023. године, израђен од стране пројектанта TEKING architecture d.o.o. Ниш, ул. Вожда Карађорђа бр. 39;
- Извод из техничке документације;
- Извод из АПР-а за "ELIXIR GARDEN" NEGOTIN DOO PRAHOVO од 13.02.2023. године.

Урбанистички пројекат према поднетом захтеву обухвата катастарску парцелу број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7,3272/8,3272/9, 3272/10 и 3272/11, КО Неготин општина Неготин.

Наручилац Плана је "ELIXIR GARDEN" NEGOTIN DOO PRAHOVO, ул. Браће Југовића бр. 2 Прахово.

Израђивач Плана је TEKING architecture d.o.o. Ниш, ул. Вожда Карађорђа бр. 39.

2. Постојеће стање

Подаци о локацији:

Број катастарских парцела 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11, КО Неготин. Површина парцела је 56470 м^2. Наведене парцеле се налазе у зони становања великих густина, у грађевинском подручју насеља Неготин, представљају грађевинско земљиште. У оквиру зоне становања великих густина могу бити заступљени и садржаји друге намене чија делатност нема штетног утицаја на окружење и карактер зоне.

Информацијом о локацији су дефинисана правила уређења грађевинског земљишта са комунално-инфраструктурном опремљености и уређења парцеле као и оптимални стандарди опремљености земљишта за зону становања великих густина са прикључењем на јавни пут, водоводну и канализациону мрежу и осталу комуналну инфраструктуру. Такође су дефинисане врсте и намене објеката који се могу градити са посебним условима и ограничењима за спровођење.

3. Планирано решење

На катастарским парцелама број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10 и 3272/11, КО Неготин у Неготину планирана је изградња стамбено - пословног комплекса инвеститора Elixir Garden DOO Negotin. На основу достављених података у поступку израде Урбанистичког пројекта и ситуационом плану у размери Р=1:500 урађеним од стране израђивача Плана TEKING architecture d.o.o. Ниш предвиђају се следећи објекти:

- Вишепородични стамбени комплекс;
- Вртић;
- Ретаил парк;
- Спортски терени;
- Дечје игралиште;
- Справе за вежбање на отвореном;
- Бокс са контејнерима за одлагање смећа;
- Трафо станица;
- Пешачки прилаз;
- Колски прилаз новопројектованој саобраћајници;
- Колско пешачки прилаз;
- Улаз у објекат;
- Колско пешачки улаз/излаз;
- Колски прилаз;
- Бициклистичке стазе;
- Зелене површине;
- Паркинг места.

Урбанистички параметри:

Намена објеката у склопу комплекса: становање, пословање и објекти јавне намене спратност: По+0 до По+П+4 до П+6 (подрум+приземље+четри до шест спратова)

- Површина постојеће парцеле је 56470 м².
- Урбанистички параметри на основу достављеног ситуационог плана су следећи:

Парцела ГП1 (к.п.бр. 3272/2) вишепородични стамбени комплекс, површина парцеле 34364м² зелене површине у директном контакту са тлом 6363.27м², број станова 519, број паркинг места 578.

Парцела ГП2.1(к.п.бр. 3272/3) вишепородични стамбени објекат површина парцеле 1128м² зелене површине у директном контакту са тлом 243.22м² број станова 32 број паркинг места 32.

Парцела ГП2.2 (к.п.бр. 3272/4) вишепородични стамбени објекат површина парцеле 1758м² зелене површине у директном контакту са тлом 364.87м², број станова 48 број паркинг места 48.

Парцела ГП3 (к.п.бр. 3272/5) вишепородични стамбени објекат, површина парцеле 1358м², зелене површине у директ. контакту са тлом 182.09м², број станова 32, број паркинг места 32.

Парцела ГП4 (к.п.бр. 3272/6) – вртић, површина парцеле 1713м² зелене површине у директ.контакту са тлом 649.91м², број паркинг места 11.

Парцела ГП5 (к.п.бр. 3272/10) - Retail Park површина парцеле 6928м² зелене површине у директном контакту са тлом 1011.05м² број паркинг места 72

Парцела ГП6 (к.п.бр. 3272/7) - спортски терени, површина парцеле 1964м², зелене површине у директном контакту са тлом 279.74м².

Парцела ГП7 (к.п.бр. 3272/9) - трафо станица, површина парцеле 60м², зелене површине у директном контакту са тлом 11.5м².

Укупно на нивоу комплекса парцеле остале намене (ГП1, 2.1, 2.2, 3, 4, 5, 6, 7), површина парцела 49273м², број станова 631 број паркинг места 773.

Парцела ГП8 (к.п.бр. 3272/8) јавна саобраћајна површина, површина парцеле 6708м², број паркинг места 41.

Остатак катастарских парцела

- саобраћајна површина (к.п.бр. 3272/1) 351м²
- саобраћајна површина(к.п.бр. 3272/11) 138м²

Прорачун потребних капацитета хидротехничких инсталација врши се на основу броја потрошача у објекту (санитарних елемената), на основу типа објеката и карактеристика предметне локације. Прорачун потребних капацитета објекта обухвата прорачун потреба за санитарном водом, хидрантском мрежом, количину отпадних вода и отпадних атмосферских вода.

Како у комплексу има више објеката извршиће се прорачун сваког објекта засебно а затим ће се дати укупни (обједињени) капацитети хидротехничких инсталација целог комплекса како би се приказале праве потребе целог комплекса за хидротехничком инфраструктуром. На основу тога моћи ће се адекватно одредити правци прикључака и карактеристике инфраструктуре на коју је потребно повезати објекте у комплексу.

Прорачун капацитета санитарне водоводне мреже врши се на основу броја и типа санитарних елемената у објекту, типа објеката и фреквентности коришћења. На основу прорачуна може се одредити потребан пречник цеви санитарне мреже.

Прорачун капацитета односно пречника цеви инсталације фекалне канализационе мреже радиће се на основу броја санитарних елемената и изливних места из објеката. Предвиђа се да се фекална канализација комплекса прикључи на постојећу градску канализацију.

Прорачун капацитета мреже атмосферске канализације комплекса ради се на основу укупне површине комплекса и количине падавина протеклих на територији града Неготина. Предвиђа се да се атмосферска канализација комплекса пречисти на сепаратору масти и уља пре прикључења на уличну инсталацију.

4. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

4.1. Приликом израде Урбанистичког пројекта водити рачуна, о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном режиму површинских и подземних вода. На основу претходно формираних подлога пројектовано решење усагласити са актуелном планском документацијом уређења простора, како у погледу намене тако и нивелације терена са уважавањем постојеће и планиране инфраструктуре на предметној локацији у обухвату граница Урбанистичког пројекта.

4.2. У оквиру претходних радова за израду Урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за израду катастарско - топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама, а пројекат приказати у државном координатном систему;

4.3. Урбанистичким пројектом дефинисати утицај водног режима површинских и подземних вода на планиране објекте на предметној локацији. Такође обезбедити да не дође до негативног утицаја планираних објеката на евентуално постојеће водне објекте;

4.4. Утврдити положај објекта који се налазе у оквиру граница урбанистичког пројекта у односу на најближи водоток. Изградњу објекта предвидети ван водног земљишта и у складу са техничким решењима за извођење радова;

4.5. Инвеститор је према потреби у обавези да реши имовинско-правне односе, за ангажовање земљишта у индивидуалном и водном власништву;

4.6. Да се обухвате и прикажу постојећи и планирани објекти и услови за заштиту вода од загађивања као и правци развоја, фазно или у целости. Предвидети најцелисходнија и најекономичнија решења за канализање и пречишћавање отпадних вода са предметног простора, дефинисање реципијента пречишћених отпадних вода, потребан степен пречишћавања, мере заштите површинских и подземних вода од загађивања, положај и мере заштите од објеката који могу угрозити воде (комуналне и индустријске депоније и сл.), итд;

4.7. Предвидети сепаратни систем канализације (технолошка, санитарно-фекална и атмосферска);

4.8. Уколико се планира снабдевање питком и техничком водом из јавне водоводне мреже, исто урадити према техничким условима ЈКП "Бадњево" Неготин у вези прикључења на комуналну инфраструктуру, или на други начин са свом потребном опремом за добијање хигијенско исправне воде за пиће;

4.9. Уколико се за санитарне, техничко-технолошке и противпожарне потребе планира изградња једног или више бунара, урадити одговарајућа хидрогеолошка истраживања и услове захватања утврдити у складу са елаборатом о резервама. Пројектном документацијом предвидети рационално и економично коришћење вода, у складу са прописима, на начин који неће угрозити и нарушити режим рада постојећих околних бунара и изворишта;

4.10. Предвидети рационално и економично коришћење вода у оквиру подмирења наведених потреба сагласно члану 71. и постављање уређаја за мерење и регистровање количина захваћене воде у складу са чл. 74. Закона о водама („Сл.гласник РС“ 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-други закон);

4.11. Уколико има могућности предвидети испуштање санитарно-фекалних, отпадних вода у јавну канализациону мрежу према условима надлежног ЈКП "Бадњево" Неготин;

4.12. Уколико се за поједине објекте у склопу стамбено пословног комплекса планира упуштање санитарно-фекалних вода у водонепропусну септичку јаму иста/е морају бити одговарајуће запремине, која ће се празнити уз помоћ возила и службе ЈКП;

4.13. Дати детаљан опис планираних садржаја на предметном простору, границе и обухвата урбанистичког пројекта, катастарско стање на терену, друге садржаје у окружењу и извршити квалитативну идентификацију свих отпадних вода и материја које могу настати у процесу експлоатације и то по очекиваним количинама и квалитету;

4.14. Изградњом објеката омогућити отицање унутрашњих или узводних вода и за њихово одвођење предвидети одговарајуће мере и објекте;

4.15. Дефинисати начин сакупљања, третман и евакуацију технолошких отпадних вода, као и зауљених атмосферскеих вода са коловоза саобраћајнице и паркинга. У односу на очекивани квалитет и планирану количину отпадних вода изабрати технологију пречишћавања која ће обезбедити да квалитет пречишћених вода буде у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", број 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14), Правилником о референтним условима за типове површинских вода ("Сл.гласник РС" број 67/11) и Правилник о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл.гласник РС", бр. 33/16) и Одлуком о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у колектор фекалне канализације Неготина;

4.16. У складу са чл. 99. Закона о водама („Сл.гласник РС“ 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-други закон) предвидети постављање уређаја за мерење и регистровање количина испуштених вода;

4.17. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских отпадних вода са површине у обухвату урбанистичког пројекта вршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина. Условно незагађене воде са кровних и неманипулативних површина без претходног третмана могу се испуштати у околне зелене површине, с тим да се не угрозе суседне парцеле;

4.18. Забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у водоток;

4.19. Дефинисати простор за одлагање отпадних материјала тако да се не угрозе површинске и подземне воде на локацији;

4.20. Уколико се у оквиру објекта који су у обухвату границе урбанистичког пројекта предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива или гаса,

ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидената спречило загађење површинских и подземних вода;

4.21.Предвидети све мере заштите инфраструктурних објеката (водовода, канализације,...);

4.22. Планирати решења којим ће се обезбедити потпуно спречавање инфилтрације отпадних вода у подземне и површинске воде;

4.23. Нацрт Урбанистичког пројекта доставити ЈВП „Србијаводе" ради оцене испуњености услова датих овим актом;

4.24. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је у поступку обједињене процедуре прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења уз обавезну доставу потребне документације у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. Гласник РС" број 73/19).

РУКОВОДИЛАЦ
ВПЦ "Сава – Дунав"

Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:
- Подносиоцу захтева;
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2);
- А р х и в и.

А/А 95

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

2540400-Д.10.08.-159434/2-2023, 10.07.2023

AAAE9128976827548

Огранак „Електродистрибуција Зајечар"
Трг ослобођења 37, Зајечар

Број: 2540400-Д-10.08-159434/2-2023
Датум: 10.07.**2023. године**

„Elixir Garden Negotin" DOO
Браће Југовића 2,
Прахово
Неготин

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса на кп бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 КО Неготин, Општина Неготин

Поводом Вашег захтева, наш број 2540400-Д-10.08-159434/1-2023 од 10.04.2023. године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса на кп бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 КО Неготин, обавештавамо Вас следеће.
На предметној парцели се, према информацијама из Погона Неготин, налазе подземни електроенергетски објекти – кабловски водови 10 kV чије су трасе оријентационо дате на ситуацији у прилогу.

- Кабловски вод 10 kV ТС 10/0,4 kV „Софора 2" - ТС 10/0,4 kV „Метеоролошка" који у парцелу улази из ул. Миомира Радосављевића Пикија а излази у ул. Дворској је потребно изместити са парцеле.
- Кабловски вод 10 kV ТС 10/0,4 kV „33ВМ" - ТС 10/0,4 kV „Метеоролошка" који пролази средином парцеле није под напоном и није у функцији. Предметни кабловски вод укинути, а због сигурности напајања, изградити кабловске водове ТС 10/0,4 kV „Метеоролошка" - ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 1" и ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 2" - ТС 10/0,4 kV „33ВМ" кабловима 10 kV.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на још неке електроенергетске објекте, одмах обавести Погон ЕД Неготин. У случају потребе проналажења алтернативне трасе и измештања електроенергетских инсталација на које се евентуално наиђе током извођења радова на предметном објекту, сви трошкови на обезбеђивању нове трасе и измештању падају на терет инвеститора.

Да би се планирани стамбено - пословни комплекс прикључио на електродистрибутивну мрежу, при чему се захтева укупна одобрена снага 2,183 MW, потребно је изградити:

- НН кабловске водове од будућих ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 1" и ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 2" до КПК на фасади сваког од стамбено - пословних објеката и до КПК на фасади вртића каблом типа PP00 или PP00-A и пресека одређеног према једновременој снази објекта који се прикључује. Због повећања сигурности напајања, извршити и међусобно повезивање КПК сваког објекта по одређеним групама, каблом типа PP00 или PP00-A и пресека одређеног према једновременој снази објекта који се прикључује. КПК треба да садржи одговарајући број група високоучинских осигурача (зависно од броја НН каблова који се у њу уводе) за назначени напон 400 V са основама за назначену струју према номиналној струји кабла који се уводи у КПК. Све правно имовинске односе (прибављање сагласности власника парцела преко којих

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12
ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

прелазе НН кабловски водови) решава странка за потребе Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

- На приступачном месту у стамбеном улазу стамбених објеката предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија довољних за уградњу типског полиестерског ормана за унутрашњу монтажу МО опремљеног са оволико одговарајућих бројила и аутоматских осигурача према броју стамбених јединица, заједничке и друге потрошње у објекту. У сваком МО на доводу из КПК предвидети НН прекидач одговарајуће називне струје.
  За накнадно повезивање КПК и дела ОММ за стамбени део објекта (са смештеним бројилима за потребе станова и опште заједничке потрошње) предвидети двослојну коругована канализациону цев пресека Ø90mm.

  Од ормана мерног места (ОММ) до сваке разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни/петожилни вод одговарајућег типа и пресека. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

  За прикључење Retail Park-а предвидети изградњу РП 10 kV „Retail Park". РП 10 kV мора имати улаз са јавне површине којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима ЕДС-а и возилима. Ближе услове за пројектовање као и спецификацију опреме која се уграђује у РП 10 kV, Огранак Електродистрибуција Зајечар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

  Ови услови се издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

- У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:
  Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке или јединице локалне самоуправе о изградњи две нове трафостанице, ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 1" и ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 2", за снагу од 2x630 kVA и крајњу снагу 2x1000 kVA и напојних 10 kV кабловских водова на деоницама: ТС 35/10 kV „Неготин 3" - ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 1" - ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 2" - РП 10 kV „Retail Park" - ТС 35/10 kV „Неготин 3". Локације за предметне ТС, РП 10 kV и трасе напојних 10 kV водова обезбедиће подносилац захтева у сарадњи са надлежним Општинским органима и Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар. Обе ТС морају имати ВН блок састављен од 3 водне и 2 трафо ћелије (3В+2Т), припремљен за увођење у систем даљинског управљања. За увођење ТС у систем даљинског управљања, потребно је предвидети изградњу оптичког кабла постављеног у окитен црево на релацији ТС 35/10 kV „Неготин III"-ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 1"-ТС 10/0,4 kV „Elixir Garden 2"- РП 10 kV „Retail Park".На НН страни у обе ТС предвидети уградњу НН блокова са довољним бројем НН извода. Обе ТС морају имати улаз са јавне површине (пута), којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима ЕДС и возилу.

- Закључење уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке или јединице локалне самоуправе је услов за издавање грађевинске дозволе.

- Закључивање уговора о припремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке или јединице локалне самоуправе за измештање постојећих каблова 10 kV са парцеле је услов за издавање грађевинске дозволе.

- Закључење уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд након издавања грађевинске дозволе.

Сви трошкови падају на терет инвеститора.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Зајечар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

М.П.

Директор Огранка

мр Ненад Николић, дипл.економ.

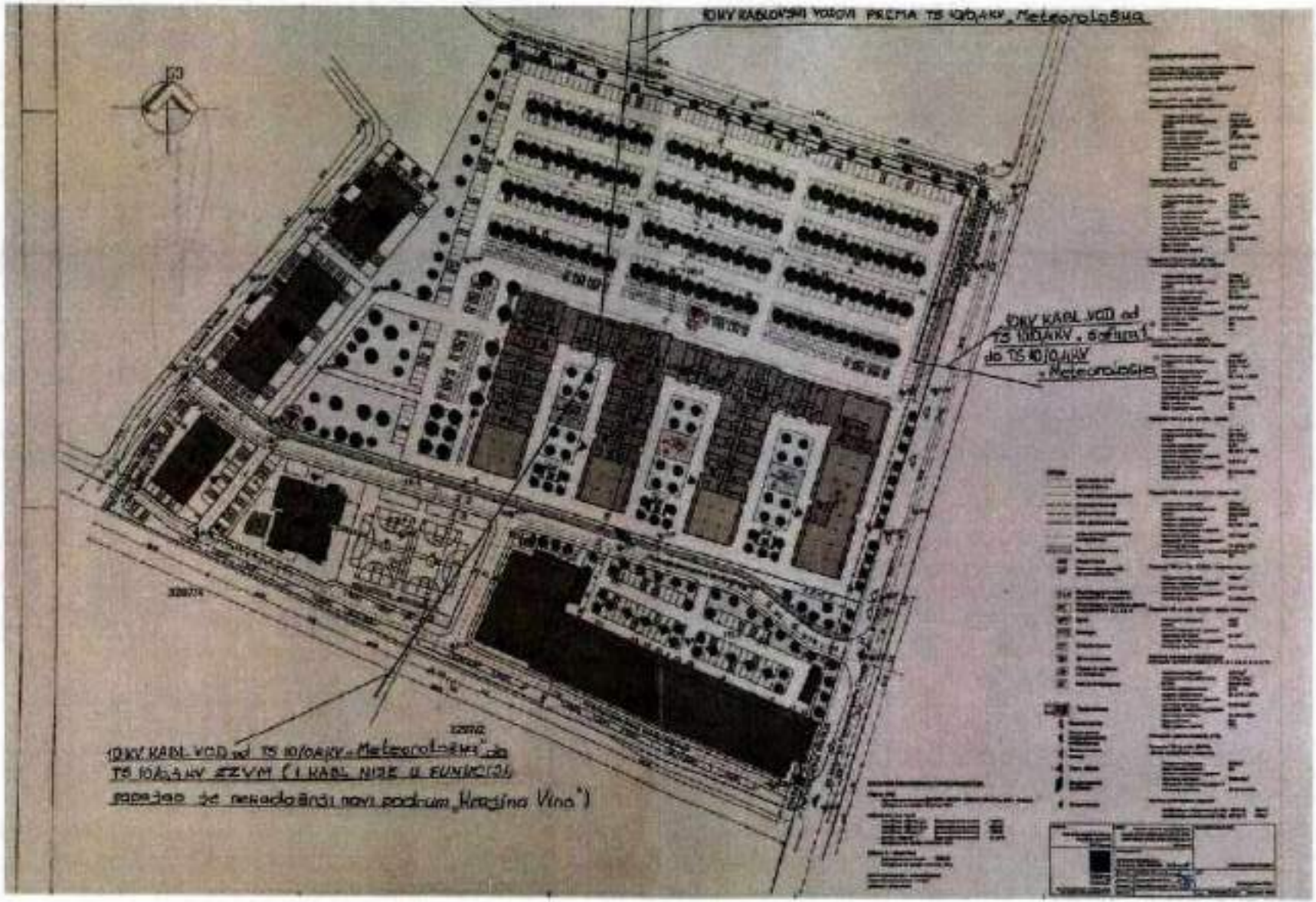
Директор Дирекције за планирање и инвестиција

Предраг Матић, дипл. ел.инж.

Прилог: Скица x 1

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Неготин
- Служби за енергетику
- архиви


10kV KABL VOD od TS 10/0,4kV „Meteorološka"
10kV KABL VOD od TS 10/0,4kV „Meteorološka" do TS 10/0,4kV SEVER (1 KABL NIJE U FUNKCIJI)
postojeće se nekada ukinuti novi podrum „Hrastina Vina")

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D211-152601/3-2023
ДАТУМ: 06.04.2023.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ
ВОЖДОВА 11А,18000 НИШ

На захтев **ELIXIR GARDEN NEGOTIN**, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење на постојећу телекомуникациону мрежу Стамбено-пословног комплекса Elixir Garden у Неготину.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
2. У зони извођења радова према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТТ канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу.
3. Планираним радовима на изградњи објекта не сме доћи до угрожавања постојеће ТК инфраструктуре, механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
4. Приликом извођења радова на местима укрштања, приближавања или паралелног вођења са означеним постојећим ТК објектима, потребно је предвидети и вршити ископ земље искључиво ручним алатом и са посебном пажњом, уз предузимање свих потребних мера заштите истих, а у присуству стручног лица, представника предузећа „Телеком Србија“ а.д..
5. Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини постојеће ТК инфраструктуре, инвеститор-извођач радова је у обавези да се у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за мрежне операције Ниш - уређаји, Вождова 11, Ниш, у чијој је надлежности одржавање ТК инфраструктуре у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именом надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
6. Пре почетка извођења радова у близини постојеће ТК инфраструктуре неопходно је извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова на терену у сарадњи са надлежним радницима „Телекома Србија“, како би се утврдио тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК објеката. Контакт

телефони за све информације и сарадњу током извођења радова су: за оптичке каблове: Прерановић Саша 064/654-2205, а за бакарне каблове: Бојан Јаковљевић 064/654-2013.

7. Уколико је постојећа ТК инфраструктура угрожена планираним радовима на изградњи предметног објекта, потребно је главним пројектом предвидети посебне мере обезбеђења и заштите, односно измештања угрожене ТК инфраструктуре.
8. Радове на обезбеђењу и заштити, односно измештању постојеће ТК инфраструктуре планирати пре почетка извођења грађевинских радова на изградњи објекта. Извођење ових радова вршити искључиво у присуству овлашћеног представника Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.
9. Трошкови свих радова на измештању или заштити ТК објеката, укључујући и завршне радове (мерења, геодетско снимање и израда техничке документације), падају на терет инвеститора изградње предметног објекта.
10. Уколико до оштећења на ТК инфраструктури ипак дође, инвеститор у целости сноси трошкове отклањања хаварије и губитка у телекомуникационом саобраћају за време његовог прекида.
11. Главни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, свим прописима, упутствима и препорукама који важе за ову делатност.
12. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити **Техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката / каблова** у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија". Такво техничко решење, мора бити **саставни део потребне техничке документације**. Извод из Главног пројекта који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат за извођење радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.
13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката / каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима (Путеви Србије…). Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
14. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
15. Измештање треба извршити на безбедну трасу , пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
16. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија"а.д.
17. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуацију)и Техничко решење измештања , заштите и обезбедјења постојећиј ТК каблова угрожених изградњом на које је „Телеком Србија"а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
18. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојечих ТК каблова,који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија"а.д.надлежној Извршној Јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објекта и каблова у зони планиране изградње,са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа(контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
19. „Телеком Србија" ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању,као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова.Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија"а.д.

20. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће„Телеком Србија“а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени, а у случају када је инвеститор урадио Пројекат измештања ТК објеката из тачке 11, инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
21. По завршетку радова на измештању ТК објеката / каблова потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета , достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког Геодетског завода о извршеном геодетском снимању и картирању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
22. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката / каблова изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“а.д. како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

За прикључење новопланираних објеката потребно је изградити следеће:

- Потребно је предвидети изградњу кабловске ТК канализације са 21 кабловских окана, минималних димензија 135x80x100цм, чиме би се избегла накнадна раскопавања. Између окана потребно је положити 2 ПВЦ цеви *Ф*110мм.

- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ОДО орманима у објектима до најближег места за прикључење објекта на постојећу ТК инфраструктуру, односно новог кабловског окна, потребно је положити ПЕ цев Ø 50мм. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.

- Тачка прикључења на постојећу ТК мрежу, односно локације нових кабловских окана и орјентациона траса кабловске канализације дати су на ситуационом плану у прилогу услова (PDF i DWG формат).

- Изградња ТКК је обавеза инвеститора. Полагање приводног оптичког кабла до предметних објеката, обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени кроз положене цеви, које ће изградити инвеститор објекта.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ УНУТРАШЊИХ ТК ИНСТАЛАЦИЈА

Изградња инсталације унутар објекта зависи од потреба корисника, величине и структуре објекта. Она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката.

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН са оптичким каблом до сваког стана. За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити оптичке тк инсталације, на следећи начин:

- У стамбеном објекту предвидети простор у приземљу објекта за монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО). Димензије ОДО ормана су 600x600x300(мм) (вис x шир x дуб). У ОДО орману се обавља терминација долазног дистрибутивног оптичког кабла и инсталационих оптичких каблова са SC/APC. У ОДО орману монтирати пасивни оптички сплитер.

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката монтирани успонски регал и ребрасто црево по регалу, најмање Ф36 мм, кроз које

треба провући дистрибутивне каблове од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

- Од ОДО ормана , до свих припадајућих ОСК полаже се по један оптички кабл, TOSM H 12xIIx0,35x3,5 CMAN G.657A, капацитета 12 оптичких влакана.

- Оптичке спратна кутије монтирају се на зид у ходнику сваког спрата на месту концентрације ребрасте цеви. Димензије спратне кутије су 300x200x100 (мм)(вис x шир x дуб) У ОСК обавља се прелаз са каблова вертикалног развода на хоризонталне инсталационе каблове.

- Израду инсталација планирати флексибилним оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду са LSHF омотачем. Од ОСК до сваког стана полаже се по један оптички кабл TOSM H 1xIIx0,35x3,5 CMAN G.657A. Ови каблови се полажу кроз цеви Ф26 мм.

- У становима, у близини самог улаза, планирати монтажу корисничких мултимедијалних кутија у којима ће се обавити терминација долазних инсталационих оптичких каблова и терминације инсталационих бакарних каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема - ONT (*Optical network terminal*) уређај. У мултимедијалној кутији потребно је довести и кабл за електрично напајање ONT уређаја. Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова реализује UTP кабловима категорије минимум 5е које треба довести до мултимедијалне кутије

- За сваки локал планирати повезивање оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду са LSHF омотачем. Од ОСК до сваког локала полаже се по један оптички кабл са минимум 6 оптичких влакана. Ови каблови се полажу кроз цеви Ф26 мм.

Након испуњења горе наведених услова, инвеститор – извођач радова је обавезан да званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија" а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Улица Вождова бр.11 Ниш, да су радови завршени. У допису доставити име и број телефона овлашћеног лица за контакт и навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија" а.д. На основу тога ће представници предузећа „Телеком Србија" заједно са представником инвеститора – извођача радова, извршити контролу да ли су радови изведени према техничким прописима и упутствима ових услова за израду техничке документације, односно извршити прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК мрежу.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Дојчиновић Ненад дипл.инж. контакт телефон 064/654-2122.

Прилог: Ситуациони план са уцртаном постојећом и планираном ТК инфраструктуром

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

Telekom Srbija	Naziv objekta: Elixir garden Negotin	Razmera: 1:2500	List: 1

Легенда:

- ТК бакарни кабл
- ТК оптички кабл
- ПЕ цеви Ф40мм
- ПВЦ цев ф110мм

Обрадио:

Ненад Дојчиновић, дипл.инж.
05.04.2023.год.

ШЕФ СЛУЖБЕ ЗА
ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

Маја Мрдаковић Тодосијевић, дипл. инж.

Генерисано програмом INOVA TeleCAD-GIS

Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Бору
09.8.1 број 217-3474/23
Дана: 06.04.2023. године
Бор
/СП/
(030)455157

ElixirGarden
EGA 230413 - 0001
Datum 13.04.2023.
Elixir Garden Negotin DOO
Braće Jugovića 2, 19330 Prahovo, Srbija

ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO PRAHOVO

ул. Браће Југовића бр.2
Неготин

ПРЕДМЕТ: Услови заштите од пожара у поступку израде Урбанистичког пројекта

ВЕЗА: Ваш Захтев број EGA DEL 230405-0006 од 05.04.2023.. године.

Горе наведеним актом обратили сте се Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Бору, са захтевом за издавање услова, из надлежности овог органа, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу изградњу стамбено – пословног комплекса "ELIXIR GARDEN" Неготин у Неготину, спратности од $П_0$+0 до $П_0$+4 до $П_0$+П+6, на кп.бр. 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11, КО Неготин, општина Неготин.

С тим у вези, у складу са одредбама чл.29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), обавештаванмо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Бору издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката и техничке документације.

У случају да планski документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, потребно је, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, бр.81/09, бр.24/11, бр.121/12, бр.42/13, бр.50/13, бр.98/13, бр.132/14, бр.145/14, бр.83/18, бр. 31/19, бр. 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр 115/2020), имајући у виду да планski документ и урбанистички пројекат не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија.

Такође Вас обавештавамо да су израда Процене ризика од катастрофа и Плана заштите и спасавања у надлежности локалне самоуправе - Општине Неготин те се за потребе израде Урбанистичког пројекта и техничке документације код надлежних органа исте може остварити увид или затражити извод из наведених докумената, на које је ово Министарство дало сагласност.

Доставити:
- подносиоцу захтева
- архиви

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Миодраг Марковић

8000034777475

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	06069886

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ
Скраћено пословно име	TEKING DOO NIŠ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Ниш - Медиана
Место	Ниш, Ниш - Медиана
Улица	BULEVAR NEMANJIĆA
Број и слово	87
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	12. мај 1995

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100338369

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

105-223-39
160-80161-56

Подаци о статуту / оснивачком акту

☐ Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име: Милан Презиме: Костић

ЈМБГ: 2009975733526

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме: Милан Костић

ЈМБГ: 2009975733526

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD	
Уплаћен: 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD	16. децембар 1999

	износ(%)
Сувласништво удела од	**100,00000**

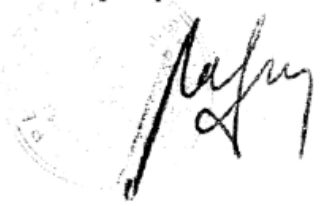
Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 5.205,01 EUR, у противвредности од	

61.080,79 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD	16. децембар 1999

Регистратор, Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000126078490

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

Дана, 23.05.2017. 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 DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена законских заступника:
Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
  ЈМБГ: 2009975733526
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
  ЈМБГ: 1509977733514
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: самостално

Промена чланова:
Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
  ЈМБГ: 2009975733526
  Новчани улог
  Уписан: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD
  Уплаћен: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
  Удео: 100,00000%

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
  ЈМБГ: 1509977733514
  Новчани улог
  Уписан: 61.080,79 RSD
  Уплаћен: 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
  Удео: 100,00000%

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 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 и 106/2015).

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 Јаглов

T E K I N G D.O.O.
Ogranak: TEKING ARCHITECTURE
Šifra delatnosti 7111
Bulevar Nemanjića 87/48, 18000 Niš, Srbija
Sedište: Ul. Vožda Karađorđa 39,Niš, Srbija
Tel/Faks +381 18 240426
Matični broj: 06 06 98 86
Registarski broj: 073 06 06 98 86
PIB 100338369
ž.r.160-80152-83 "BANKA INTESA" a.d.- P.J.Niš
Licenca: 351-02-01656/2002-07

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13,98/13-одлука УС,132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020 И 52/2021), доноси се следеће

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању одговорног урбанисте за израду техничке документације, **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације, КП број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин,** којим се одређује

за одговорног урбанисту:
Славиша Кондић, дипл.инж.арх.. УП02 221А23221 ИКС, Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката.

У Нишу, мај 2023.

Иван Костић д.и.а., директор

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 154-01-00769/2021-07
Датум: 19.7.2021. године
Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Славиша М. Кондић, из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС", бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Славиша М. Кондић, ЈМБГ 1801978730015, дипломирани инжењер архитектуре из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221А23221, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту,

пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08.10.2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Славиша М. Кондић из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, дана 02.12.2020. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку, број: 663 од 01.10.2004. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: Друштво за производњу и промет на велико и мало „Текинг" д.о.о. из Ниша од 27.11.2020. године, доказ о стручним резултатима – на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 08.04.2021. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирења, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

МИНИСТАР

Томислав Момировић

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Ја, Славиша Кондић., одговорни урбаниста на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације, КП број 3272/1, 3272/2, 3272/3, 3272/4, 3272/5, 3272/6, 3272/7, 3272/8, 3272/9, 3272/10, 3272/11 К.О. Неготин, на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

И З Ј А В Љ У Ј Е М

Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником и прописима донетим на основу Закона, и израђен у складу са важећим планским документом.

Одговорни урбаниста

Др Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

(лиценца број УП02 221А23221)

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат А, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2А/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта А, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Инвеститор: Elixir Prahovo DOO Prahovo
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

ElixirGarden
Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Braće Jugovića 2, Prahovo, 19330
2

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-2А-ИДР/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-2А-ИДР/0

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	96.84%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак. Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
	3.16%	123002 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 м2 или П+1
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Миомира Радосављевића - Пикија	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/2 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2540400-Д-10.08-159434/2-2023 од 10.07.2023. године
Укупни капацитет		/
Врста прикључка		/
Врста мерног уређаја		/
Начин грејања		/
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		/

Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/
Нетипични потрошачи	/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле:	34364.00м2
	укупна БРГП надземно:	Објекат А 10127.52м2 Укупно објекти на парцели 42792.85 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	Објекат А 10127.52м2
	укупна НЕТО површина:	Објекат А 8415.68м2
	површина приземља:	Објекат А 1246.05 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	Објекат А 1499.56м2

		Укупно објекти на парцели 7653.19м2 22.27%
	спратност (надземних и подземних етажа):	P+6
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина венца +22.00м Висина објекта +22.00м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина венца 63.80м.н.в. Висина објекта 63.80 м.н.в.
	спратна висина:	2.90 м
	број функционалних јединица/број станова:	125
	број паркинг места:	558
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада, облога од дрвених композитних панела
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	Шљунак
проценат зелених површина:		У директном контакту са тлом 17,93%
индекс заузетости:		22.27%
индекс изграђености:		1.28
предрачунска вредност објекта:		1 007 181 864,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат А, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат А, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела А1 и ламела А2. На истој парцели налазе се и објекти Б, Ц и Д који са објектом А формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта А		8415.68м2
Површина земљишта под објектом А		1499.56м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта А		10127.52м2
Укупна БРУТО изграђена површина А		10127.52м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат А		125
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности П+6. Нулта кота објекта је 41,80м.н.в. Објекат А се састоји од две ламеле (ламела А1 и А2).

На приземљу су предвиђени станови и локал (укупно 11 станова, 4 у ламели А1, 7 у ламели А2,), један локал – пословни простор (у ламели А1), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	**П нето**	**П бруто**
Приземље	1048.97 м2	1246.05 м2
I спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
II спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
III спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
IV спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
V спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
VI спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
Укупно	8415.68 м2	10127.52м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	**Ниво**	**Број станова А1**	**Број станова А2**	**Укупан број станова**
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	4	7	11
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	10	19
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	10	19
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	10	19
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	10	19
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	10	19
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	10	19
УКУПНО		58	67	**125**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска плоча. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 125 станова и 266.36м2 пословног простора потребно је 129 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

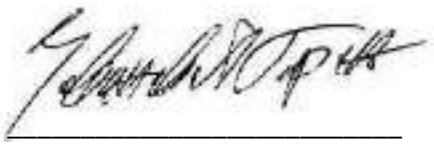
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат А, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант: Број лиценце:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2А/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна	
1.2.	Садржај	
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис	
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина	
1.7.	Графичка документација:	
	AS – Ситуациони план	Р 1:500
	A1 – Основа приземља	Р 1:200
	A2 – Табеле површина приземља	
	A3 – Основа I спрата	Р 1:200
	A4 – Табеле површина I спрата	
	A5 – Основа II спрата	Р 1:200
	A6 – Табеле површина II спрата	
	A7 – Основа III спрата	Р 1:200
	A8 – Табеле површина III спрата	
	A9 – Основа IV спрата	Р 1:200
	A10 – Табеле површина IV спрата	
	A11 – Основа V спрата	Р 1:200
	A12 – Табеле површина V спрата	
	A13 – Основа VI спрата	Р 1:200
	A14 – Табеле површина VI спрата	
	A15 – Основа крова	Р 1:200
	A16 – Пресек 1-1	Р 1:200
	A17 – Пресек 2-2	Р 1:200
	A18 – Јужна фасада	Р 1:200
	A19 – Западна фасада	Р 1:200
	A20 – Северна фасада	Р 1:200
	A21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта А, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2А/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта А, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 6250 03

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2А/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат А спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат А, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела А1 и ламела А2. На истој парцели налазе се и објекти Б, Ц и Д који са објектом А формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта А		8415.68м2
Површина земљишта под објектом А		1499.56м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта А		10127.52м2
Укупна БРУТО изграђена површина А		10127.52м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат А		125
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

На приземљу су предвиђени станови и локал (укупно 11 станова, 4 у ламели А1, 7 у ламели А2,), један локал – пословни простор (у ламели А1), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1048.97 м2	1246.05 м2
I спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
II спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
III спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
IV спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
V спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
VI спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
Укупно	8415.68 м2	10127.52м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова А1	Број станова А2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	4	3	11
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	10	19
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	10	19
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	10	19
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	10	19
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	10	19
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	10	19
УКУПНО		62	63	**125**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан

обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурниранim фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 125 станова и 266.36м2 пословног простора потребно је 129 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

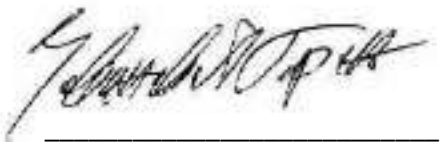
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



_____

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх

бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1048.97 м2	1246.05 м2
I спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
II спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
III спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
IV спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
V спрат	1235.08 м2	1488.52 м2
VI спрат	1220.49 м2	1471.97 м2
Укупно	8415.68 м2	10127.52м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта А		8415.68м2
Површина земљишта под објектом А		1499.56м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта А		10127.52м2
Укупна БРУТО изграђена површина А		10127.52м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат А		125
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

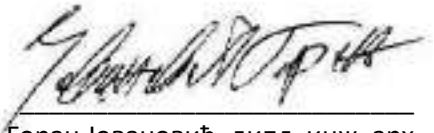
Одговорни пројектант:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу Стамбено-пословног објекта А спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин, бруто површине 26903.82 м2 износи **1 007 181 864,00 РСД.**

Одговорни пројектант:



др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

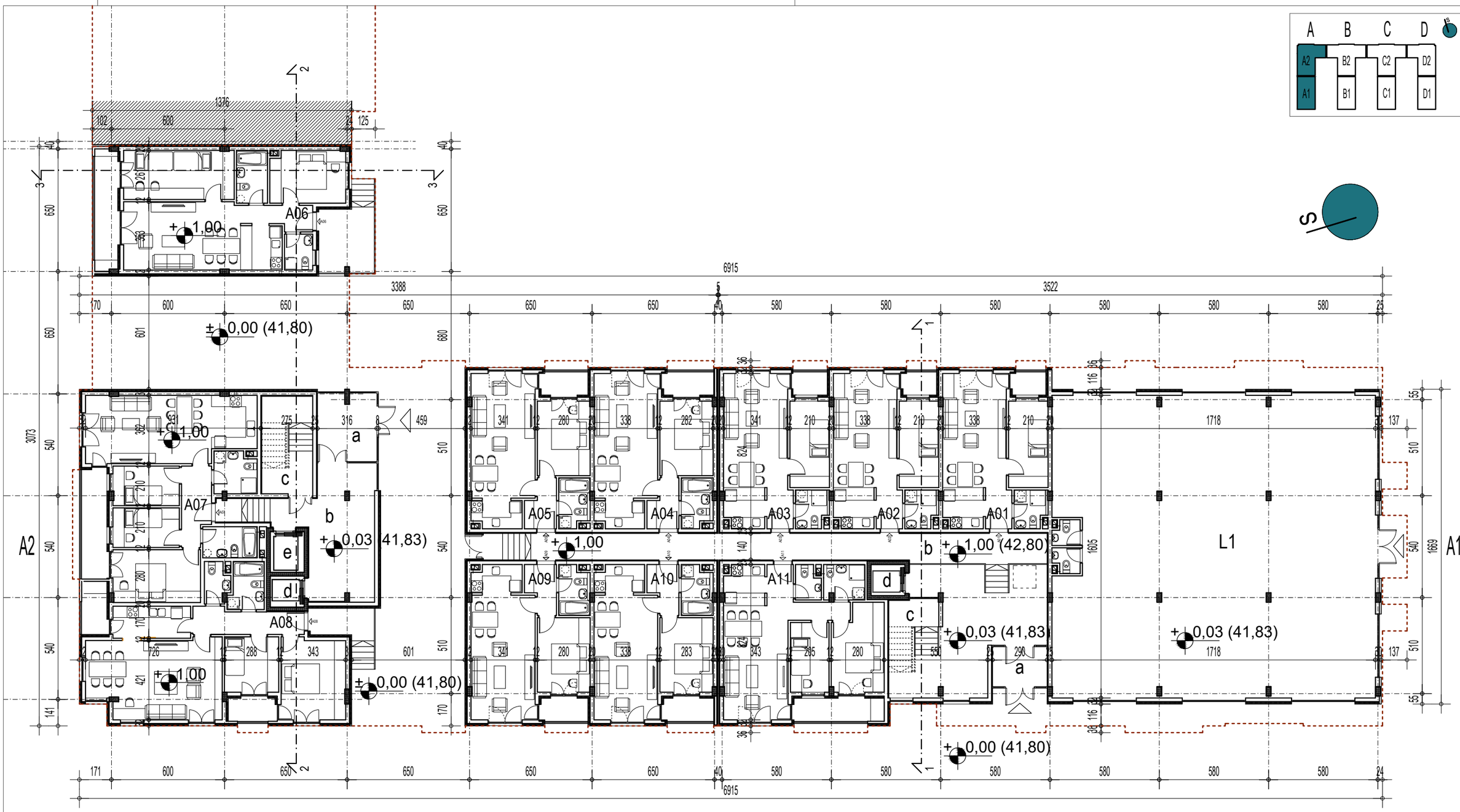
Графичка документација:

AS – Ситуациони план	Р 1:500
А1 – Основа приземља	Р 1:200
А2 – Табеле површина приземља	
А3 – Основа I спрата	Р 1:200
А4 – Табеле површина I спрата	
А5 – Основа II спрата	Р 1:200
А6 – Табеле површина II спрата	
А7 – Основа III спрата	Р 1:200
А8 – Табеле површина III спрата	
А9 – Основа IV спрата	Р 1:200
А10 – Табеле површина IV спрата	
А11 – Основа V спрата	Р 1:200
А12 – Табеле површина V спрата	
А13 – Основа VI спрата	Р 1:200
А14 – Табеле површина VI спрата	
А15 – Основа крова	Р 1:200
А16 – Пресек 1-1	Р 1:200
А17 – Пресек 2-2	Р 1:200
А18 – Јужна фасада	Р 1:200
А19 – Западна фасада	Р 1:200
А20 – Северна фасада	Р 1:200
А21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 3272/2 K.O. Negotin	-	34364.00m2
Ukupna neto površina	-	35419.58m2
Površina zemljišta pod objektom	-	7653.19m2
BRGP	-	44092.85m2
Ukupna bruto površina	-	2731.00m2
Spratnost	max. P+6	P+6
Iz	max. 60%	22.27%
Ii	-	1.28
Broj stanova	-	32
Broj parking mesta	543	558
Površina zelenila	-	6163.56m2
Procenat zelenila	min. 10%	17.93%

investitor: **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat: **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta: **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture, ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija, +381 18 240 426, e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant: Goran Jovanović d.i.a. licenca br. 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE**
	projektant: Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant: Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant: Katarina Medar m.i.a.	
	projektant: Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant: Nemanja Randelović aps. arh.	crtež: **SITUACIONI PLAN**
	projektant: Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant: Marija Marinković m.i.a.	datum: jul 2023. razmera: 1:500 cr. br. AS
		www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A1**

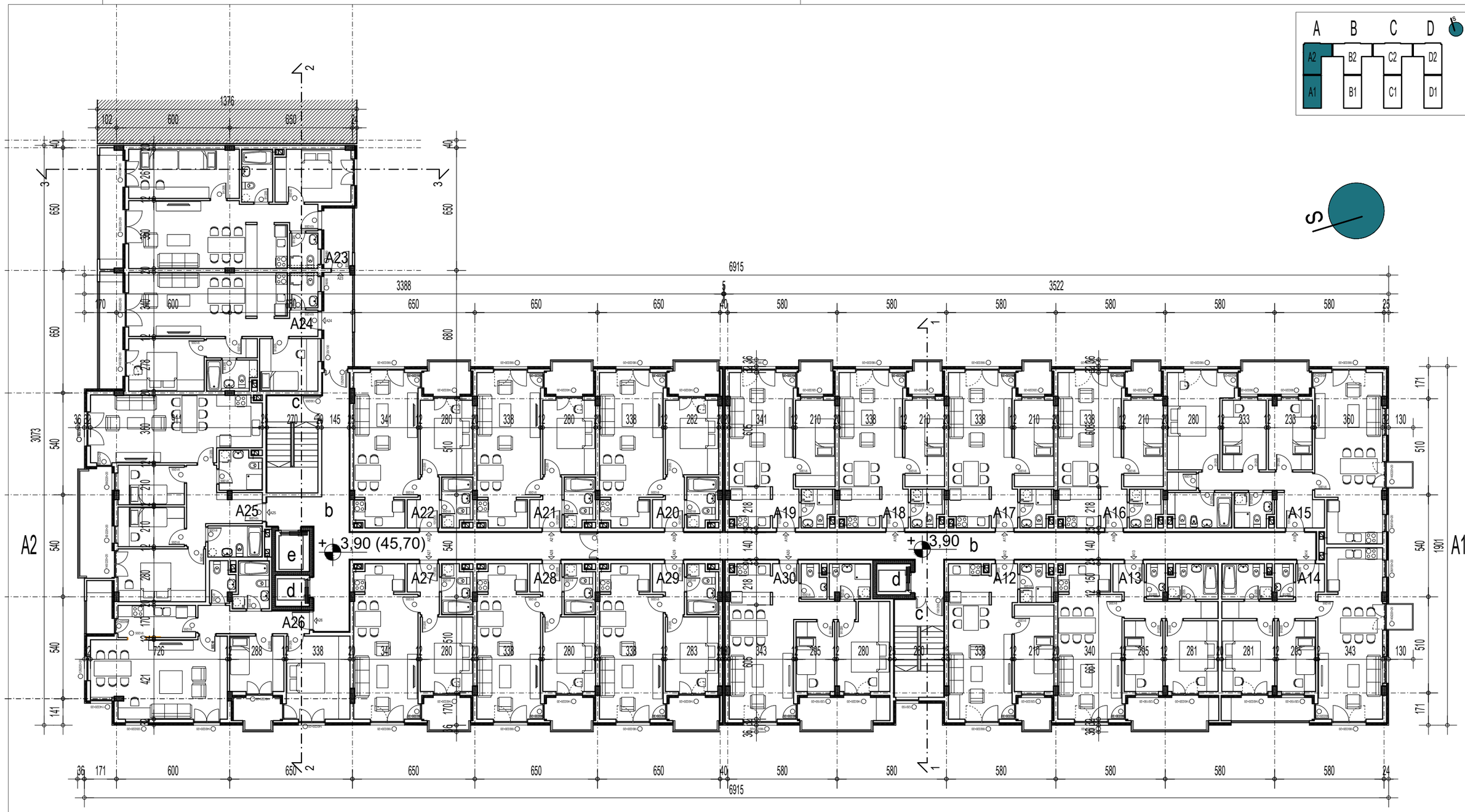
www.teking.rs

Lamela A1 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	6.15	5.97
b	Hodnik/hol	77.30	74.98
c	Stepenište	13.83	13.42
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	/	/
L1	Lokal	274.60	266.36
A01	Stan A01	43.20	41.90
A02	Stan A02	43.20	41.90
A03	Stan A03	43.45	42.15
A11	Stan A11	63.30	61.40
P neto			550.96

Lamela A2 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	11.30	10.96
b	Hodnik/hol	31.40	30.46
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A04	Stan A04	48.70	47.24
A05	Stan A05	48.51	47.05
A06	Stan A06	85.42	82.86
A07	Stan A07	82.39	79.92
A08	Stan A08	87.72	85.09
A09	Stan A09	48.51	47.05
A10	Stan A10	48.70	47.24
P neto			498.01

P neto ukupno	1048.97 m2
P bruto ukupno	1246.05 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** / razmera: **1:200** / cr. br. **A2**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA I SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A3**

www.teking.rs

Lamela A1 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
A12	Stan A12	43.95	42.63
A13	Stan A13	66.63	64.63
A14	Stan A14	69.59	67.50
A15	Stan A15	93.28	90.48
A16	Stan A16	43.93	42.61
A17	Stan A17	43.92	42.60
A18	Stan A18	44.09	42.77
A19	Stan A19	44.27	42.94
A29	Stan A30	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela A2 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A20	Stan A20	49.78	48.29
A21	Stan A21	49.34	47.86
A22	Stan A22	49.51	48.02
A23	Stan A23	78.20	75.85
A24	Stan A24	67.60	65.57
A25	Stan A25	87.62	84.99
A26	Stan A26	81.81	79.36
A27	Stan A27	49.51	48.02
A28	Stan A28	49.34	47.86
A29	Stan A29	49.78	48.29
P neto			674.24

P neto ukupno	1235.08 m2
P bruto ukupno	1488.52 m2

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

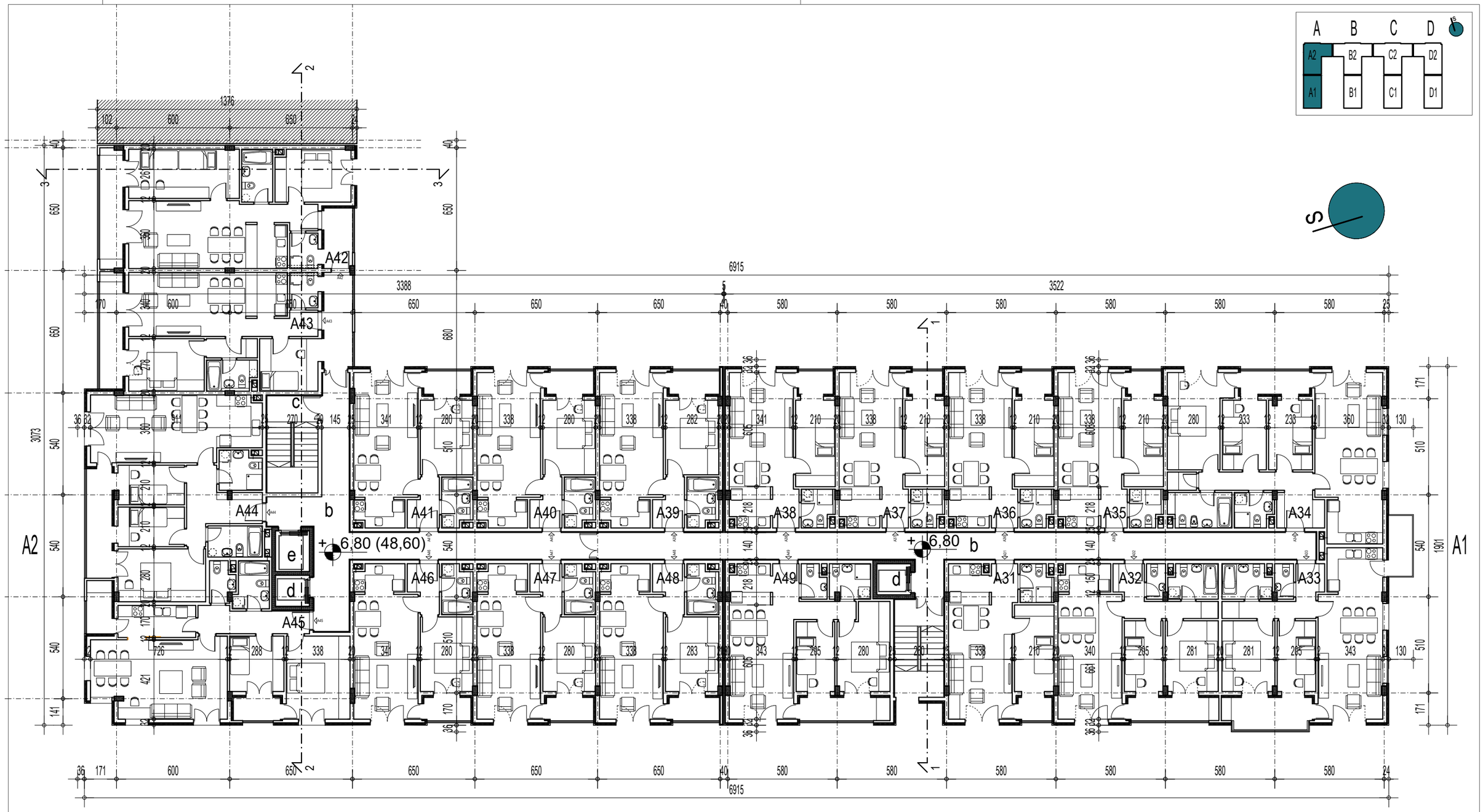
odgovorni projektant
Goran Jovanović d.i.a.
licenca br: 300 6250 03

projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Marjan Petrović d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Marija Nikolić m.i.a.
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.
projektant	Hristina Krstić m.i.a.
projektant	Marija Marinković m.i.a.

vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO REŠENJE

crtež
OSNOVA I SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:200** | cr. br. **A4**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA II SPRATA** **OBJEKAT A** **LAMELE A1 I A2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A5**

www.teking.rs

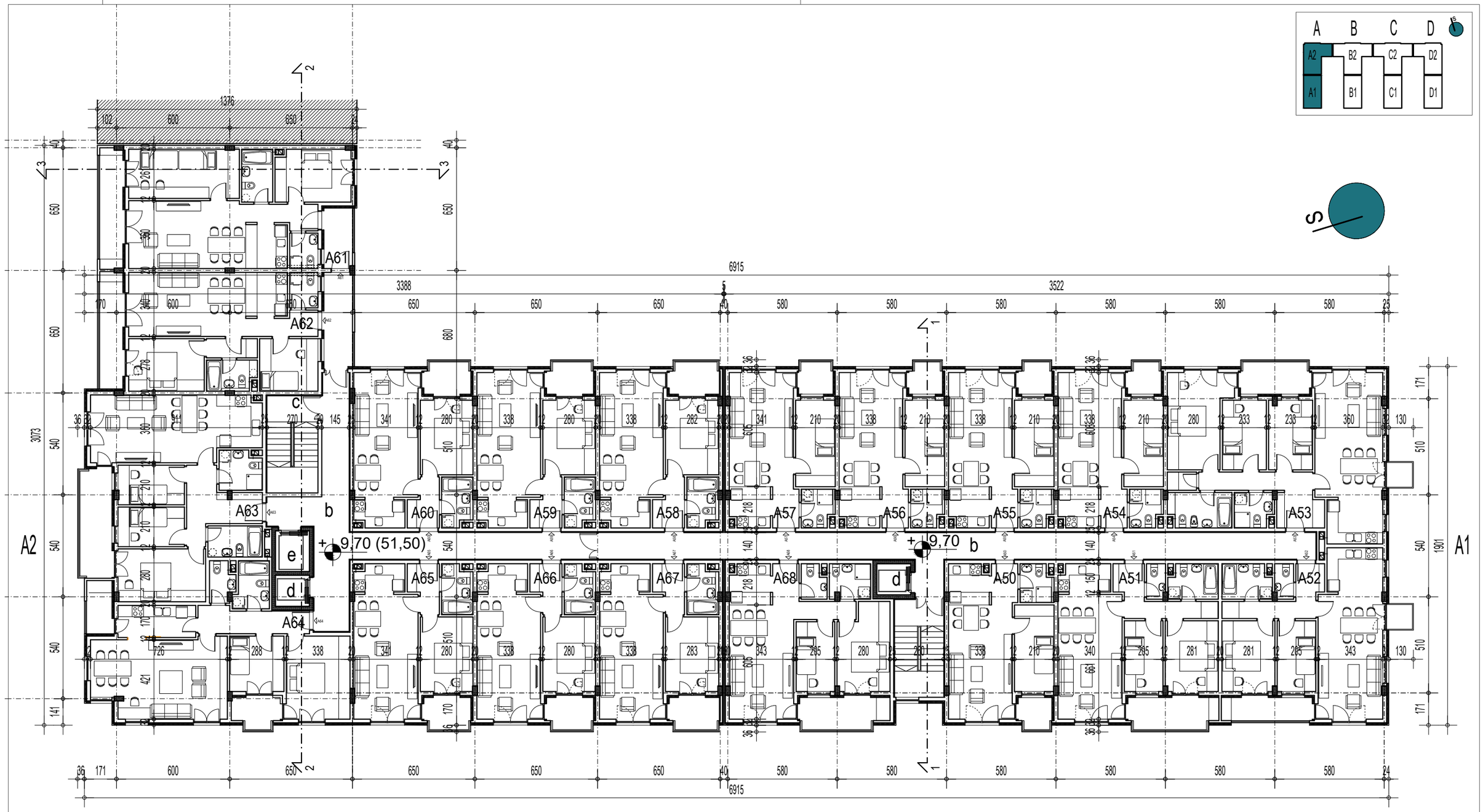
Lamela A1 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
A31	Stan A31	43.29	41.99
A32	Stan A32	64.27	62.34
A33	Stan A33	73.76	71.55
A34	Stan A34	89.85	87.15
A35	Stan A35	43.29	41.99
A36	Stan A36	43.29	41.99
A37	Stan A37	43.29	41.99
A38	Stan A38	43.53	42.22
A49	Stan A49	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela A2 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A39	Stan A39	48.70	47.24
A40	Stan A40	48.33	46.88
A41	Stan A41	48.50	47.05
A42	Stan A42	78.20	75.85
A43	Stan A43	67.60	65.57
A44	Stan A44	85.63	83.06
A45	Stan A45	81.81	79.36
A46	Stan A46	48.50	47.05
A47	Stan A47	48.33	46.88
A48	Stan A48	48.70	47.24
P neto			666.29

P neto ukupno	1220.49 m2
P bruto ukupno	1471.97 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA II SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)**
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A6**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA** **OBJEKAT A** **LAMELE A1 I A2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A7**

www.teking.rs

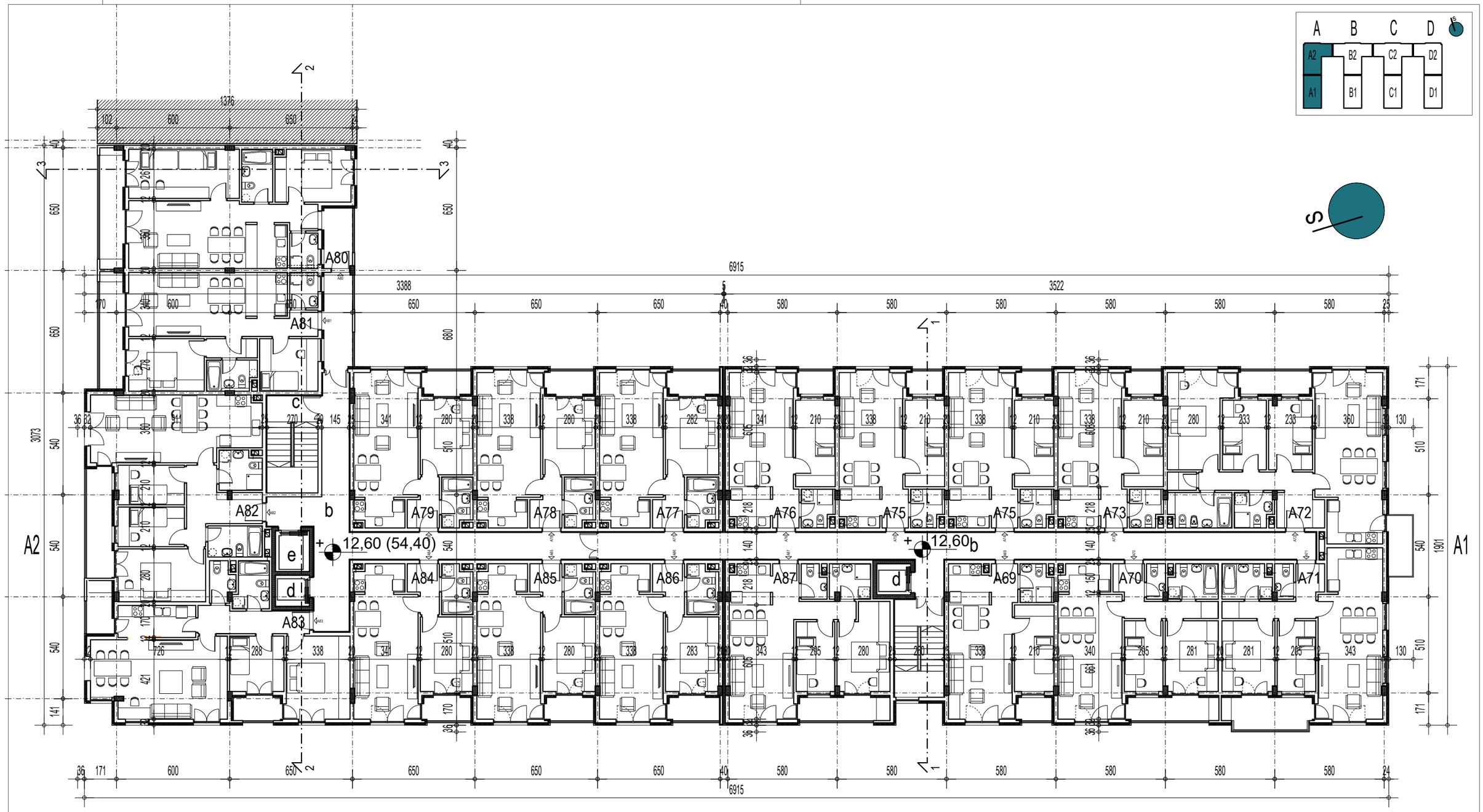
Lamela A1 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
A50	Stan A50	43.95	42.63
A51	Stan A51	66.63	64.63
A52	Stan A52	69.59	67.50
A53	Stan A53	93.28	90.48
A54	Stan A54	43.93	42.61
A55	Stan A55	43.92	42.60
A56	Stan A56	44.09	42.77
A57	Stan A57	44.27	42.94
A68	Stan A68	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela A2 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A58	Stan A58	49.78	48.29
A59	Stan A59	49.34	47.86
A60	Stan A60	49.51	48.02
A61	Stan A61	78.20	75.85
A62	Stan A62	67.60	65.57
A63	Stan A63	87.62	84.99
A64	Stan A64	81.81	79.36
A65	Stan A65	49.51	48.02
A66	Stan A66	49.34	47.86
A67	Stan A67	49.78	48.29
P neto			674.24

P neto ukupno	1235.08 m2
P bruto ukupno	1488.52 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)**
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A8**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**	
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.		
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA** **OBJEKAT A** **LAMELE A1 I A2**	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.		
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.		
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **A9**

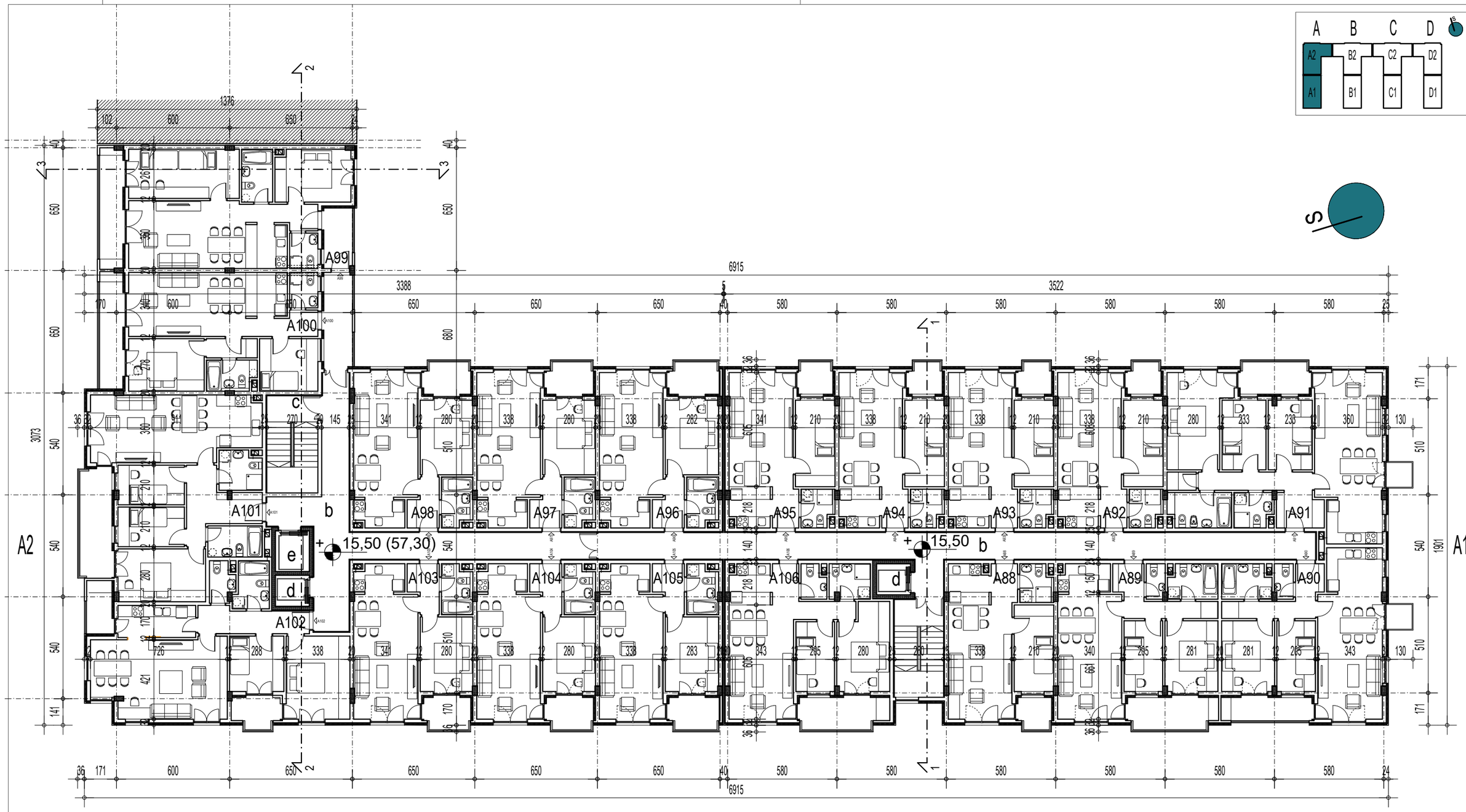
www.teking.rs

Lamela A1 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
A69	Stan A69	43.29	41.99
A70	Stan A70	64.27	62.34
A71	Stan A71	69.67	67.58
A72	Stan A72	93.94	91.12
A73	Stan A73	43.29	41.99
A74	Stan A74	43.29	41.99
A75	Stan A75	43.29	41.99
A76	Stan A76	43.53	42.22
A87	Stan A87	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela A2 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A77	Stan A77	48.70	47.24
A78	Stan A78	48.33	46.88
A79	Stan A79	48.50	47.05
A80	Stan A80	78.20	75.85
A81	Stan A81	67.60	65.57
A82	Stan A82	85.63	83.06
A83	Stan A83	81.81	79.36
A84	Stan A84	48.50	47.05
A85	Stan A85	48.33	46.88
A86	Stan A86	48.70	47.24
P neto			666.29

P neto ukupno	1220.49 m2
P bruto ukupno	1471.97 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A10**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA V SPRATA** **OBJEKAT A** **LAMELE A1 I A2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A11**

www.teking.rs

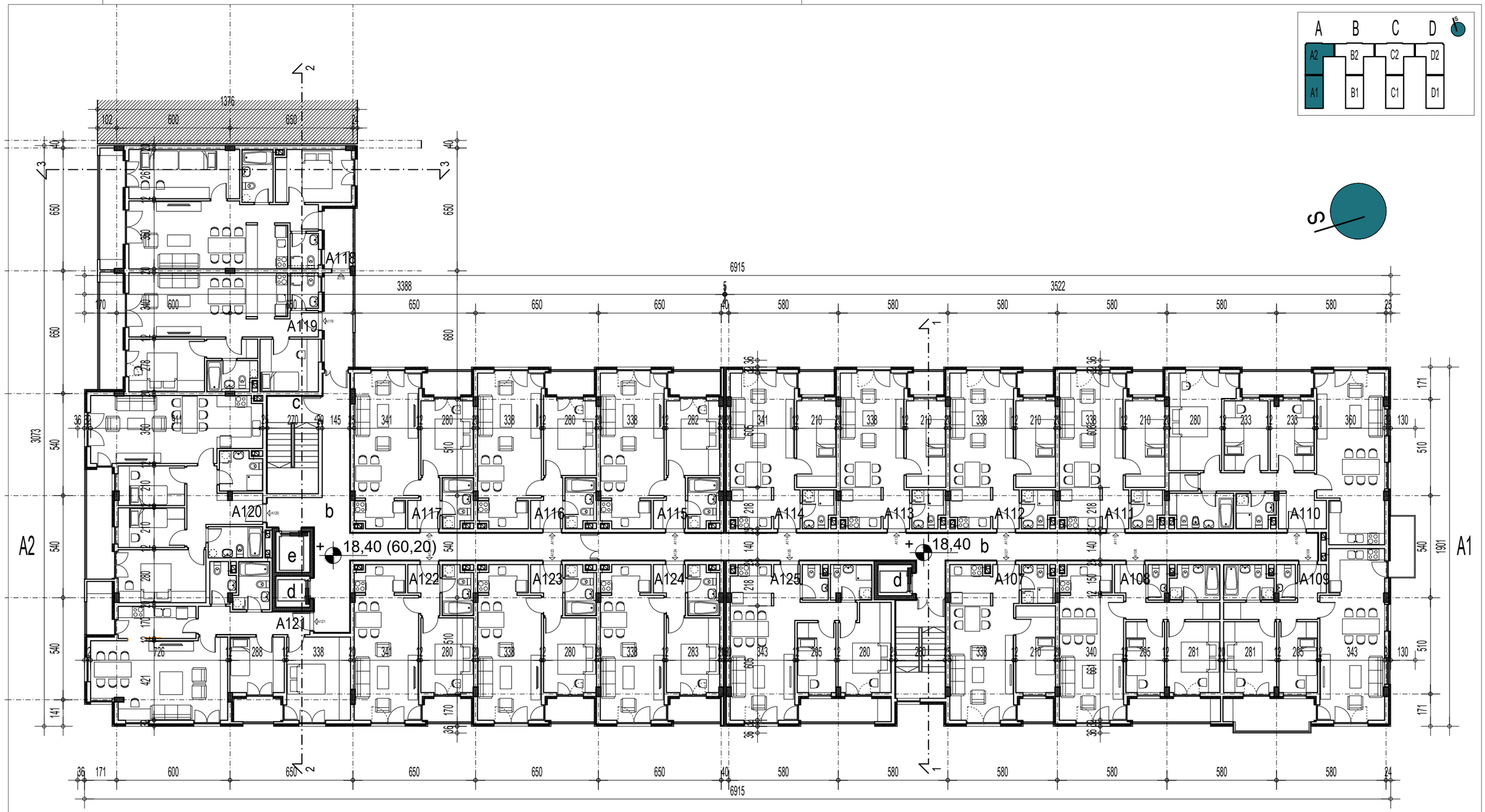
Lamela A1 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
A88	Stan A88	43.95	42.63
A89	Stan A89	66.63	64.63
A90	Stan A90	69.59	67.50
A91	Stan A91	93.28	90.48
A92	Stan A92	43.93	42.61
A93	Stan A93	43.92	42.60
A94	Stan A94	44.09	42.77
A95	Stan A95	44.27	42.94
A106	Stan A106	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela A2 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A96	Stan A96	49.78	48.29
A97	Stan A97	49.34	47.86
A98	Stan A98	49.51	48.02
A99	Stan A99	78.20	75.85
A100	Stan A100	67.60	65.57
A101	Stan A101	87.62	84.99
A102	Stan A102	81.81	79.36
A103	Stan A103	49.51	48.02
A104	Stan A104	49.34	47.86
A105	Stan 105	49.78	48.29
P neto			674.24

P neto ukupno	1235.08 m2
P bruto ukupno	1488.52 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA V SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A12**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA VI SPRATA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT A**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**LAMELE A1 I A2**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A13**

www.teking.rs

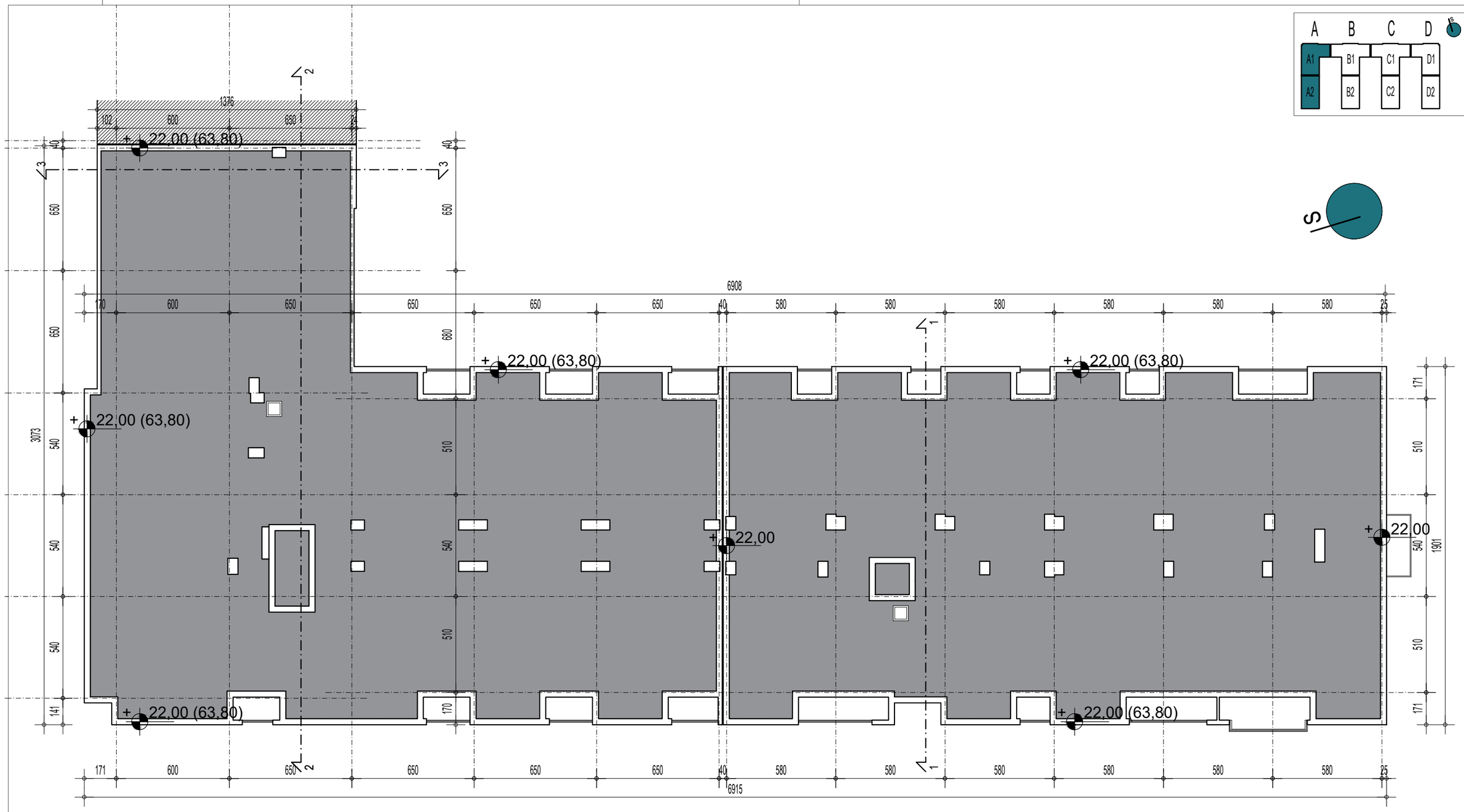
Lamela A1 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
A107	Stan A107	43.29	41.99
A108	Stan A108	64.27	62.34
A109	Stan A109	73.76	71.55
A110	Stan A110	89.85	87.15
A111	Stan A111	43.29	41.99
A112	Stan A112	43.29	41.99
A113	Stan A113	43.29	41.99
A114	Stan A114	43.53	42.22
A125	Stan A125	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela A2 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
A115	Stan A115	48.70	47.24
A116	Stan A116	48.33	46.88
A117	Stan A117	48.50	47.05
A118	Stan A118	78.20	75.85
A119	Stan A119	67.60	65.57
A120	Stan A120	85.63	83.06
A121	Stan A121	81.81	79.36
A122	Stan A122	48.50	47.05
A123	Stan A123	48.33	46.88
A124	Stan A124	48.70	47.24
P neto			666.29

P neto ukupno	1220.49 m2
P bruto ukupno	1471.97 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA VI SPRATA OBJEKAT A LAMELE A1 I A2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A14**

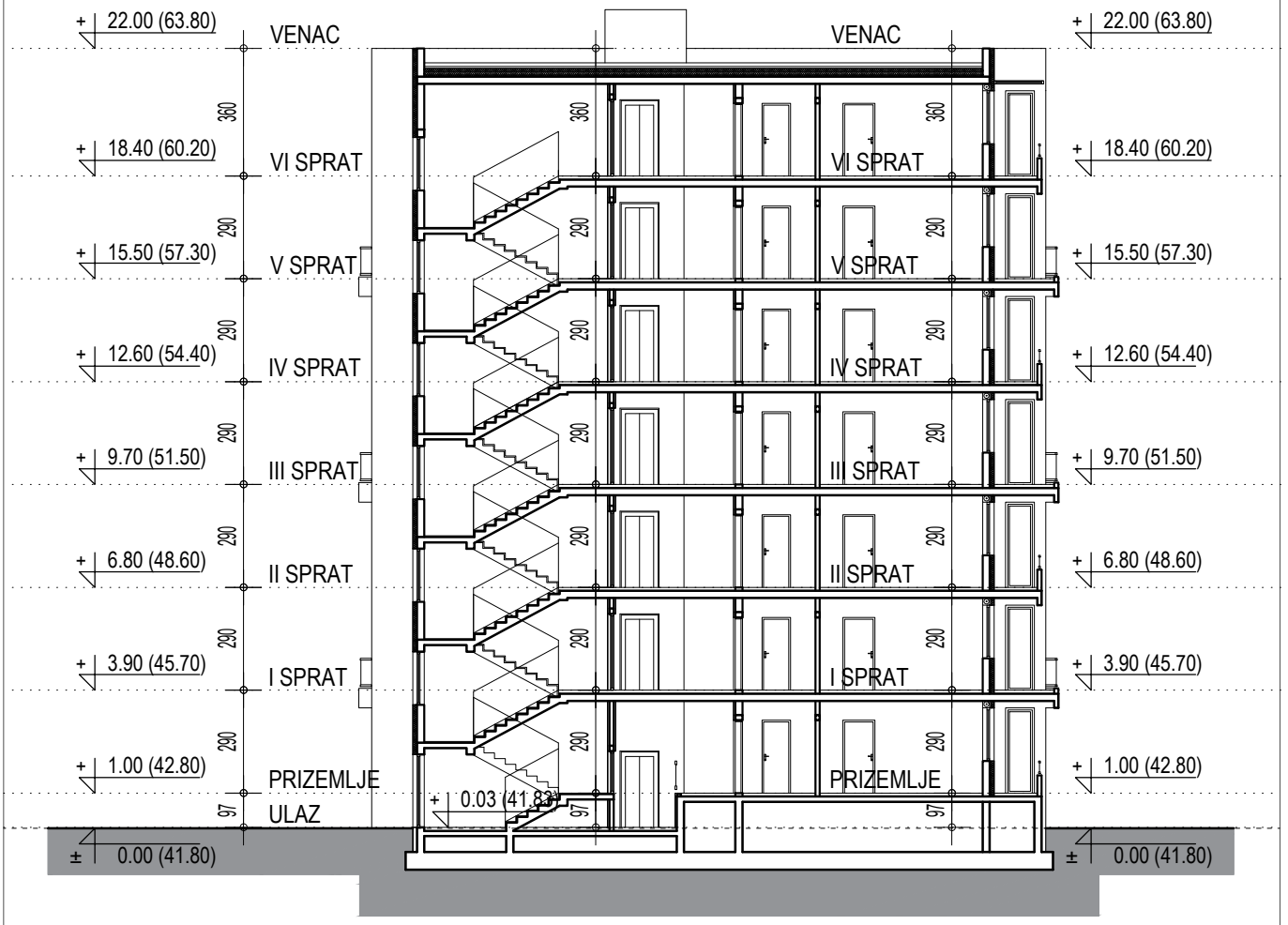
www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA KROVA** **OBJEKAT A** **LAMELE A1 I A2**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A15**

www.teking.rs

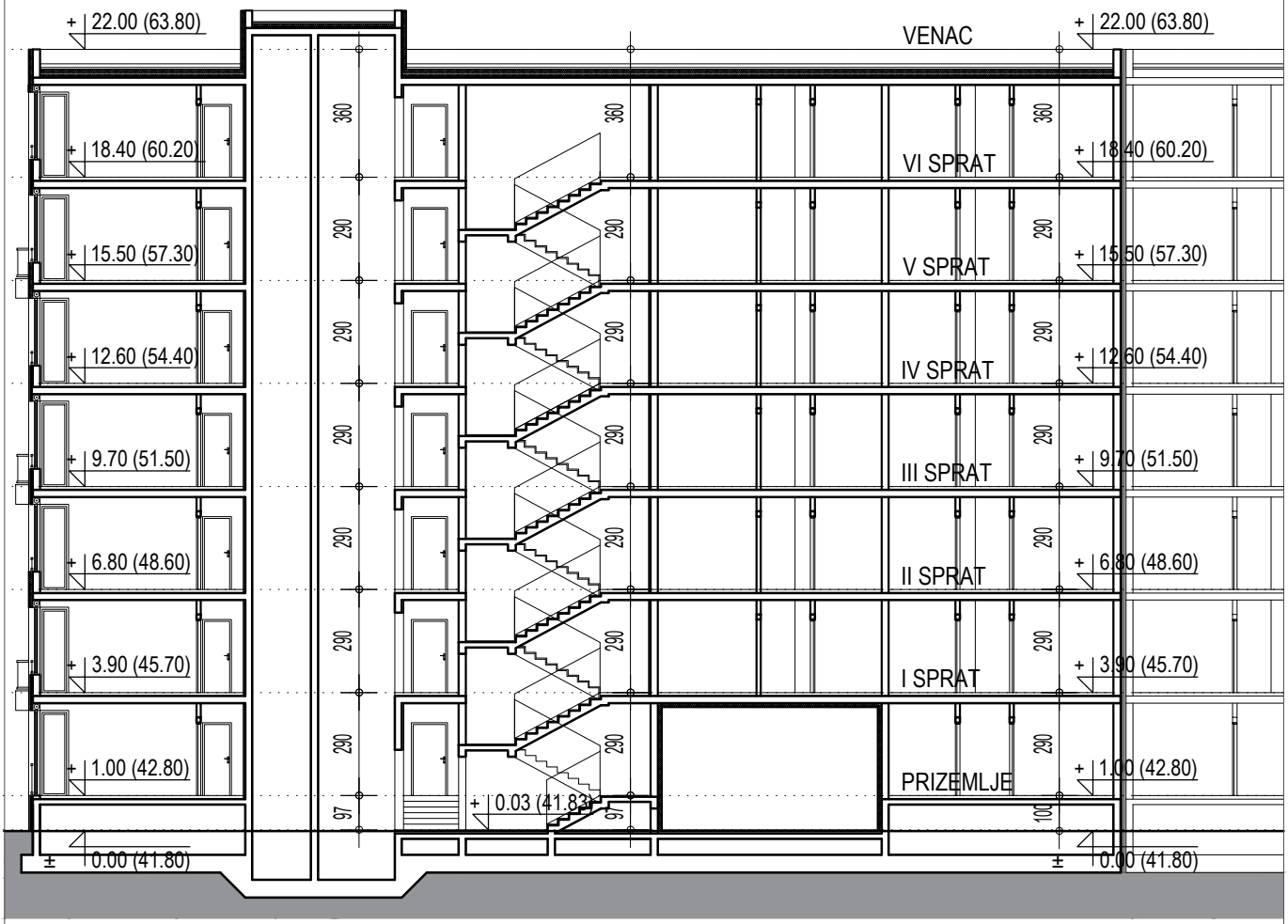
PRESEK 1-1



investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 1-1 OBJEKAT A**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A16**

www.teking.rs

PRESEK 2-2



investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 2-2** **OBJEKAT A**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A17**

www.teking.rs

JUŽNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**	
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **JUŽNA FASADA** **OBJEKAT A**	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.		
	projektant	Katarina Medar m.i.a.		
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.		
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **A18**

www.teking.rs

ZAPADNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**ZAPADNA FASADA**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OBJEKAT A**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A19**

www.teking.rs

SEVERNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**SEVERNA FASADA OBJEKAT A**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A20**

www.teking.rs

ISTOČNA FASADA

PRESEK 3-3

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant Katarina Medar m.i.a.	**ISTOČNA FASADA**
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	**I PRESEK 3-3**
	projektant Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OBJEKAT A**
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **A21**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije		
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**		
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež		
projektant	Katarina Medar m.i.a.			
projektant	Marija Nikolić m.i.a.			
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**3d prikaz**		
projektant	Hristina Krstić m.i.a.			
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200**	cr. br. **A22**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije	
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**	
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež	
projektant	Katarina Medar m.i.a.		
projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**3d prikaz**	
projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **A23**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Б, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2В/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Б, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Инвеститор: Elixir Prahovo DOO Prahovo
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

ElixirGarden
Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Braće Jugovića 2, Prahovo, 19330
2

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-2В/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-2В/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	97.1%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак. Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
	2.9%	123002 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 м2 или П+1
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Миомира Радосављевића - Пикија	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/2 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2540400-Д-10.08-159434/2-2023 од 10.07.2023. године
Укупни капацитет		/
Врста прикључка		/
Врста мерног уређаја		/
Начин грејања		/
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		/

Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/
Нетипични потрошачи	/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле:	34364.00м2
	укупна БРГП надземно:	Објекат Б 11268.96м2 Укупно објекти на парцели 42792.85 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	Објекат Б 11268.96м2
	укупна НЕТО површина:	Објекат Б 9193.80м2
	површина приземља:	Објекат Б 1421.52 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	Објекат Б 1673.74м2

		Укупно објекти на парцели 7653.19м2 22.27%
	спратност (надземних и подземних етажа):	P+6
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина венца +22.00м Висина објекта +22.00м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина венца 63.80м.н.в. Висина објекта 63.80 м.н.в.
	спратна висина:	2.90 м
	број функционалних јединица/број станова:	139
	број паркинг места:	558
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада, облога од дрвених композитних панела
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	Шљунак
проценат зелених површина:		У директном контакту са тлом 17,93%
индекс заузетости:		22.27%
индекс изграђености:		1.28
предрачунска вредност објекта:		1 120 698 072,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Б, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат Б, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела Б1 и ламела Б2. На истој парцели налазе се и објекти А, Ц и Д који са објектом Б формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Б		9193.80м2
Површина земљишта под објектом Б		1421.52м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Б		11268.96м2
Укупна БРУТО изграђена површина Б		11268.96м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Б		139
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности П+6. Нулта кота објекта је 41,80м.н.в. Објекат Б се састоји од две ламеле (ламела Б1 и Б2).

На приземљу су предвиђени станови и локал (укупно 13 станова, 4 у ламели Б1, 9 у ламели Б2,), један локал – пословни простор (у ламели Б1), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1037.01 м2	1421.52 м2
I спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
II спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
III спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
IV спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
V спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
VI спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
Укупно	9193.80 м2	11268.96м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова Б1	Број станова Б2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	4	9	13
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	12	21
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	12	21
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	12	21
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	12	21
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	12	21
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	12	21
УКУПНО		58	81	**139**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска плоча. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 139 станова и 266.36м2 пословног простора потребно је 143 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

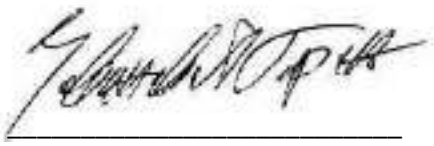
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Б, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант: Број лиценце:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2В/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна	
1.2.	Садржај	
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис	
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина	
1.7.	Графичка документација:	
	BS – Ситуациони план	Р 1:500
	B1 – Основа приземља	Р 1:200
	B2 – Табеле површина приземља	
	B3 – Основа I спрата	Р 1:200
	B4 – Табеле површина I спрата	
	B5 – Основа II спрата	Р 1:200
	B6 – Табеле површина II спрата	
	B7 – Основа III спрата	Р 1:200
	B8 – Табеле површина III спрата	
	B9 – Основа IV спрата	Р 1:200
	B10 – Табеле површина IV спрата	
	B11 – Основа V спрата	Р 1:200
	B12 – Табеле површина V спрата	
	B13 – Основа VI спрата	Р 1:200
	B14 – Табеле површина VI спрата	
	B15 – Основа крова	Р 1:200
	B16 – Пресек 1-1	Р 1:200
	B17 – Пресек 2-2	Р 1:200
	B18 – Јужна фасада	Р 1:200
	B19 – Западна фасада	Р 1:200
	B20 – Северна фасада	Р 1:200
	B21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Б, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2В/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Б, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 6250 03

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2В/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Б спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат Б, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела Б1 и ламела Б2. На истој парцели налазе се и објекти А, Ц и Д који са објектом Б формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Б		9193.80м2
Површина земљишта под објектом Б		1421.52м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Б		11268.96м2
Укупна БРУТО изграђена површина Б		11268.96м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Б		139
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

На приземљу су предвиђени станови и локал (укупно 13 станова, 4 у ламели Б1, 9 у ламели Б2,), један локал – пословни простор (у ламели Б1), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	**П нето**	**П бруто**
Приземље	1037.01 м2	1421.52 м2
I спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
II спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
III спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
IV спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
V спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
VI спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
Укупно	9193.80 м2	11268.96м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова Б1	Број станова Б2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	4	9	13
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	12	21
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	12	21
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	12	21
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	12	21
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	12	21
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	12	21
УКУПНО		58	81	**139**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће

атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 139 станова и 266.36м2 пословног простора потребно је 143 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

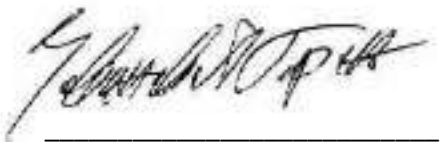
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



_____

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх

бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1037.01 м2	1421.52 м2
I спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
II спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
III спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
IV спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
V спрат	1365.93 м2	1643.13 м2
VI спрат	1353.00 м2	1634.35 м2
Укупно	9193.80 м2	11268.96м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Б		9193.80м2
Површина земљишта под објектом Б		1421.52м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Б		11268.96м2
Укупна БРУТО изграђена површина Б		11268.96м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Б		139
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

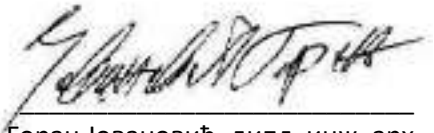
Одговорни пројектант:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу Стамбено-пословног објекта А спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин, бруто површине 26903.82 м2 износи **1 120 698 072,00 РСД.**

Одговорни пројектант:



др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Графичка документација:

BS – Ситуациони план	Р 1:500
B1 – Основа приземља	Р 1:200
B2 – Табеле површина приземља	
B3 – Основа I спрата	Р 1:200
B4 – Табеле површина I спрата	
B5 – Основа II спрата	Р 1:200
B6 – Табеле површина II спрата	
B7 – Основа III спрата	Р 1:200
B8 – Табеле површина III спрата	
B9 – Основа IV спрата	Р 1:200
B10 – Табеле површина IV спрата	
B11 – Основа V спрата	Р 1:200
B12 – Табеле површина V спрата	
B13 – Основа VI спрата	Р 1:200
B14 – Табеле површина VI спрата	
B15 – Основа крова	Р 1:200
B16 – Пресек 1-1	Р 1:200
B17 – Пресек 2-2	Р 1:200
B18 – Јужна фасада	Р 1:200
B19 – Западна фасада	Р 1:200
B20 – Северна фасада	Р 1:200
B21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

ЛЕГЕНДА

- катастарско стање
- фактичко стање
- постојеће границе парцеле
- регулациона линија
- грађевинска линија
- нова регулациона линија
- осовина новопројектоване саобраћајнице
- бициклистичка стаза
- оставе станара
- паркинг место
- паркинг место за особе са инвалидитетом

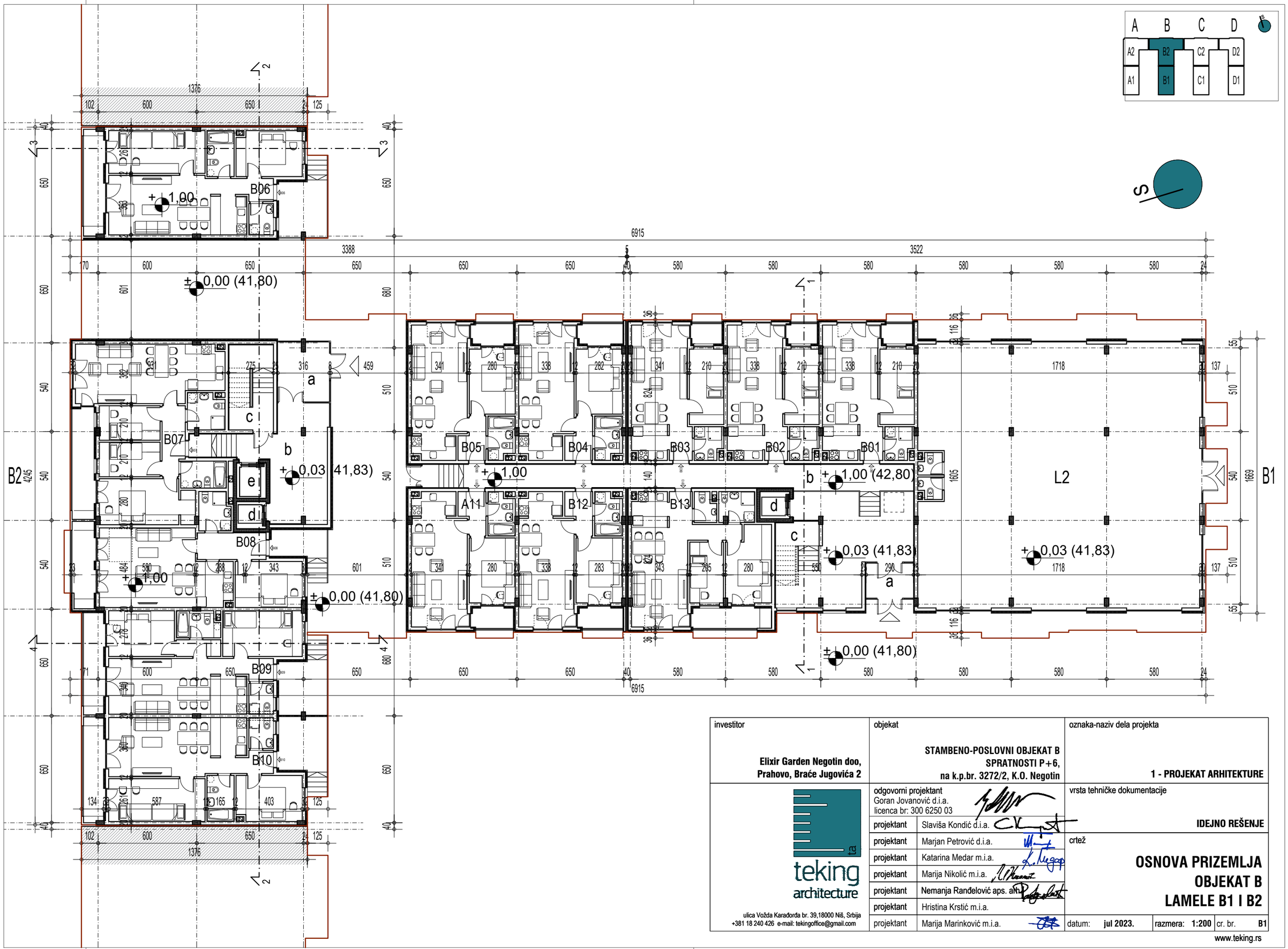
TC1 TC2 Трафо станица

- Пешачки прилаз
- Колски прилаз новопројектованој саобраћајници
- Колско пешачки прилаз
- Улаз у објекат
- Колско пешачки улаз/излаз
- Колски прилаз
- Улаз у локал
- Пролази кроз пасаже
- БОКС Бокс са контејнерима

URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 3272/2 K.O. Negotin	-	34364.00m2
Ukupna neto površina	-	35419.58m2
Površina zemljišta pod objektom	-	7653.19m2
BRGP	-	44092.85m2
Ukupna bruto površina	-	2731.00m2
Spratnost	max. P+6	P+6
Iz	max. 60%	22.27%
Ii	-	1.28
Broj stanova	-	32
Broj parking mesta	543	558
Površina zelenila	-	6163.56m2
Procenat zelenila	min. 10%	17.93%

investitor: **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat: **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta: **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture, ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija, +381 18 240 426, e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant: Goran Jovanović d.i.a. licenca br. 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE**
	projektant: Slaviša Kondić d.i.a.	crtež: **SITUACIONI PLAN**
	projektant: Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant: Katarina Medar m.i.a.	
	projektant: Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant: Nemanja Randelović aps.	
	projektant: Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant: Marija Marinković m.i.a.	datum: jul 2023. razmera: 1:500 br. 85
		www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA PRIZEMLJA** **OBJEKAT B** **LAMELE B1 I B2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ar	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B1**

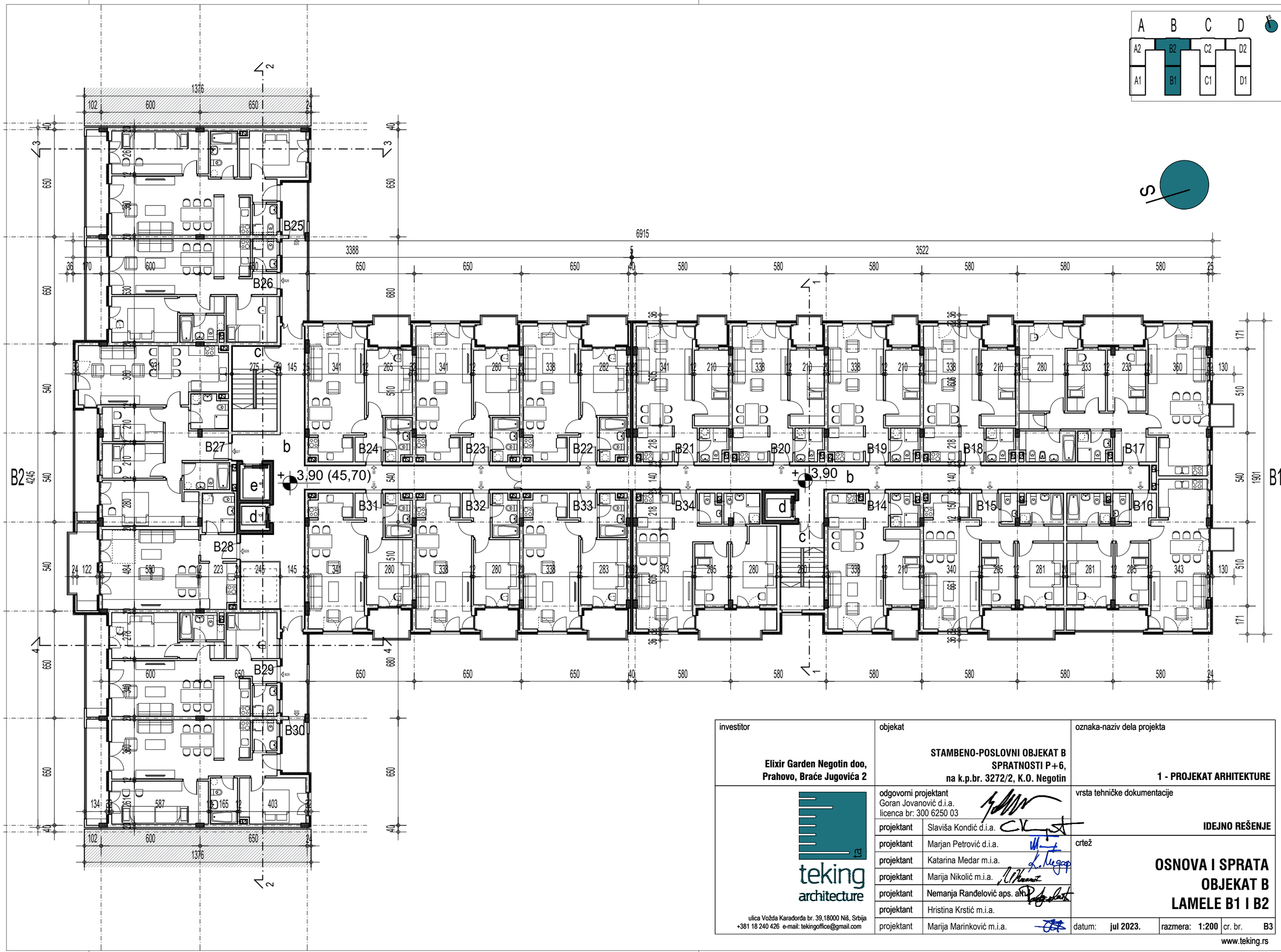
www.teking.rs

Lamela B1 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	6.15	5.97
b	Hodnik/hol	77.30	74.98
c	Stepenište	13.83	13.42
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	/	/
L2	Lokal	274.60	266.36
B01	Stan B01	43.20	41.90
B02	Stan B02	43.20	41.90
B03	Stan B03	43.45	42.15
B13	Stan B13	63.30	61.40
P neto			550.96

Lamela B2 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	11.30	10.96
b	Hodnik/hol	31.70	30.75
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B04	Stan B04	48.70	47.24
B05	Stan B05	48.51	47.05
B06	Stan B06	85.42	82.86
B07	Stan B07	85.92	83.34
B08	Stan B08	71.56	69.41
B09	Stan B09	83.97	81.45
B10	Stan B10	84.82	82.28
B11	Stan B11	48.51	47.05
B12	Stan B12	48.70	47.24
P neto			649.77

P neto ukupno	1037.01 m2
P bruto ukupno	1421.52 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B2**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA I SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B3**

www.teking.rs

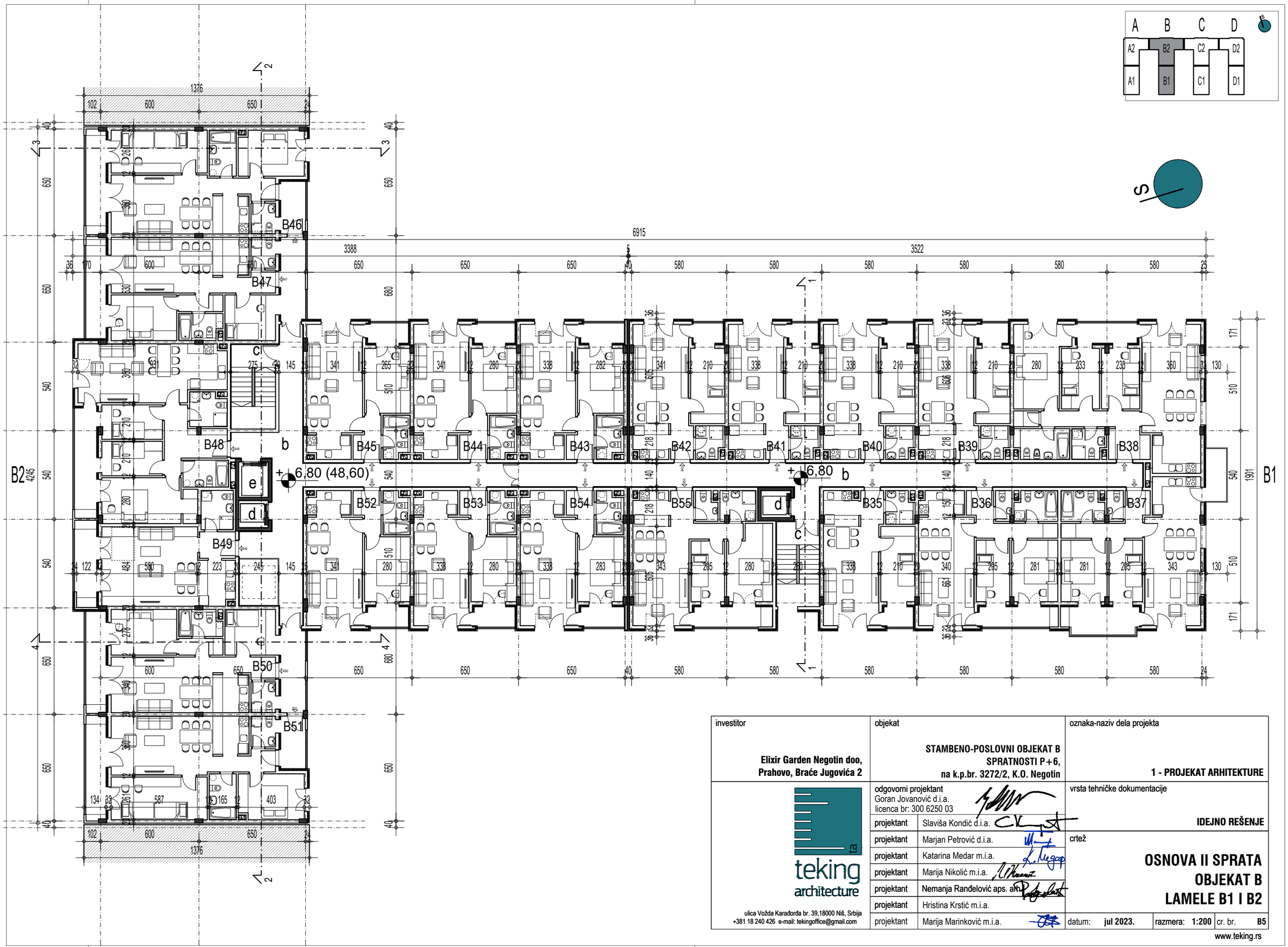
Lamela B1 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
B14	Stan B14	43.95	42.63
B15	Stan B15	66.63	64.63
B16	Stan B16	69.59	67.50
B17	Stan B17	93.28	90.48
B18	Stan B18	43.93	42.61
B19	Stan B19	43.92	42.60
B20	Stan B20	44.09	42.77
B21	Stan B21	44.27	42.94
B34	Stan B34	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela B2 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B22	Stan B22	49.78	48.29
B23	Stan B23	49.34	47.86
B24	Stan B24	49.51	48.02
B25	Stan B25	78.20	75.85
B26	Stan B26	67.60	65.57
B27	Stan B27	89.50	86.82
B28	Stan B28	51.30	49.76
B29	Stan B29	67.60	65.57
B30	Stan B30	78.20	75.85
B31	Stan B31	49.51	48.02
B32	Stan B32	49.34	47.86
B33	Stan B33	49.78	48.29
P neto			805.09

P neto ukupno	1365.93 m2
P bruto ukupno	1648.13 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA I SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** / razmera: **1:200** / cr. br. **B4**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA II SPRATA** **OBJEKAT B** **LAMELE B1 I B2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B5**

www.teking.rs

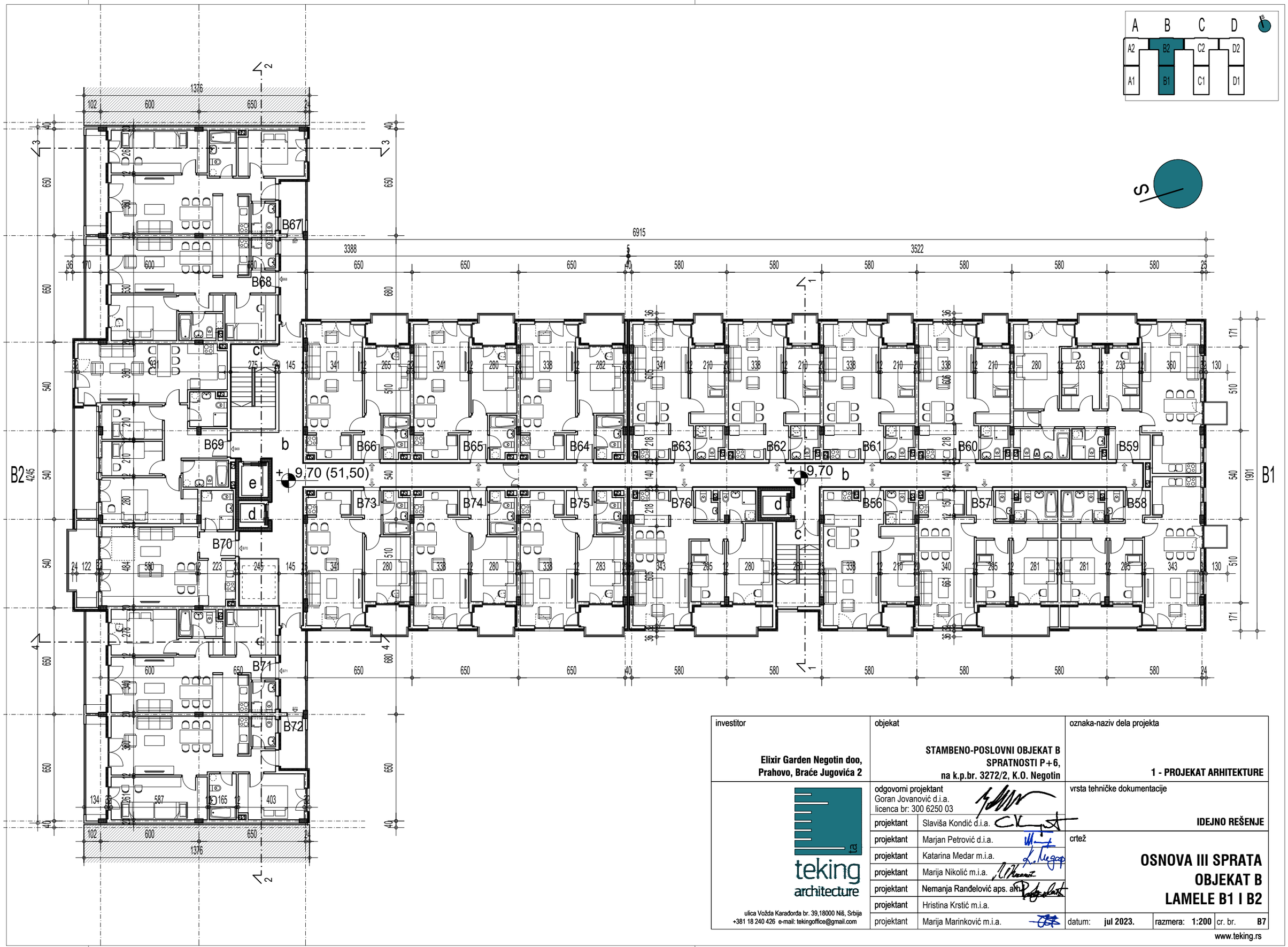
Lamela B1 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
B35	Stan B35	43.29	41.99
B36	Stan B36	64.27	62.34
B37	Stan B37	73.76	71.55
B38	Stan B38	89.85	87.15
B39	Stan B39	43.29	41.99
B40	Stan B40	43.29	41.99
B41	Stan B41	43.29	41.99
B42	Stan B42	43.53	42.22
B55	Stan B55	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela B2 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B43	Stan B43	48.70	47.24
B44	Stan B44	49.34	47.86
B45	Stan B45	48.33	46.88
B46	Stan B46	78.20	75.85
B47	Stan B47	67.60	65.57
B48	Stan B48	89.57	86.88
B49	Stan B49	50.11	48.61
B50	Stan B50	67.60	65.57
B51	Stan B51	78.20	75.85
B52	Stan B52	48.50	47.05
B53	Stan B53	48.33	46.88
B54	Stan B54	48.70	47.24
P neto			798.80

P neto ukupno	1353.00 m2
P bruto ukupno	1634.35 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA II SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B6**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA** **OBJEKAT B** **LAMELE B1 I B2**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B7**

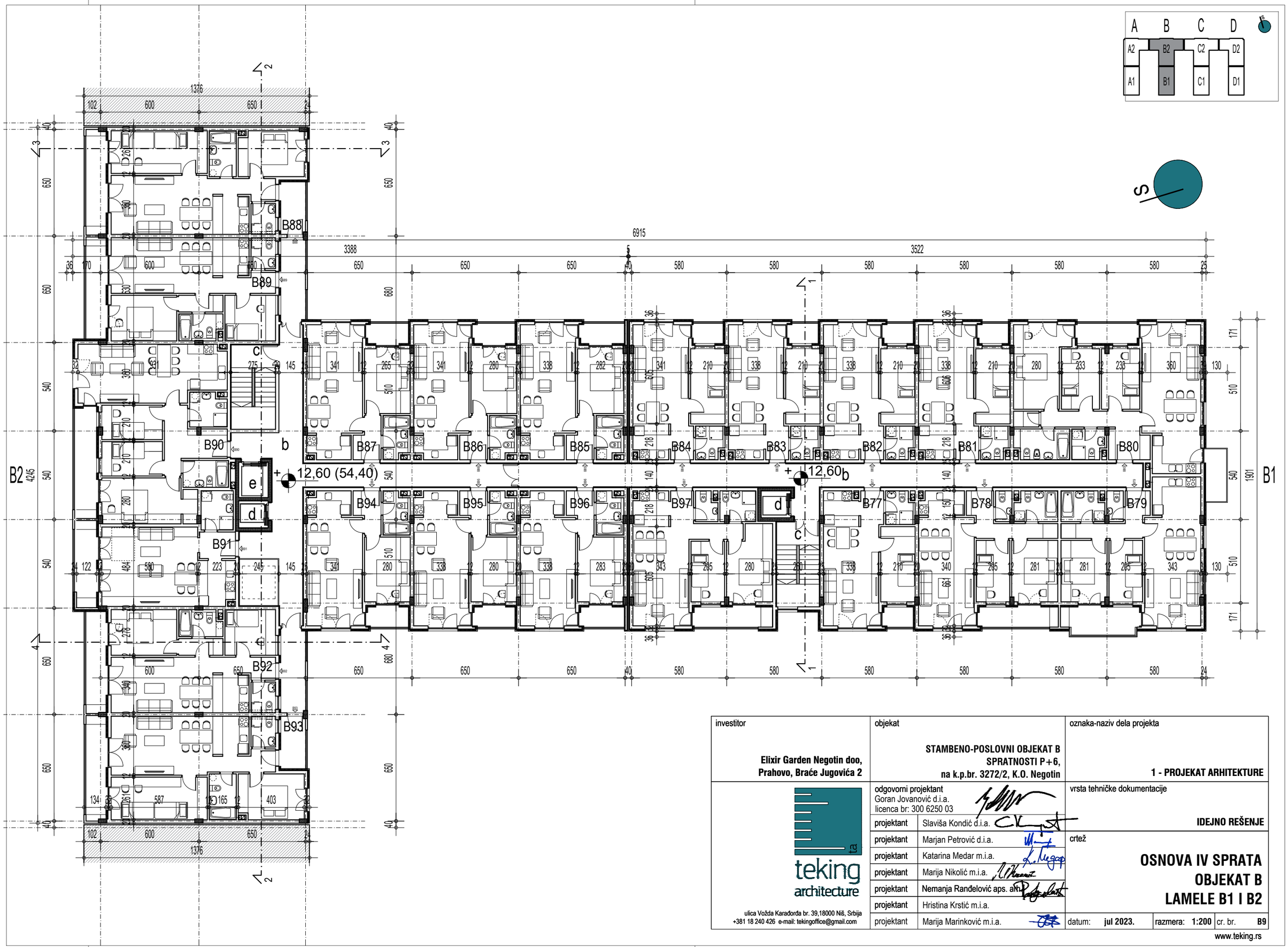
www.teking.rs

Lamela B1 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
B56	Stan B56	43.95	42.63
B57	Stan B57	66.63	64.63
B58	Stan B58	69.59	67.50
B59	Stan B59	93.28	90.48
B60	Stan B60	43.93	42.61
B61	Stan B61	43.92	42.60
B62	Stan B62	44.09	42.77
B63	Stan B63	44.27	42.94
B76	Stan B76	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela B2 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B64	Stan B64	49.78	48.29
B65	Stan B65	49.34	47.86
B66	Stan B66	49.51	48.02
B67	Stan B67	78.20	75.85
B68	Stan B68	67.60	65.57
B69	Stan B69	89.50	86.82
B70	Stan B70	51.30	49.76
B71	Stan B71	67.60	65.57
B72	Stan B72	78.20	75.85
B73	Stan B73	49.51	48.02
B74	Stan B74	49.34	47.86
B75	Stan B75	49.78	48.29
P neto			805.09

P neto ukupno	1365.93 m2
P bruto ukupno	1648.13 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B8**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA IV SPRATA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT B**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**LAMELE B1 I B2**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B9**

www.teking.rs

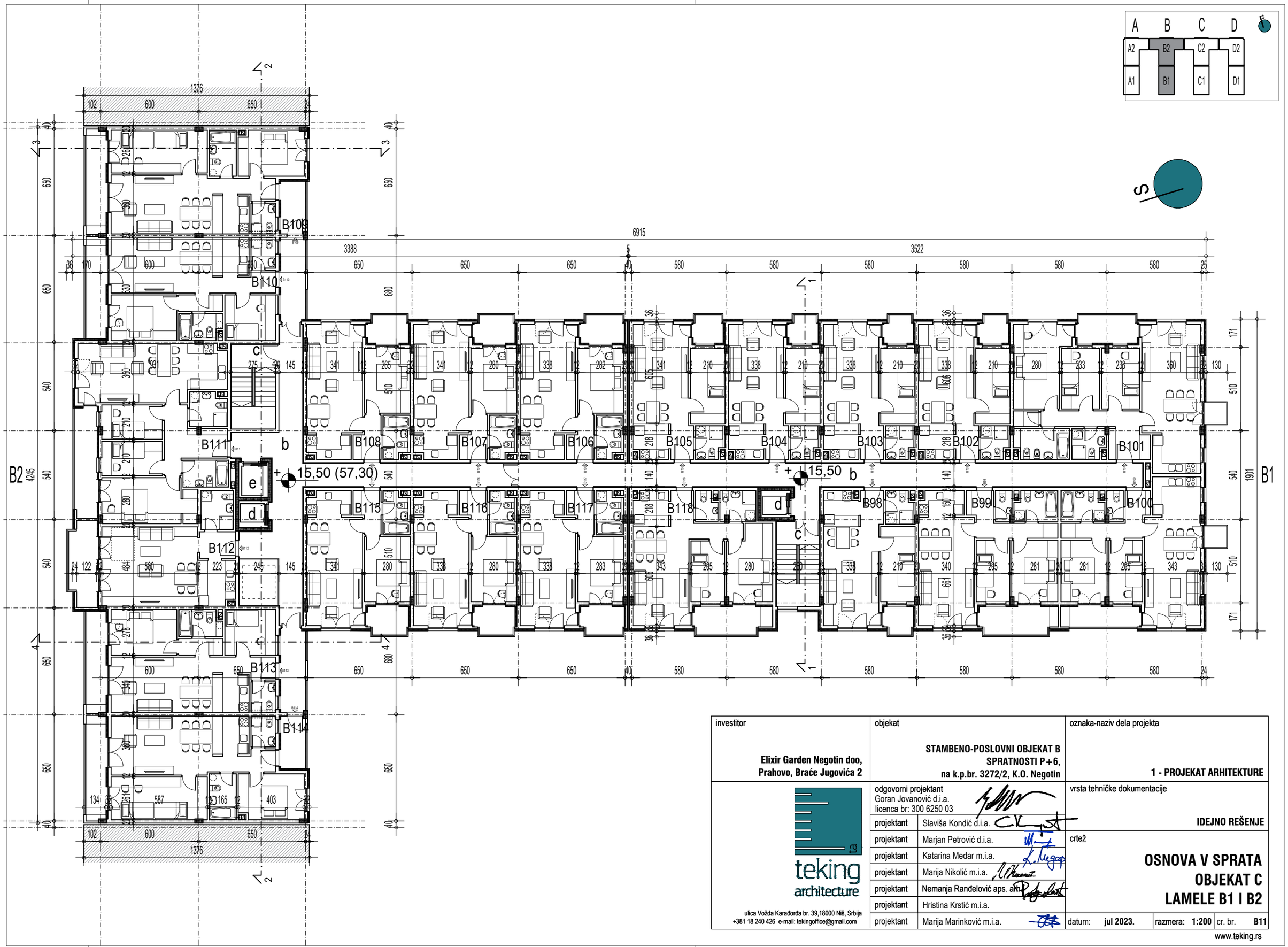
Lamela B1 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
B77	Stan B77	43.29	41.99
B78	Stan B78	64.27	62.34
B79	Stan B79	69.67	67.58
B80	Stan B80	93.94	91.12
B81	Stan B81	43.29	41.99
B82	Stan B82	43.29	41.99
B83	Stan B83	43.29	41.99
B84	Stan B84	43.53	42.22
B97	Stan B97	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela B2 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B85	Stan B85	48.70	47.24
B86	Stan B86	49.34	47.86
B87	Stan B87	48.33	46.88
B88	Stan B88	78.20	75.85
B89	Stan B89	67.60	65.57
B90	Stan B90	89.57	86.88
B91	Stan B91	50.11	48.61
B92	Stan B92	67.60	65.57
B93	Stan B93	78.20	75.85
B94	Stan B94	48.50	47.05
B95	Stan B5	48.33	46.88
B96	Stan B96	48.70	47.24
P neto			798.80

P neto ukupno	1353.00 m2
P bruto ukupno	1634.35 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B10**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA V SPRATA** **OBJEKAT C** **LAMELE B1 I B2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B11**

www.teking.rs

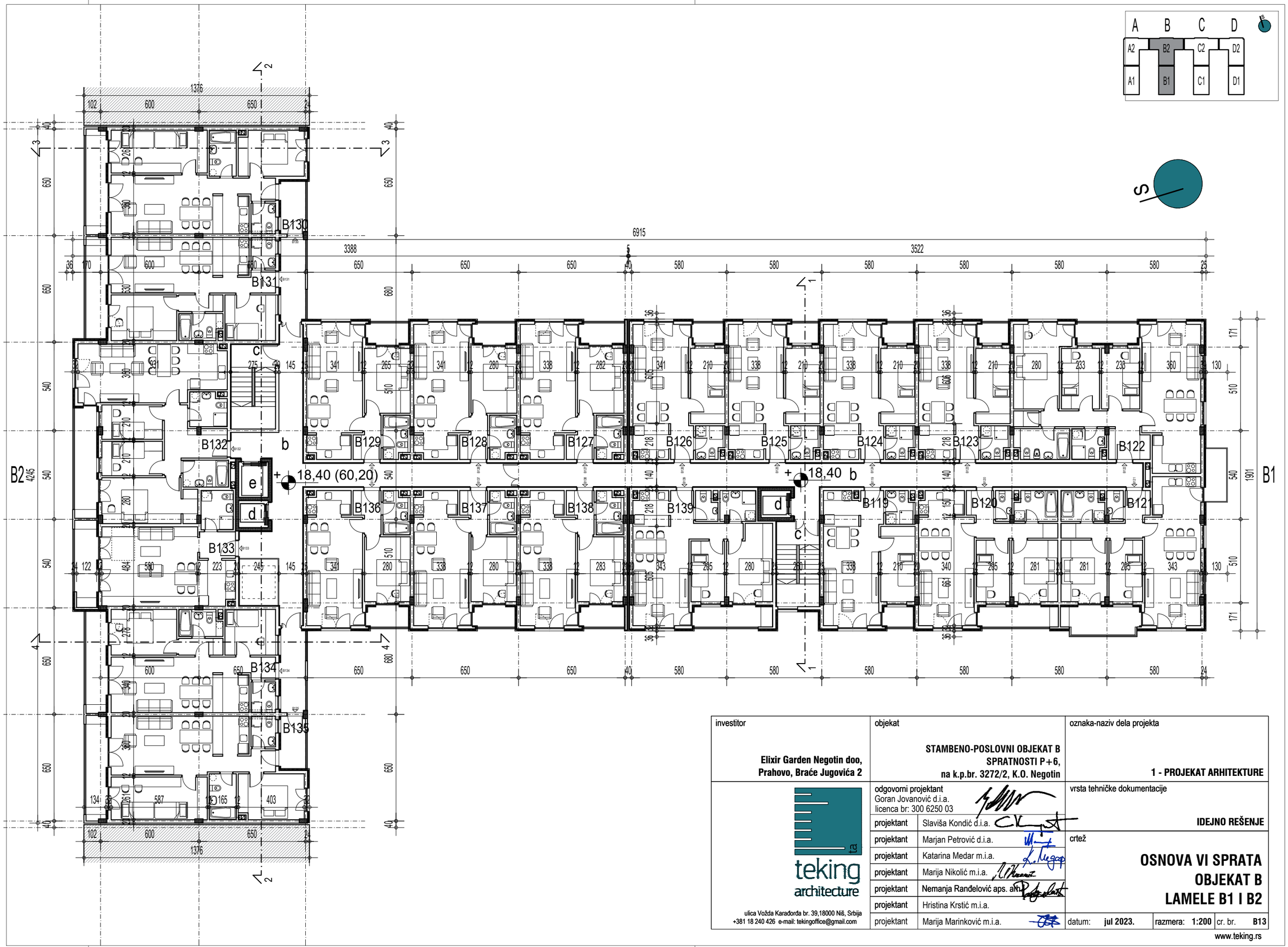
Lamela B1 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
B98	Stan B98	43.95	42.63
B99	Stan B99	66.63	64.63
B100	Stan B100	69.59	67.50
B101	Stan B101	93.28	90.48
B102	Stan B102	43.93	42.61
B103	Stan B103	43.92	42.60
B104	Stan B104	44.09	42.77
B105	Stan B105	44.27	42.94
B118	Stan B118	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela B2 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B106	Stan B106	49.78	48.29
B107	Stan B107	49.34	47.86
B108	Stan B108	49.51	48.02
B109	Stan B109	78.20	75.85
B110	Stan B110	67.60	65.57
B111	Stan B111	89.50	86.82
B112	Stan B112	51.30	49.76
B113	Stan B113	67.60	65.57
B114	Stan B114	78.20	75.85
B115	Stan B115	49.51	48.02
B116	Stan B116	49.34	47.86
B117	Stan B117	49.78	48.29
P neto			805.09

P neto ukupno	1365.93 m2
P bruto ukupno	1648.13 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA V SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B12**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA VI SPRATA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT B**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**LAMELE B1 I B2**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B13**

www.teking.rs

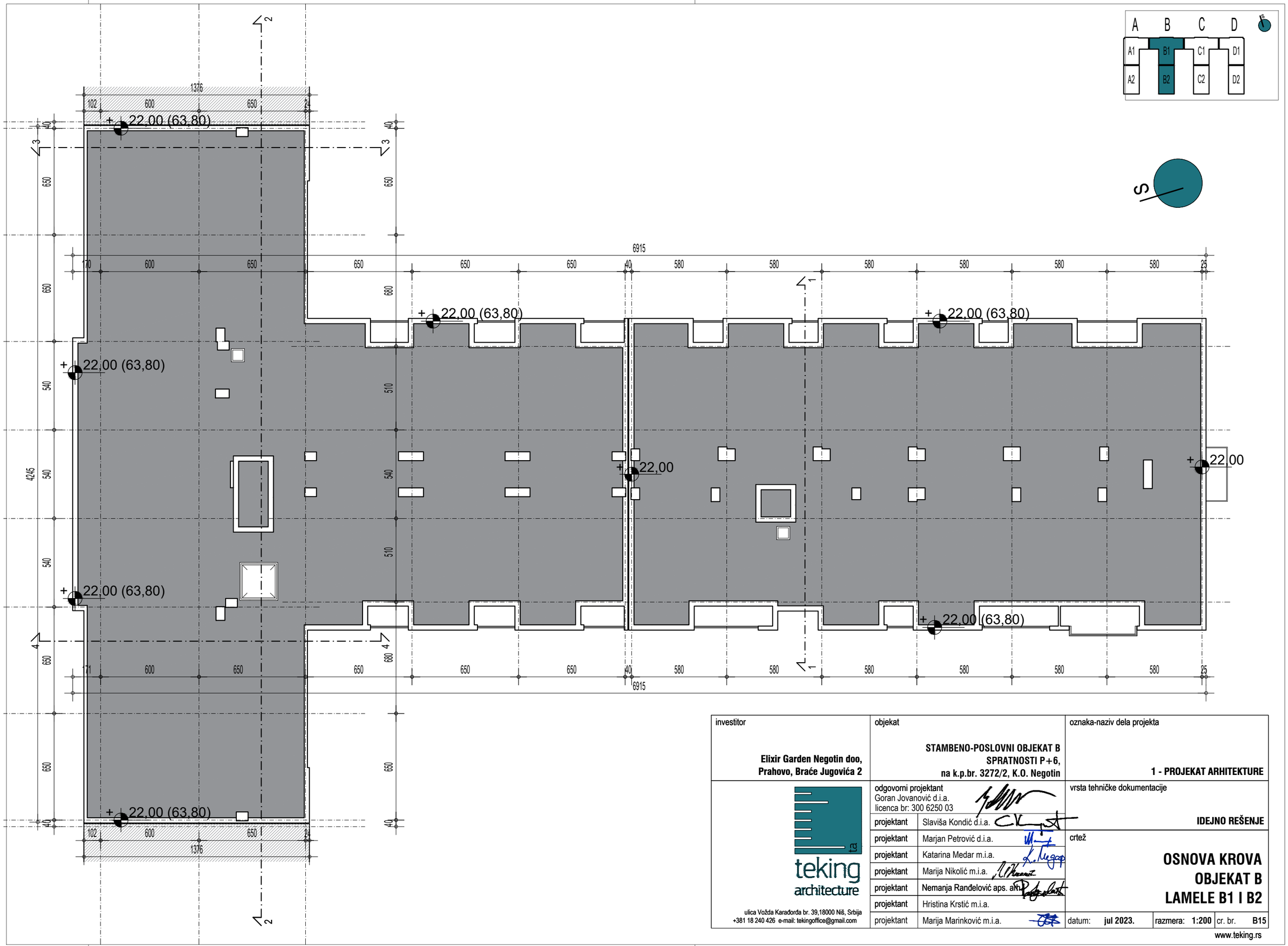
Lamela B1 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
B119	Stan B119	43.29	41.99
B120	Stan B120	64.27	62.34
B121	Stan B121	73.76	71.55
B122	Stan B122	89.85	87.15
B123	Stan B123	43.29	41.99
B124	Stan B124	43.29	41.99
B125	Stan B125	43.29	41.99
B126	Stan B126	43.53	42.22
B139	Stan B139	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela B2 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
B127	Stan B127	48.70	47.24
B128	Stan B128	49.34	47.86
B129	Stan B129	48.33	46.88
B130	Stan B130	78.20	75.85
B131	Stan B131	67.60	65.57
B132	Stan B132	89.57	86.88
B133	Stan B133	50.11	48.61
B134	Stan B134	67.60	65.57
B135	Stan B135	78.20	75.85
B136	Stan B136	48.50	47.05
B137	Stan B137	48.33	46.88
B138	Stan B138	48.70	47.24
P neto			798.80

P neto ukupno	1353.00 m2
P bruto ukupno	1634.35 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA VI SPRATA OBJEKAT B LAMELE B1 I B2 (tabele površina)**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** / razmera: **1:200** / cr. br. **B14**

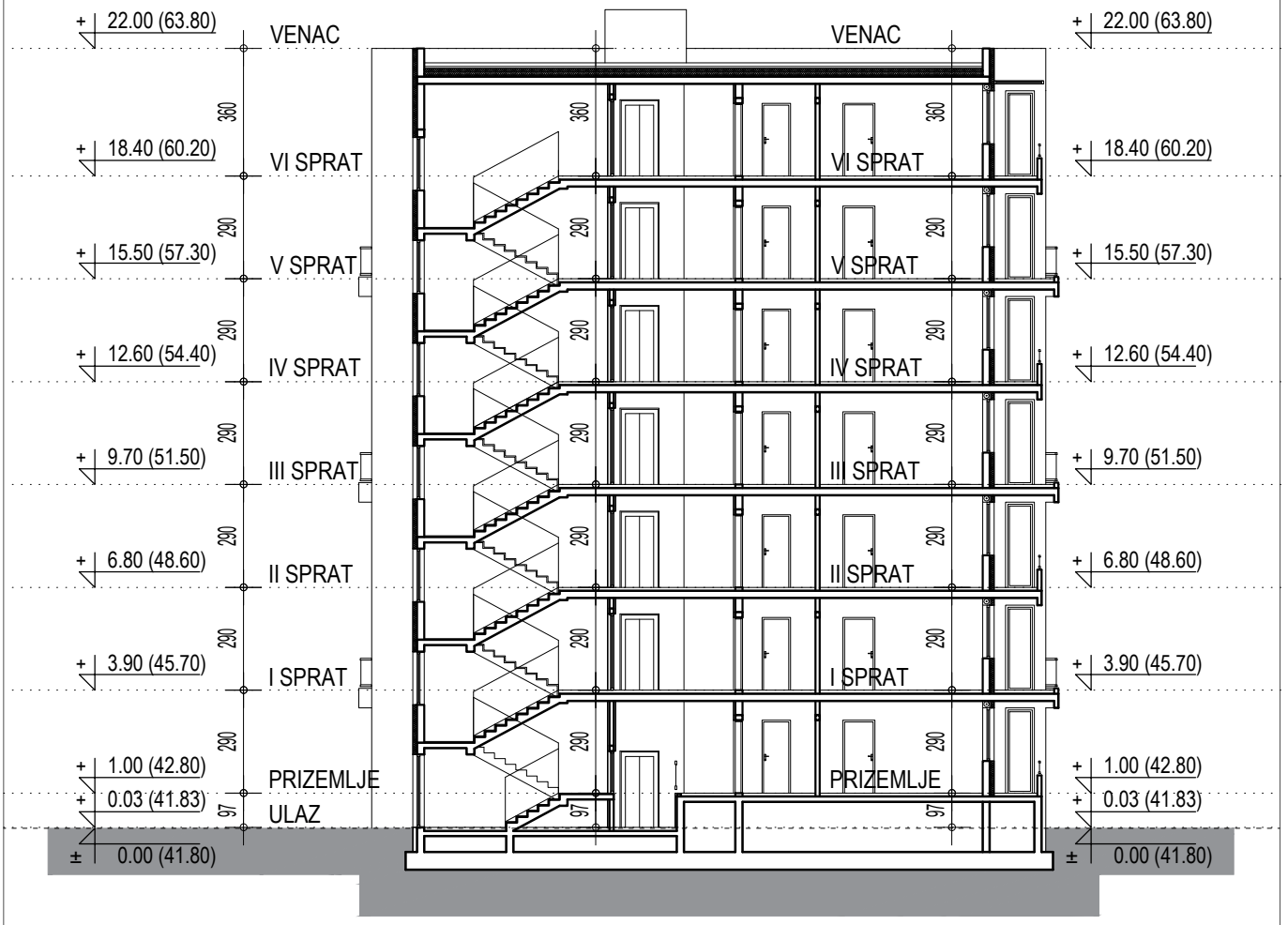
www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT B** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA KROVA** **OBJEKAT B** **LAMELE B1 I B2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ar	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B15**

www.teking.rs

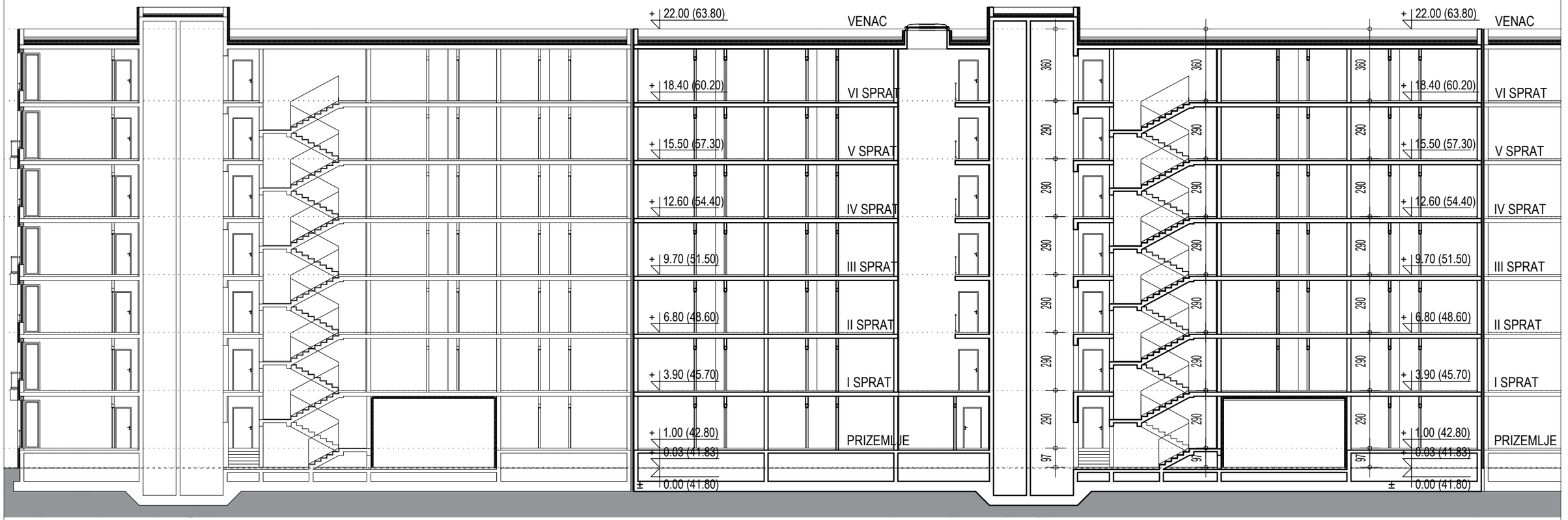
PRESEK 1-1



investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 1-1** **OBJEKAT B**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B16**

www.teking.rs

PRESEK 2-2



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 2-2** **OBJEKAT B**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ar	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B17**

www.teking.rs

JUŽNA FASADA

A

B

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**JUŽNA FASADA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT B**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ar.	**I OBJEKAT A**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B18**

www.teking.rs

ZAPADNA FASADA

PRESEK 4-4

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**ZAPADNA FASADA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**I PRESEK 4-4**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OBJEKAT B**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B19**

www.teking.rs

SEVERNA FASADA

B

A

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**SEVERNA FASADA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT B**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ain	**I OBJEKAT A**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B20**

www.teking.rs

ISTOČNA FASADA

PRESEK 3-3

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**ISTOČNA FASADA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**I PRESEK 3-3**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OBJEKAT B**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **B21**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije		
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**		
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež		
projektant	Katarina Medar m.i.a.			
projektant	Marija Nikolić m.i.a.			
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**3d prikaz**		
projektant	Hristina Krstić m.i.a.			
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200**	cr. br. **B22**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Ц, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2С/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Ц, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Инвеститор: Elixir Prahovo DOO Prahovo
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

ElixirGarden
Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Braće Jugovića 2, Prahovo, 19330
2

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-2С/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-2С/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	97.18%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак. Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
	2.82%	123002 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 м2 или П+1
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Миомира Радосављевића - Пикија	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/2 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2540400-Д-10.08-159434/2-2023 од 10.07.2023. године
Укупни капацитет		/
Врста прикључка		/
Врста мерног уређаја		/
Начин грејања		/
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		/

Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/
Нетипични потрошачи	/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле:	34364.00м2
	укупна БРГП надземно:	Објекат Ц 11360.98м2 Укупно објекти на парцели 42792.85 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	Објекат Ц 11360.98м2
	укупна НЕТО површина:	Објекат Ц 9438.08м2
	површина приземља:	Објекат Ц 1510.60 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	Објекат Ц 1680.33м2

		Укупно објекти на парцели 7653.19м2 22.27%
	спратност (надземних и подземних етажа):	P+6
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина венца +22.00м Висина објекта +22.00м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина венца 63.80м.н.в. Висина објекта 63.80 м.н.в.
	спратна висина:	2.90 м
	број функционалних јединица/број станова:	140
	број паркинг места:	558
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада, облога од дрвених композитних панела
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	Шљунак
проценат зелених површина:		У директном контакту са тлом 17,93%
индекс заузетости:		22.27%
индекс изграђености:		1.28
предрачунска вредност објекта:		1 129 849 461,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Ц, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат Ц, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела Ц1 и ламела Ц2. На истој парцели налазе се и објекти А, Б и Д који са објектомЦ формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Ц		9438.08м2
Површина земљишта под објектом Ц		1680.33м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Ц		11360.98м2
Укупна БРУТО изграђена површина Ц		11360.98м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Ц		125
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности П+6. Нулта кота објекта је 41,80м.н.в. Објекат Ц се састоји од две ламеле (ламела Ц1 и Ц2).

На приземљу су предвиђени станови и локал (укупно 14 станова, 4 у ламели Ц1, 10 у ламели Ц2,), један локал – пословни простор (у ламели Ц1), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1281.29 м2	1510.60 м2
I спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
II спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
III спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
IV спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
V спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
VI спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
Укупно	9438.08 м2	11360.98 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова Ц1	Број станова Ц2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	4	10	14
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	10	19
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	10	19
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	10	19
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	10	19
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	10	19
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	10	19
УКУПНО		58	68	**140**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска плоча. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 140 станова и 266.36м2 пословног простора потребно је 144 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

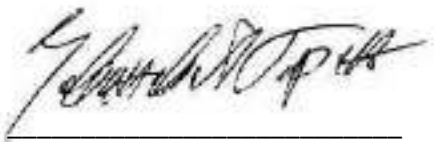
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Ц, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант: Број лиценце:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2С/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна	
1.2.	Садржај	
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис	
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина	
1.7.	Графичка документација:	
	CS – Ситуациони план	Р 1:500
	С1 – Основа приземља	Р 1:200
	С2 – Табеле површина приземља	
	С3 – Основа I спрата	Р 1:200
	С4 – Табеле површина I спрата	
	С5 – Основа II спрата	Р 1:200
	С6 – Табеле површина II спрата	
	С7 – Основа III спрата	Р 1:200
	С8 – Табеле површина III спрата	
	С9 – Основа IV спрата	Р 1:200
	С10 – Табеле површина IV спрата	
	С11 – Основа V спрата	Р 1:200
	С12 – Табеле површина V спрата	
	С13 – Основа VI спрата	Р 1:200
	С14 – Табеле површина VI спрата	
	С15 – Основа крова	Р 1:200
	С16 – Пресек 1-1	Р 1:200
	С17 – Пресек 2-2	Р 1:200
	С18 – Јужна фасада	Р 1:200
	С19 – Западна фасада	Р 1:200
	С20 – Северна фасада	Р 1:200
	С21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Ц, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2С/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Ц, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 6250 03

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2С/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Ц спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат Ц, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела Ц1 и ламела Ц2. На истој парцели налазе се и објекти А, Б и Д који са објектом Ц формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Ц		9438.08м2
Површина земљишта под објектом Ц		1680.33м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Ц		11360.98м2
Укупна БРУТО изграђена површина Ц		11360.98м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Ц		125
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

На приземљу су предвиђени станови и локал (укупно 14 станова, 4 у ламели Ц1, 10 у ламели Ц2,), један локал – пословни простор (у ламели Ц1), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1281.29 м2	1510.60 м2
I спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
II спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
III спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
IV спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
V спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
VI спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
Укупно	9438.08 м2	11360.98 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова Ц1	Број станова Ц2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	4	10	14
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	10	19
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	10	19
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	10	19
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	10	19
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	10	19
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	10	19
УКУПНО		58	68	**140**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће

атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 140 станова и 266.36м2 пословног простора потребно је 144 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

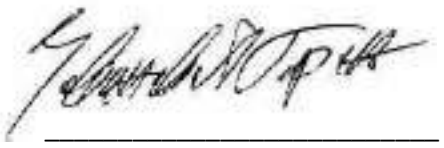
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



_____

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх

бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1281.29 м2	1510.60 м2
I спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
II спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
III спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
IV спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
V спрат	1365.93 м2	1246.05 м2
VI спрат	1353.00 м2	1634.17 м2
Укупно	9438.08 м2	11360.98 м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Ц		9438.08м2
Површина земљишта под објектом Ц		1680.33м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Ц		11360.98м2
Укупна БРУТО изграђена површина Ц		11360.98м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Ц		125
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

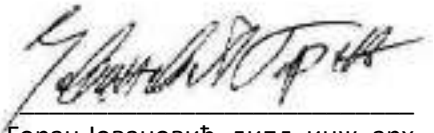
Одговорни пројектант:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу Стамбено-пословног објекта А спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин, бруто површине 26903.82 м2 износи **1 129 849 461,00 РСД.**

Одговорни пројектант:



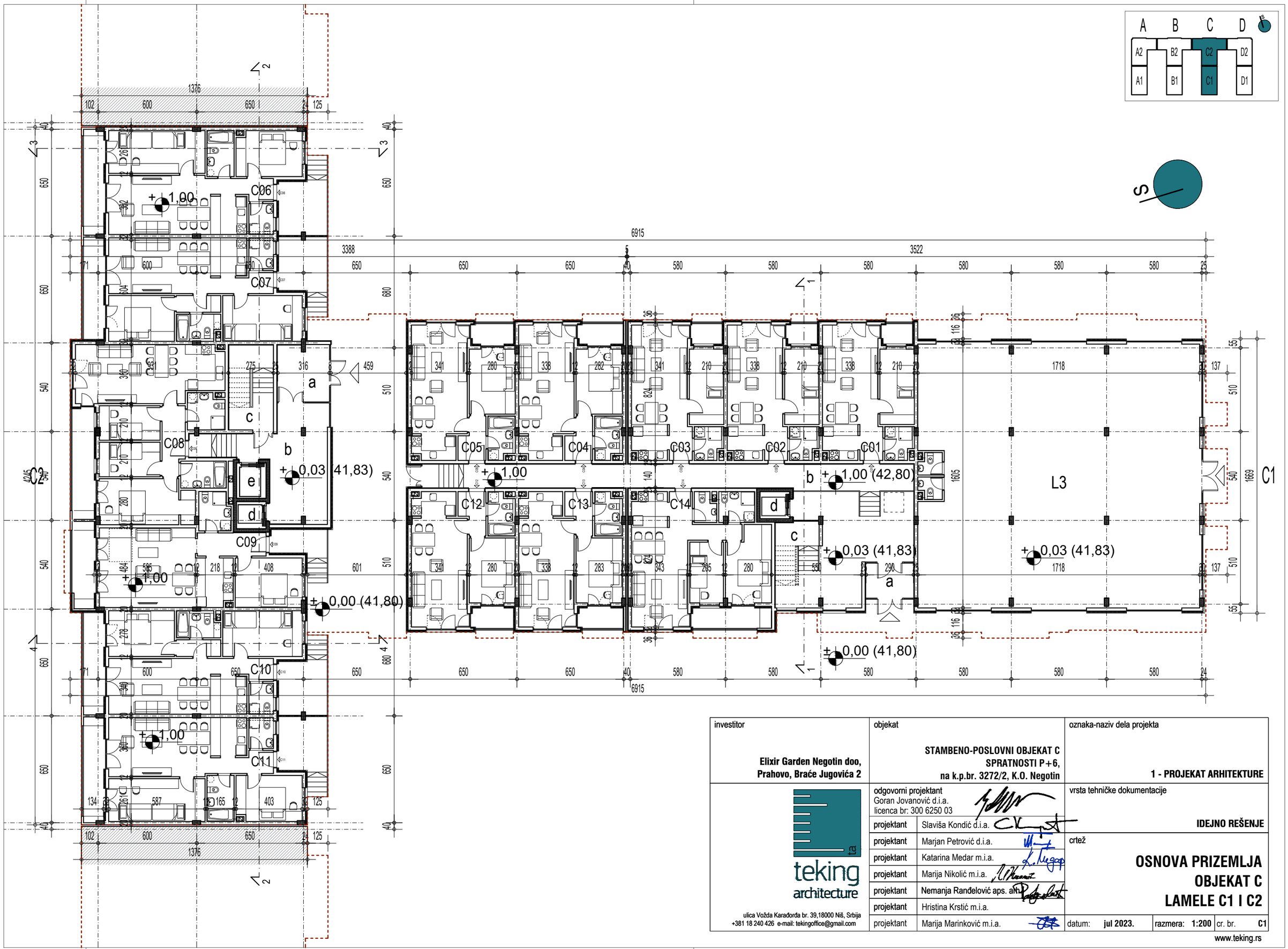
др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Графичка документација:

CS – Ситуациони план	Р 1:500
С1 – Основа приземља	Р 1:200
С2 – Табеле површина приземља	
С3 – Основа I спрата	Р 1:200
С4 – Табеле површина I спрата	
С5 – Основа II спрата	Р 1:200
С6 – Табеле површина II спрата	
С7 – Основа III спрата	Р 1:200
С8 – Табеле површина III спрата	
С9 – Основа IV спрата	Р 1:200
С10 – Табеле површина IV спрата	
С11 – Основа V спрата	Р 1:200
С12 – Табеле површина V спрата	
С13 – Основа VI спрата	Р 1:200
С14 – Табеле површина VI спрата	
С15 – Основа крова	Р 1:200
С16 – Пресек 1-1	Р 1:200
С17 – Пресек 2-2	Р 1:200
С18 – Јужна фасада	Р 1:200
С19 – Западна фасада	Р 1:200
С20 – Северна фасада	Р 1:200
С21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

N
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ул. Дрварска
119.21
6.00
59.24
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
28.62
30.21
21.8
4.71
41.6
3.31
61.4
ул. Бранка Ћопића
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
51.35
46.65
41.24
Р.Л.=Г.Л.
Новопројектована саобраћајница
По+Пр+4
Пр+6
П+0
ВРТ
СТ
РТП
ТС1
ТС2
ОБ
А1
А2
Б1
Б2
Ц1
Ц2
Д1
Д2
ДИ
БК
3297/4
42.68
42.52
42.25
42.40
42.30
42.20
42.50
42.40
42.00
42.05
42.15
42.15
42.00
42.00
42.00
42.20
41.80
41.70
41.70
41.70
41.70
41.80
41.80
41.80



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA PRIZEMLJA** **OBJEKAT C** **LAMELE C1 I C2**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ar	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C1**

www.teking.rs

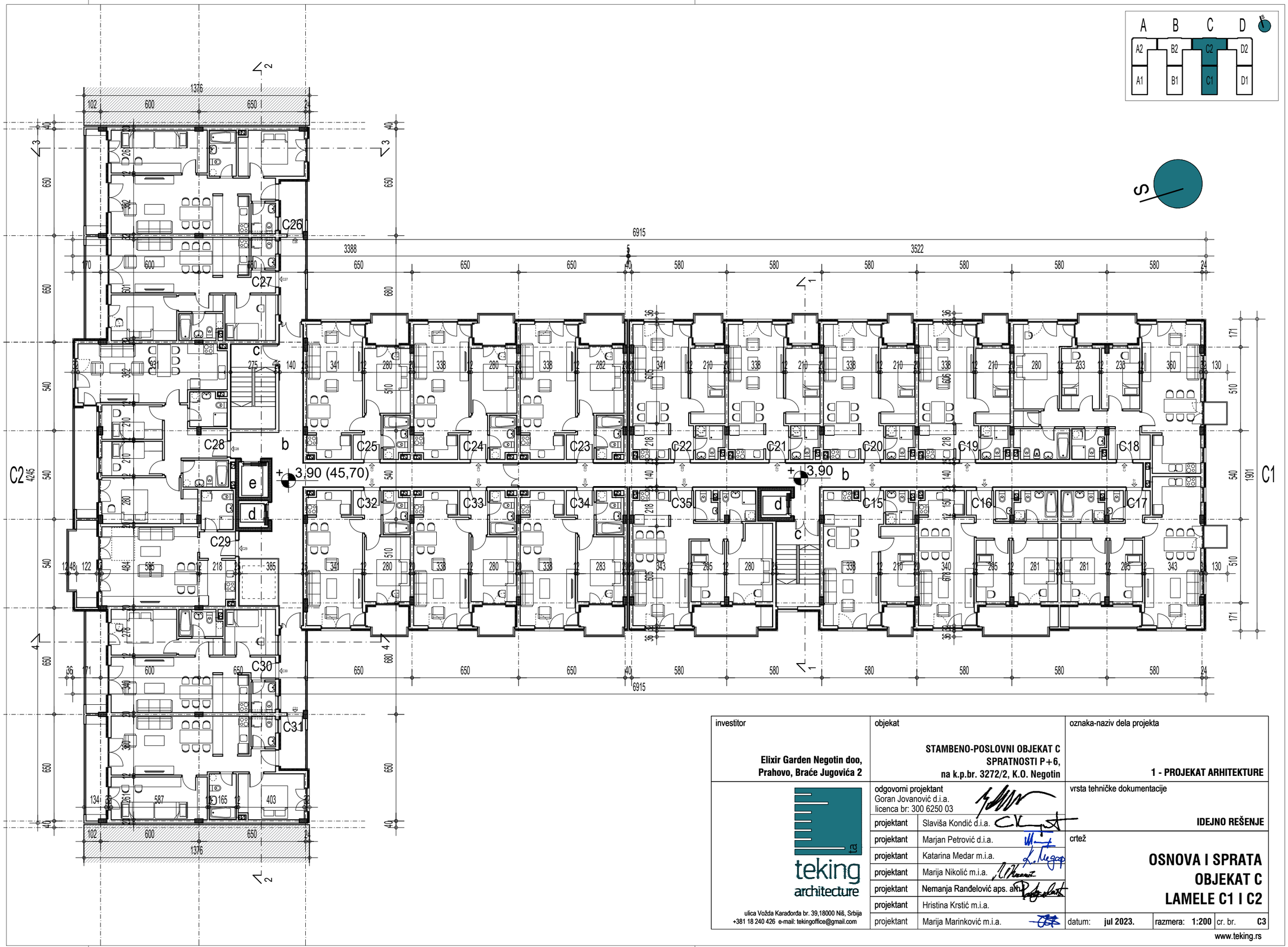
Lamela C1 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	6.15	5.97
b	Hodnik/hol	77.30	74.98
c	Stepenište	13.83	13.42
d	Lift	2.97	2.88
L3	Lokal	274.60	266.36
C01	Stan C01	43.20	41.90
C02	Stan C02	43.20	41.90
C03	Stan C03	43.45	42.15
C14	Stan C14	63.30	61.40
P neto			550.96

Lamela C2 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	10.81	10.49
b	Hodnik/hol	31.85	30.89
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C04	Stan C04	48.70	47.24
C05	Stan C05	48.51	47.05
C06	Stan C06	84.82	82.28
C07	Stan C07	83.97	81.45
C08	Stan C08	85.92	83.34
C09	Stan C09	71.57	69.42
C10	Stan C10	83.97	81.45
C11	Stan C11	84.82	82.28
C12	Stan C12	48.51	47.05
C14	Stan C14	63.30	61.40
P neto			744.48

P neto ukupno	1281.29 m2
P bruto ukupno	1510.60 m2

investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C2**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA I SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C3**

www.teking.rs

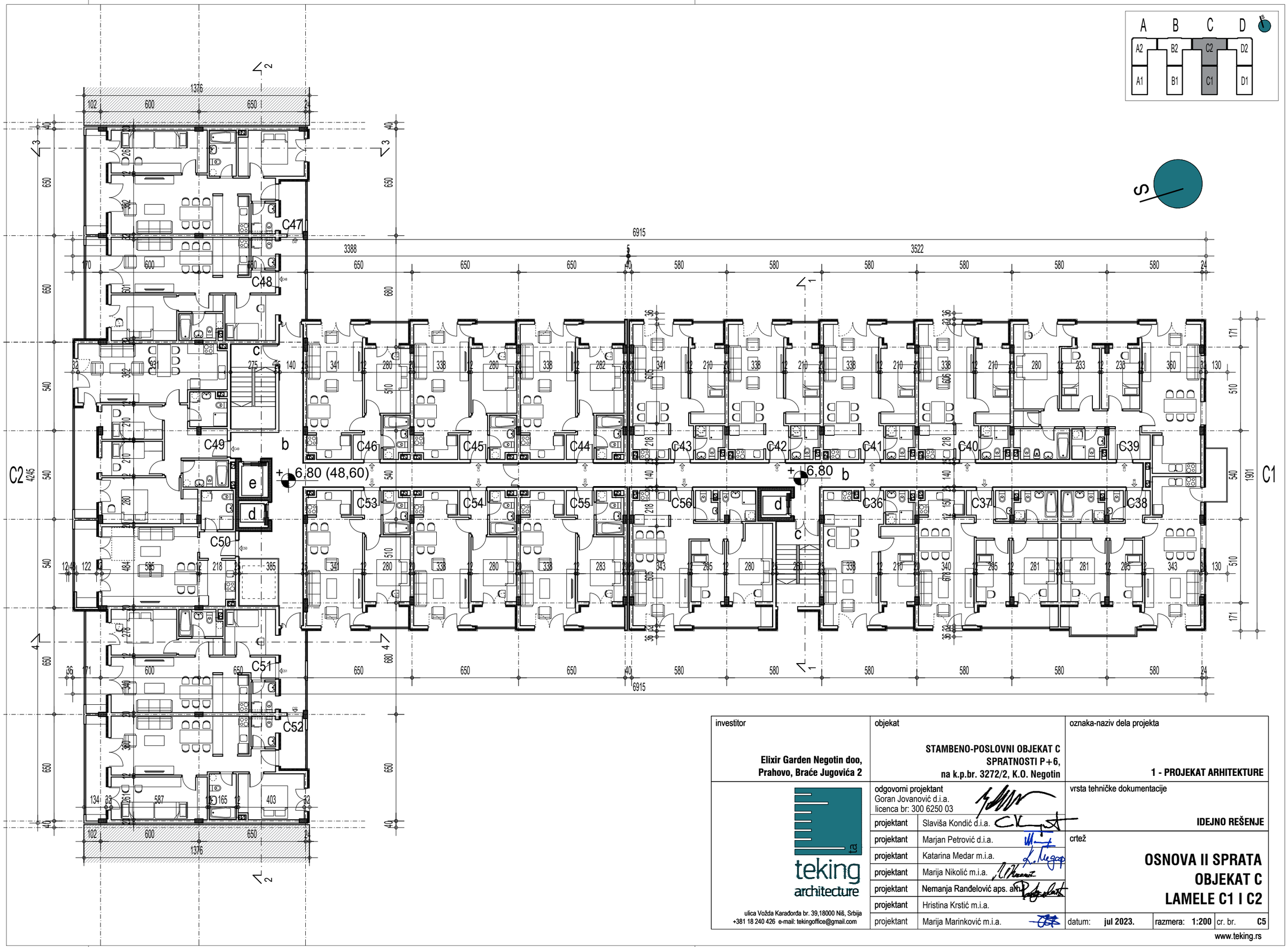
Lamela C1 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
C15	Stan C15	43.95	42.63
C16	Stan C16	66.63	64.63
C17	Stan C17	69.59	67.50
C18	Stan C18	93.28	90.48
C19	Stan C19	43.93	42.61
C20	Stan C20	43.92	42.60
C21	Stan C21	44.09	42.77
C22	Stan C22	44.27	42.94
C35	Stan C35	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela C2 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C23	Stan C23	49.78	48.29
C24	Stan C25	49.34	47.86
C25	Stan C25	49.51	48.02
C26	Stan C26	78.20	75.85
C27	Stan C27	67.60	65.57
C28	Stan C28	89.50	86.82
C29	Stan C29	51.30	49.76
C30	Stan C30	67.60	65.57
C31	Stan C31	78.20	75.85
C32	Stan C32	49.51	48.02
C33	Stan C33	49.34	47.86
C34	Stan C34	49.78	48.29
P neto			805.09

P neto ukupno	1365.93 m2
P bruto ukupno	1246.05 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA I SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C4**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA II SPRATA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT C**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**LAMELE C1 I C2**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C5**

www.teking.rs

Lamela C1 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
C36	Stan C36	43.29	41.99
C37	Stan C37	64.27	62.34
C38	Stan C38	73.76	71.55
C39	Stan C39	89.85	87.15
C40	Stan C40	43.29	41.99
C41	Stan C41	43.29	41.99
C42	Stan C42	43.29	41.99
C43	Stan C43	43.53	42.22
C56	Stan C56	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela C2 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C44	Stan C44	48.70	47.24
C45	Stan C45	49.34	47.86
C46	Stan C46	48.33	46.88
C47	Stan C47	78.20	75.85
C48	Stan C48	67.60	65.57
C49	Stan C49	89.57	86.88
C50	Stan C50	50.11	48.61
C51	Stan C51	67.60	65.57
C52	Stan C52	78.20	75.85
C53	Stan C53	48.50	47.05
C54	Stan C54	48.33	46.88
C55	Stan C55	48.70	47.24
P neto			798.80

P neto ukupno	1353.00 m2
P bruto ukupno	1634.17 m2

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant
Goran Jovanović d.i.a.
licenca br: 300 6250 03

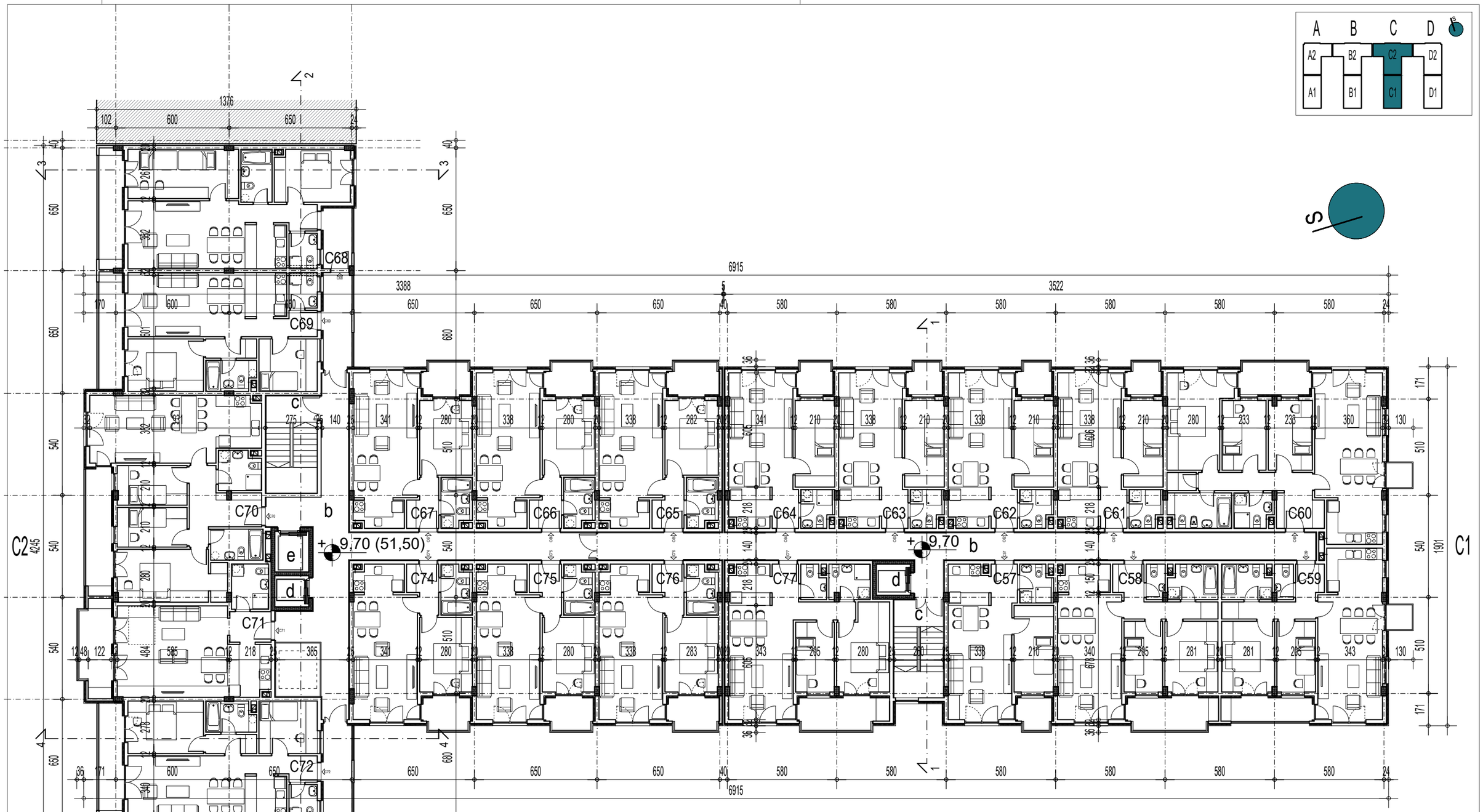
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Marjan Petrović d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Marija Nikolić m.i.a.
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.
projektant	Hristina Krstić m.i.a.
projektant	Marija Marinković m.i.a.

vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO REŠENJE

crtež
OSNOVA II SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:200** | cr. br. **C6**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA** **OBJEKAT C** **LAMELE C1 I C2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C7**

www.teking.rs

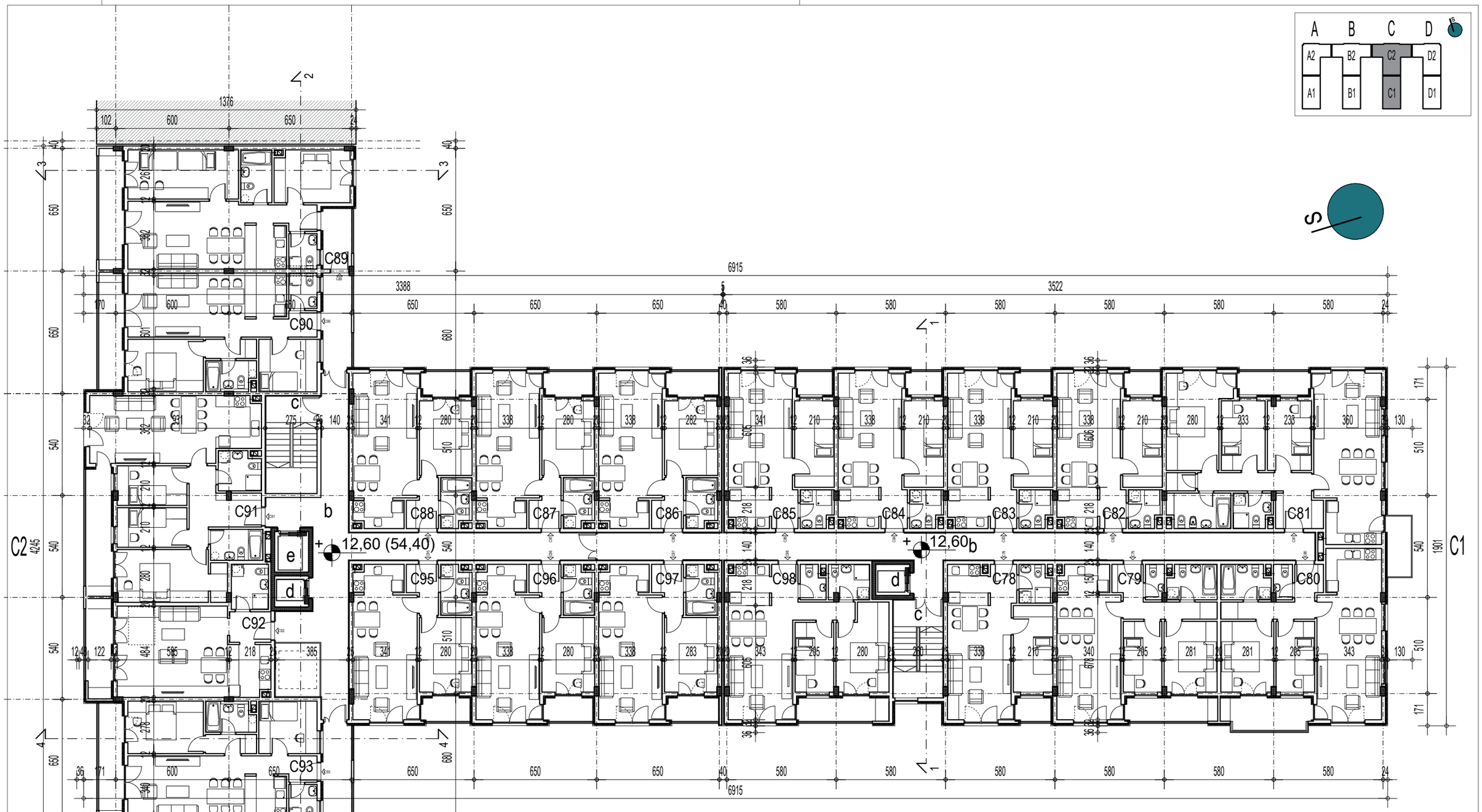
Lamela C1 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
C57	Stan C57	43.95	42.63
C58	Stan C58	66.63	64.63
C59	Stan C59	69.59	67.50
C60	Stan C60	93.28	90.48
C61	Stan C61	43.93	42.61
C62	Stan C62	43.92	42.60
C63	Stan C63	44.09	42.77
C64	Stan C64	44.27	42.94
C77	Stan C77	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela C2 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C65	Stan C65	49.78	48.29
C66	Stan C66	49.34	47.86
C67	Stan C67	49.51	48.02
C68	Stan C68	78.20	75.85
C69	Stan C69	67.60	65.57
C70	Stan C70	89.50	86.82
C71	Stan C71	51.30	49.76
C72	Stan C72	67.60	65.57
C73	Stan C73	78.20	75.85
C74	Stan C74	49.51	48.02
C75	Stan C75	49.34	47.86
C76	Stan C76	49.78	48.29
P neto			805.09

P neto ukupno	1365.93 m2
P bruto ukupno	1246.05 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)**
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C8**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA** **OBJEKAT C** **LAMELE C1 I C2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C9**

www.teking.rs

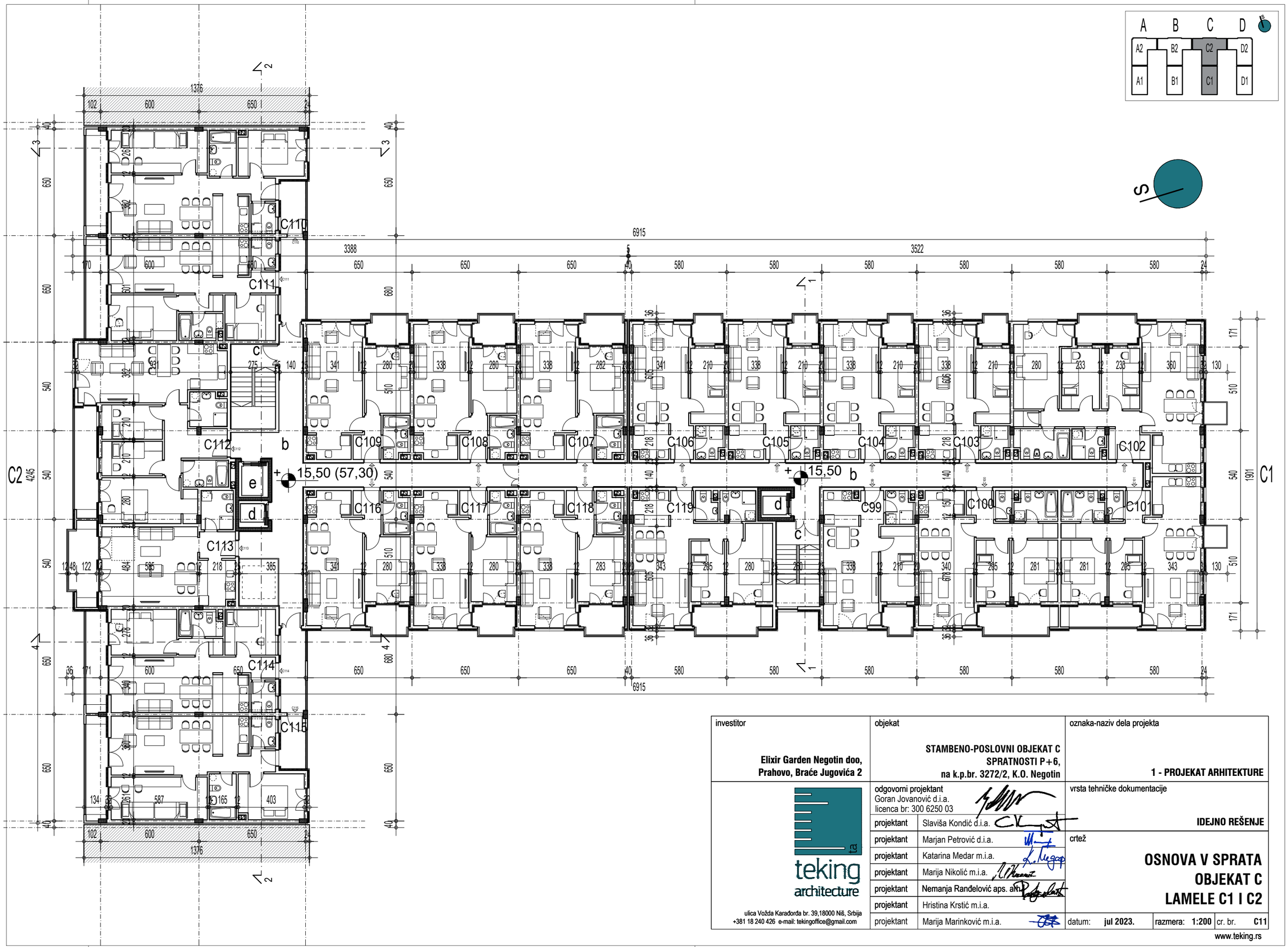
Lamela C1 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
C78	Stan C78	43.29	41.99
C79	Stan C79	64.27	62.34
C80	Stan C80	69.67	67.58
C81	Stan C81	93.94	91.12
C82	Stan C82	43.29	41.99
C83	Stan C83	43.29	41.99
C84	Stan C84	43.29	41.99
C85	Stan C85	43.53	42.22
C98	Stan C98	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela C2 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C86	Stan C86	48.70	47.24
C87	Stan C87	49.34	47.86
C88	Stan C88	48.33	46.88
C89	Stan C89	78.20	75.85
C90	Stan C90	67.60	65.57
C91	Stan C91	89.57	86.88
C92	Stan C92	50.11	48.61
C93	Stan C93	67.60	65.57
C94	Stan C94	78.20	75.85
C95	Stan C95	48.50	47.05
C96	Stan C96	48.33	46.88
C97	Stan C97	48.70	47.24
P neto			798.80

P neto ukupno	1353.00 m2
P bruto ukupno	1634.17 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)**
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C10**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**	
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA V SPRATA** **OBJEKAT C** **LAMELE C1 I C2**	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.		
	projektant	Katarina Medar m.i.a.		
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.		
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **C11**

www.teking.rs

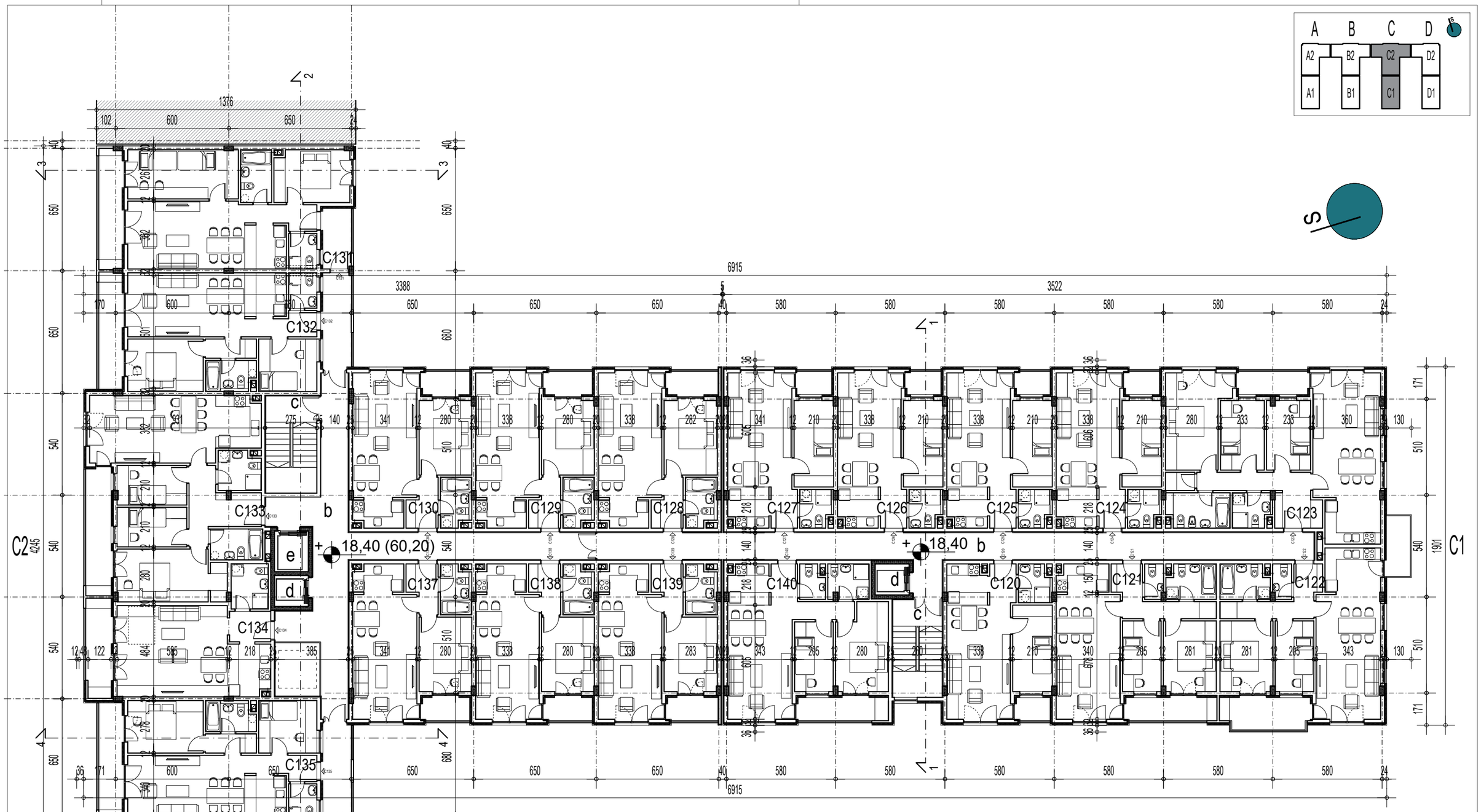
Lamela C1 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
C99	Stan C99	43.95	42.63
C100	Stan C100	66.63	64.63
C101	Stan C101	69.59	67.50
C102	Stan C102	93.28	90.48
C103	Stan C103	43.93	42.61
C104	Stan C104	43.92	42.60
C105	Stan C105	44.09	42.77
C106	Stan C106	44.27	42.94
C119	Stan C119	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela C2 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C107	Stan C107	49.78	48.29
C108	Stan C108	49.34	47.86
C109	Stan C109	49.51	48.02
C110	Stan C110	78.20	75.85
C111	Stan C111	67.60	65.57
C112	Stan C112	89.50	86.82
C113	Stan C113	51.30	49.76
C114	Stan C114	67.60	65.57
C115	Stan C115	78.20	75.85
C116	Stan C116	49.51	48.02
C117	Stan C117	49.34	47.86
C118	Stan C118	49.78	48.29
P neto			805.09

P neto ukupno	1365.93 m2
P bruto ukupno	1246.05 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant: Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant: Marjan Petrović d.i.a.	crtež: **OSNOVA V SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)**
	projektant: Katarina Medar m.i.a.	
	projektant: Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant: Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant: Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant: Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C12**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**	
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.		
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.		
	projektant	Katarina Medar m.i.a.		
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.		
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	crtež **OSNOVA VI SPRATA** **OBJEKAT C** **LAMELE C1 I C2**	
			datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **C13**

www.teking.rs

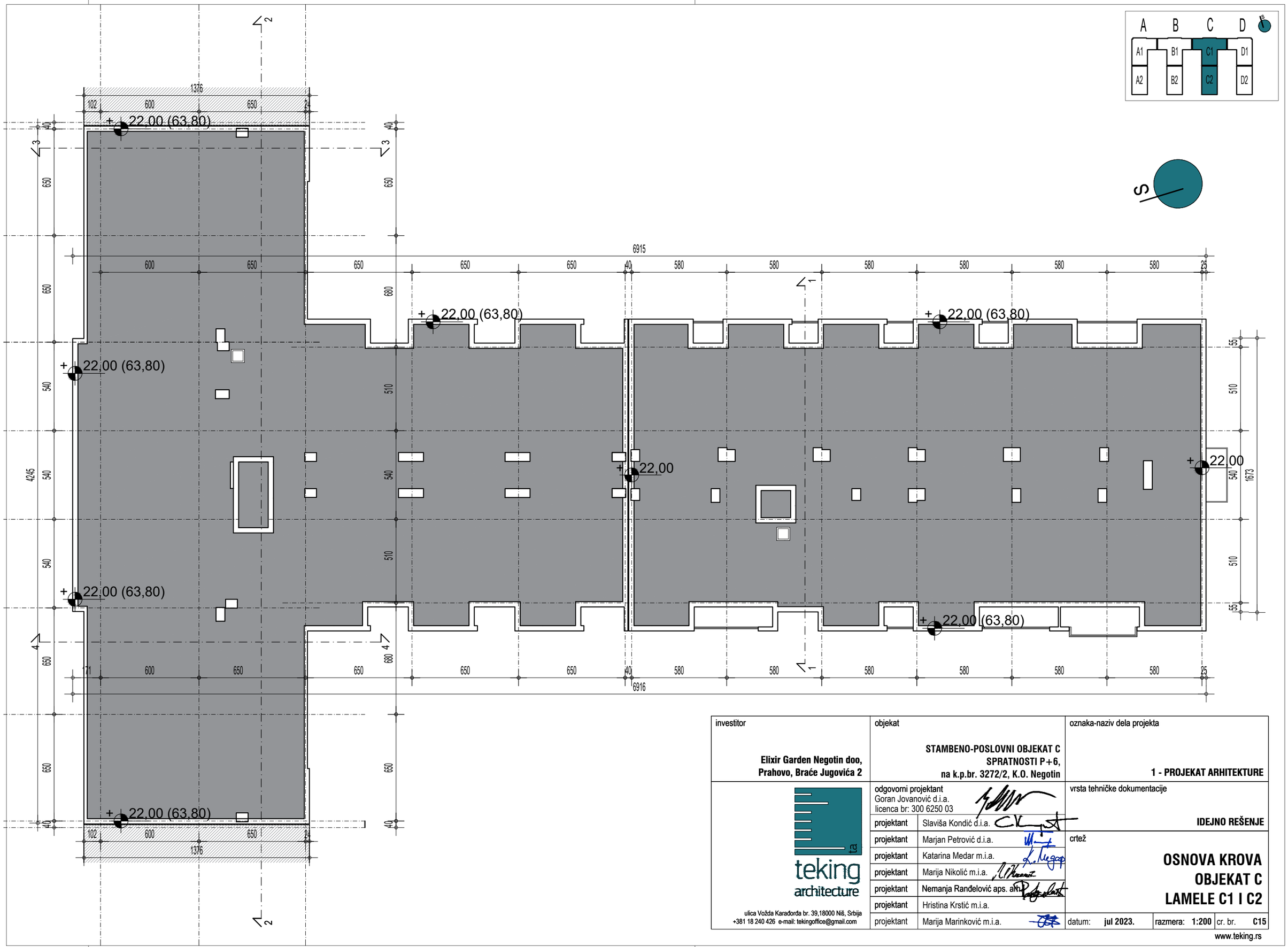
Lamela C1 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
C120	Stan C120	43.29	41.99
C121	Stan C121	64.27	62.34
C122	Stan C122	73.76	71.55
C123	Stan C123	89.85	87.15
C124	Stan C124	43.29	41.99
C125	Stan C125	43.29	41.99
C126	Stan C126	43.29	41.99
C127	Stan C127	43.53	42.22
C140	Stan C140	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela C2 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	79.57	77.18
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
C128	Stan C128	48.70	47.24
C129	Stan C129	49.34	47.86
C130	Stan C130	48.33	46.88
C131	Stan C131	78.20	75.85
C132	Stan C132	67.60	65.57
C133	Stan C133	89.57	86.88
C134	Stan C134	50.11	48.61
C135	Stan C135	67.60	65.57
C136	Stan C136	78.20	75.85
C137	Stan C137	48.50	47.05
C138	Stan C138	48.33	46.88
C139	Stan C139	48.70	47.24
P neto			798.80

P neto ukupno	1353.00 m2
P bruto ukupno	1634.17 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA VI SPRATA OBJEKAT C LAMELE C1 I C2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C14**

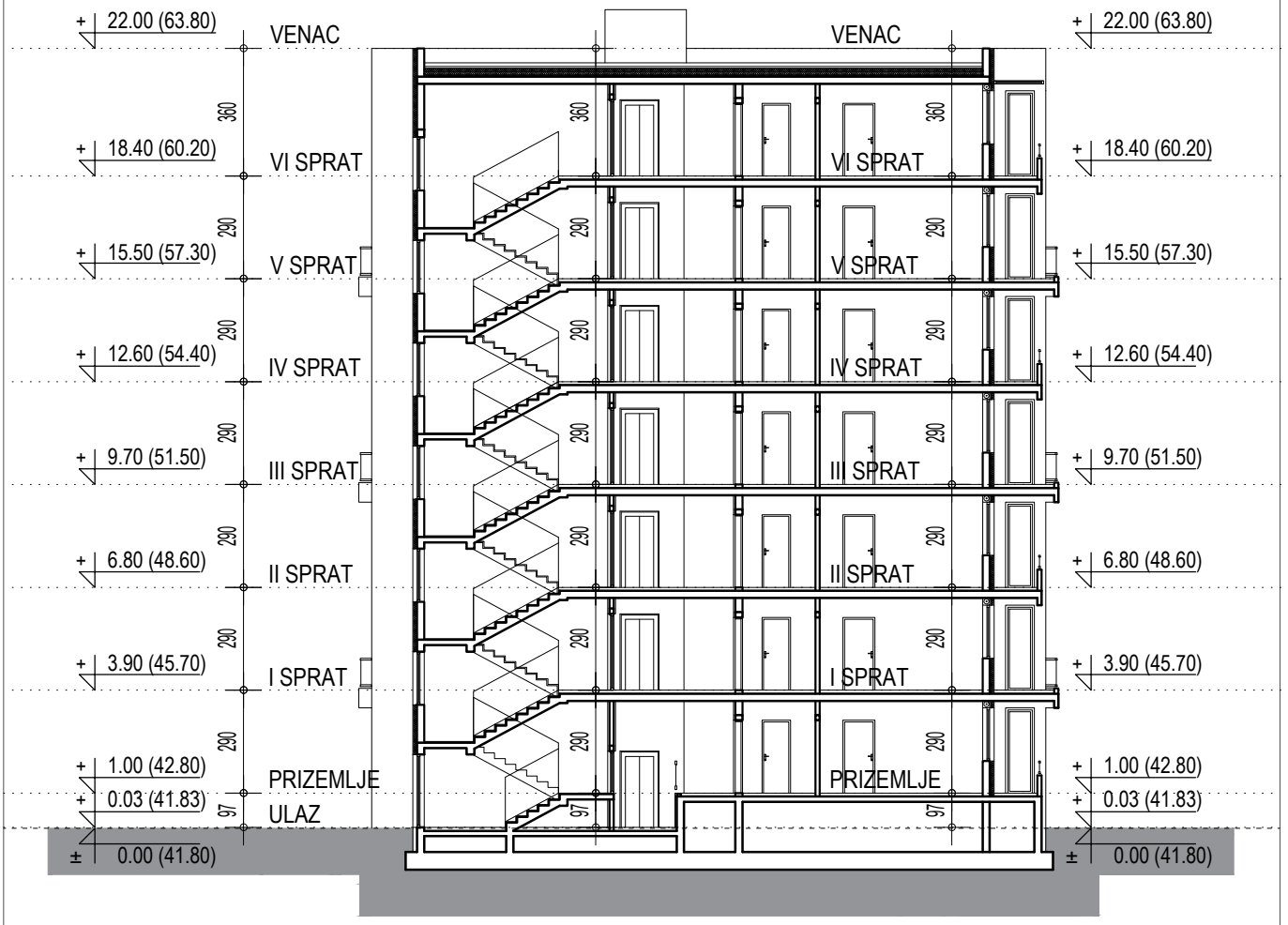
www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT C** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA KROVA** **OBJEKAT C** **LAMELE C1 I C2**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C15**

www.teking.rs

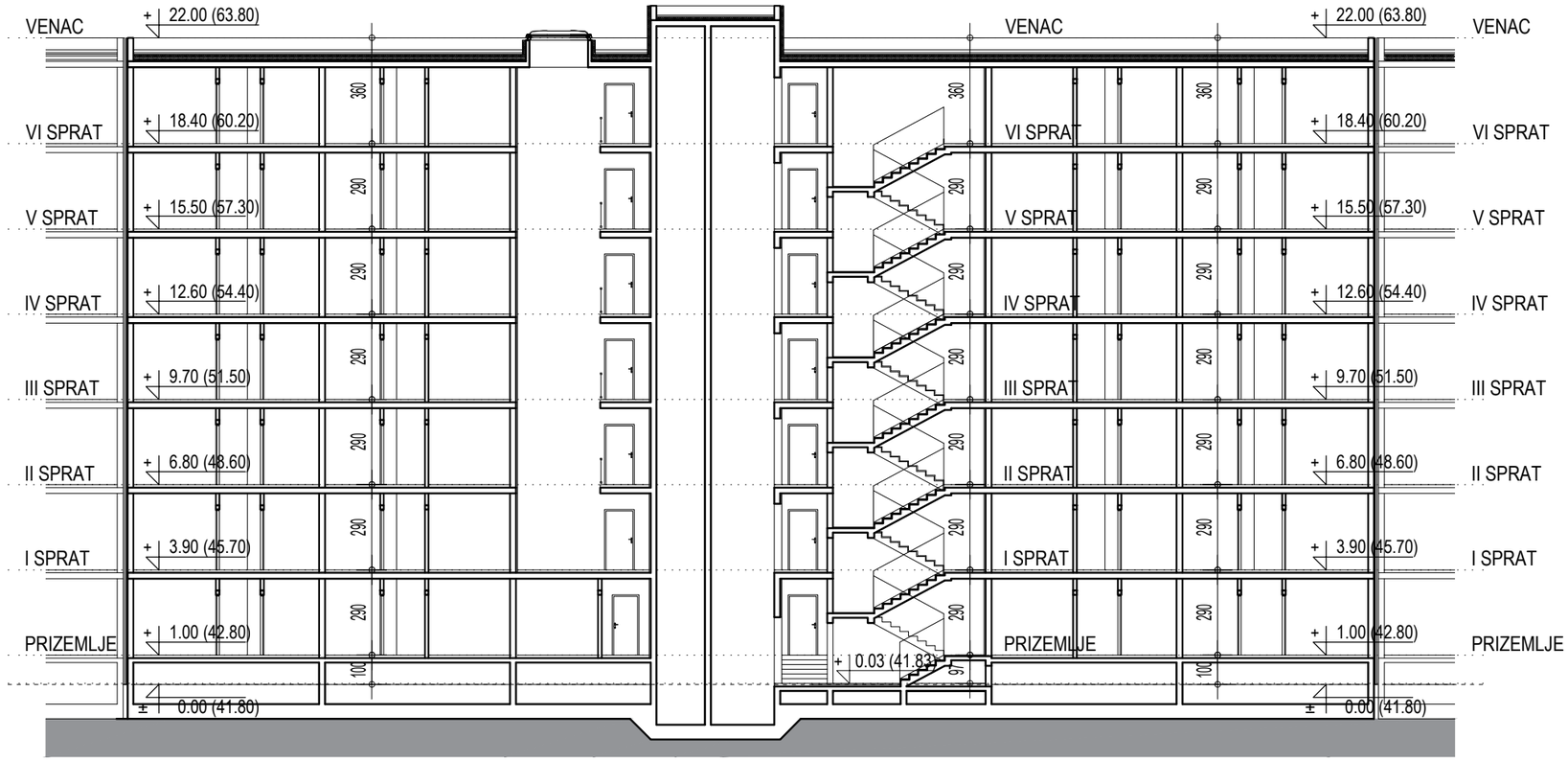
PRESEK 1-1



investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 1-1** **OBJEKAT C**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C16**

www.teking.rs

PRESEK 2-2



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**	
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.		
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **PRESEK 2-2** **OBJEKAT C**	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.		
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. ar		
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **C17**

www.teking.rs

JUŽNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**JUŽNA FASADA**
	projektant	Nemanja Rađelović aps. arh.	**OBJEKAT C**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C18**

www.teking.rs

ZAPADNA FASADA

PRESEK 4-4

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking ta architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**ZAPADNA FASADA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**I PRESEK 4-4**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OBJEKAT C**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C19**

www.teking.rs

SEVERNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**SEVERNA FASADA OBJEKAT C**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C20**

www.teking.rs

ISTOČNA FASADA

PRESEK 3-3

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**ISTOČNA FASADA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**I PRESEK 3-3**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OBJEKAT C**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C21**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant	Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
projektant	Katarina Medar m.i.a.	
projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**3d prikaz**
projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **C22**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Д, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2D/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Д, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Инвеститор: Elixir Prahovo DOO Prahovo
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

ElixirGarden
Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Braće Jugovića 2, Prahovo, 19330
2

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-2D/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-2D/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
Број лиценце:	300 6250 03

Потпис:

0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	89.86%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак. Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
	10.14%	123002 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 м2 или П+1
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Миомира Радосављевића - Пикија	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/2 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2540400-Д-10.08-159434/2-2023 од 10.07.2023. године
Укупни капацитет		/
Врста прикључка		/
Врста мерног уређаја		/
Начин грејања		/
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		/

Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/
Нетипични потрошачи	/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле:	34364.00м2
	укупна БРГП надземно:	Објекат Д 10027.06м2 Укупно објекти на парцели 42792.85 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	Објекат Д 10027.06м2
	укупна НЕТО површина:	Објекат Д 8391.66м2
	површина приземља:	Објекат Д 1149.10 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	Објекат Д 1499.46м2

		Укупно објекти на парцели 7653.19м2 22.27%
	спратност (надземних и подземних етажа):	P+6
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина венца +22.00м Висина објекта +22.00м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина венца 63.80м.н.в. Висина објекта 63.80 м.н.в.
	спратна висина:	2.90 м
	број функционалних јединица/број станова:	115
	број паркинг места:	558
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада, облога од дрвених композитних панела
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	Шљунак
проценат зелених површина:		У директном контакту са тлом 17,93%
индекс заузетости:		22.27%
индекс изграђености:		1.28
предрачунска вредност објекта:		997 191 117,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Д, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат Д, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела Д1 и ламела Д2. На истој парцели налазе се и објекти А, Б и Ц који са објектом Д формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Д		8391.66м2
Површина земљишта под објектом Д		1499.46м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Д		10027.06м2
Укупна БРУТО изграђена површина Д		10027.06м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Д		115
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности П+6. Нулта кота објекта је 41,80м.н.в. Објекат Д се састоји од две ламеле (ламела Д1 и Д2).

На приземљу су предвиђени станови и локал (1 стан у ламели Д2), 3 локала – пословни простор (2 у ламели Д1 и 1 у ламели Д2), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1002.85 м2	1149.10 м2
I спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
II спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
III спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
IV спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
V спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
VI спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
Укупно	8372.02 м2	10027.06м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова Д1	Број станова Д2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	/	1	1
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	10	19
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	10	19
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	10	19
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	10	19
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	10	19
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	10	19
УКУПНО		54	61	**115**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска плоча. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 115 станова и 805.45м2 пословног простора потребно је 127 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

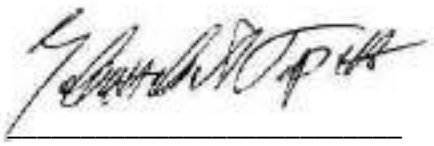
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Д, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант: Број лиценце:	др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-2D/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна	
1.2.	Садржај	
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис	
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина	
1.7.	Графичка документација:	
	DS – Ситуациони план	Р 1:500
	D1 – Основа приземља	Р 1:200
	D2 – Табеле површина приземља	
	D3 – Основа I спрата	Р 1:200
	D4 – Табеле површина I спрата	
	D5 – Основа II спрата	Р 1:200
	D6 – Табеле површина II спрата	
	D7 – Основа III спрата	Р 1:200
	D8 – Табеле површина III спрата	
	D9 – Основа IV спрата	Р 1:200
	D10 – Табеле површина IV спрата	
	D11 – Основа V спрата	Р 1:200
	D12 – Табеле површина V спрата	
	D13 – Основа VI спрата	Р 1:200
	D14 – Табеле површина VI спрата	
	D15 – Основа крова	Р 1:200
	D16 – Пресек 1-1	Р 1:200
	D17 – Пресек 2-2	Р 1:200
	D18 – Јужна фасада	Р 1:200
	D19 – Западна фасада	Р 1:200
	D20 – Северна фасада	Р 1:200
	D21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Д, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин одређује се:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх. 300 6250 03

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2D/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта Д, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: др Горан Јовановић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 6250 03

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-2D/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат Д спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат Д, спратности П+6 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин. Објекат се састоји од две ламеле – ламела Д1 и ламела Д2. На истој парцели налазе се и објекти А, Б и Ц који са објектом Д формирају целину.

Грађевинска парцела 3272/2 настала је препарцелацијом парцеле 3272. Са североисточне стране ослања се на парцелу 3272/1. Са југоисточне стране ослања се на улицу Миомира Радосављевића Пиксија (к.п.бр. 9455/2 К.О: Неготин). Са југозападне стране грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван. Површина к.п. бр. 3272/2 износи 34364.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Д		8391.66м2
Површина земљишта под објектом Д		1499.46м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Д		10027.06м2
Укупна БРУТО изграђена површина Д		10027.06м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Д		115
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

На приземљу су предвиђени станови и локал (1 стан у ламели Д2), 3 локала – пословни простор (2 у ламели Д1 и 1 у ламели Д2), као и стамбени улази по ламелама.

Кота приземља је +1.00м (42,80 м.н.в) у односу на нулту коту објекта.

На етажама од првог до шестог спрата пројектовани су станови различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1002.85 м2	1149.10 м2
I спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
II спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
III спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
IV спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
V спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
VI спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
Укупно	8372.02 м2	10027.06м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

Преглед броја станова по ламелама дат је у Табели 3.

Етажа	Ниво	Број станова Д1	Број станова Д2	Укупан број станова
Приземље	+1,00 (42,80 м.н.в.)	/	1	1
I спрат	+3,90 (45,70 м.н.в.)	9	10	19
II спрат	+6,80 (48,60 м.н.в.)	9	10	19
III спрат	+9,70 (51,50 м.н.в.)	9	10	19
IV спрат	+12,60 (54,40 м.н.в.)	9	10	19
V спрат	+15,50 (57,30 м.н.в.)	9	10	19
VI спрат	+18,40 (60,20 м.н.в.)	9	10	19
УКУПНО		54	61	**115**

Табела 3. – преглед броја станова по ламелама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће

атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су предвиђени да се раде од опекарског блока дебљине д=20цм и термоизолације дебљине д=12цм. Врста блока и врста термо изолације биће дефинисани елаборатом енергетске ефикасности.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација д=12.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде је контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се разбија монотонија и постиже динамика увођењем детаља тако да су поједине лође у равни фасаде а поједине за 36 цм излазе из равни фасаде.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора.

За 115 станова и 805.45м2 пословног простора потребно је 127 паркинг места. Пројектовано је укупно 558 паркинг места за све објекте, А, Б, Ц и Д, што задовољава потребе према захтевима ПГР.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима, ограде лођа и ниских парапета.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке, парапета кровне атике и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

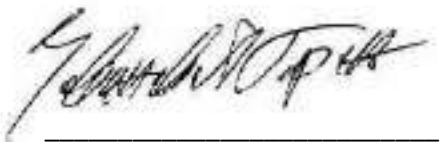
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



_____

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх

бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто
Приземље	1002.85 м2	1149.10 м2
I спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
II спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
III спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
IV спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
V спрат	1235.08 м2	1487.33 м2
VI спрат	1221.31 м2	1471.99 м2
Укупно	8372.02 м2	10027.06м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин		34364.00м2
Укупна НЕТО површина објекта Д		8391.66м2
Површина земљишта под објектом Д		1499.46м2
Укупна БРУТО површина надземно објекта Д		10027.06м2
Укупна БРУТО изграђена површина Д		10027.06м2
Спратност	max. П+6	П+6
Површина земљишта под свим објектима на парцели		7653.19 м2
Укупна БРУТО површина надземно свих објеката на парцели		44092.85 м2
Индекс заузетости	max. 60%	22.27%
Индекс изграђености		1.28
Број станова – објекат Д		115
Број паркинг места		558
Површина зеленила		6163.56 м2
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	min. 10%	17.93%

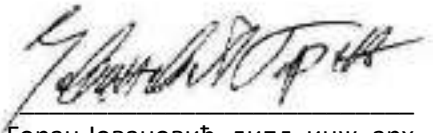
Одговорни пројектант:

др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу Стамбено-пословног објекта А спратности П+6, у Неготину, ул. Миомира Радосављевића - Пикија, на к.п.бр. 3272/2 К.О. Неготин, бруто површине 26903.82 м2 износи **997 191 117,00 РСД.**

Одговорни пројектант:



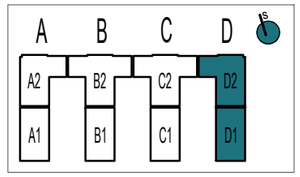
др Горан Јовановић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 300 6250 03

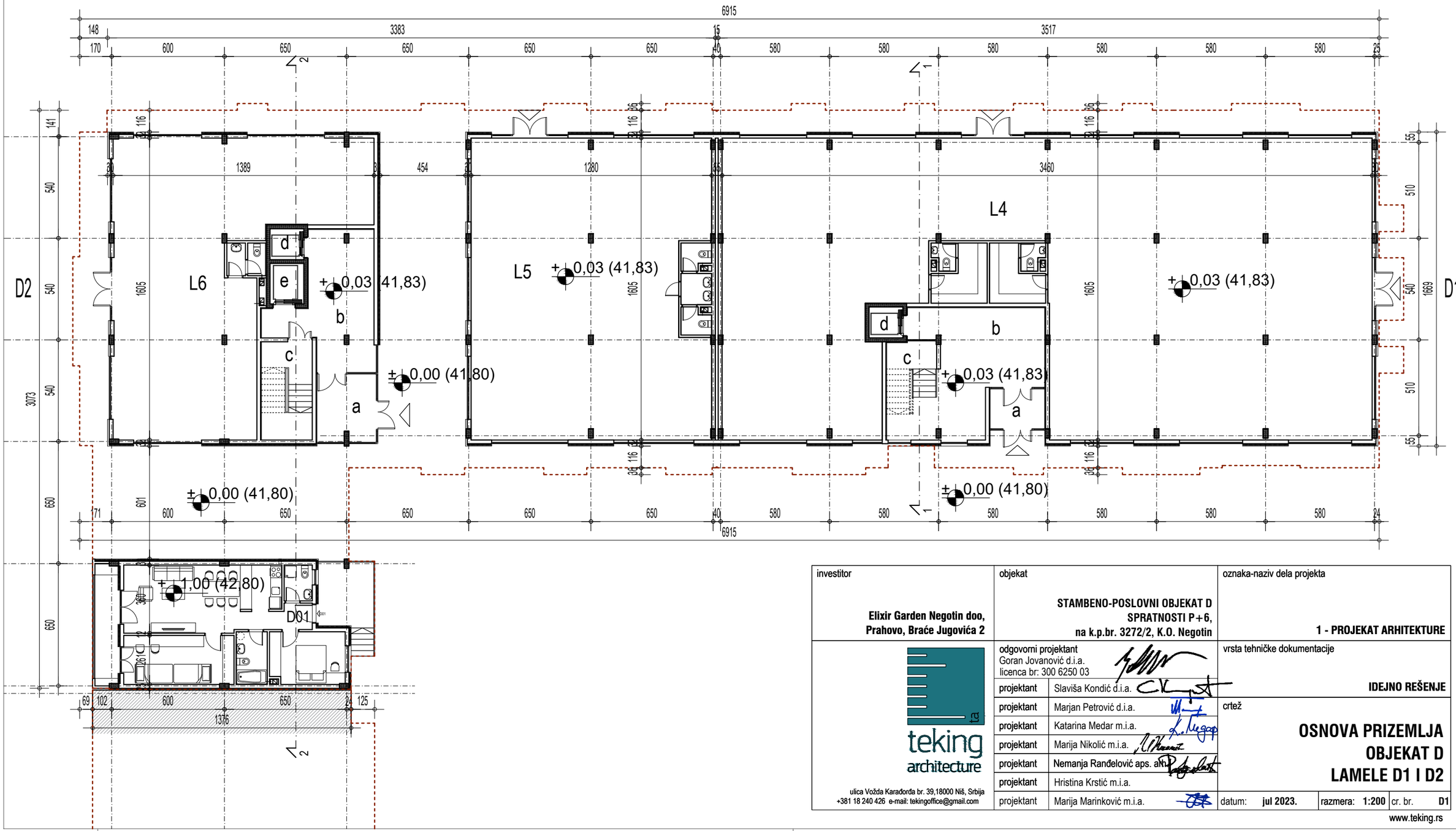
1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Графичка документација:

DS – Ситуациони план	Р 1:500
D1 – Основа приземља	Р 1:200
D2 – Табеле површина приземља	
D3 – Основа I спрата	Р 1:200
D4 – Табеле површина I спрата	
D5 – Основа II спрата	Р 1:200
D6 – Табеле површина II спрата	
D7 – Основа III спрата	Р 1:200
D8 – Табеле површина III спрата	
D9 – Основа IV спрата	Р 1:200
D10 – Табеле површина IV спрата	
D11 – Основа V спрата	Р 1:200
D12 – Табеле површина V спрата	
D13 – Основа VI спрата	Р 1:200
D14 – Табеле површина VI спрата	
D15 – Основа крова	Р 1:200
D16 – Пресек 1-1	Р 1:200
D17 – Пресек 2-2	Р 1:200
D18 – Јужна фасада	Р 1:200
D19 – Западна фасада	Р 1:200
D20 – Северна фасада	Р 1:200
D21 – Источна фасада и пресек 3-3	Р 1:200

N
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ул. Дрварска
119.21
6.00
59.24
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
28.62
30.21
21.8
4.71
41.6
3.31
61.4
ул. Бранка Ћопића
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
51.35
46.65
41.24
Р.Л.=Г.Л.
Новопројектована саобраћајница
ОБ
А1
А2
Б1
Б2
Ц1
Ц2
Д1
Д2
Пр+6
ДИ
БК
ТС1
ТС2
ТС3
По+Пр+4
По+Пр
ВРТ
П+0
СТ
РТП
3297/4
42.68
42.52
42.25
42.40
42.30
42.20
42.50
42.40
42.00
42.05
42.15
42.15
42.00
42.00
42.00
42.20
41.80
41.70
41.80
41.80
41.80
41.80
41.80
41.70
41.70
41.70
41.70
41.70
41.80
41.80
41.80
41.80
41.80
41.65
41.60
42.30
42.30
42.30





investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D1**

www.teking.rs

Lamela D1 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	6.15	5.97
b	Hodnik/hol	33.68	32.67
c	Stepenište	13.83	13.42
d	Lift	2.97	2.88
L4	Lokal	476.31	462.02
L5	Lokal	202.93	196.84
P neto			713.79

Lamela D2 - Prizemlje		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	11.30	10.96
b	Hodnik/hol	29.40	28.52
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
L6	Lokal	151.12	146.59
D01	Stan D01	85.42	82.86
P neto			289.06

P neto ukupno	1002.85 m2
P bruto ukupno	1149.10 m2

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant
Goran Jovanović d.i.a.
licenca br: 300 6250 03

projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Marjan Petrović d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Marija Nikolić m.i.a.
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.
projektant	Hristina Krstić m.i.a.
projektant	Marija Marinković m.i.a.

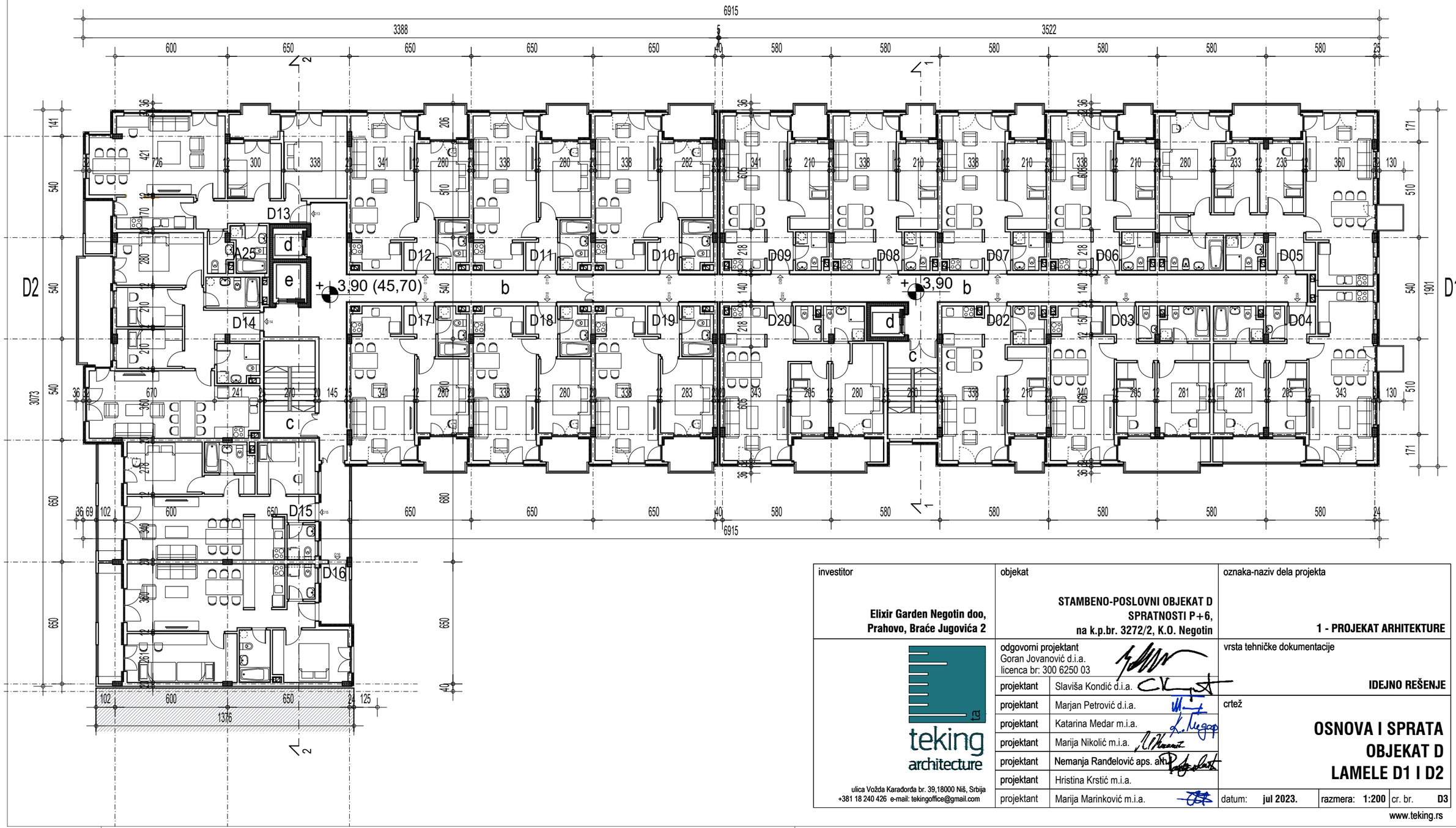
vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

crtež

OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:200** | cr. br. **D2**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA I SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D3**

www.teking.rs

Lamela D1 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
D02	Stan D02	43.95	42.63
D03	Stan D03	66.63	64.63
D04	Stan D04	69.59	67.50
D05	Stan D05	93.28	90.48
D06	Stan D06	43.93	42.61
D07	Stan D07	43.92	42.60
D08	Stan D08	44.09	42.77
D09	Stan D09	44.27	42.94
D20	Stan D20	65.15	63.20
P neto			560.84

Lamela D2 - I sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
D10	Stan D10	49.78	48.29
D11	Stan D11	49.34	47.86
D12	Stan D12	49.51	48.02
D13	Stan D13	81.81	79.36
D14	Stan D14	87.62	84.99
D15	Stan D15	67.60	65.57
D16	Stan D16	78.20	75.85
D17	Stan D17	49.51	48.02
D18	Stan D18	49.34	47.86
D19	Stan D19	49.78	48.29
P neto			674.24

P neto ukupno	1235.08 m2
P bruto ukupno	1487.33 m2

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant
Goran Jovanović d.i.a.
licenca br: 300 6250 03

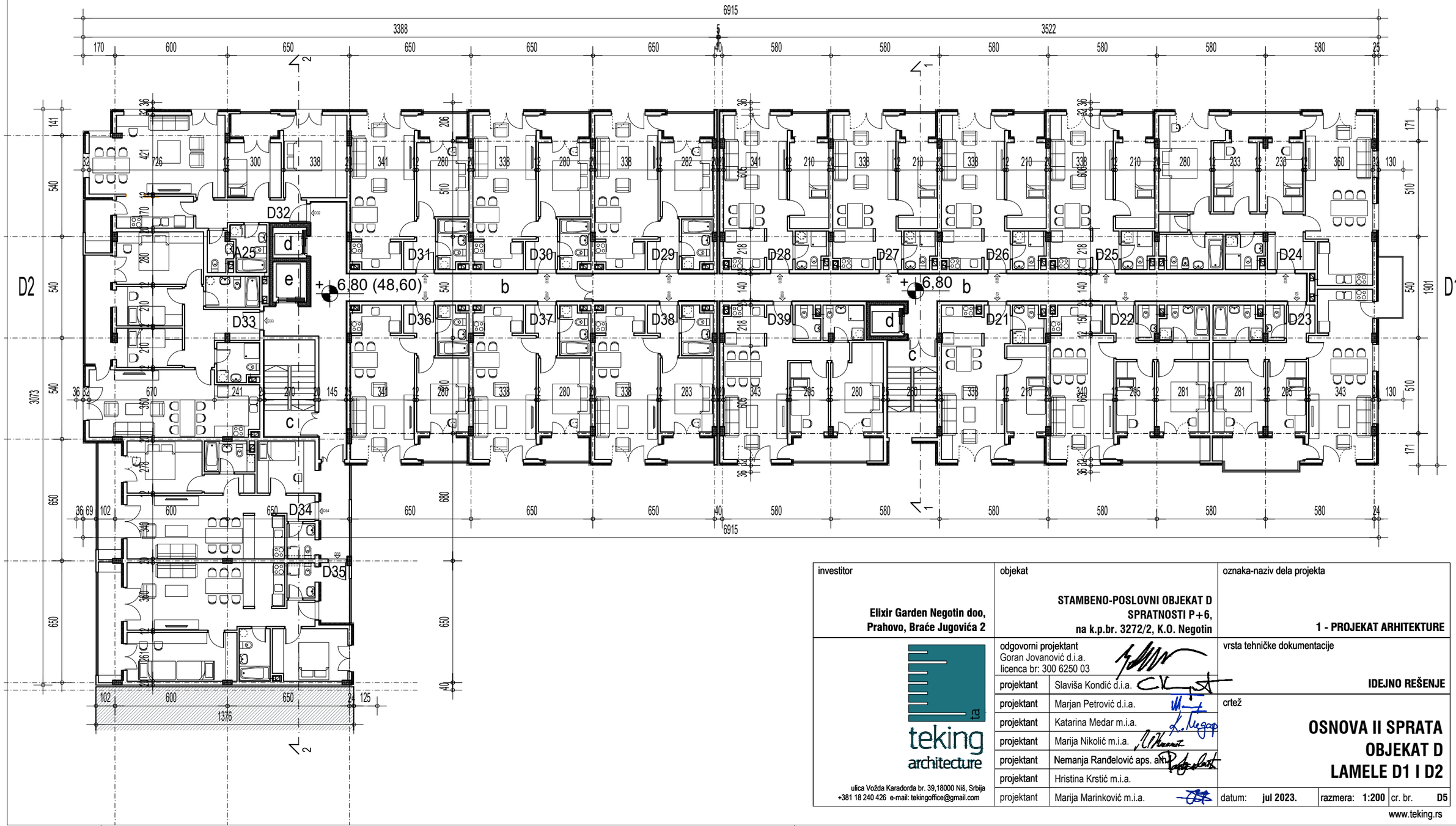
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Marjan Petrović d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Marija Nikolić m.i.a.
projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.
projektant	Hristina Krstić m.i.a.
projektant	Marija Marinković m.i.a.

vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO REŠENJE

crtež
OSNOVA I SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:200** | cr. br. **D4**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA II SPRATA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT D**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**LAMELE D1 I D2**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D5**

www.teking.rs

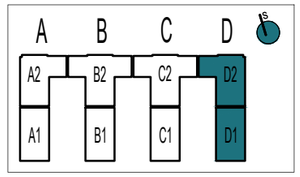
Lamela D1 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
D21	Stan D21	43.29	41.99
D22	Stan D22	64.27	62.34
D23	Stan D23	73.76	71.55
D24	Stan D24	89.85	87.15
D25	Stan D25	43.29	41.99
D26	Stan D26	43.29	41.99
D27	Stan D27	43.29	41.99
D28	Stan D28	43.53	42.22
D39	Stan D39	63.39	61.49
P neto			554.20

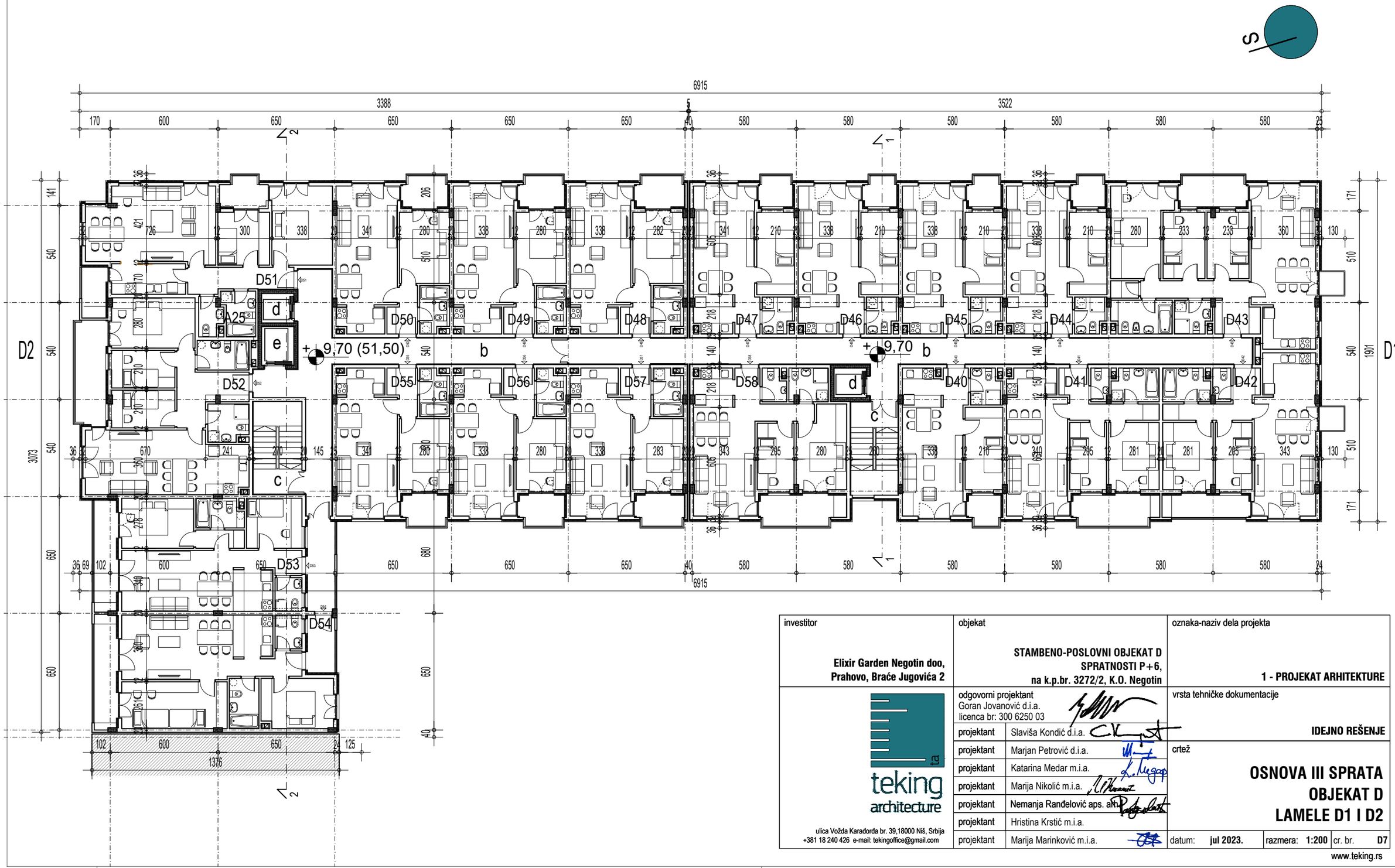
Lamela D2 - II sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
D29	Stan D29	48.70	47.24
D30	Stan D30	49.34	47.86
D31	Stan D31	48.33	46.88
D32	Stan D32	81.81	79.36
D33	Stan D33	85.63	83.06
D34	Stan D34	67.60	65.57
D35	Stan D35	78.20	75.85
D36	Stan D36	48.50	47.05
D37	Stan D37	48.33	46.88
D38	Stan D38	48.70	47.24
P neto			667.11

P neto ukupno	1221.31 m2
P bruto ukupno	1471.99 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA II SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D6**

www.teking.rs





investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA III SPRATA** **OBJEKAT D** **LAMELE D1 I D2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D7**

www.teking.rs

Lamela D1 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
D40	Stan D40	43.95	42.63
D41	Stan D41	66.63	64.63
D42	Stan D42	69.59	67.50
D43	Stan D43	93.28	90.48
D44	Stan D44	43.93	42.61
D45	Stan D45	43.92	42.60
D46	Stan D46	44.09	42.77
D47	Stan D47	44.27	42.94
D58	Stan D58	65.15	63.20
P neto			560.84

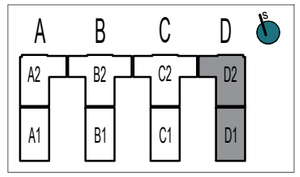
Lamela D2 - III sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
D48	Stan D48	49.78	48.29
D49	Stan D49	49.34	47.86
D50	Stan D50	49.51	48.02
D51	Stan D51	81.81	79.36
D52	Stan D52	87.62	84.99
D53	Stan D53	67.60	65.57
D54	Stan D54	78.20	75.85
D55	Stan D55	49.51	48.02
D56	Stan D56	49.34	47.86
D57	Stan D57	49.78	48.29
P neto			674.24

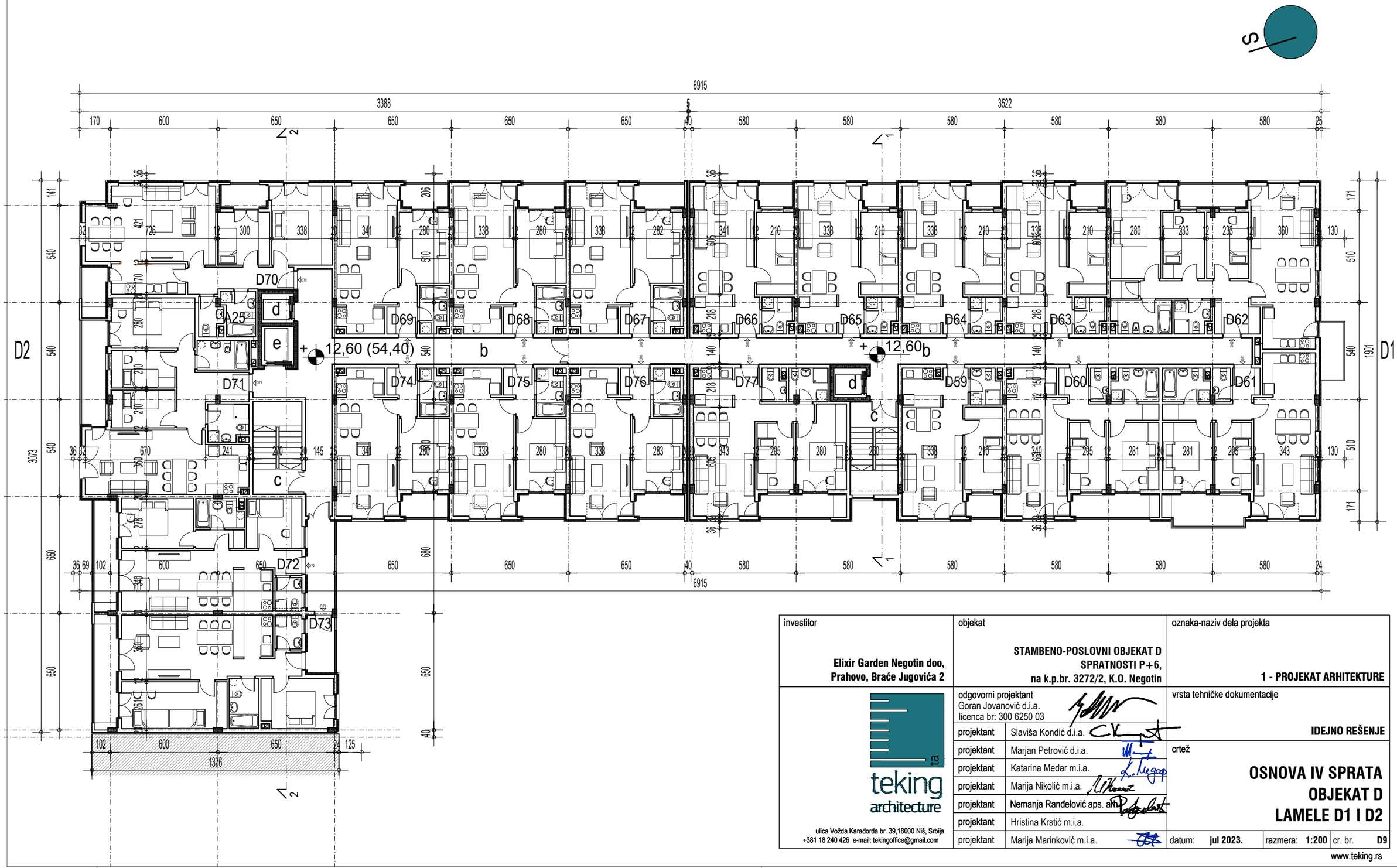
P neto ukupno	1235.08 m2
P bruto ukupno	1487.33 m2

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant	Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE**
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež: **OSNOVA III SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)**
projektant	Katarina Medar m.i.a.	
projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D8**





investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA** **OBJEKAT D** **LAMELE D1 I D2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D9**

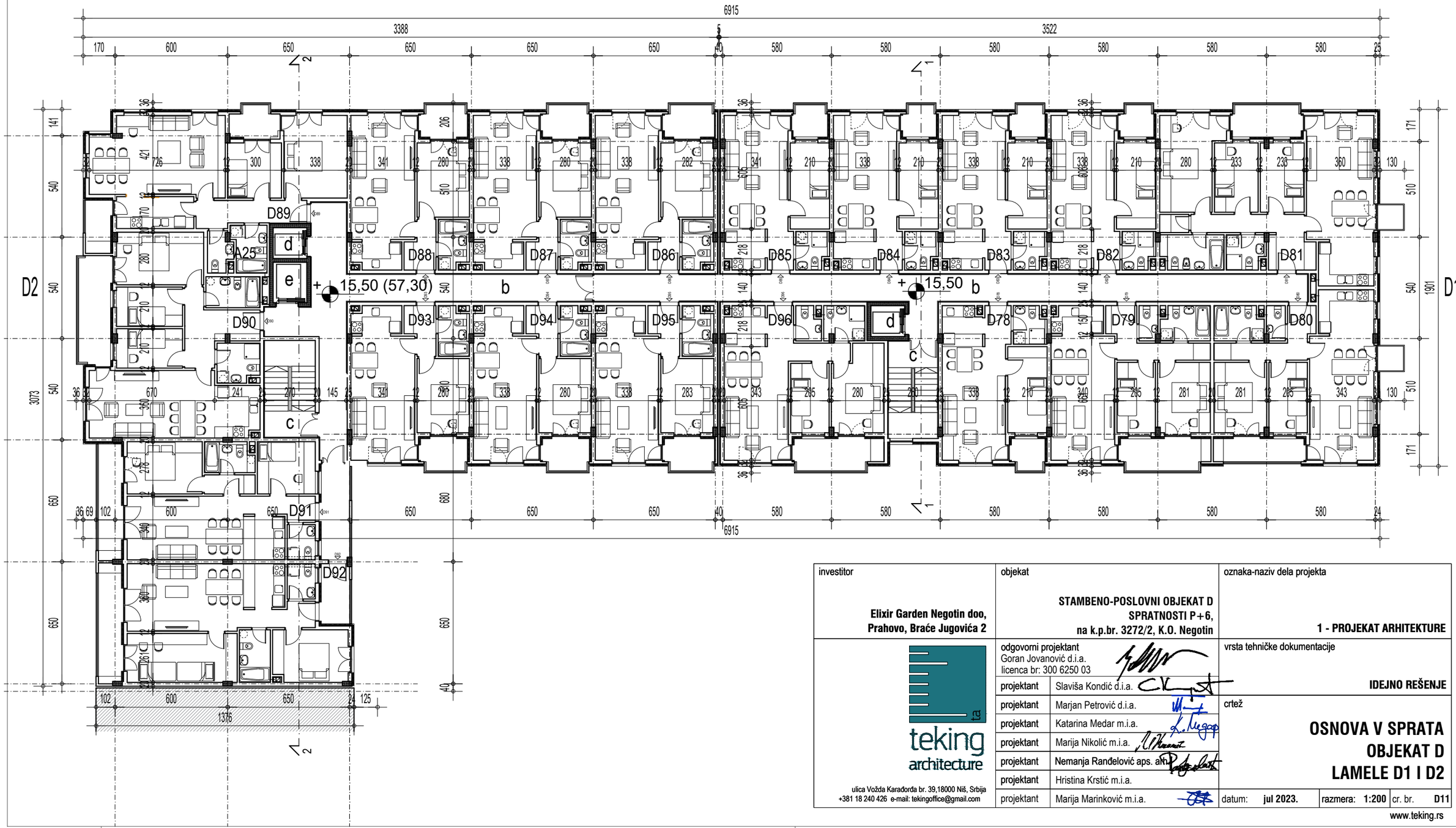
www.teking.rs

Lamela D1 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
D59	Stan D59	43.29	41.99
D60	Stan D60	64.27	62.34
D61	Stan D61	69.67	67.58
D62	Stan D62	93.94	91.12
D63	Stan D63	43.29	41.99
D64	Stan D64	43.29	41.99
D65	Stan D65	43.29	41.99
D66	Stan D66	43.53	42.22
D77	Stan D77	63.39	61.49
P neto			554.20

Lamela D2 - IV sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
D67	Stan D67	48.70	47.24
D68	Stan D68	49.34	47.86
D69	Stan D69	48.33	46.88
D70	Stan D70	81.81	79.36
D71	Stan D71	85.63	83.06
D72	Stan D72	67.60	65.57
D73	Stan D73	78.20	75.85
D74	Stan D74	48.50	47.05
D75	Stan D75	48.33	46.88
D76	Stan D76	48.70	47.24
P neto			667.11

P neto ukupno	1221.31 m2
P bruto ukupno	1471.99 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant: Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant: Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA IV SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)**
	projektant: Katarina Medar m.i.a.	
	projektant: Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant: Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant: Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant: Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D10**



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA V SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D11**

www.teking.rs

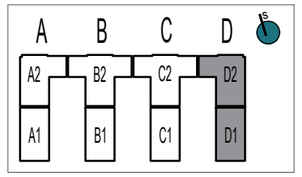
Lamela D1 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
D78	Stan D78	43.95	42.63
D79	Stan D79	66.63	64.63
D80	Stan D80	69.59	67.50
D81	Stan D81	93.28	90.48
D82	Stan D82	43.93	42.61
D83	Stan D83	43.92	42.60
D84	Stan D84	44.09	42.77
D85	Stan D85	44.27	42.94
D96	Stan D96	65.15	63.20
P neto			560.84

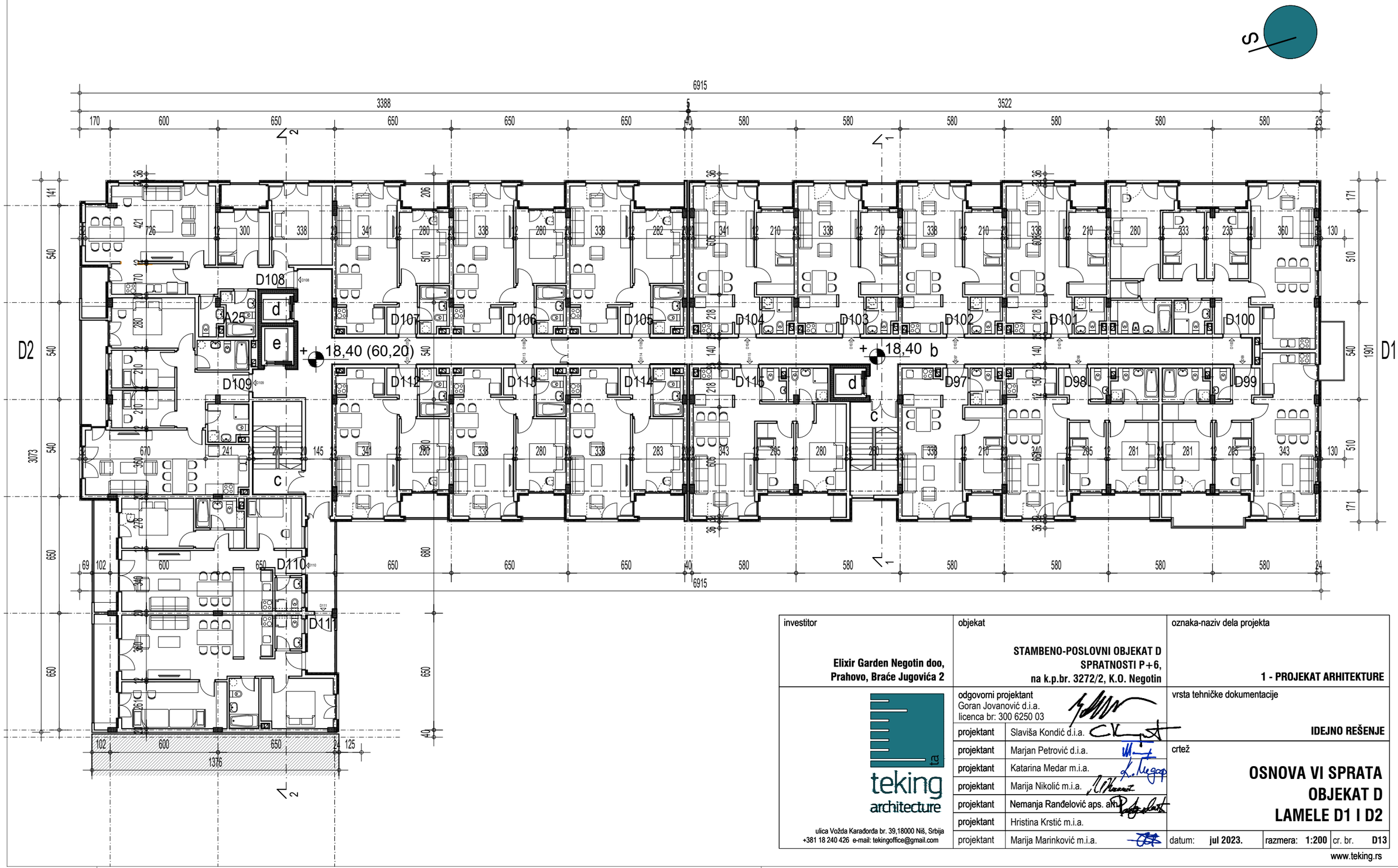
Lamela D2 - V sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
D86	Stan D86	49.78	48.29
D87	Stan D87	49.34	47.86
D88	Stan D88	49.51	48.02
D89	Stan D89	81.81	79.36
D90	Stan D90	87.62	84.99
D91	Stan D91	67.60	65.57
D92	Stan D92	78.20	75.85
D93	Stan D93	49.51	48.02
D94	Stan D94	49.34	47.86
D95	Stan D95	49.78	48.29
P neto			674.24

P neto ukupno	1235.08 m2
P bruto ukupno	1487.33 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA V SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)**
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** / razmera: **1:200** / cr. br. **D12**

www.teking.rs





investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	**OSNOVA VI SPRATA**
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**OBJEKAT D**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**LAMELE D1 I D2**
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D13**

www.teking.rs

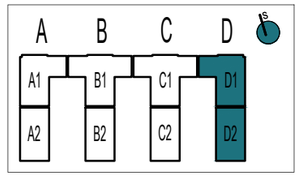
Lamela D1 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	46.96	45.55
c	Stepenište	13.45	13.05
d	Lift	2.97	2.88
D97	Stan D97	43.29	41.99
D98	Stan D98	64.27	62.34
D99	Stan D99	73.76	71.55
D100	Stan D100	89.85	87.15
D101	Stan D101	43.29	41.99
D102	Stan D102	43.29	41.99
D103	Stan D103	43.29	41.99
D104	Stan D104	43.53	42.22
D115	Stan D115	63.39	61.49
P neto			554.20

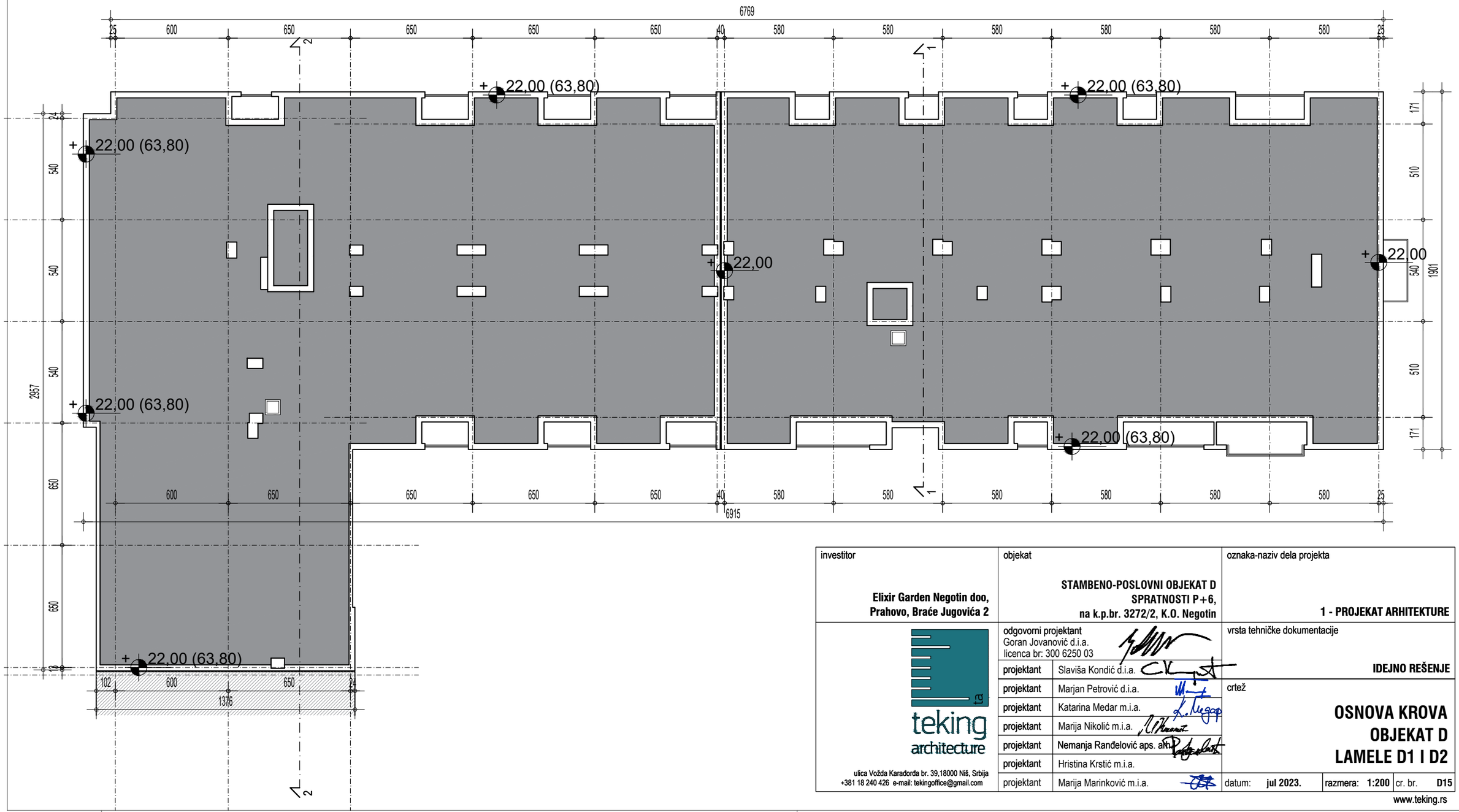
Lamela D2 - VI sprat		Pneto (m^2)	Pneto (m^2) -3%
a	Vetrobran	/	/
b	Hodnik/hol	61.84	59.98
c	Stepenište	13.90	13.48
d	Lift	2.97	2.88
e	Lift	3.89	3.77
D105	Stan D105	48.70	47.24
D106	Stan D106	49.34	47.86
D107	Stan D107	48.33	46.88
D108	Stan D108	81.81	79.36
D109	Stan D109	85.63	83.06
D110	Stan D110	67.60	65.57
D111	Stan D111	78.20	75.85
D112	Stan D112	48.50	47.05
D113	Stan D113	48.33	46.88
D114	Stan D114	48.70	47.24
P neto			667.11

P neto ukupno	1221.31 m2
P bruto ukupno	1471.99 m2

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA VI SPRATA OBJEKAT D LAMELE D1 I D2 (tabele površina)**
	projektant Katarina Medar m.i.a.	
	projektant Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant Nemanja Ranđelović aps. am.	
	projektant Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D14**

www.teking.rs

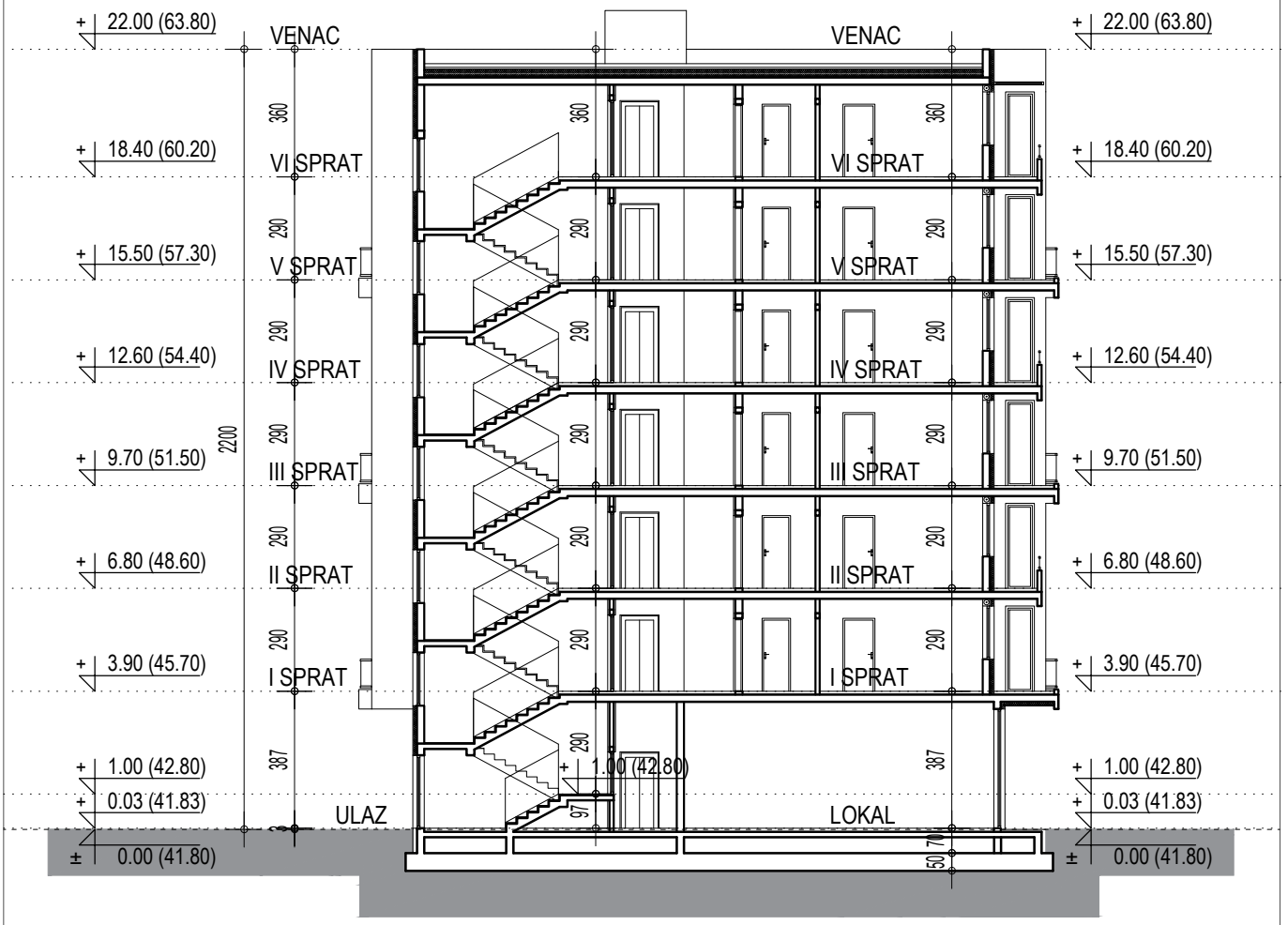




investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT D** **SPRATNOSTI P+6,** **na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **OSNOVA KROVA** **OBJEKAT D** **LAMELE D1 I D2**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D15**

www.teking.rs

PRESEK 1-1



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

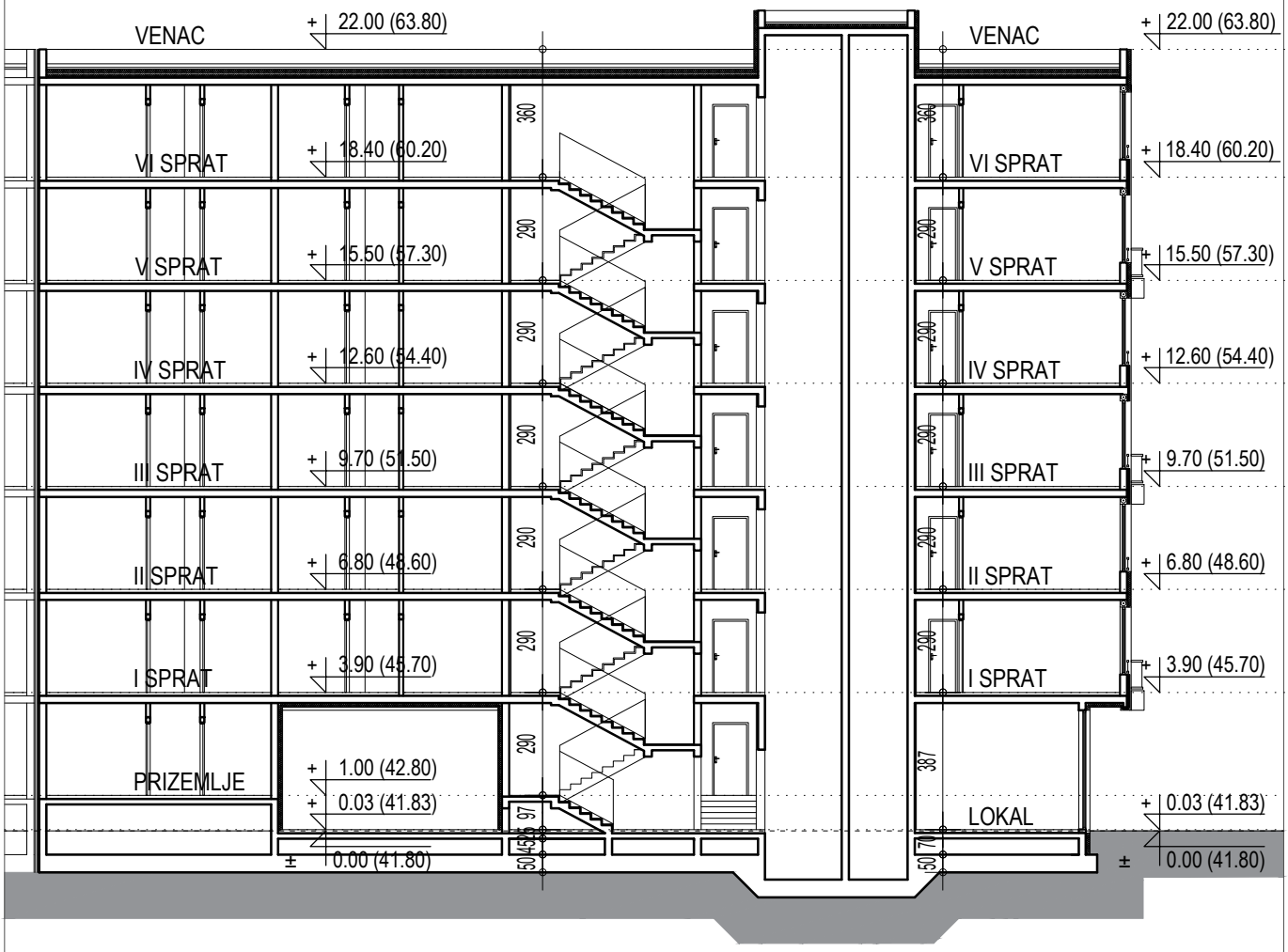
teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant	Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
projektant	Katarina Medar m.i.a.	
projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 1-1 OBJEKAT D**
projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.	
projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D16**

www.teking.rs

PRESEK 2-2



investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**	
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.		
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež	
	projektant	Katarina Medar m.i.a.		
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**PRESEK 2-2** **OBJEKAT D**	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. am.		
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **D17**

www.teking.rs

JUŽNA FASADA

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, **Prahovo, Braće Jugovića 2**		**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije	
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**	
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež	
projektant	Katarina Medar m.i.a.	**JUŽNA FASADA - LAMELE C1, C2, D1, D2**	
projektant	Marija Nikolić m.i.a.		
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.		
projektant	Hristina Krstić m.i.a.		
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** cr. br. **D18**

www.teking.rs

ZAPADNA FASADA

PRESEK 4-4

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ta ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež **ZAPADNA FASADA I PRESEK 4-4 OBJEKAT D**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D19**

www.teking.rs

SEVERNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**SEVERNA FASADA** **OBJEKAT D**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** / razmera: **1:200** / cr. br. **D20**

www.teking.rs

ISTOČNA FASADA

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	
	projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Marija Nikolić m.i.a.	**ISTOČNA FASADA OBJEKAT D**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
	projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D21**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03		vrsta tehničke dokumentacije		
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**		
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež		
projektant	Katarina Medar m.i.a.			
projektant	Marija Nikolić m.i.a.			
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**3d prikaz**		
projektant	Hristina Krstić m.i.a.			
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200**	cr. br. **D22**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT A SPRATNOSTI P+6, na k.p.br. 3272/2, K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture

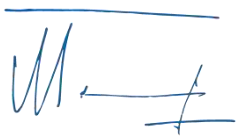
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant	Goran Jovanović d.i.a. licenca br: 300 6250 03	vrsta tehničke dokumentacije
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	**IDEJNO REŠENJE**
projektant	Marjan Petrović d.i.a.	crtež
projektant	Katarina Medar m.i.a.	
projektant	Marija Nikolić m.i.a.	
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**3d prikaz**
projektant	Hristina Krstić m.i.a.	
projektant	Marija Marinković m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** cr. br. **D23**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-3/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Инвеститор: ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Braće Jugovića 2, Prahovo, 19330
2

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

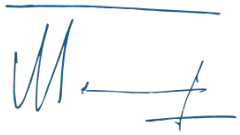
0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-3/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-3/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

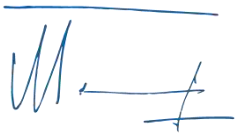
Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

Потпис:



0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Бранка Ћопића	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/4 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2460800-Д-10.08-39651/2-2022 од 02.03.2022. године	
Укупни капацитет	/	
Врста прикључка	/	
Врста мерног уређаја	/	
Начин грејања	/	
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	/	
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/	
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/	
Нетипични потрошачи	/	
Потреба за већом поузданошћу и	/	

сигурности у испоруци електричне енергије	
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин 56470.00м2 Површина грађевинске парцеле 3272/3 1128.00м^2
	укупна БРГП надземно:	2470.90м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	2731.00м2
	укупна НЕТО површина:	2265.63м2
	површина приземља:	71.62 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	610.61м2 54.13%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта - венца +15.80м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта – венца 58.65м.н.в.

	спратна висина:	2.90 м, 3.60 м, 2.80 м
	број функционалних јединица/број станова:	32 (32 стана)
	број паркинг места:	32
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	контактна фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	ПВЦ мембрана
проценат зелених површина:		21.27%
индекс заузетости:		54.13%
индекс изграђености:		2.42
предрачунска вредност објекта:		271.597.950,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр.3272/3 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/3 површине 1128м2).

Нова грађевинска парцела 3272/3 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/2, док је у наставку на јужној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/4. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	**планом захтевано**	**остварено**
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/3		1128.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		2265.63м2
Површина земљишта под објектом		610.61м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		2470.90м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2731.00м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број локала		/
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом и трећем спрату (коте +3.60м, 6.50м и +9.40м) пројектовано је по 9 станова, укупно 27 станова. На четвртом спрату (ниво +12.30м) пројектовано је 5 станова са североисточне стране, док је са југозападне стране формирана заједничка отворена тераса. Унутар објекта на свим етажама је пројектовано укупно 32 стана.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	191.98 м2	216.80 м2	-
Приземље	52.28 м2	74.84 м2	71.62 м2
I спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
II спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
III спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
IV спрат	517.08 м2	609.84 м2	599.82 м2
Укупно	2259.63 м2	2731.00 м2	2470.90 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, а у делу отворене терасе на IV спрату проходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 32 стана предвиђена су 32 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

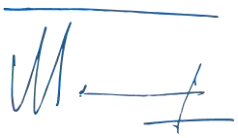
Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-3/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 3.1 – Ситуациони план Р 1:250 3.2 – Основа подрума Р 1:150 3.3 – Основа приземља Р 1:150 3.4 – Основа I,II и III спрата Р 1:150 3.5 – Основа IV спрата Р 1:150 3.6 – Основа кровних равни Р 1:150 3.7 – Пресек 1-1 Р 1:150 3.8 – Изглед – Југоисток Р 1:150 3.9 – Изглед – Југозапад Р 1:150 3.10 – Изглед – Северозапад Р 1:150 3.11 – Изглед – Североисток Р 1:150 3.12 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-3/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

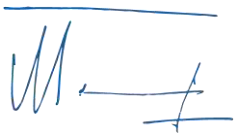
И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 К973 12

Потпис:



Број техничке документације: 017/23-ИДР-3/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/3 површине 1128м2).

Нова грађевинска парцела 3272/3 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану 3272/2, док је у наставку на јужној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/4. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/3		1128.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		2265.63м2
Површина земљишта под објектом		610.61м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		2470.90м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2731.00м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број локала		/
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом и трећем спрату (коте +3.60м, 6.50м и +9.40м) пројектовано је по 9 станова, укупно 27 станова. На четвртом спрату (ниво +12.30м) пројектовано је 5 станова са североисточне стране, док је са југозападне стране формирана заједничка отворена тераса. Унутар објекта на свим етажама је пројектовано укупно 32 стана.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	191.98 м2	216.80 м2	-
Приземље	52.28 м2	74.84 м2	71.62 м2
I спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
II спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
III спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
IV спрат	517.08 м2	609.84 м2	599.82 м2
Укупно	2259.63 м2	2731.00 м2	2470.90 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, а у делу отворене терасе на IV спрату проходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.

Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 32 стана предвиђена су 32 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

_____

Марјан Петровић, дипл. ~~инж.~~ арх.

Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	191.98 м2	216.80 м2	-
Приземље	52.28 м2	74.84 м2	71.62 м2
I спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
II спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
III спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
IV спрат	517.08 м2	609.84 м2	599.82 м2
Укупно	2259.63 м2	2731.00 м2	2470.90 м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		**56470.00м2**
Површина 3272/3		1128.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		2265.63м2
Површина земљишта под објектом		610.61м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		2470.90м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2731.00м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број локала		/
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин, бруто површине 2731.00м^2 износи **271.597.950,00 РСД.**

Одговорни пројектант:

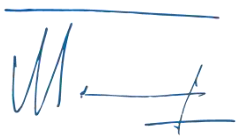
Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

3.1 – Ситуациони план	Р 1:250
3.2 – Основа подрума	Р 1:150
3.3 – Основа приземља	Р 1:150
3.4 – Основа I, II и III спрата	Р 1:150
3.5 – Основа IV спрата	Р 1:150
3.6 – Основа кровних равни	Р 1:150
3.7 – Пресек 1-1	Р 1:150
3.8 – Изглед – Југоисток	Р 1:150
3.9 – Изглед – Северозапад	Р 1:150
3.10 – Изглед – Југозапад	Р 1:150
3.11 – Изглед – Североисток	Р 1:150
3.12 – 3Д приказ	

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-3/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Инвеститор: ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Braće Jugovića 2, Prahovo, 19330
2

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

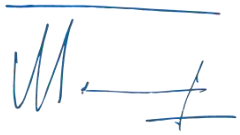
0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-3/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-3/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

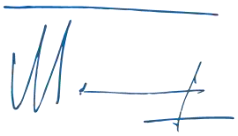
Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

Потпис:



0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Бранка Ћопића	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/4 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2460800-Д-10.08-39651/2-2022 од 02.03.2022. године	
Укупни капацитет	/	
Врста прикључка	/	
Врста мерног уређаја	/	
Начин грејања	/	
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	/	
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/	
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/	
Нетипични потрошачи	/	
Потреба за већом поузданошћу и	/	

сигурности у испоруци електричне енергије	
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин 56470.00м2 Површина грађевинске парцеле 3272/3 1128.00м^2
	укупна БРГП надземно:	2470.90м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	2731.00м2
	укупна НЕТО површина:	2265.63м2
	површина приземља:	71.62 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	610.61м2 54.13%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта - венца +15.80м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта – венца 58.65м.н.в.

	спратна висина:	2.90 м, 3.60 м, 2.80 м
	број функционалних јединица/број станова:	32 (32 стана)
	број паркинг места:	32
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	контактна фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	ПВЦ мембрана
проценат зелених површина:		21.27%
индекс заузетости:		54.13%
индекс изграђености:		2.42
предрачунска вредност објекта:		271.597.950,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр.3272/3 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/3 површине 1128м2).

Нова грађевинска парцела 3272/3 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/2, док је у наставку на јужној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/4. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	**планом захтевано**	**остварено**
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/3		1128.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		2265.63м2
Површина земљишта под објектом		610.61м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		2470.90м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2731.00м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број локала		/
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом и трећем спрату (коте +3.60м, 6.50м и +9.40м) пројектовано је по 9 станова, укупно 27 станова. На четвртом спрату (ниво +12.30м) пројектовано је 5 станова са североисточне стране, док је са југозападне стране формирана заједничка отворена тераса. Унутар објекта на свим етажама је пројектовано укупно 32 стана.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	191.98 м2	216.80 м2	-
Приземље	52.28 м2	74.84 м2	71.62 м2
I спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
II спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
III спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
IV спрат	517.08 м2	609.84 м2	599.82 м2
Укупно	2259.63 м2	2731.00 м2	2470.90 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, а у делу отворене терасе на IV спрату проходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 32 стана предвиђена су 32 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

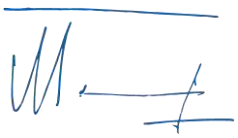
Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-3/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 3.1 – Ситуациони план Р 1:250 3.2 – Основа подрума Р 1:150 3.3 – Основа приземља Р 1:150 3.4 – Основа I,II и III спрата Р 1:150 3.5 – Основа IV спрата Р 1:150 3.6 – Основа кровних равни Р 1:150 3.7 – Пресек 1-1 Р 1:150 3.8 – Изглед – Југоисток Р 1:150 3.9 – Изглед – Југозапад Р 1:150 3.10 – Изглед – Северозапад Р 1:150 3.11 – Изглед – Североисток Р 1:150 3.12 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-3/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

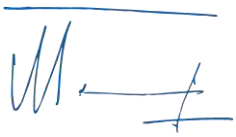
И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 К973 12

Потпис:



Број техничке документације: 017/23-ИДР-3/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат бр. 3, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/3 површине 1128м2).

Нова грађевинска парцела 3272/3 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану 3272/2, док је у наставку на јужној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/4. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/3		1128.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		2265.63м2
Површина земљишта под објектом		610.61м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		2470.90м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2731.00м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број локала		/
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом и трећем спрату (коте +3.60м, 6.50м и +9.40м) пројектовано је по 9 станова, укупно 27 станова. На четвртом спрату (ниво +12.30м) пројектовано је 5 станова са североисточне стране, док је са југозападне стране формирана заједничка отворена тераса. Унутар објекта на свим етажама је пројектовано укупно 32 стана.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	191.98 м2	216.80 м2	-
Приземље	52.28 м2	74.84 м2	71.62 м2
I спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
II спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
III спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
IV спрат	517.08 м2	609.84 м2	599.82 м2
Укупно	2259.63 м2	2731.00 м2	2470.90 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, а у делу отворене терасе на IV спрату проходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.

Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 32 стана предвиђена су 32 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

_____

Марјан Петровић, дипл. ~~инж.~~ арх.

Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	191.98 м2	216.80 м2	-
Приземље	52.28 м2	74.84 м2	71.62 м2
I спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
II спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
III спрат	499.43 м2	609.84 м2	599.82 м2
IV спрат	517.08 м2	609.84 м2	599.82 м2
Укупно	2259.63 м2	2731.00 м2	2470.90 м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		**56470.00м2**
Површина 3272/3		1128.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		2265.63м2
Површина земљишта под објектом		610.61м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		2470.90м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2731.00м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.13%
Индекс изграђености		2.42
Број станова		32
Број локала		/
Број паркинг места		32
Површина зеленила		239.92м2
Проценат зеленила	min. 10%	21.27%

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу стамбеног објекта бр. 3, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/3 К.О. Неготин, бруто површине 2731.00м^2 износи **271.597.950,00 РСД.**

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

3.1 – Ситуациони план	Р 1:250
3.2 – Основа подрума	Р 1:150
3.3 – Основа приземља	Р 1:150
3.4 – Основа I, II и III спрата	Р 1:150
3.5 – Основа IV спрата	Р 1:150
3.6 – Основа кровних равни	Р 1:150
3.7 – Пресек 1-1	Р 1:150
3.8 – Изглед – Југоисток	Р 1:150
3.9 – Изглед – Северозапад	Р 1:150
3.10 – Изглед – Југозапад	Р 1:150
3.11 – Изглед – Североисток	Р 1:150
3.12 – 3Д приказ	

URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 3272 K.O. Negotin	-	56470m2
Površina građevinske parcele GP 2.1	600m2	1128.00m2
Ukupna neto površina	-	2259.63m2
Površina zemljišta pod objektom	-	610.61m2
BRGP	-	2470.90m2
Ukupna bruto površina	-	2731.00m2
Spratnost	max. P+6	Po+P+4
Iz	max. 60%	54.13%
Ii	-	2.42
Broj stanova	-	32
Broj parking mesta	32	32
Površina zelenila	-	239.92m2
Procenat zelenila	min. 10%	21.27%

LEGENDA

- регулациона линија
- грађевинска линија
- нова регулациона линија
- Улаз у објекат
- Колско пешачки улаз/излаз
- паркинг место
- паркинг место за особе са инвалидитетом
- Бокс са контејнерима

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENI OBJEKAT
SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/3 (g.p. 3272/3), K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture
ulica Vožda Karađorda br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Marjan Petrović, d.i.a.
licenca br. 300 K973 12

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

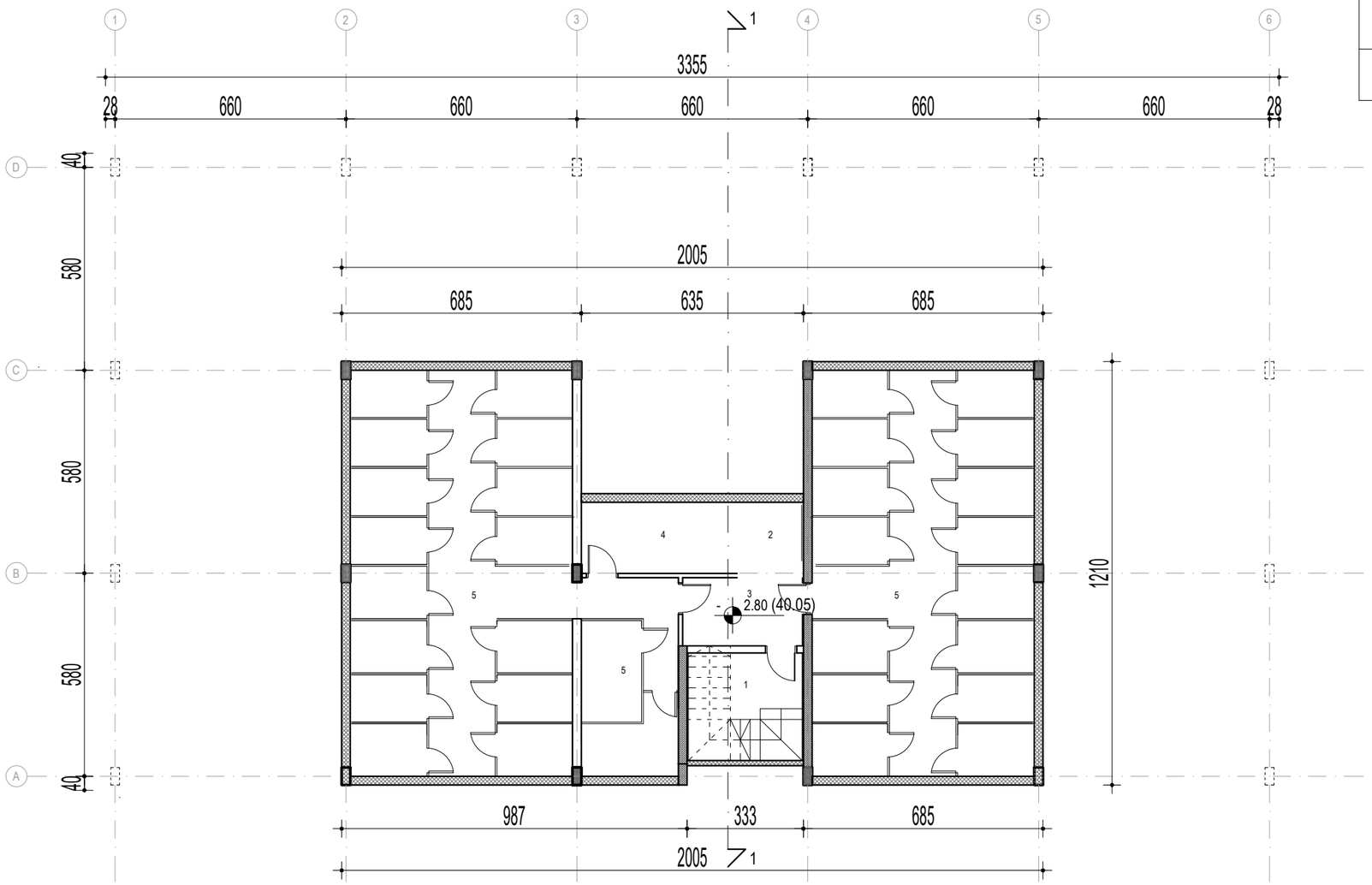
crtež

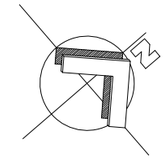
SITUACIONI PLAN

datum: **jul 2023.** razmera: **1:250** crtež br. 1.1

www.teking.rs

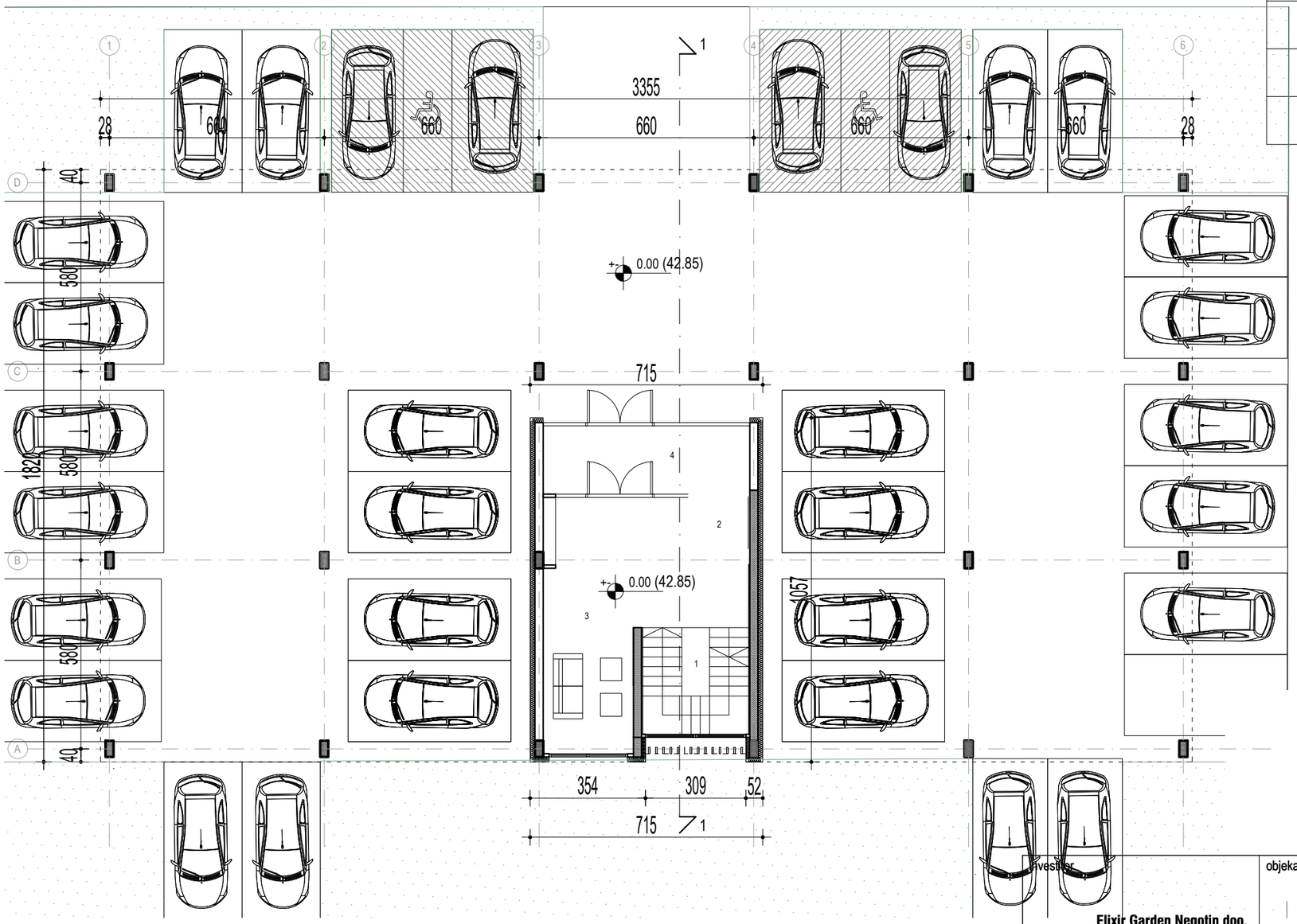
LEGENDA PROSTORIJA - PODRUM		
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)
1	STEPENIŠTE	10.00
2	LIFT	2.96
3	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	6.66
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	9.03
5	OSTAVE	163.33
UKUPNA NETO POVRŠINA		191.98
BRUTO POVRŠINA ETAŽE		216.80



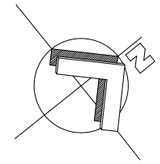


investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENI OBJEKAT 3 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ta ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.arh.	**OSNOVA PODRUMA**
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.2**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - PRIZEMLJE			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	17.54	58.28
2	LIFT	2.96	
3	ULAZNI HOL	24.45	
4	VETROBRAN	13.33	
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			58.28
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			74.84
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			71.62



Investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENI OBJEKAT 3
SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Marjan Petrović, d.i.a.
licenca br. 300 K973 12

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

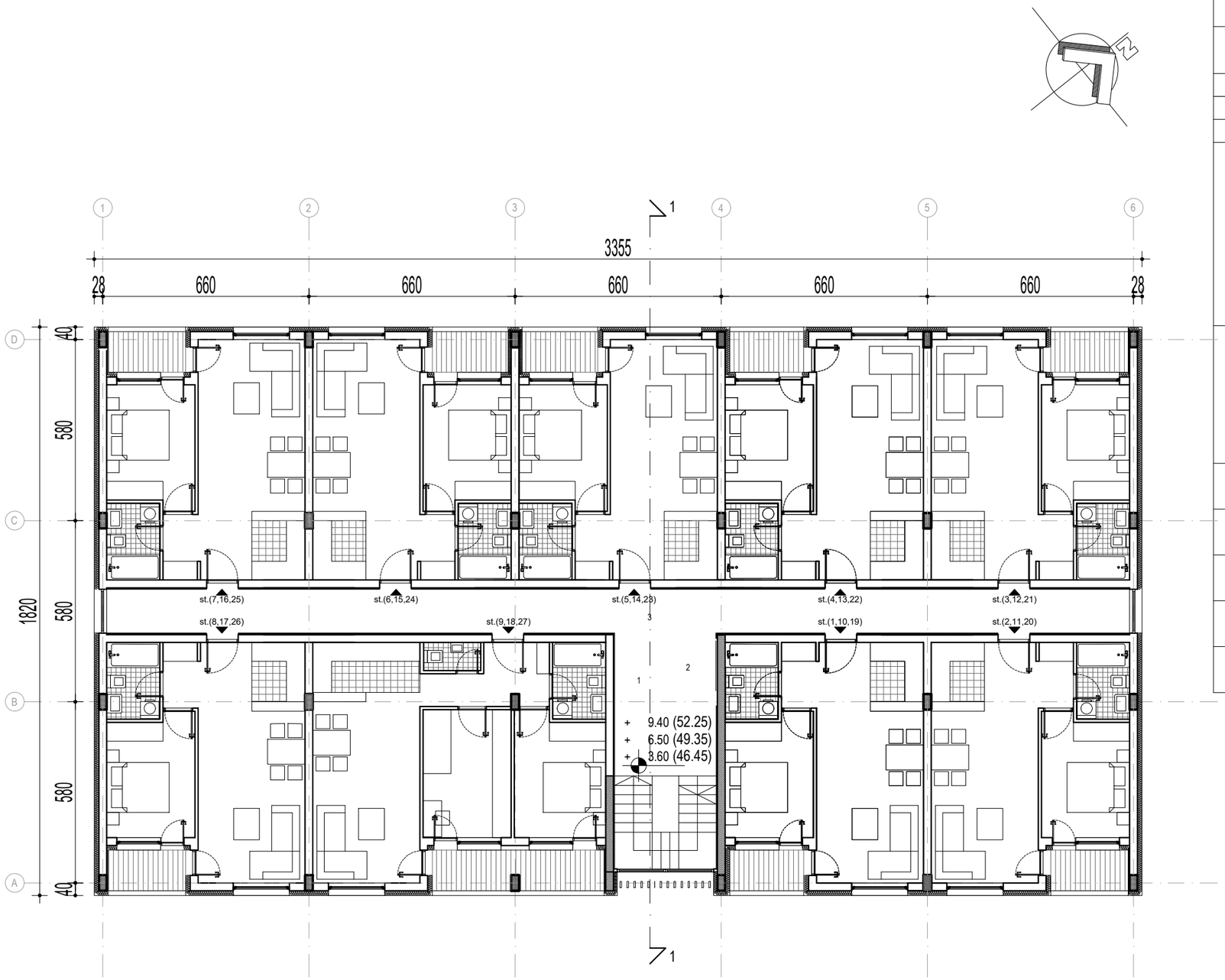
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Nemanja Randelović aps.arh.
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

crtež

OSNOVA PRIZEMLJA

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:150** | crtež br. **3.3**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - I, II i III SPRAT

0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	20.53	69.33
2	LIFT	2.96	
3	KORIDOR	45.84	
STANOVI 9,18,27	ULAZ	6.35	68.52
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	21.42	
	KUHINJA	4.95	
	SPAVAĆA SOBA	11.25	
	DEČIJA SOBA	11.58	
	WC	1.64	
	KUPATILO	4.18	
	TERASA	7.15	
STANOVI 1-8 10-17 19-26	ULAZ	5.57	46.86
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	19.36	
	KUHINJA	3.74	
	SPAVAĆA SOBA	10.79	
	KUPATILO	4.18	
	TERASA	3.22	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA NA ETAŽI			443.40
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - 3%			430.10
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			499.43
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			609.84
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			599.82

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENI OBJEKAT 3
SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Marjan Petrović, d.i.a.
licenca br. 300 K973 12

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

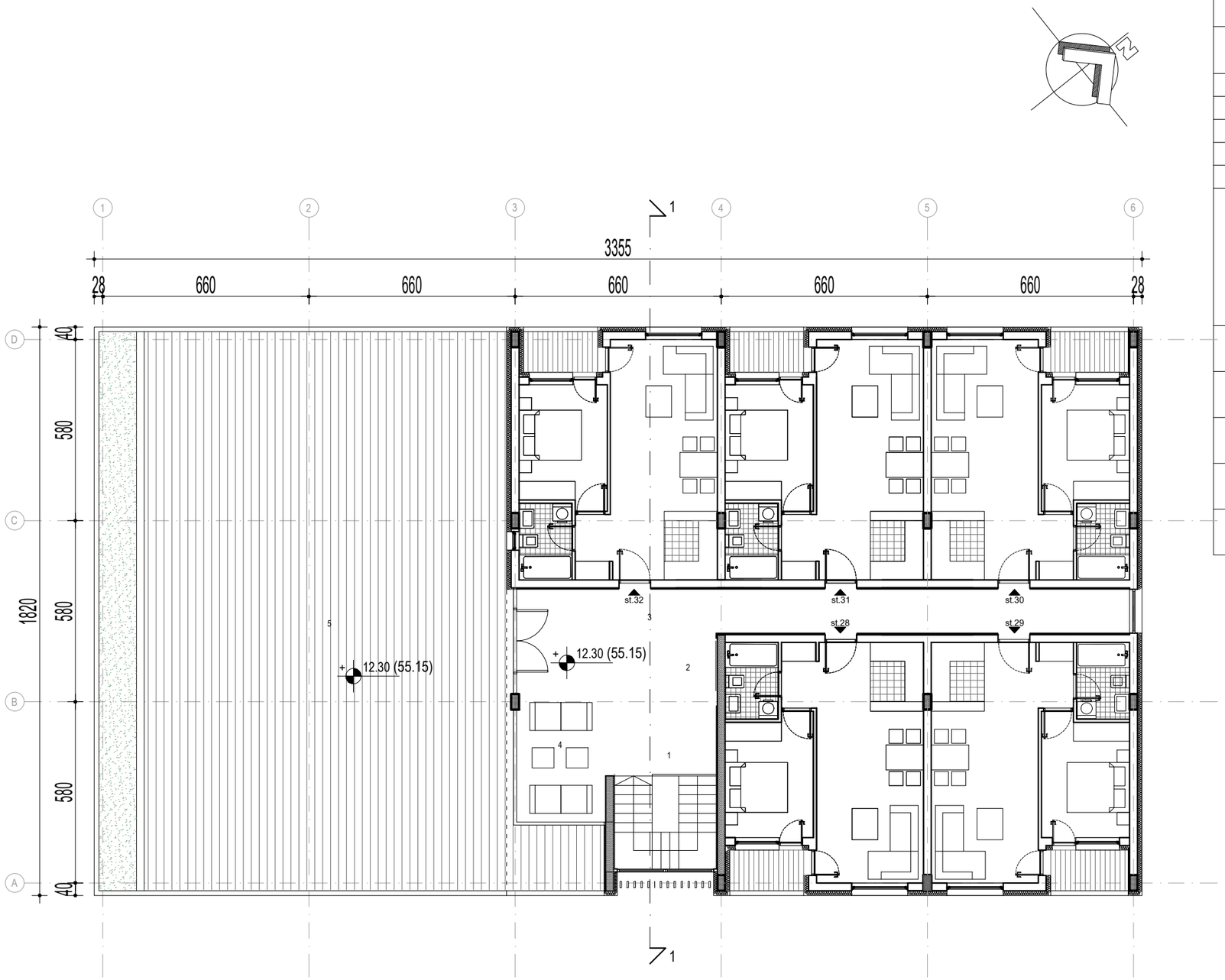
projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Nemanja Randelović aps.arh.
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

crtež

OSNOVA TIPSKOG SPRATA (I - III)

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:150** | crtež br. **3.4**

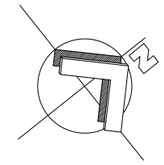
www.teking.rs

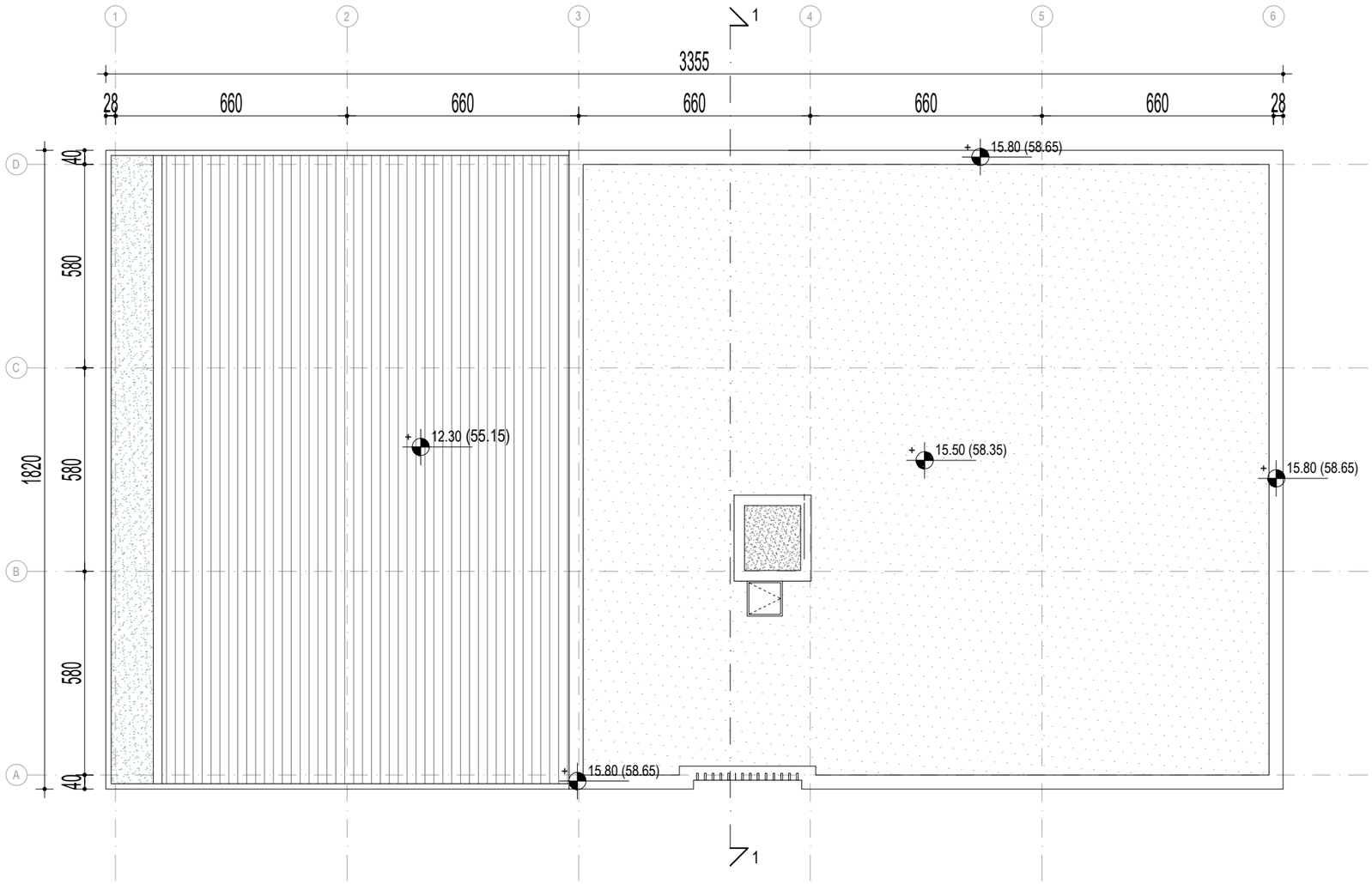


LEGENDA PROSTORIJA - IV SPRAT			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	16.98	289.81
2	LIFT	2.96	
3	KORIDOR	38.29	
4	HOL	11.25	
5	ZAJEDNIČKA TERASA	220.33	
STANOVI 28-32	ULAZ	5.57	46.86
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	19.36	
	KUHINJA	3.74	
	SPAVAĆA SOBA	10.79	
	KUPATILO	4.18	
	TERASA	3.22	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA NA ETAŽI			234.30
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - 3%			227.27
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			517.08
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			609.84
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			599.82

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA ČETVRTOG SPRATA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.5**

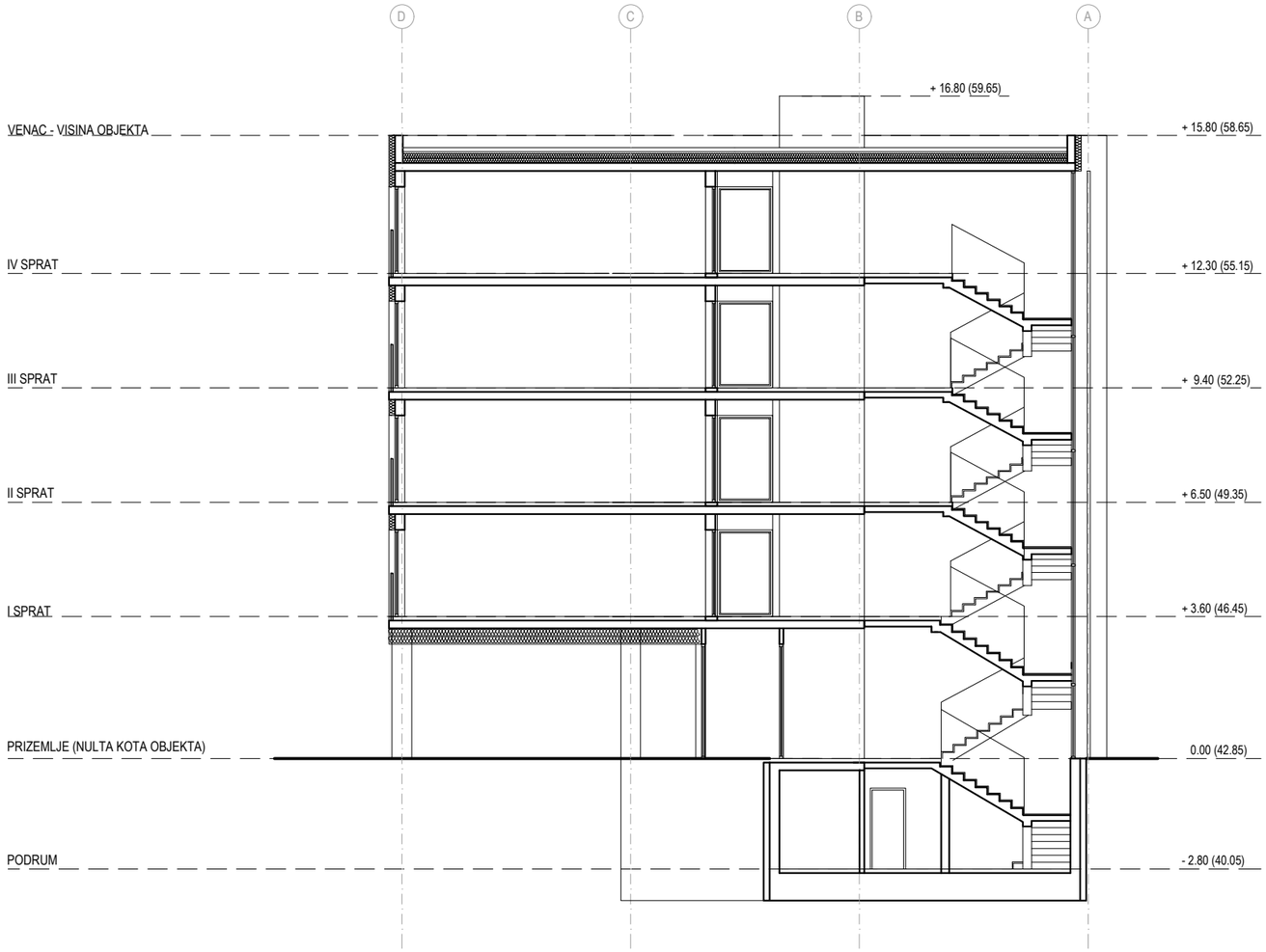
www.teking.rs





investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	**OSNOVA KROVNIH RAVNI**
	projektant	Nemanja Randelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.6**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **PRESEK 1-1**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Randelović apsolvent	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.7**

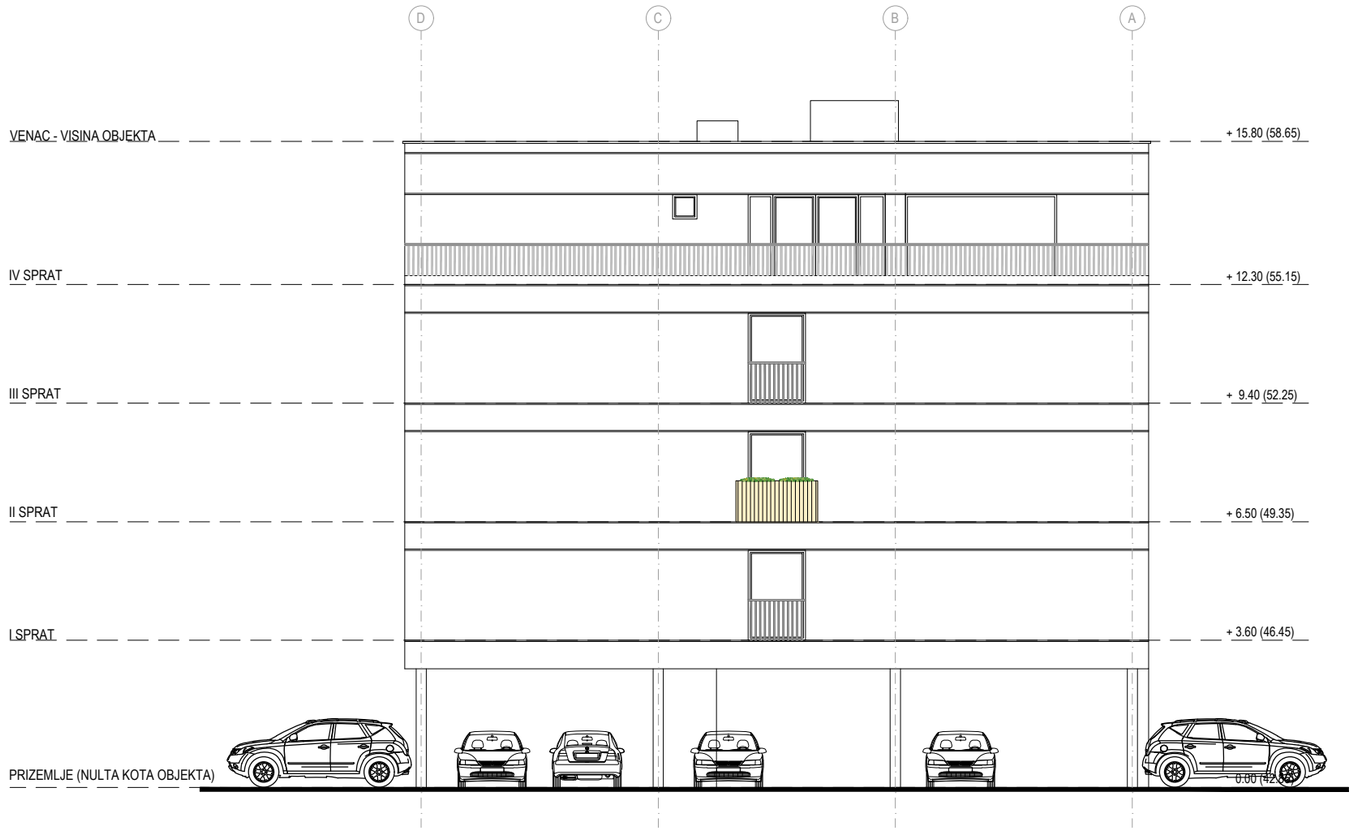
www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **JUGOISTOČNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović apsolvent	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.8**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **SEVEROZAPADNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.9**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **JUGOZAPADNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.10**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	**SEVEROISTOČNA FASADA**
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **3.11**

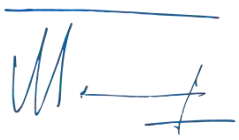
www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 3 SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/3 (g.p.3272/3), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **3D PRIKAZ**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: / crtež br. **3.12**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-4/0
Место и датум:	Ниш, јун 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Инвеститор: ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

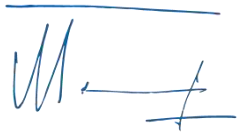
0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-4/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-4/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

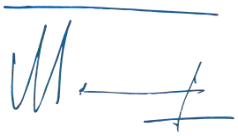
Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

Потпис:



0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Бранка Ћопића	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/4 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2460800-Д-10.08-39651/2-2022 од 02.03.2022. године	
Укупни капацитет	/	
Врста прикључка	/	
Врста мерног уређаја	/	
Начин грејања	/	
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	/	
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/	
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/	
Нетипични потрошачи	/	
Потреба за већом поузданошћу и	/	

сигурности у испоруци електричне енергије	
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин 56470.00м2 Површина грађевинске парцеле 3272/4 1758.00м^2
	укупна БРГП надземно:	3874.76м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	4185.90м2
	укупна НЕТО површина:	3446.25м2
	површина приземља:	64.44 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	959.04м2 54.55%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта - венца +15.80м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта – венца 58.65м.н.в.

	спратна висина:	2.90 м, 3.60 м, 2.80 м
	број функционалних јединица/број станова:	48 (48 стана)
	број паркинг места:	48
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	контактна фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	ПВЦ мембрана
проценат зелених површина:		20.56%
индекс заузетости:		54.55%
индекс изграђености:		2.18
предрачунска вредност објекта:		416.287.755,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат, спратности По+П+4 бр. 4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр.3272/4 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/4 површине 1758м2).

Нова грађевинска парцела 3272/4 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/2, док је у наставку на северној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/3. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	**планом захтевано**	**остварено**
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/4		1758.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		3446.25м2
Површина земљишта под објектом		959.04м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		3844.76м2
Укупна БРУТО изграђена површина		4185.90м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова		48
Број локала		/
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.57м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом, трећем и четвртом спрату (коте +3.60м, 6.50м, +9.40м и 12.30м) пројектовано је по 12 станова, укупно 48 станова. Завршна кровна раван је пројектована као раван, непроходни, зелени кров екстезивног типа.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	258.24 м2	282.08 м2	-
Приземље	52.73 м2	67.66 м2	64.44 м2
I спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
II спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
III спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
IV спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
Укупно	3446.25 м2	4185.90 м2	3844.76 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, зелени екстезивног типа, са засадима који имају мали корен и не захтевају често одржавање.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 48 стана предвиђена су 48 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

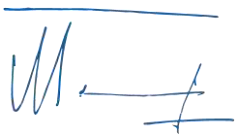
Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-4/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 4.1 – Ситуациони план Р 1:250 4.2 – Основа подрума Р 1:200 4.3 – Основа приземља Р 1:200 4.4 – Основа I, II, III и IV спрата Р 1:200 4.5 – Основа кровних равни Р 1:200 4.6 – Пресек 1-1 Р 1:200 4.7 – Изглед – Југоисток Р 1:200 4.8 – Изглед – Југозапад Р 1:200 4.9 – Изглед – Северозапад Р 1:200 4.10 – Изглед – Североисток Р 1:200 4.11 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-4/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 (Г.П.2-2) К.О. Неготин:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

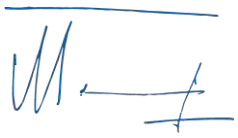
И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 К973 12

Потпис:



Број техничке документације: 017/23-ИДР-4/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/4 површине 1758м2).

Нова грађевинска парцела 3272/4 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/2, док је у наставку на северној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/3 . Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/4		1758.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		3446.25м2
Површина земљишта под објектом		959.04м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		3844.76м2
Укупна БРУТО изграђена површина		4185.90м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова		48
Број локала		/
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.57м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом, трећем и четвртом спрату (коте +3.60м, 6.50м, +9.40м и 12.30м) пројектовано је по 12 станова, укупно 48 станова. Завршна кровна раван је пројектована као раван, непроходни, зелени кров екстезивног типа.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	258.24 м2	282.08 м2	-
Приземље	52.73 м2	67.66 м2	64.44 м2
I спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
II спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
III спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
IV спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
Укупно	3446.25 м2	4185.90 м2	3844.76 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, зелени екстезивног типа, са засадима који имају мали корен и не захтевају често одржавање.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.
Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.
Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.
Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.
Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.
Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.
Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.
Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.
Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.
Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.
Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 48 стана предвиђена су 48 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

_____

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	258.24 м2	282.08 м2	-
Приземље	52.73 м2	67.66 м2	64.44 м2
I спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
II спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
III спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
IV спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
Укупно	3446.25 м2	4185.90 м2	3844.76 м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/4		1758.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		3446.25м2
Површина земљишта под објектом		959.04м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		3844.76м2
Укупна БРУТО изграђена површина		4185.90м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова		48
Број локала		/
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.57м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу стамбени објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин, бруто површине 4185.90м^2 износи 416.287.755,00 **РСД.**

Одговорни пројектант:

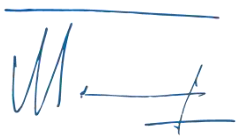
Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

4.1 – Ситуациони план	Р 1:250
4.2 – Основа подрума	Р 1:200
4.3 – Основа приземља	Р 1:200
4.4 – Основа I, II, III и IV спрата	Р 1:200
4.5 – Основа кровних равни	Р 1:200
4.6 – Пресек 1-1	Р 1:200
4.7 – Изглед – Југоисток	Р 1:200
4.8 – Изглед – Југозапад	Р 1:200
4.9 – Изглед – Северозапад	Р 1:200
4.10 – Изглед – Североисток	Р 1:200
4.11 – 3Д приказ	

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-4/0
Место и датум:	Ниш, јун 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Инвеститор: ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

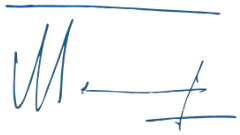
0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-4/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-4/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

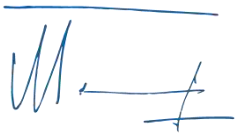
Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12

Потпис:



0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Бранка Ћопића	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/4 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2460800-Д-10.08-39651/2-2022 од 02.03.2022. године	
Укупни капацитет	/	
Врста прикључка	/	
Врста мерног уређаја	/	
Начин грејања	/	
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	/	
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/	
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/	
Нетипични потрошачи	/	
Потреба за већом поузданошћу и	/	

сигурности у испоруци електричне енергије	
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин 56470.00м2 Површина грађевинске парцеле 3272/4 1758.00м^2
	укупна БРГП надземно:	3874.76м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	4185.90м2
	укупна НЕТО површина:	3446.25м2
	површина приземља:	64.44 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	959.04м2 54.55%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта - венца +15.80м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта – венца 58.65м.н.в.

	спратна висина:	2.90 м, 3.60 м, 2.80 м
	број функционалних јединица/број станова:	48 (48 стана)
	број паркинг места:	48
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	контактна фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	ПВЦ мембрана
проценат зелених површина:		20.56%
индекс заузетости:		54.55%
индекс изграђености:		2.18
предрачунска вредност објекта:		416.287.755,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат, спратности По+П+4 бр. 4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр.3272/4 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/4 површине 1758м2).

Нова грађевинска парцела 3272/4 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/2, док је у наставку на северној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/3. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	**планом захтевано**	**остварено**
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/4		1758.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		3446.25м2
Површина земљишта под објектом		959.04м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		3844.76м2
Укупна БРУТО изграђена површина		4185.90м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова		48
Број локала		/
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.57м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом, трећем и четвртом спрату (коте +3.60м, 6.50м, +9.40м и 12.30м) пројектовано је по 12 станова, укупно 48 станова. Завршна кровна раван је пројектована као раван, непроходни, зелени кров екстезивног типа.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	258.24 м2	282.08 м2	-
Приземље	52.73 м2	67.66 м2	64.44 м2
I спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
II спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
III спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
IV спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
Укупно	3446.25 м2	4185.90 м2	3844.76 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, зелени екстезивног типа, са засадима који имају мали корен и не захтевају често одржавање.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 48 стана предвиђена су 48 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

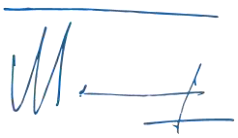
Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 К973 12
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-4/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 4.1 – Ситуациони план Р 1:250 4.2 – Основа подрума Р 1:200 4.3 – Основа приземља Р 1:200 4.4 – Основа I, II, III и IV спрата Р 1:200 4.5 – Основа кровних равни Р 1:200 4.6 – Пресек 1-1 Р 1:200 4.7 – Изглед – Југоисток Р 1:200 4.8 – Изглед – Југозапад Р 1:200 4.9 – Изглед – Северозапад Р 1:200 4.10 – Изглед – Североисток Р 1:200 4.11 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин одређује се:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх. 300 К973 12

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-4/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 (Г.П.2-2) К.О. Неготин:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

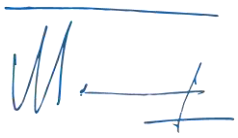
И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Марјан Петровић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 К973 12

Потпис:



Број техничке документације: 017/23-ИДР-4/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбени објекат бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/4 површине 1758м2).

Нова грађевинска парцела 3272/4 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/2, док је у наставку на северној страни предвиђена новоформирана парцела 3272/3 . Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/4		1758.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		3446.25м2
Површина земљишта под објектом		959.04м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		3844.76м2
Укупна БРУТО изграђена површина		4185.90м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова		48
Број локала		/
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.57м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.85м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.80м (40.05 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На нивоу приземља је предвиђен стамбени улаз у објекат и паркинг простор испод већег дела објекта. Кота приземља је такође +-0.00м (42.85 м.н.в).

На првом, другом, трећем и четвртом спрату (коте +3.60м, 6.50м, +9.40м и 12.30м) пројектовано је по 12 станова, укупно 48 станова. Завршна кровна раван је пројектована као раван, непроходни, зелени кров екстезивног типа.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	258.24 м2	282.08 м2	-
Приземље	52.73 м2	67.66 м2	64.44 м2
I спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
II спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
III спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
IV спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
Укупно	3446.25 м2	4185.90 м2	3844.76 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, зелени екстезивног типа, са засадима који имају мали корен и не захтевају често одржавање.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=25.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.
Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.
Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=25цм и опекарских блокова д=10.0цм.
Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.
Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.
Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим РЕ фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.
Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.
Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.
Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.
Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.
Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, што је и остварено. За 48 стана предвиђена су 48 паркинг места у нивоу партера.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

_____

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	258.24 м2	282.08 м2	-
Приземље	52.73 м2	67.66 м2	64.44 м2
I спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
II спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
III спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
IV спрат	783.82 м2	959.04 м2	945.08 м2
Укупно	3446.25 м2	4185.90 м2	3844.76 м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/4		1758.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта		3446.25м2
Површина земљишта под објектом		959.04м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина		3844.76м2
Укупна БРУТО изграђена површина		4185.90м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	54.55%
Индекс изграђености		2.18
Број станова		48
Број локала		/
Број паркинг места		48
Површина зеленила		361.57м2
Проценат зеленила	min. 10%	20.56%

Одговорни пројектант:

Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу стамбени објекта бр. 4, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Бранка Ћопића, на к.п.бр. 3272/4 К.О. Неготин, бруто површине 4185.90м^2 износи 416.287.755,00 **РСД.**

Одговорни пројектант:

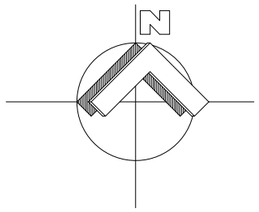
Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 К973 12

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

4.1 – Ситуациони план	Р 1:250
4.2 – Основа подрума	Р 1:200
4.3 – Основа приземља	Р 1:200
4.4 – Основа I, II, III и IV спрата	Р 1:200
4.5 – Основа кровних равни	Р 1:200
4.6 – Пресек 1-1	Р 1:200
4.7 – Изглед – Југоисток	Р 1:200
4.8 – Изглед – Југозапад	Р 1:200
4.9 – Изглед – Северозапад	Р 1:200
4.10 – Изглед – Североисток	Р 1:200
4.11 – 3Д приказ	

URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 3272 K.O. Negotin	-	56470m2
Površina građevinske parcele GP 2.2	600m2	1758.00m2
Ukupna neto površina	-	3446.25m2
Površina zemljišta pod objektom	-	959.04m2
BRGP	-	3844.76m2
Ukupna bruto površina	-	4185.90m2
Spratnost	max. P+6	Po+P+4
Iz	max. 60%	54.55%
Ii	-	2.18
Broj stanova	-	48
Broj parking mesta	48	48
Površina zelenila	-	361.57m2
Procenat zelenila	min. 10%	20.56%

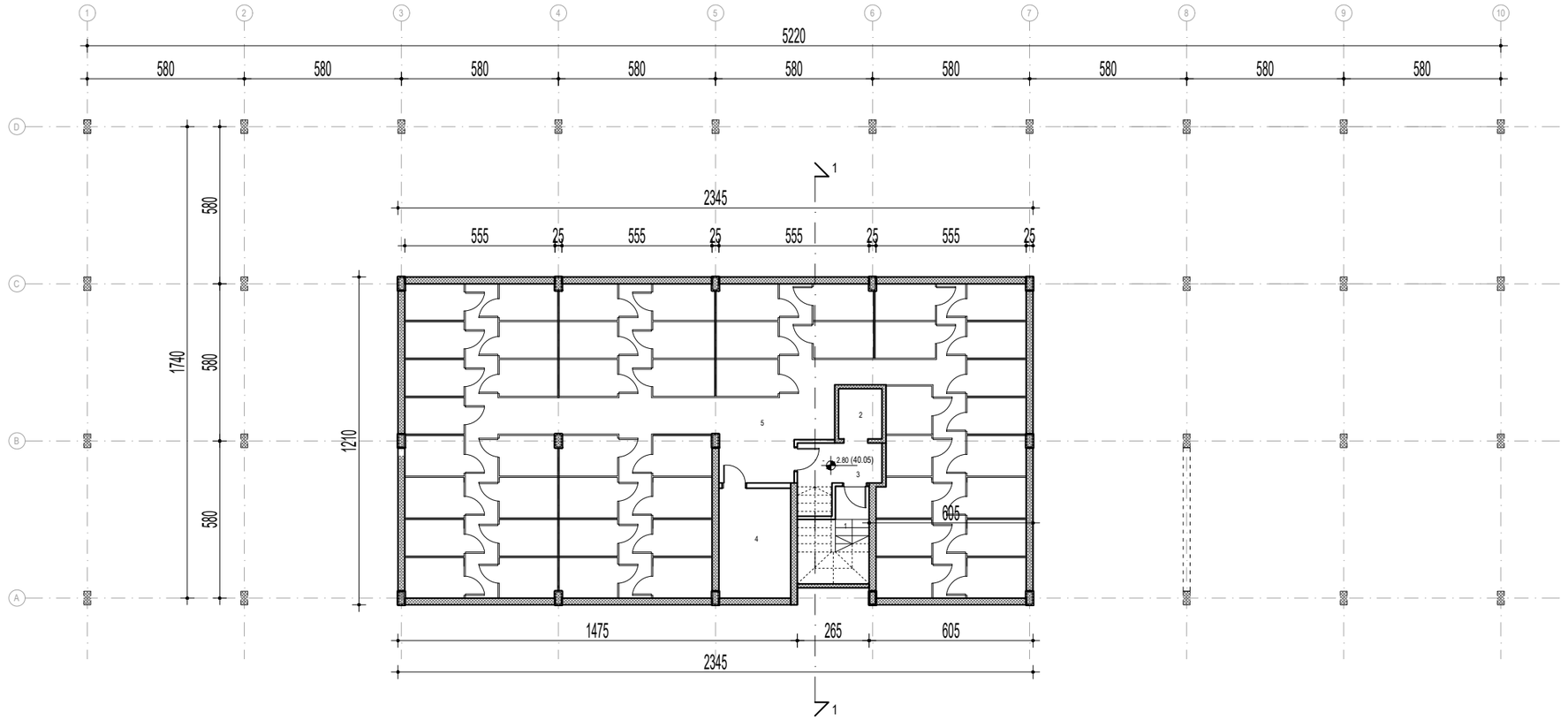


ЛЕГЕНДА

- регулациона линија
- грађевинска линија
- нова регулациона линија
- Улаз у објекат
- Колско пешачки улаз/излаз
- паркинг место
- паркинг место за особе са инвалидитетом
- Бокс са контејнерима

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/74 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant Slaviša Kondić d.i.a. projektant Katarina Medar m.i.a. projektant Stefan Grčak m.i.a projektant Nemanja Ranđelović aps. projektant Sofija Ickovski m.i.a.	crtež **SITUACIONI PLAN** datum: **jul 2023.** razmera: **1:250** crtež br. **4.1**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - PODRUM		
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)
1	STEPENIŠTE	7.83
2	LIFT	2.96
3	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	6.18
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	10.73
5	OSTAVE	230.54
UKUPNA NETO POVRŠINA		258.24
BRUTO POVRŠINA ETAŽE		282.08

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENI OBJEKAT 4
SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

odgovorni projektant

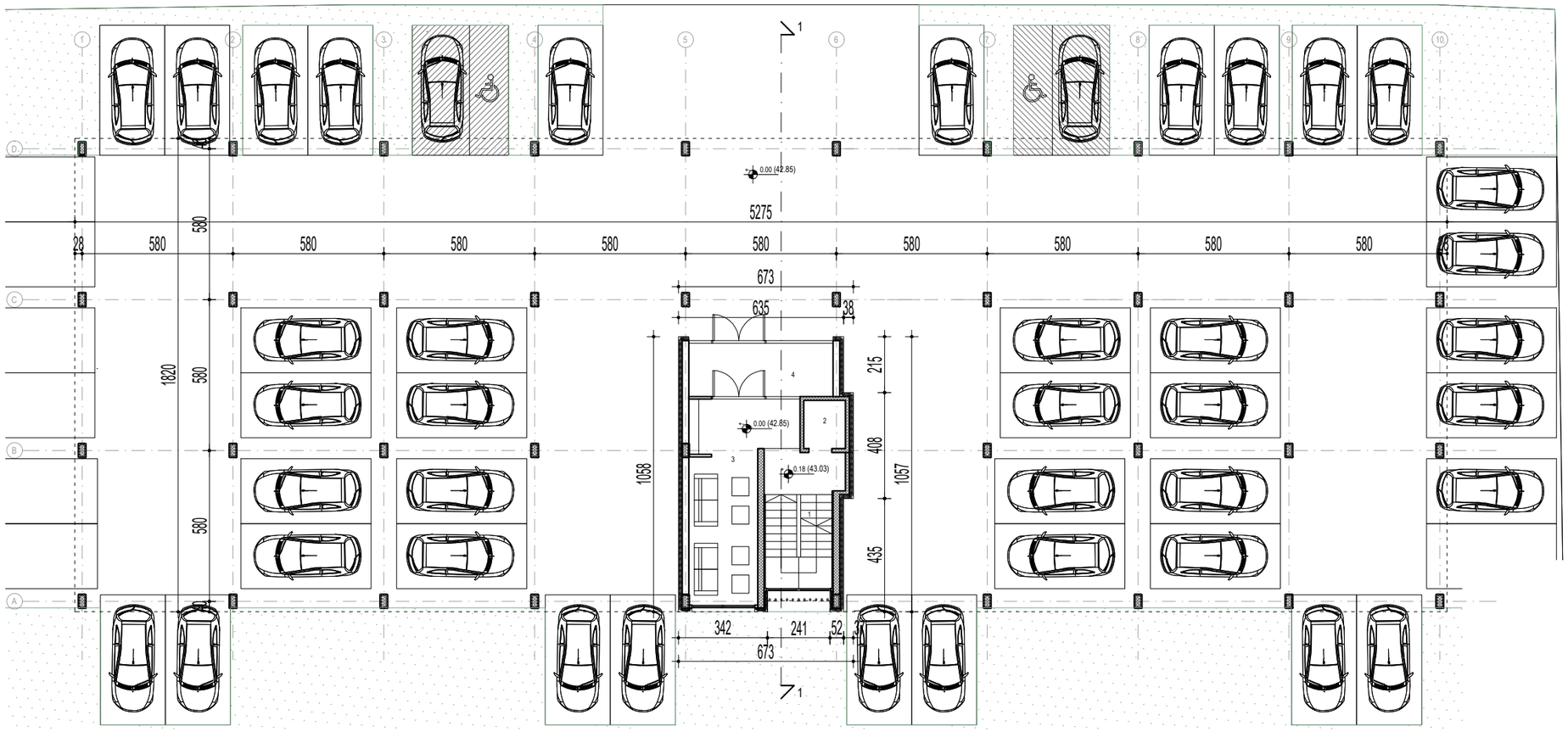
Marjan Petrović, d.i.a.
licenca br. 300 K973 12

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež	
projektant	Katarina Medar m.i.a.		
projektant	Stefan Grčak m.i.a		
projektant	Nemanja Ranđelović aps. arh.	**OSNOVA PODRUMA**	
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.**	razmera: **1:200** crtež br. **4.2**

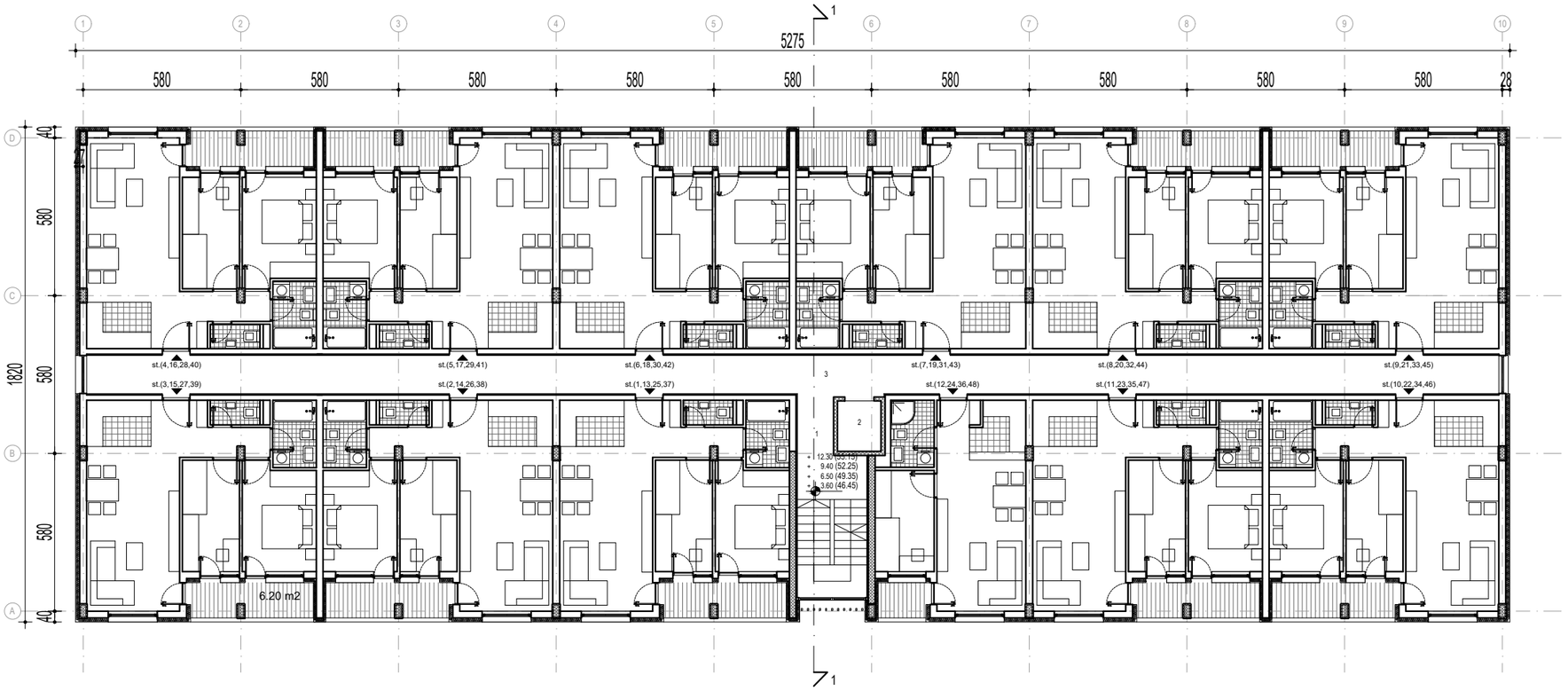
www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - PRIZEMLJE			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	14.40	52.73
2	LIFT	2.96	
3	ULAZNI HOL	24.00	
4	VETROBRAN	11.37	
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			52.73
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			67.66
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			64.44

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projekant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA PRIZEMLJA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.3**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - I,II, III i IV SPRAT			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	12.18	87.87
2	LIFT	2.96	
3	KORIDOR	72.73	
STANOVI 1-11 13-23 25-35 25-35 37-47	ULAZ	6.37	61.63
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	20.72	
	KUHINJA	4.03	
	SPAVAĆA SOBA	10.53	
	DEČIJA SOBA	8.61	
	WC	1.64	
	KUPATILO	3.97	
	TERASA	5.76	
STANOVI 12,24,36,48	ULAZ	1.56	39.54
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	19.62	
	KUHINJA	4.06	
	DEČIJA SOBA	8.09	
	KUPATILO	3.93	
	TERASA	2.28	

UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA NA ETAŽI	717.47
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - 3%	695.95
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE	783.82
BRUTO POVRŠINA ETAŽE	959.04
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE	945.08

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENI OBJEKAT 4
SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Marjan Petrović, d.i.a.
licenca br. 300 K973 12

projektant	Slaviša Kondić d.i.a.
projektant	Katarina Medar m.i.a.
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Nemanja Randelović aps.arh.
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

vrsta tehničke dokumentacije

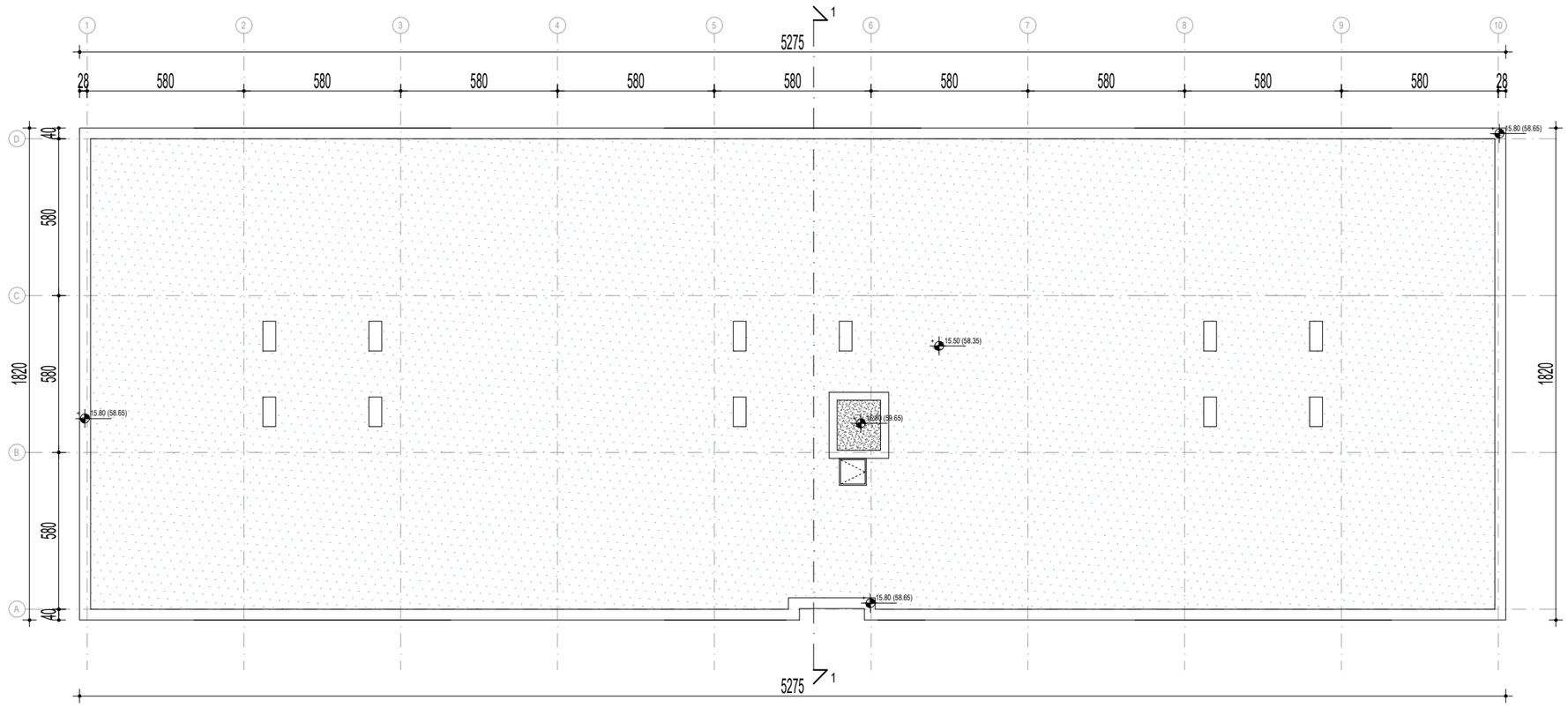
IDEJNO REŠENJE

crtež

OSNOVA TIPSKOG SPRATA (I - IV)

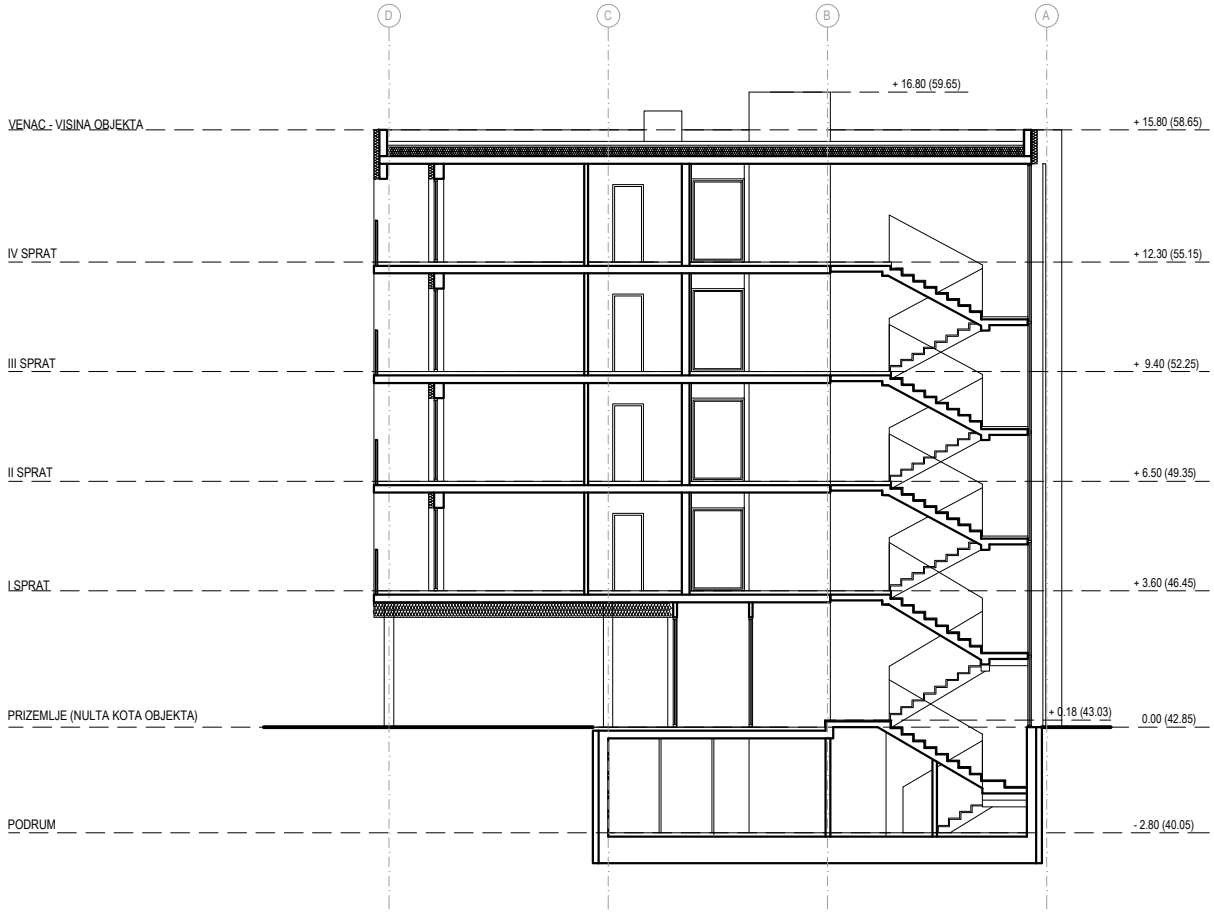
datum: **jul 2023.** | razmera: **1:200** | crtež br. **4.4**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **OSNOVA KROVNIH RAVNI**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Randelović aps.arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.5**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **PRESEK 1-1**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.6**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **JUGOISTOČNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Randelović aps.arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.7**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **SEVEROZAPADNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.arh.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.8**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **JUGOZAPADNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.9**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT 4 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **SEVEROISTOČNA FASADA**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **4.10**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Marjan Petrović, d.i.a.** **licenca br. 300 K973 12**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež **3D PRIKAZ**
	projektant	Katarina Medar m.i.a.	
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **2.11**

www.teking.rs

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin doo, Prahovo, Braće Jugovića 2	**STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/4 (g.p.3272/4), K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije
Marjan Petrović, d.i.a. licenca br. 300 K973 12	**IDEJNO REŠENJE**

projektant	Slaviša Kondić d.i.a.	crtež
projektant	Katarina Medar m.i.a.	
projektant	Stefan Grčak m.i.a	**3D PRIKAZ**
projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **2.12**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	Катарина Медар, маст. инж. арх.
рој лиценце:	210A03420
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-5/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу Стамбено-пословног објекта бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин одређује се:

Катарина Медар, маст. инж. арх. 210A03420

Инвеститор: ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-5/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-5/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	Катарина Медар, маст. инж. арх.
Број лиценце:	210A03420

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	Катарина Медар, маст. инж. арх.
Број лиценце:	210A03420

Потпис:

0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Новопројектована б.б.	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/5 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	Према условима Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар) број 2460800-Д-10.08-39651/2-2022 од 02.03.2022. године	
Укупни капацитет	/	
Врста прикључка	/	
Врста мерног уређаја	/	
Начин грејања	/	
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	/	
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/	
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/	
Нетипични потрошачи	/	

Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на канализациону мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на атмосферску канализацију	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на топловодну мрежу	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године
прикључак на телекомуникациону мрежу	Према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д. број D211-152601/3-2023 од 06.04.2023. године
прикључак на јавну површину	Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ број 1021-06/2023-1 од 18.04.2023. године

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин 56470.00м2 Површина грађевинске парцеле 3275/5 1358.00м2
	укупна БРГП надземно:	2365.95м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	2658.48м2
	укупна НЕТО површина:	2186.37м2
	површина приземља:	282.68 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	545.02м2 40.13%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+Р+4
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта - венца +16.50м

	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта – венца 58.50м.н.в.
	спратна висина:	2.90 м, 3.60 м, 2.80 м
	број функционалних јединица/број станова:	33 (32 стана и 1 локал)
	број паркинг места:	35
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	контактна фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	ПВЦ мембрана
проценат зелених површина:		11.12%
индекс заузетости:		40.13%
индекс изграђености:		1.74
предрачунска вредност објекта:		156.850.320,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат бр. 5, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/5 површине 1358м2).

Нова грађевинска парцела 3272/5 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/5		1358.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта 5		2186.37м2
Површина земљишта под објектом		545.02м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		2365.95м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2658.48м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	40.13%
Индекс изграђености		1.74
Број станова		32
Број локала		1
Нето површина локала		208.07м2
Број паркинг места		35
Површина зеленила		151.02м2
Проценат зеленила	min. 10%	11.12%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4. Нулта кота објекта је 42.00м.н.в.

У подруму, на нивоу -2.20м (39.80 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На приземљу је предвиђен пословни простор (један локал), као и стамбени улаз у објекат. Кота приземља је +0.60м (42.60 м.н.в).

На првом, другом и трећем спрату (коте +4.20м, 7.10м и +10.00м) пројектовано је по 9 станова, укупно 27 станова. На четвртом спрату (ниво 12.90м) пројектовано је 5 станова са јужне стране, док је са северне стране формирана заједничка тераса.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	173.88 м2	208.38 м2	-
Приземље	251.31 м2	282.68 м2	280.08 м2
I спрат	446.21 м2	545.02 м2	535.35 м2
II спрат	435.16 м2	532.46 м2	522.79 м2
III спрат	446.21 м2	545.02 м2	535.35 м2
IV спрат	433.60 м2	544.92 м2	492.38 м2
Укупно	2186.37 м2	2658.48 м2	2365.95 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима, зидним платнима и гредама. Међуспратна конструкција је пуна, армиранобетонска. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван, непроходан, а у делу IV спрата проходан..

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=20цм, односно армираног бетона дебљине д=20.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни, силиконски малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ФПО мембрана у систему Sikaproof, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм. Ко завршна облога изводи се армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни или проходни. Непроходни кров изводи се са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550, ФПО мембрана Sarnafil TG 66, термоизолација ХПС 20цм, парна брана Sarnavap 5000E, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм и продужни малтер. Равна проходна тераса изводи се у следећим слојевима: WPC композитни под (композит дрвета) 2цм на потконструкцији, армирани цементни естрих 5цм, ПЕ фолија, геотекстил, ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или друга одговарајућа, термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или друга одговарајућа, слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.

Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора. За 32 стана и 208.07м2 пословног простора потребно је 35 паркинг места, што је и остварено.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:

К. Медар

Катарина Медар, маст. инж. арх
Лиценца бр. 210А03420

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Катарина Медар, маст. инж. арх.
Број лиценце:	210A03420
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-5/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 5.1 – Ситуациони план Р 1:200 5.2 – Основа подрума Р 1:100 5.3 – Основа приземља Р 1:100 5.4 – Основа I и III спрата Р 1:100 5.5 – Основа II спрата Р 1:100 5.6 – Основа IV спрата Р 1:100 5.7 – Пресек 3-1 Р 1:100 5.8 – Изглед – Југоисток Р 1:100 5.9 – Изглед – Југозапад Р 1:100 5.10 – Изглед – Северозапад Р 1:100 5.11 – Изглед – Североисток Р 1:100 5.12 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин одређује се:

Катарина Медар, маст. инж. арх. 210А03420

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-5/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин:

Катарина Медар, маст. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Катарина Медар, маст. инж. арх.

Број лиценце: 210A03420

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-5/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ELIXIR GARDEN NEGOTIN DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Стамбено-пословни објекат бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом, и Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта бр. 5, спратности По+П+6, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Стамбено-пословни објекат бр. 5, спратности По+П+4 пројектован је у Неготину, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин. Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације, којим се формира нова грађевинска парцела за предметни објекат (парцела 3272/5 површине 1477м2).

Нова грађевинска парцела 3272/5 са западне стране ослања се на улицу Бранка Ћопића (к.п.бр. 12920 и 12919/1 К.О. Неготин). Са осталих страна грађевинска парцела се ослања на новоформирану парцелу 3272/8 која се издваја за нову приступну саобраћајницу. Терен је приближно раван.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	**планом захтевано**	**остварено**
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин	-	56470.00м2
Површина грађевинске парцеле 3272/5	600.00м2	1477.00м2
Укупна НЕТО површина	-	2186.37м2
Површина земљишта под објектом	-	545.02м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно	-	2365.95м2
Укупна БРУТО изграђена површина	-	2658.48м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	36.90%
Индекс изграђености	-	1.60
Број станова	-	32
Број локала	-	1
Нето површина локала	-	208.07м2
Број паркинг места	35	35
Површина зеленила	min. 147.70м2	189.14м2
Проценат зеленила	min. 10%	12.81%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму, на нивоу -2,40м (39.50 м.н.в.) пројектоване су станарске оставе и техничка просторија.

На приземљу је предвиђен пословни простор (један локал), као и стамбени улаз у објекат. Кота приземља је +0.40м (42,30 м.н.в).

На првом, другом и трећем спрату (коте +4.00м, 6.90м и +9.80м) пројектовано је по 9 станова, укупно 27 станова. На четвртом спрату (ниво 12.70м) пројектовано је 5 станова са јужне стране, док је са северне стране формирана заједничка тераса.

Преглед површина по етажама дат је у Табели 2.

Етажа	П нето	П бруто	БРГП
Подрум	173.88 м2	208.38 м2	-
Приземље	251.31 м2	282.68 м2	280.08 м2
I спрат	446.21 м2	545.02 м2	535.35 м2
II спрат	435.16 м2	532.46 м2	522.79 м2
III спрат	446.21 м2	545.02 м2	535.35 м2
IV спрат	433.60 м2	544.92 м2	492.38 м2
Укупно	2186.37 м2	2658.48 м2	2365.95 м2

Табела 2. – преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем је скелетни, са армиранобетонским стубовима и гредама. Међуспратна конструкција је полумонтажна типа ''ФЕРТ'' д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи (део подрума) и на темељима самцима. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров изнад четвртог спрата, и проходна кровна тераса у северном делу четвртог спрата.

Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити одговарајући број репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=20цм, односно армираног бетона дебљине д=20.0цм и термоизолације (минерална вуна) дебљине д=20цм.

Предвиђена је контактна фасада са завршном облогом од декоративног малтера. Преко зида од гитер блока дебљине д=20цм постављају се термоизолација – камена минерална вуна д=15.0цм, лепак и арматурна стаклена мрежица, затим лепак за глетовање, подлога и завршни декоративни малтер.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје полудиперзијом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од гранитне керамике до пуне висине просторије.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ПВЦ мембрана обострано заштићена геотекстилом, затим ПЕ фолија и заштитни малтер дебљине 5цм, армирано-бетонска контра плоча дебљине 40цм, армирани цементни естрих д=6цм и гранитна керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Преко међуспратне носеће конструкције поставља се слој еластификованог д=2цм, који има функцију звучног апсорбера, а затим PE фолија. Преко њих изводи се армирани цементни естрих дебљине 6цм и завршна подна облога. У мокрим чворовима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од гранитне керамике, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје полудисперзијом.

Кров се изводи се као раван, непроходни, са следећим слојевима (гледано одозго на доле): ПВЦ хидроизолациона мембрана Sikaplan 18G или сл., термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или сл., слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза који прати функционално решење. Обрада фасаде зе контактна фасада са завршним декоративним малтером у светлој, белој боји. Визуелно се постиже динамика увођењем жардињера обложених дрветом, које су насумично распоређене на фасади.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, са хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan 18G или сл. Хидроизолација мокрих чворова и изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Собна врата су од фурнираног медијапана са одговарајућим оковом. Рам крила врата од МДФ-а димензија 35х42мм, са додатним рамом од спорогоућег масива димензија 45х42мм. Крило врата са ПП испуном д=42мм обострано је обложено медијапаном д=10мм, фурнираним фурниром И класе по шеми столарије и детаљима. Дебљина крила врата је 62мм. Довратник се изводи у ширини зида и обложити перваз лајснама. Врата заштитити безбојним премазом за импрегнацију и лакирати полиуретанским мат лаком у три слоја. По обиму врата уградити дихтунг траку од неопренске гуме. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у систему Алумил С67 у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача и застакљују термопан стаклом д=6+15+4мм, каљеним са спољне стране, са нискоемисионим слојем и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.5W/m2K.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

Код отвора без парапета уграђује се заштитна ограда од пластифицираних челичних профила.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), потребно је једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на 70м2 пословног простора. За 32 стана и 208.07м2 пословног простора потребно је 35 паркинг места, што је и остварено.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције ограда на степеништима и рукохвати.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, прозорске солбанке и сл. извести од пластифицираног у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично).

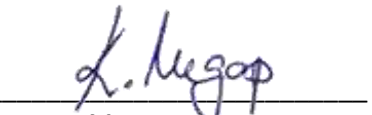
ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање стамбено породичног објекта је централно, на топлану.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



Катарина Медар, маст. инж. арх
лиценца бр. 210А03420

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	П нето стан. и локала	П нето	П бруто
Подрум	-	173.88 м2	208.38 м2
Приземље	208.07 м2	251.31 м2	282.68 м2
I спрат	362.12 м2	446.21 м2	545.02 м2
II спрат	362.12 м2	435.16 м2	532.46 м2
III спрат	362.12 м2	446.21 м2	545.02 м2
IV спрат	201.18 м2	433.60 м2	544.92 м2
Укупно	1495.61 м2	2186.37 м2	2658.48 м2

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272 К.О. Неготин		56470.00м2
Површина 3272/5		1358.00 м2
Укупна НЕТО површина објекта 3		2186.37м2
Укупна НЕТО површина станова и локала		1495.61 м2
Површина земљишта под објектом		545.02м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		2365.95м2
Укупна БРУТО изграђена површина		2658.48м2
Спратност	max. П+6	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	40.13%
Индекс изграђености		1.74
Број станова		32
Број локала		1
Нето површина локала		208.07м2
Број паркинг места		35
Површина зеленила		151.02м2
Проценат зеленила	min. 10%	11.12%

Одговорни пројектант:

Катарина Медар, маст. инж. арх
Лиценца бр. 210A03420

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

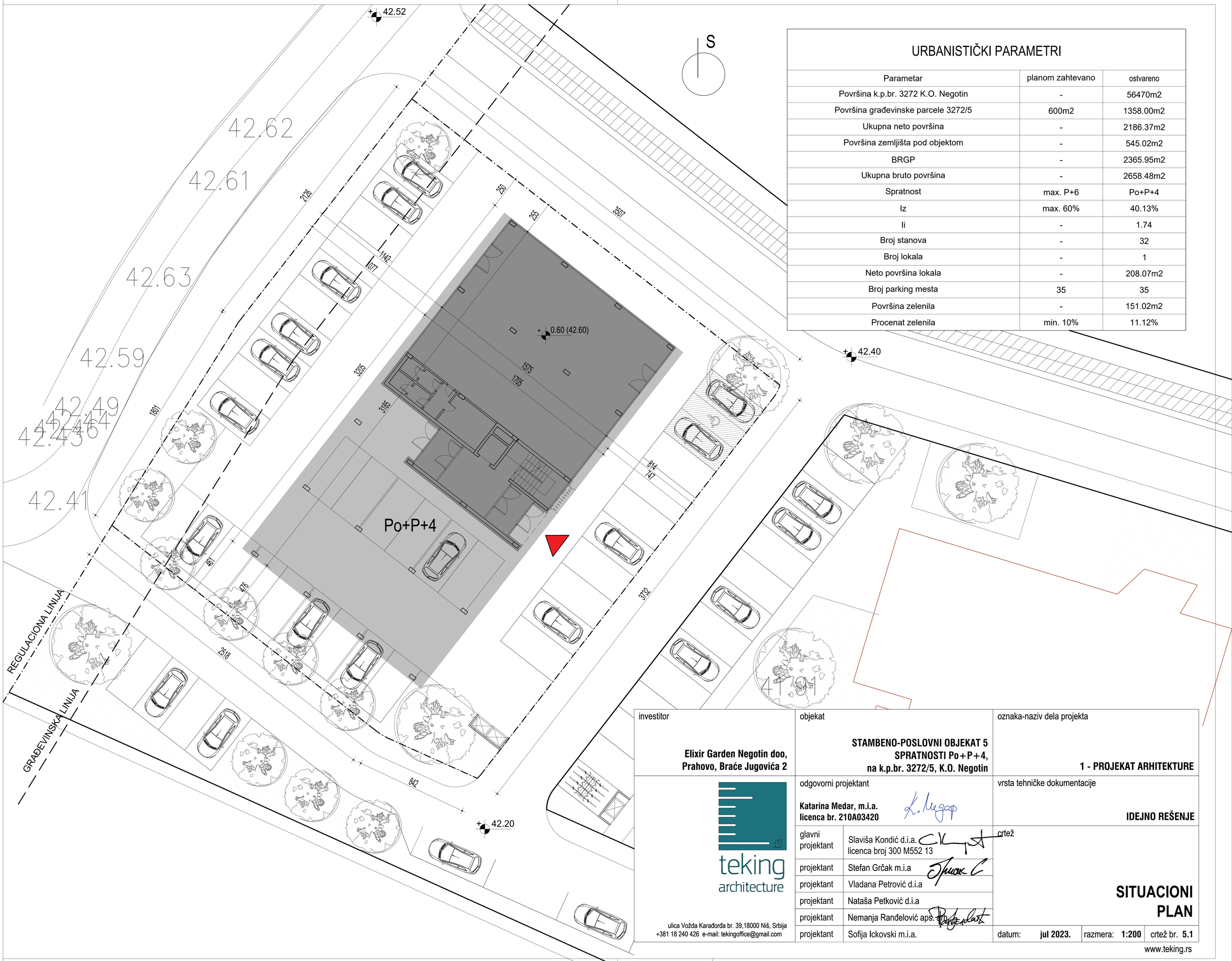
Процењена инвестициона вредност за изградњу стамбено-пословног објекта бр. 5, спратности По+П+4, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/5 К.О. Неготин, бруто површине 2658.48м^2 износи **187.582.000,00 РСД.**

Одговорни пројектант:

Катарина Медар, маст. инж. арх
Лиценца бр. 210А03420

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5.1 – Ситуациони план	Р 1:250
5.2 – Основа подрума	Р 1:150
5.3 – Основа приземља	Р 1:150
5.4 – Основа I и III спрата	Р 1:150
5.5 – Основа II спрата	Р 1:150
5.6 – Основа IV спрата	Р 1:150
5.7 – Пресек 3-1	Р 1:150
5.8 – Изглед – Југоисток	Р 1:150
5.9 – Изглед – Југозапад	Р 1:150
5.10 – Изглед – Северозапад	Р 1:150
5.11 – Изглед – Североисток	Р 1:150
5.12 – 3Д приказ	



URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 3272 K.O. Negotin	-	56470m2
Površina građevinske parcele 3272/5	600m2	1358.00m2
Ukupna neto površina	-	2186.37m2
Površina zemljišta pod objektom	-	545.02m2
BRGP	-	2365.95m2
Ukupna bruto površina	-	2658.48m2
Spratnost	max. P+6	Po+P+4
Iz	max. 60%	40.13%
Ii	-	1.74
Broj stanova	-	32
Broj lokala	-	1
Neto površina lokala	-	208.07m2
Broj parking mesta	35	35
Površina zelenila	-	151.02m2
Procenat zelenila	min. 10%	11.12%

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Katarina Medar, m.i.a.
licenca br. 210A03420

vrsta tehničke dokumentacije

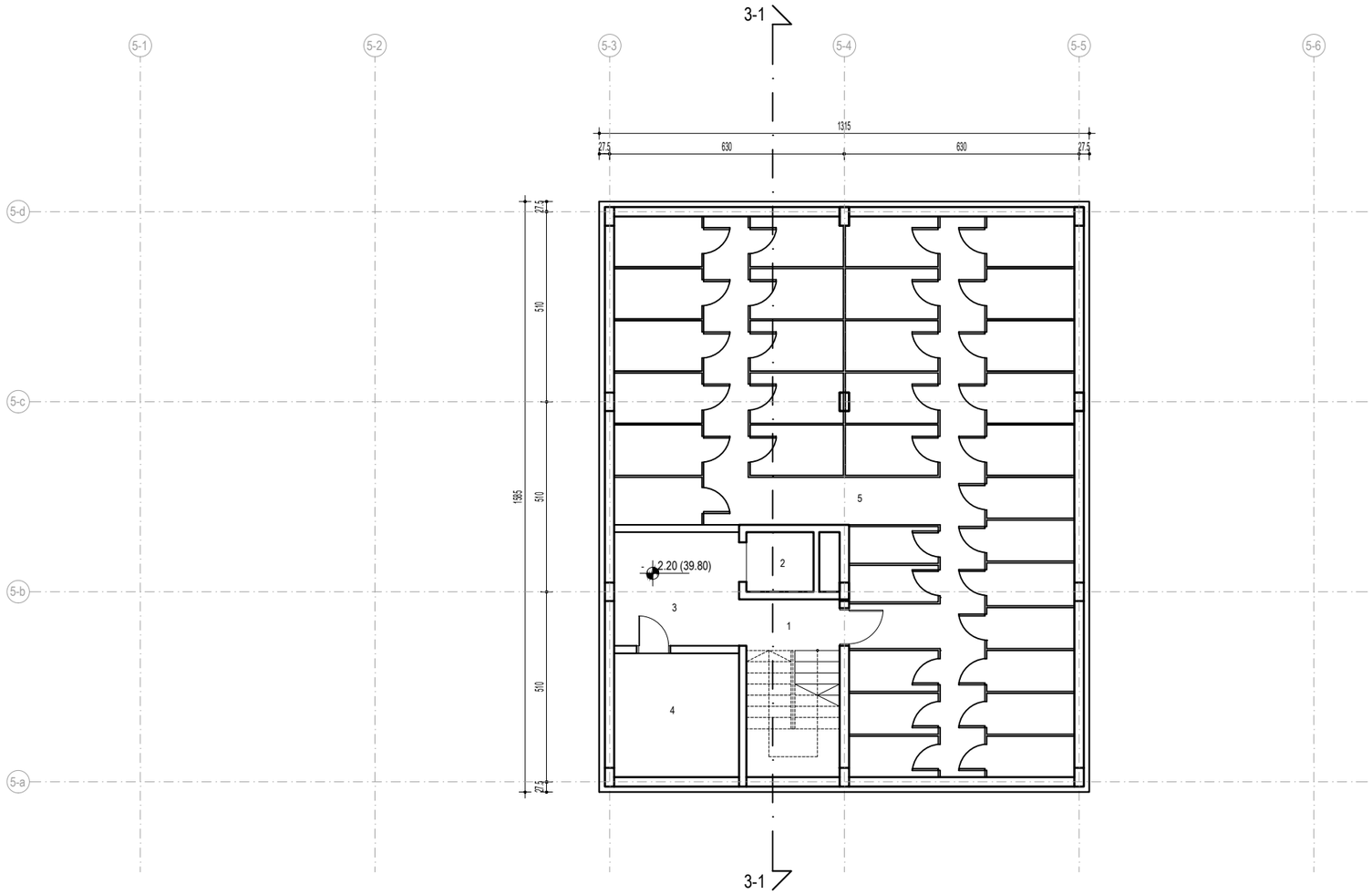
IDEJNO REŠENJE

glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež
projektant	Stefan Grčak m.i.a	
projektant	Vladana Petrović d.i.a	
projektant	Nataša Petković d.i.a	
projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	

SITUACIONI PLAN

datum: **jul 2023.** razmera: **1:200** crtež br. **5.1**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - PODRUM		
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)
1	STEPENIŠTE	11.58
2	LIFT	2.88
3	HOL	9.91
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	10.81
5	OSTAVE	138.70
UKUPNA NETO POVRŠINA		173.88
BRUTO POVRŠINA ETAŽE		208.38

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež **OSNOVA PODRUMA**
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.2**

www.teking.rs

LEGENDA PROSTORIJA - PRIZEMLJE			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	12.18	43.24
2	LIFT	2.88	
3	ULAZNI HOL	14.54	
4	VETROBRAN	6.82	
5	VETROBRAN	6.82	
LOKAL 1	POSLOVNI PROSTOR	189.08	208.07
	PREDPROSTOR	3.00	
	OSTAVA	9.18	
	SANITARNI ČVOR	3.41	
	SANITARNI ČVOR	3.40	
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			251.31
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			282.68
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			280.08

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5
SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

odgovorni projektant

Katarina Medar, m.i.a.
licenca br. 210A03420

glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Vladana Petrović d.i.a
projektant	Nataša Petković d.i.a
projektant	Nemanja Ranđelović apsolvent
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

vrsta tehničke dokumentacije

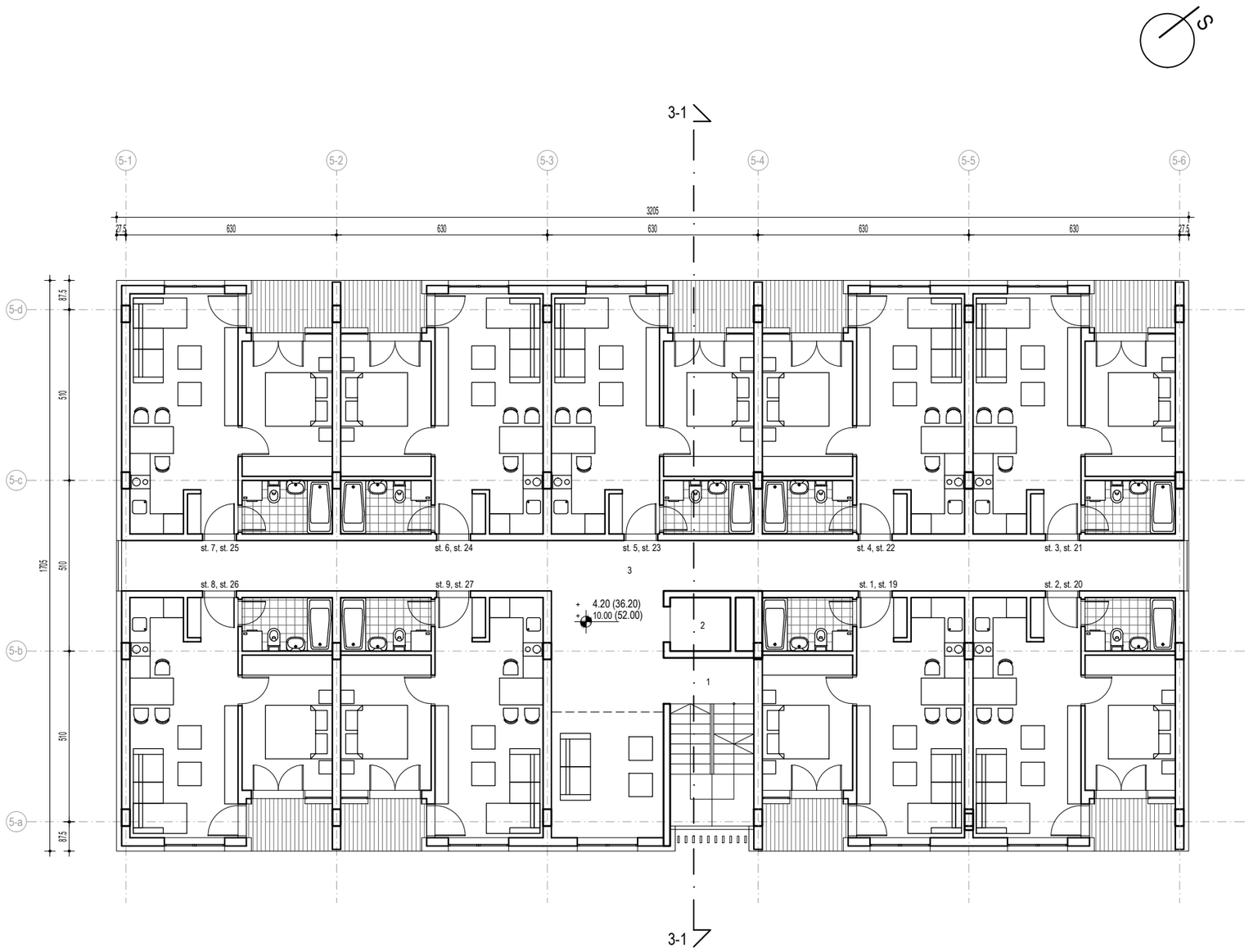
IDEJNO REŠENJE

crtež

OSNOVA PRIZEMLJA

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:150** | crtež br. **5.3**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - I i III SPRAT			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	12.18	84.09
2	LIFT	2.88	
3	KORIDOR	69.03	
STANOVI 1-9 19-27	ULAZ	1.81	41.48
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	18.26	
	KUHINJA	2.77	
	SPAVAĆA SOBA	10.91	
	KUPATILO	4.32	
	TERASA	3.41	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA			373.32
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - 3%			362.12
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			446.21
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			545.02
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			535.35

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5 SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Katarina Medar, m.i.a.
licenca br. 210A03420

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

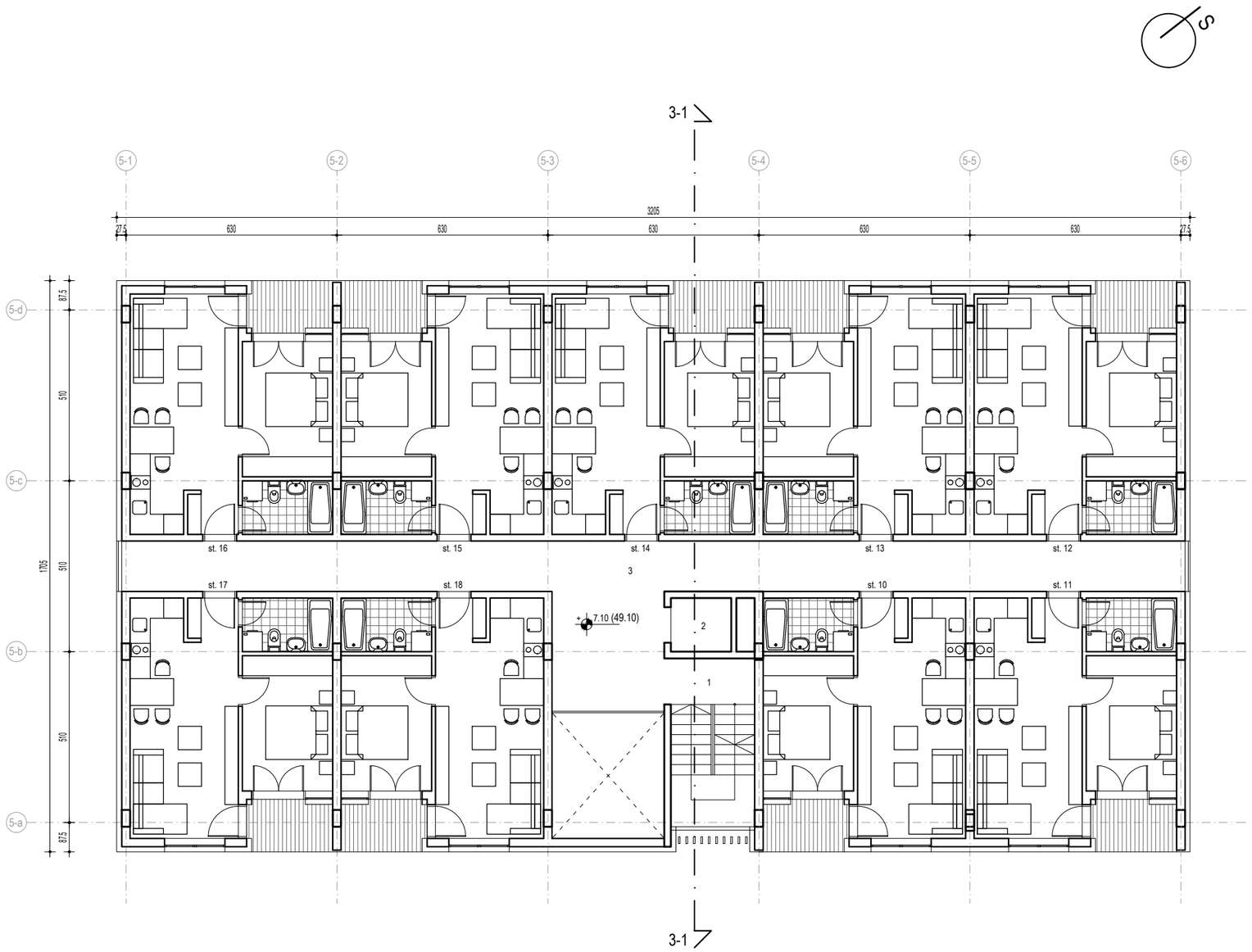
glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Vladana Petrović d.i.a
projektant	Nataša Petković d.i.a
projektant	Nemanja Rančelović apsolvent
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

crtež

OSNOVA I i III SPRATA

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:150** | crtež br. **5.4**

www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - II SPRAT			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	12.18	73.04
2	LIFT	2.88	
3	KORIDOR	57.98	
STANOVI 10-18	ULAZ	1.81	41.48
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	18.26	
	KUHINJA	2.77	
	SPAVAĆA SOBA	10.91	
	KUPATILO	4.32	
	TERASA	3.41	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA			373.32
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - 3%			362.12
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			435.16
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			532.46
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			522.79

investitor

Elixir Garden Negotin doo,
Prahovo, Braće Jugovića 2

objekat

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5 SPRATNOSTI Po+P+4,
na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

teking architecture

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni projektant

Katarina Medar, m.i.a.
licenca br. 210A03420

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

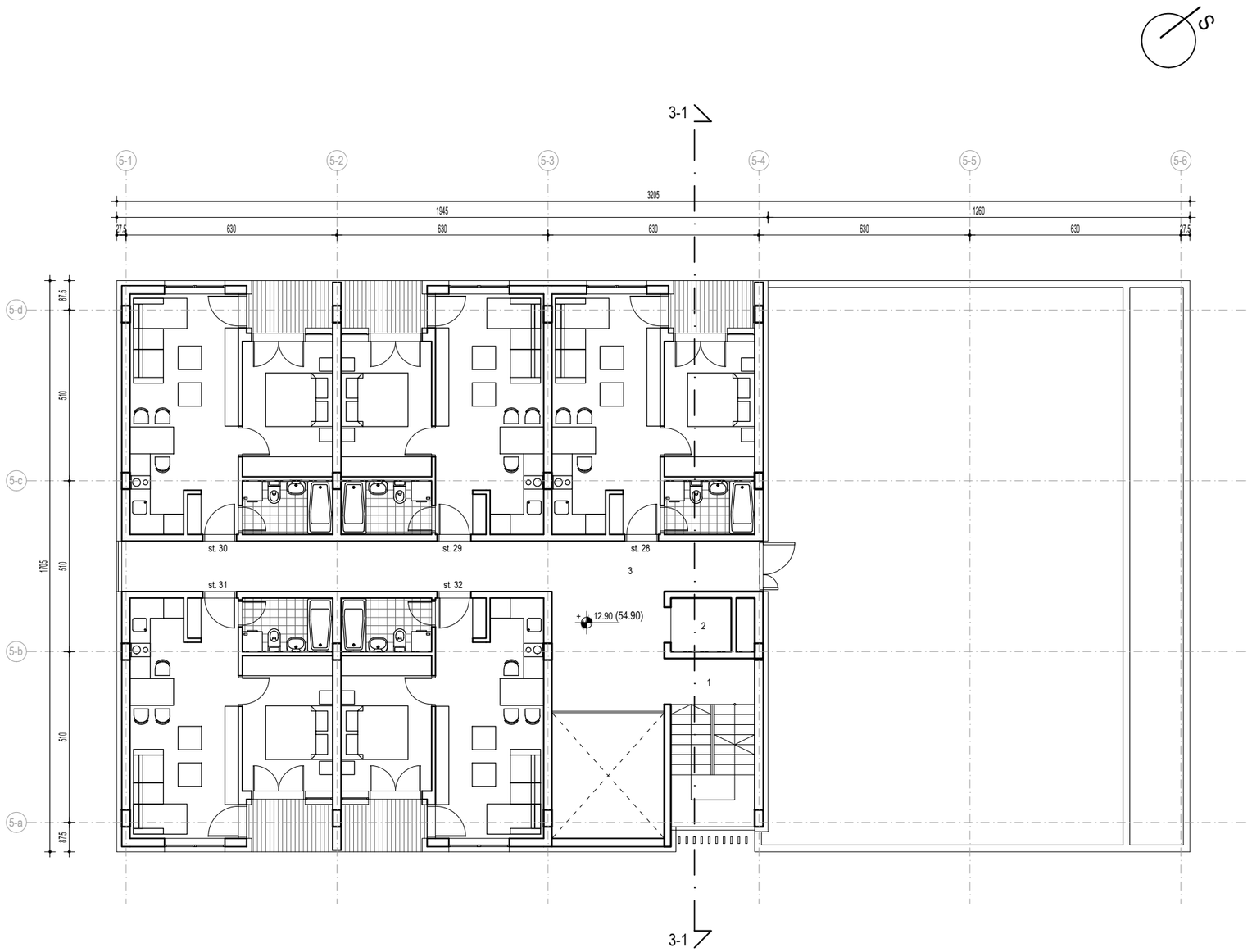
glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13
projektant	Stefan Grčak m.i.a
projektant	Vladana Petrović d.i.a
projektant	Nataša Petković d.i.a
projektant	Nemanja Rančelović aps. arh.
projektant	Sofija Ickovski m.i.a.

crtež

OSNOVA II SPRATA

datum: **jul 2023.** | razmera: **1:150** | crtež br. **5.5**

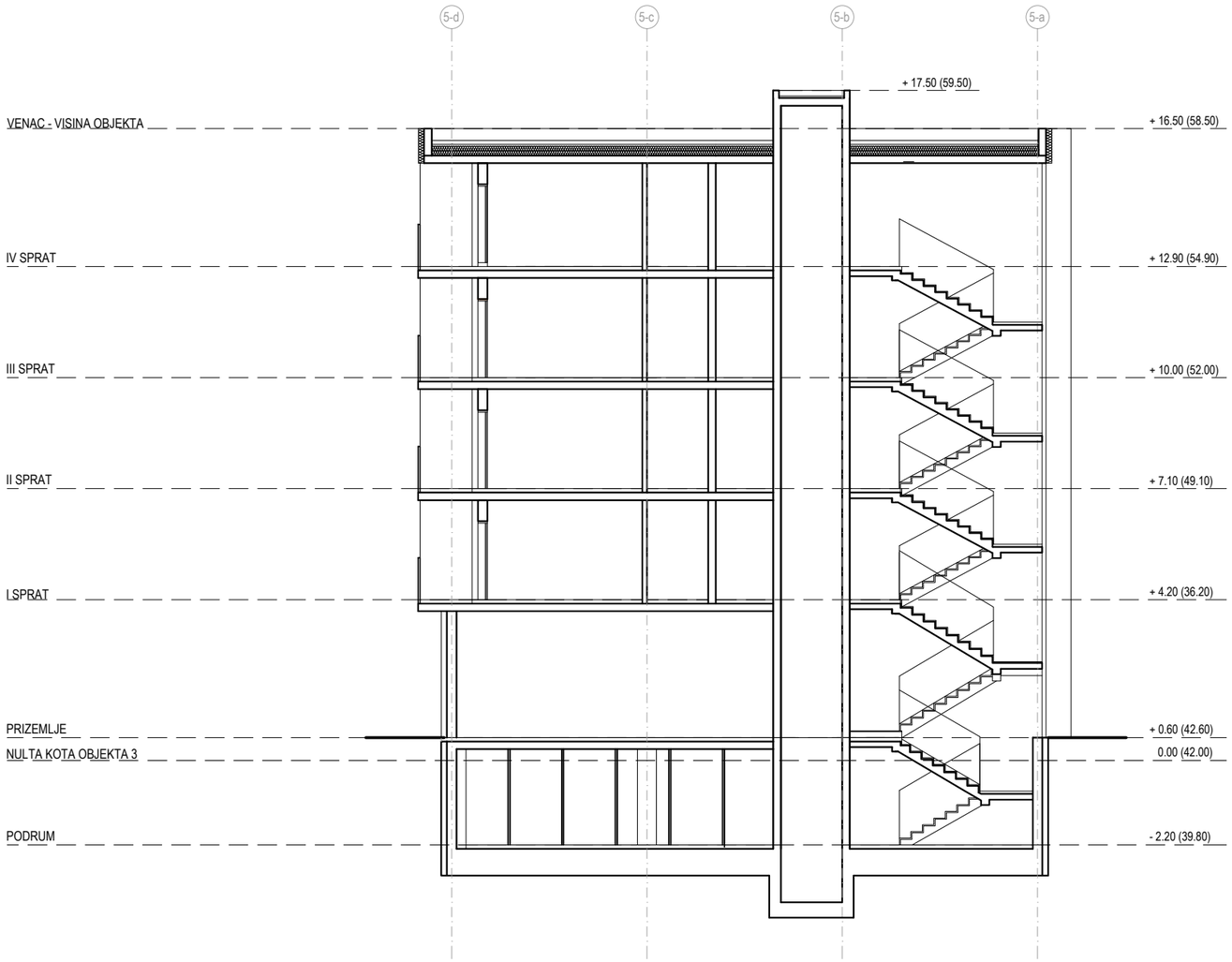
www.teking.rs



LEGENDA PROSTORIJA - IV SPRAT			
0ZNAKA	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA (m²)	Σ Pneto (m²)
1	STEPENIŠTE	12.18	232.42
2	LIFT	2.88	
3	KORIDOR	40.87	
4	KROVNA TERASA	176.49	
STANOVI 28-32	ULAZ	1.81	41.48
	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	18.26	
	KUHINJA	2.77	
	SPAVAĆA SOBA	10.91	
	KUPATILO	4.32	
	TERASA	3.41	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA			207.40
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA - 3%			201.18
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE			433.60
BRUTO POVRŠINA ETAŽE			544.92
BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA ETAŽE			492.38

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5 SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež **OSNOVA IV SPRATA**
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.6**

www.teking.rs

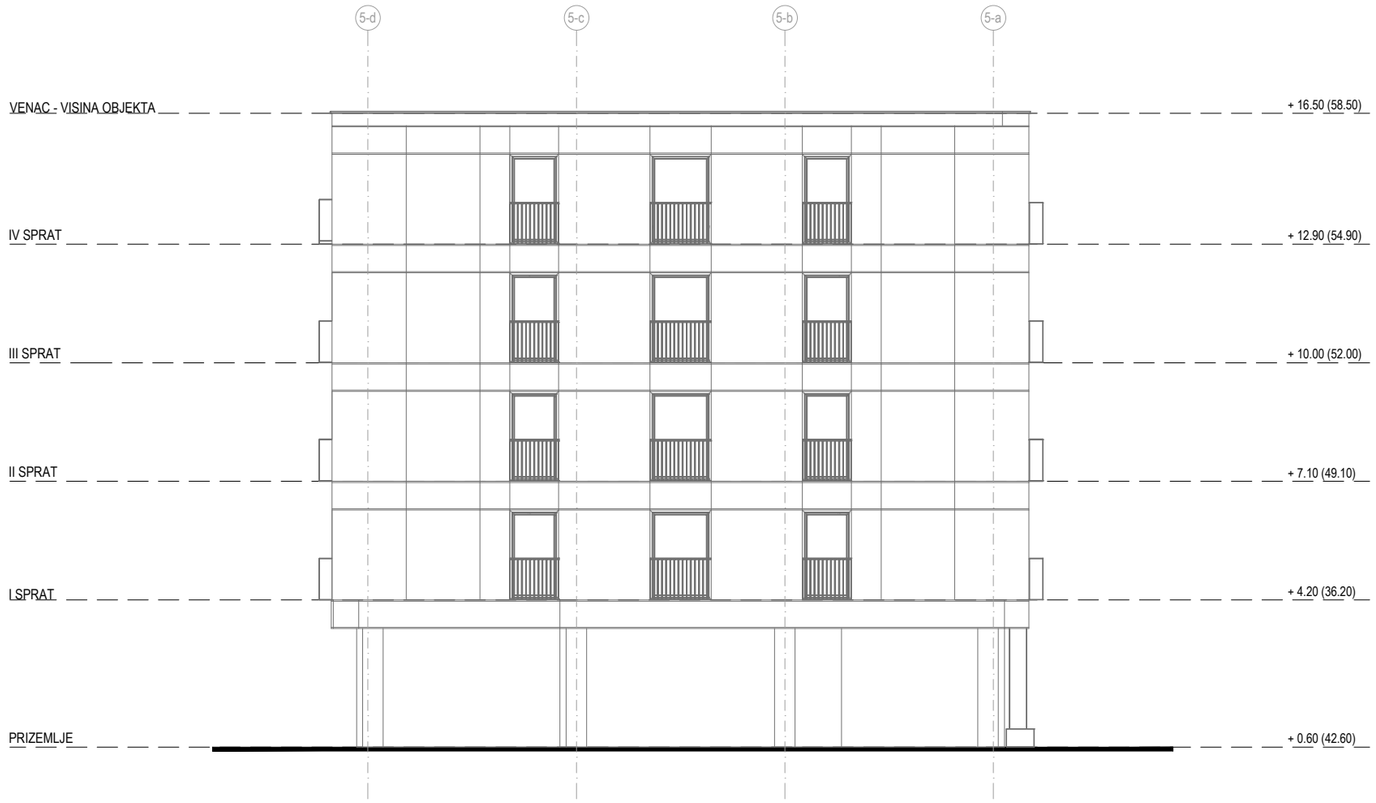


investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež **PRESEK 3-1**
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.7**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež **JUGOISTOČNA FASADA**
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.8**

www.teking.rs

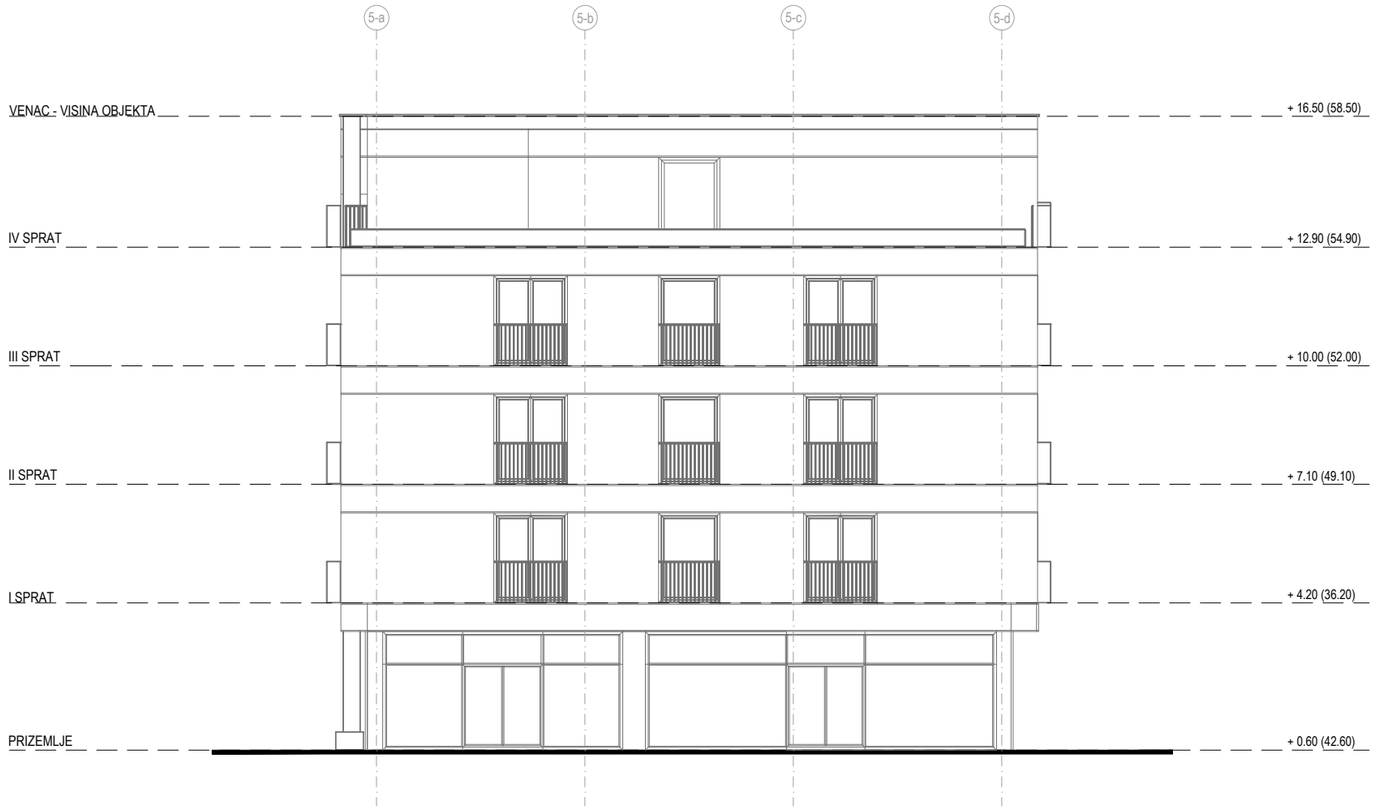


investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	**JUGOZAPADNA FASADA**
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.9**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5 SPRATNOSTI Po+P+4, na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Rančelović apsolvent	**SEVEROZAPADNA FASADA**
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.10**

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež **SEVEROISTOČNA FASADA**
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.11**

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin doo,** **Prahovo, Braće Jugovića 2**	objekat **STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT 5** **SPRATNOSTI Po+P+4,** **na k.p.br. 3272/5, K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Katarina Medar, m.i.a.** **licenca br. 210A03420**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE**
	glavni projektant	Slaviša Kondić d.i.a. licenca broj 300 M552 13	crtež
	projektant	Stefan Grčak m.i.a	
	projektant	Vladana Petrović d.i.a	
	projektant	Nataša Petković d.i.a	
	projektant	Nemanja Ranđelović aps.	**3D PRIKAZ**
	projektant	Sofija Ickovski m.i.a.	datum: **jul 2023.** razmera: **1:150** crtež br. **5.12**

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Предшколска установа, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	др Милан Танић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 М554 13
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-6/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

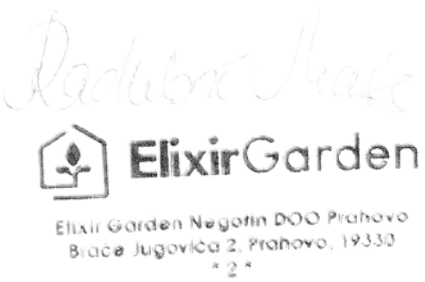
за израду Идејног решења за изградњу Предшколске установе спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин одређује се:

др Милан Танић, дипл.инж.арх. 300 М554 13

Инвеститор: Elixir Garden Negotin DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:



Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-6/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-6/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	др Милан Танић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 M554 13

Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	др Милан Танић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 M554 13

Потпис:

0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	B	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	126310 - Зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртићи)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Новопројектована б.б.	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/6 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		
Укупни капацитет		43,60 kW (једновремена снага)
Врста прикључка		Индивидуални/типски, трајни
Врста мерног уређаја		Директна мерна група - ДМГ Трофазно двотарифно бројило Лимитатори 3x63A
Начин грејања		Даљинско, топлана
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		/
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)		/
Подаци о прикључцима постојећих овјеката на парцели/парцелама (уколико постоје)		/
Нетипични потрошачи		/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије		/
Друга инфраструктура		
прикључак на водоводну мрежу		Q=0,86 l/s, прикључак DN25

спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Q=10,00 l/s, прикључак DN80
прикључак на канализациону мрежу	Q=5,45 l/s, прикључак DN150
прикључак на атмосферску канализацију	Q=9,91 l/s, прикључак DN150
прикључак на телекомуникациону мрежу	према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д.
прикључак на јавну површину	на улицу Новопројектована

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	1713.00м2
	укупна БРГП надземно:	581.81 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	581.81 м2
	укупна НЕТО површина:	420.72 м2
	површина приземља:	581.81 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	581.81 м2 33.96%
	спратност (надземних и подземних етажа):	П+0
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина венца је +4.45м Висина објекта је +5.75м.
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина венца је 46.90 м.н.в. Висина објекта 48.20 м.н.в.
	спратна висина:	3.78 м
	број функционалних јединица/број станова:	1
	број паркинг места:	11
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Композитни панели, пластифициране алуминијумске ламеле
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1%
	материјализација крова:	Зелени кров
проценат зелених површина:		37.57%
индекс заузетости:		33.96%
индекс изграђености:		0.34
предрачунска вредност објекта:		47.623.000,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Предшколска установа, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована, на к.п.бр. 3272 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	0- главна свеска
За грађење/извођење радова:	изградња

ОПШТЕ

На основу пројектног задатка инвеститора, важеће регулативе, Плана генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу предшколске установе, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Пројектована предшколска установа, спратности П+0, налази се у Неготину у улици Новопројектована б.б, на катастарској парцели број 3272/6 К.О. Неготин.

Пешачки приступ парцели предвиђен је са северне стране из улице Новопројектоване. На источној страни на к.п.бр. 3272/7 планирани су спортски терени. Са јужне стране належе на Новопројектовану улицу. Колски приступ предвиђен је са западне стране, где су планирана 11 паркинг места.

Терен предметне парцеле на којој је предвиђена изградња предшколске установе је релативно раван. Кота терена је +0.00 (42.45 м.н.в.). Кота пода приземља је +0.05м (42.50 м.н.в.). Висина венца је +4.45м (46.90 м.н.в.). Висина објекта је +5.75м (48.20 м.н.в.)

Површина к.п.бр. 3272/6 К.О.Неготин износи 1713.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/6 К.О.Неготин		1713.00м2
Укупна НЕТО површина		420.72м2
Површина земљишта под објектом		581.81м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		581.81м2
Укупна БРУТО изграђена површина		581.81м2
Спратност	max. П+0	П+0
Индекс заузетости	max. 60%	33.96%
Индекс изграђености	/	0.34
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места	8	11
Површина зеленила		643.60м2
Проценат зеленила	10-30%	37.57%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња предшколске установе, спратности П+0.

Објекат предшколске установе је, поред осталог, програмски одређен у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Сл. гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019). Садржи 2 просторије за децу, односно 2 васпитне групе. Свака просторија за децу састоји се од собе за васпитно-образовни рад (собе за децу), гардеробе и санитарне просторије. Између соба за децу, предвиђен је плато у виду полуатријума, за игру и боравак деце на отвореном простору.

Собама за децу приступа се из улазног хола. Уз улазни хол предвиђен је и вишенаменски простор, који може добити различите функције (васпитно-образовни рад, одржавање састанака, организација приредби, изложби, радионица за децу и родитеље, итд).

Главни улаз у објекат предвиђен је са северне стране. Уз улазну партију предвиђени су тријажа и соба за васпитаче, са простором за стручну литературу и дечје књиге и делом за изолацију, као и две канцеларије за администрацију са припадајућим тоалетима.

Економски улаз у објекат предвиђен је са западне стране. Планирана је дистрибутивна кухиња, у непосредној вези са улазним холом, са пратећим магацинским просторима. У овом делу објекта предвиђени су техничка просторија, тоалети и гардеробе за раднике, остава, као и просторија за одлагање прибора за одржавање са трокадером.

Преглед површина приземља дат је у Табели 2.

Озн.	Намена	П (м2)	Под	Зид
1	Ветробран	7,34	ПВЦ под	Дисперзија
2	Хол	38,80	ПВЦ под	Дисперзија
3	Вишенамснски простор	40,49	ПВЦ под	Керамика
4	Тријажа	4,16	ПВЦ под	Дисперзија
5	Просторија за васпитаче	28,00	ПВЦ под	Дисперзија
6	Соба за децу	2x57,91=115,82	ПВЦ под	Дисперзија
7	Гардероба	2x10,56=21,12	ПВЦ под	Дисперзија
8	Санитарни чвор	2x8,64=17,28	Керамика	Керамика
9	Ходник 1	29,58	ПВЦ под	Дисперзија
10	Ходник 2	9,87	ПВЦ под	Дисперзија
11	Канцеларија 1	14,34	ПВЦ под	Дисперзија
12	Канцеларија 2	13,29	ПВЦ под	Дисперзија.
13	Ходник 3	3,54	ПВЦ под	Дисперзија
14	Санитарни чвор	5,40	Керамика	Керамика
15	Ветробран	2,85	ПВЦ под	Дисперзија
16	Ходник 4	16,96	ПВЦ под	Дисперзија
17	Дистрибутивна кухиња	25,05	Керамика	Керамика
18	Магацин	2x5,89=11,78	Керамика	Керамика
19	Техничка просторија	12,93	Керамика	Керамика
20	Остава	3,80	Керамика	Керамика

21	Гардероба за запослене	7,58	Керамика	Керамика
22	Просторија за одржавање	3,75	Керамика	Керамика.
	П нето			**433,73 м2**
	П нето-3%			**420,72 м2**
	П бруто			**581,81 м2**
23	Плато на отвореном		WPC декинг	**79,80**

Табела 2. – преглед површина

КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција је пројектована као армиранобетонска (АБ), монолитна, ливена на лицу места. Основни конструктивни систем је комбинација рамова и АБ зидова. Међуспратна конструкција је монолитна армиранобетонска плоча дебљине 20цм. Темељење се врши на армиранобетонским темељним стопама. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.

Поред главних стубова у систему постоје и вертикални серклажи, који су пројектовани на местима сутицања и сучељавања зидова испуне као и код зидова велике дужине. Вертикални серклажи изводе се након израде основног носећег система, после зидања зидова испуне. Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.

Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.

Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити мин. по 4 репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног

бетона дебљине д=20.0цм и д=25цм, и термоизолације (импрегнирана камена минерална вуна) дебљине д=15цм.

Предвиђена је израда проветрене фасаде. Фасада је обложена композитним фасадним панелима, изведеним у систему проветрене фасаде. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – импрегнирана камена минерална вуна д=15.0цм, паропропусна-водонепропусна фолија и фасадни панели на одговарајућој потконструкцији, са проветреним ваздушним слојем д=4цм и д=14цм.

Делови фасаде облажу се пластифицираним алуминијумским ламелама димензија 5x10цм, вертикално постављеним на међусобном растојању према пројекту. Ламеле носи хоризонтално алуминијумска потконструкција која одваја вертикалне алуминијумске ламеле 5цм од завршно обрађене фасаде декоративним малтером.

Предвиђени фасадни зидови имају одговарајући коефицијент пролаза топлоте, онемогућују стварање кондензата и у складу су са стандардима (за II климатску зону). Архитектонско-статичко решење обезбеђује фасадном зиду конструктивну компактност и своди могућност појаве топлотних мостова на најмању могућу меру.

Преградни зидови се израђују од гипс-картонских плоча на металној потконструкцији, гитер блока д=25.0цм и шупље опеке д=12.0цм.

Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје дисперзивном бојом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од гранитне керамике до пуне висине просторије.

Подови приземља изводе се као подови на тлу. Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ПВЦ мембрана обострано заштићена геотекстилом, затим термоизолациони слој XPS-а д=8цм , ПЕ фолија и заштитни малтер дебљине 5цм армирано-бетонска плоча дебљине 15цм, слој звучне изолације 2цм, ПЕ фолија, армирани цементни естрих д=6цм, саморазливајућа маса и облога од ПВЦ пода.

У тоалетима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од гранитне керамике на лепку, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје дисперзијом. Део плафона се изводи као спуштени плафон, комбиновано, монолитни од гипс картонских плоча и растер од минералних плоча са упуштеним ивицама димензија 30x120цм.

Кров се изводи се као раван, непроходни, са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550 или сл., ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или сл., термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или сл., слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза у коме доминирају хоризонтални волумени. Додатно, различитом материјализацијом ових волумена, истакнуте су различите функционалне целине у основи објекта. Концепт функционалне организације објекта утицао је на транспарентан третман фасадних равни, чиме су успостављене повољне просторне и визуелне везе објекта са непосредним окружењем.

Пројектом је предвиђена примена савремених материјала: композитни фасадни панели, декоративни малтер, стакло, пластифицирани алуминијум.

Набавку и уградњу свих фасадних облога извршити уз обавезну консултацију са пројектантом и надзорним органом.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, зелени, са ФПО мембраном Sarnafil TG 66 или сл. Хидроизолација санитарних чворова и чајне кухиње изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.

Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Унутрашња једнокрилна врата су од Ал. профила пластифицираних у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично). Конструкција је без термо прекида. Испуна крила врата је од стакла или универа у антрацит тону.

Унутрашњи портали са вратима и фиксним елементима су од каљеног стакла дебљине 10мм и каљеног ламинираног стакла 5.5.2. Пројектом ентеријера је могуће предвидети и другачију материјализацију портала и улазних врата. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача, у боји по избору пројектанта и застакљују термопан стаклом д=8+15+8мм, каљеним са спољне стране, са low emission слојем на унутрашњем стаклу са унутрашње стране и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.1W/m2K.

Пакети стакла у парапетним пољима до коте најмање 2,0м од готовог пода каљена и ламелирана са спољашње и унутрашње стране д=4.4.2мм+15+4.4.2мм.

Испуна нетранспарентног поља је термоизолациони пакет који се састоји од спољног каљеног-емајлираног стакла 6мм (спољно стакло је полурефлектујуће) проветреног ваздушног простора, минералне вуне дебљине 100 мм постављеној у савијеној кутији од пластифицираног лима, у истом тону као и и профили, дебљине 1 мм са унутрашње стране на делу парапетног зида тако да формира тзв "shadow box" са предњим стаклом и монтира се у фасаду као компактна испуна. Са унутрашње стране, кутија од пластифицираног лима мора бити у равни са хоризонталним и вертикалним профилима.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020) потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70м2 пословног простора, односно укупно 8 паркинг места. Пројектом је предвиђено 11 паркинг места, од чега 2 паркинг места за особе са инвалидитетом.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције противпожарних врата и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, венце, прозорске банке и сл. извести од композитних панела.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације грејања, хлађења и вентилације. Грејање предшколске установе је даљинско, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Електроенергетика

Капацитет: 43,60 kW (максимална једновремена снага по јединици)

Врста бројила: директна мерна група - ДМГ

Лимитатори: 3x63A

Врата прикључка: индивидуални/типски

Карактер прикључка: трајни

Начин грејања: даљинско, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

Водоводна, хидрантска, канализациона и атмосферска мрежа

Прикључак на водоводну мрежу: Q=0,86 l/s, прикључак DN25

Спољна и унутрашња хидрантска мрежа: Q=10,00 l/s, прикључак DN80

Прикључак на канализациону мрежу: Q=5,45 l/s, прикључак DN150

Прикључак на атмосферску канализацију: Q=9,91 l/s, прикључак DN150

Прикључак на телекомуникациону мрежу: према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д.

Прикључак на јавну површину: на улицу Новопројектована

Одговорни пројектант:

др Милан Танић, дипл. инж. арх.

Лиценца бр. 300 М554 13

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Предшколска установа, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	др Милан Танић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 М554 13
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-6/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина - Предрачунска вредност
1.7.	Графичка документација: 01 – Ситуациони план Р 1:500 02 – Основа темеља Р 1:200 03 – Основа приземља Р 1:200 04 – Основа кровних равни Р 1:200 05 – Пресек А-А Р 1:200 06 – Пресек Б-Б Р 1:200 07 – Изглед – Север Р 1:200 08 – Изглед – Исток Р 1:200 09 – Изглед – Југ Р 1:200 10 – Изглед – Запад Р 1:200 11 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу предшколске установе спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин одређује се:

др Милан Танић, дипл.инж.арх. 300 М554 13

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-6/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу предшколске установе спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин одређује се:

др Милан Танић, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: др Милан Танић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 М554 13

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-6/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Предшколска установа, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	изградња

ОПШТЕ

На основу пројектног задатка инвеститора, важеће регулативе, Плана генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу предшколске установе, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Пројектована предшколска установа, спратности П+0, налази се у Неготину у улици Новопројектована б.б, на катастарској парцели број 3272/6 К.О. Неготин.

Пешачки приступ парцели предвиђен је са северне стране из улице Новопројектоване. На источној страни на к.п.бр. 3272/7 планирани су спортски терени. Са јужне стране належе на Новопројектовану улицу. Колски приступ предвиђен је са западне стране, где су планирана 11 паркинг места.

Терен предметне парцеле на којој је предвиђена изградња предшколске установе је релативно раван. Кота терена је +0.00 (42.45 м.н.в.). Кота пода приземља је +0.05м (42.50 м.н.в.). Висина венца је +4.45м (46.90 м.н.в.). Висина објекта је +5.75м (48.20 м.н.в.)

Површина к.п.бр. 3272/6 К.О.Неготин износи 1713.00м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/6 К.О.Неготин		1713.00м2
Укупна НЕТО површина		420.72м2
Површина земљишта под објектом		581.81м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		581.81м2
Укупна БРУТО изграђена површина		581.81м2
Спратност	max. П+0	П+0
Индекс заузетости	max. 60%	33.96%
Индекс изграђености	/	0.34
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места	8	11
Површина зеленила		643.60м2
Проценат зеленила	10-30%	37.57%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња предшколске установе, спратности П+0.

Објекат предшколске установе је, поред осталог, програмски одређен у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Сл. гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019). Садржи 2 просторије за децу, односно 2 васпитне групе. Свака просторија за децу састоји се од собе за васпитно-образовни рад (собе за децу), гардеробе и санитарне просторије. Између соба за децу, предвиђен је плато у виду полуатријума, за игру и боравак деце на отвореном простору.

Собама за децу приступа се из улазног хола. Уз улазни хол предвиђен је и вишенаменски простор, који може добити различите функције (васпитно-образовни рад, одржавање састанака, организација приредби, изложби, радионица за децу и родитеље, итд).

Главни улаз у објекат предвиђен је са северне стране. Уз улазну партију предвиђени су тријажа и соба за васпитаче, са простором за стручну литературу и дечје књиге и делом за изолацију, као и две канцеларије за администрацију са припадајућим тоалетима.

Економски улаз у објекат предвиђен је са западне стране. Планирана је дистрибутивна кухиња, у непосредној вези са улазним холом, са пратећим магацинским просторима. У овом делу објекта предвиђени су техничка просторија, тоалети и гардеробе за раднике, остава, као и просторија за одлагање прибора за одржавање са трокадером.

Преглед површина приземља дат је у Табели 2.

Озн.	**Намена**	**П (м2)**	**Под**	**Зид**
1	Ветробран	7,34	ПВЦ под	Дисперзија
2	Хол	38,80	ПВЦ под	Дисперзија
3	Вишенамснски простор	40,49	ПВЦ под	Керамика
4	Тријажа	4,16	ПВЦ под	Дисперзија
5	Просторија за васпитаче	28,00	ПВЦ под	Дисперзија
6	Соба за децу	2x57,91=115,82	ПВЦ под	Дисперзија
7	Гардероба	2x10,56=21,12	ПВЦ под	Дисперзија
8	Санитарни чвор	2x8,64=17,28	Керамика	Керамика
9	Ходник 1	29,58	ПВЦ под	Дисперзија
10	Ходник 2	9,87	ПВЦ под	Дисперзија
11	Канцеларија 1	14,34	ПВЦ под	Дисперзија
12	Канцеларија 2	13,29	ПВЦ под	Дисперзија.
13	Ходник 3	3,54	ПВЦ под	Дисперзија
14	Санитарни чвор	5,40	Керамика	Керамика
15	Ветробран	2,85	ПВЦ под	Дисперзија
16	Ходник 4	16,96	ПВЦ под	Дисперзија
17	Дистрибутивна кухиња	25,05	Керамика	Керамика
18	Магацин	2x5,89=11,78	Керамика	Керамика
19	Техничка просторија	12,93	Керамика	Керамика
20	Остава	3,80	Керамика	Керамика
21	Гардероба за запослене	7,58	Керамика	Керамика
22	Просторија за одржавање	3,75	Керамика	Керамика.

	П нето		**433,73 м2**
	П нето-3%		**420,72 м2**
	П бруто		**581,81 м2**
23	Плато на отвореном	WPC декинг	**79,80**

Табела 2. – преглед површина

КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција је пројектована као армиранобетонска (АБ), монолитна, ливена на лицу места. Основни конструктивни систем је комбинација рамова и АБ зидова. Међуспратна конструкција је монолитна армиранобетонска плоча дебљине 20цм. Темељење се врши на армиранобетонским темељним стопама. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија. Предвиђен је раван непроходан кров.
Поред главних стубова у систему постоје и вертикални серклажи, који су пројектовани на местима сутицања и сучељавања зидова испуне као и код зидова велике дужине. Вертикални серклажи изводе се након израде основног носећег система, после зидања зидова испуне. Минимална арматура за вертикалне серклаже је 4РØ14 и УØ6/7.5/15цм, док је арматура за хоризонталне серклаже 4РØ12 и УØ6/10/20цм.
Сви вертикални бетонски елементи (стубови) објекта прорачунати су за бетон МБ30, док су хоризонтални елементи прорачунати за бетон МБ30, док се сви елементи армирају са арматуром Бст 500Б, као и арматурним мрежама МА500/560. При уграђивању бетона вршити вибрирање бетона.
Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте. Армирани бетони у класичном извођењу за све бетонске елементе конструкција, пројектован је МБ30, са арматурном Бст500Б (500/560) – ребрасте шипке, глатка за узенгије и мрежа за зидове и плоче.
Сва арматура мора бити правилно складиштена, савијена и сечена. Не сме бити замашћена, прљава или прекомерно зарђала.
За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити мин. по 4 репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.
Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.
Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.
Кров је раван и непроходан.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству, израђују се од опекарског гитер блока дебљине д=25цм, односно армираног бетона дебљине д=20.0цм и д=25цм, и термоизолације (импрегнирана камена минерална вуна) дебљине д=15цм.
Предвиђена је израда проветрене фасаде. Фасада је обложена композитним фасадним панелима, изведеним у систему проветрене фасаде. Преко зида од гитер блока дебљине д=25цм постављају се термоизолација – импрегнирана камена минерална вуна д=15.0цм, паропропусна-водонепропусна фолија и фасадни панели на одговарајућој потконструкцији, са проветреним ваздушним слојем д=4цм и д=14цм.

Делови фасаде облажу се пластифицираним алуминијумским ламелама димензија 5x10цм, вертикално постављеним на међусобном растојању према пројекту. Ламеле носи хоризонтално алуминијумска потконструкција која одваја вертикалне алуминијумске ламеле 5цм од завршно обрађене фасаде декоративним малтером.
Предвиђени фасадни зидови имају одговарајући коефицијент пролаза топлоте, онемогућују стварање кондензата и у складу су са стандардима (за II климатску зону). Архитектонско-статичко решење обезбеђује фасадном зиду конструктивну компактност и своди могућност појаве топлотних мостова на најмању могућу меру.
Преградни зидови се израђују од гипс-картонских плоча на металној потконструкцији, гитер блока д=25.0цм и шупље опеке д=12.0цм.
Унутрашњи зидови од опекарског блока и опеке, као и унутрашње стране фасадних зидова малтеришу се продужним малтером, глетују и боје дисперзивном бојом. Зидови у санитарним чворовима облажу се плочицама од гранитне керамике до пуне висине просторије.
Подови приземља изводе се као подови на тлу. Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи хидроизолациона ПВЦ мембрана обострано заштићена геотекстилом, затим термоизолациони слој XPS-а д=8цм , ПЕ фолија и заштитни малтер дебљине 5цм армирано-бетонска плоча дебљине 15цм, слој звучне изолације 2цм, ПЕ фолија, армирани цементни естрих д=6цм, саморазливајућа маса и облога од ПВЦ пода.
У тоалетима, преко цементног естриха, а испод завршне облоге од гранитне керамике на лепку, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.
Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје дисперзијом. Део плафона се изводи као спуштени плафон, комбиновано, монолитни од гипс картонских плоча и растер од минералних плоча са упуштеним ивицама димензија 30x120цм.
Кров се изводи се као раван, непроходни, са следећим слојевима (гледано одозго на доле): слој земље са биљкама 10цм, дренажни слој Sarnavert Aquardain 550 или сл., ФПО мембрана Sarnafil TG 66 или сл., термоизолација XPS 20цм, парна брана Sarnavap 5000E или сл., слој бетона за пад мин. 5цм, армирано бетонска плоча д=20цм, продужни малтер.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза у коме доминирају хоризонтални волумени. Додатно, различитом материјализацијом ових волумена, истакнуте су различите функционалне целине у основи објекта. Концепт функционалне организације објекта утицао је на транспарентан третман фасадних равни, чиме су успостављене повољне просторне и визуелне везе објекта са непосредним окружењем.
Пројектом је предвиђена примена савремених материјала: композитни фасадни панели, декоративни малтер, стакло, пластифицирани алуминијум.
Набавку и уградњу свих фасадних облога извршити уз обавезну консултацију са пројектантом и надзорним органом.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-20HL или сл. Раван кров је пројектован као непроходан, зелени, са ФПО мембраном Sarnafil TG 66 или сл. Хидроизолација санитарних чворова и чајне кухиње изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Унутрашња једнокрилна врата су од Ал. профила пластифицираних у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично). Конструкција је без термо прекида. Испуна крила врата је од стакла или универа у антрацит тону.
Унутрашњи портали са вратима и фиксним елементима су од каљеног стакла дебљине 10мм и каљеног ламинираног стакла 5.5.2. Пројектом ентеријера је могуће предвидети и другачију материјализацију портала и улазних врата. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача, у боји по избору пројектанта и застакљују термопан стаклом д=8+15+8мм, каљеним са спољне стране, са low emission слојем на унутрашњем стаклу са унутрашње стране и аргонским пуњењем.
Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.1W/m2K.
Пакети стакла у парапетним пољима до коте најмање 2,0м од готовог пода каљена и ламелирана са спољашње и унутрашње стране д=4.4.2мм+15+4.4.2мм.
Испуна нетранспарентног поља је термоизолациони пакет који се састоји од спољног каљеног-емајлираног стакла 6мм (спољно стакло је полурефлектујуће) проветреног ваздушног простора, минералне вуне дебљине 100 мм постављеној у савијеној кутији од пластифицираног лима, у истом тону као и и профили, дебљине 1 мм са унутрашње стране на делу парапетног зида тако да формира тзв "shadow box" са предњим стаклом и монтира се у фасаду као компактна испуна. Са унутрашње стране, кутија од пластифицираног лима мора бити у равни са хоризонталним и вертикалним профилима.
Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020) потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70м2 пословног простора, односно укупно 8 паркинг места. Пројектом је предвиђено 11 паркинг места, од чега 2 паркинг места за особе са инвалидитетом.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције противпожарних врата и рукохвата.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, венце, прозорске банке и сл. извести од композитних панела.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације грејања, хлађења и вентилације. Грејање предшколске установе је даљинско, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Електроенергетика

Капацитет: 43,60 kW (максимална једновремена снага по јединици)

Врста бројила: директна мерна група - ДМГ

Лимитатори: 3x63A

Врата прикључка: индивидуални/типски

Карактер прикључка: трајни

Начин грејања: даљинско, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

Водоводна, хидрантска, канализациона и атмосферска мрежа

Прикључак на водоводну мрежу: Q=0,86 l/s, прикључак DN25

Спољна и унутрашња хидрантска мрежа: Q=10,00 l/s, прикључак DN80

Прикључак на канализациону мрежу: Q=5,45 l/s, прикључак DN150

Прикључак на атмосферску канализацију: Q=9,91 l/s, прикључак DN150

Прикључак на телекомуникациону мрежу: према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д.

Прикључак на јавну површину: на улицу Новопројектована

Одговорни пројектант:

_____

др Милан Танић, дипл. инж. арх.

Лиценца бр. 300 М554 13

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/6 К.О.Неготин		1713.00м2
Укупна НЕТО површина		420.72м2
Површина земљишта под објектом		581.81м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		581.81м2
Укупна БРУТО изграђена површина		581.81м2
Спратност	max. П+0	П+0
Индекс заузетости	max. 60%	33.96%
Индекс изграђености	/	0.34
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места	8	11
Површина зеленила		643.60м2
Проценат зеленила	10-30%	37.57%

Одговорни пројектант:

Др Милан Танић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 М554 13

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу предшколске установе спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/6 К.О. Неготин, бруто површине 581.81м^2 износи **47.623.000,00 РСД.**

Одговорни пројектант:

Др Милан Танић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 М554 13

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

01 – Ситуациони план	Р 1:500
02 – Основа темеља	Р 1:200
03 – Основа приземља	Р 1:200
04 – Основа кровних равни	Р 1:200
05 – Пресек А-А	Р 1:200
06 – Пресек Б-Б	Р 1:200
07 – Изглед – Север	Р 1:200
08 – Изглед – Исток	Р 1:200
09 – Изглед – Југ	Р 1:200
10 – Изглед – Запад	Р 1:200
11 – 3Д приказ	

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

Novoprojektovana interna pristupna saobraćajnica

Novoprojektovana interna servisna saobraćajnica

3272

3297/4

СБЛ

LAMELA I
Po+P+6

Po+P+4

P+0

СТ

0.05
42.60

0.05
42.40

0.00
42.45

0.05
42.50

0.25
42.20

0.10
41.80

regulaciona linija

građevinska linija

novoformirana
građevinska parcela P4

osovina novoprojektovane saobraćajnice

biciklistička staza

ulaz u objekat

pešački prilaz

kolski prilaz novoprojektovanoj
saobraćajnici

parking mesto

parking za bicikle

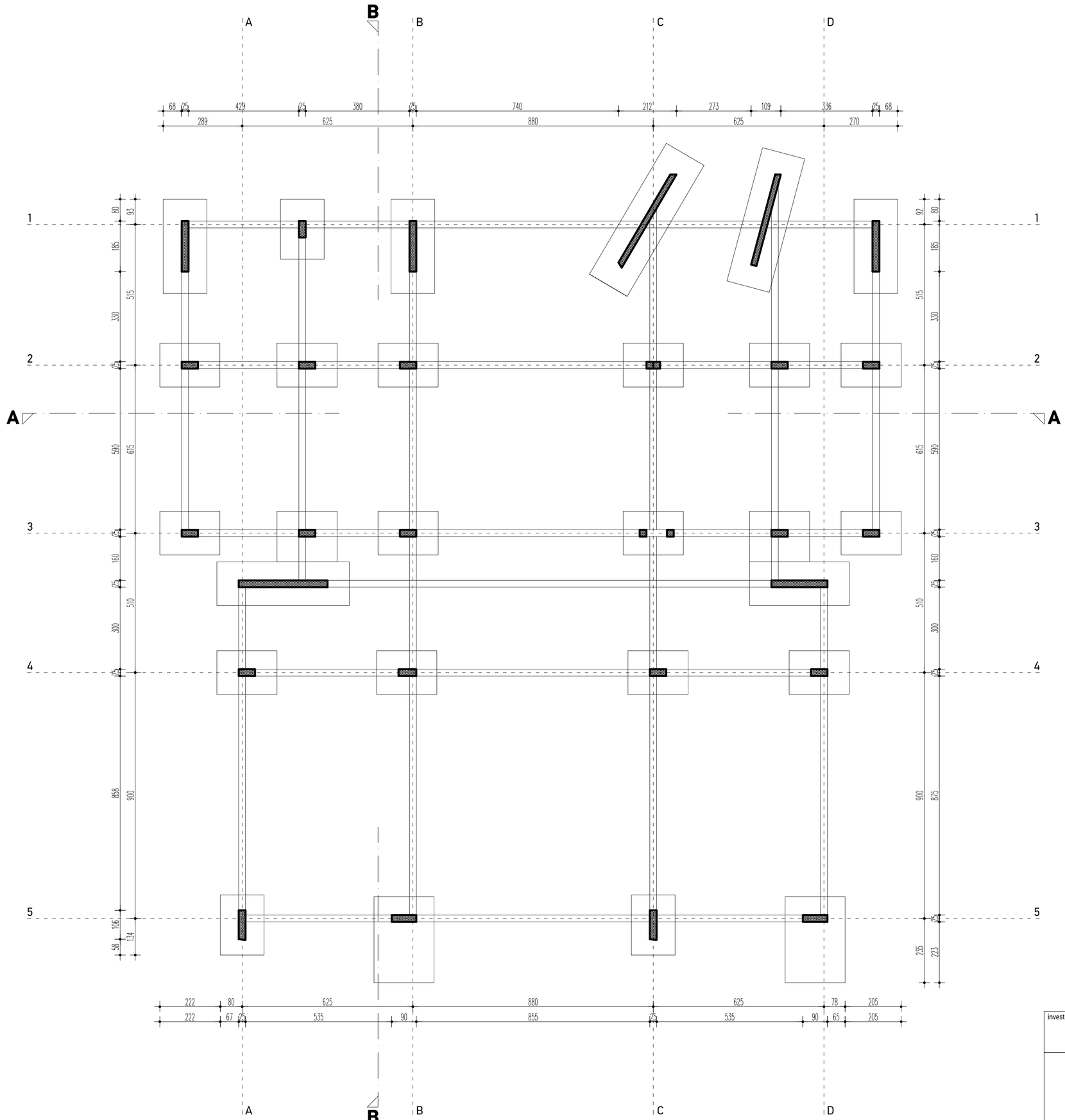
kontejner

URBANISTIČKI PARAMETRI	planom zahtevano	ostvareno
Površina novoformirane građevinske parcele P4 (deo k.p.br. 3272K.O.Negotin)		1713.09 m²
Ukupna NETO površina		420.72 m²
Površina zemljišta pod objektom		581.81 m²
Ukupna BRUTO razvijena građevinska površina - nadzemno		581.81 m²
Ukupna BRUTO izgrađena površina		581.81 m²
Spratnost	max. P+0	P+0
Indeks zauzetosti	max. 60%	33.96%
Indeks izgrađenosti	/	0.34
Broj funkcionalnih jedinica	/	1
Broj parking mesta	8	12
Procenat zelenih površina	/	617.68 m²
Površina zelenila	10-30%	36.06%

S

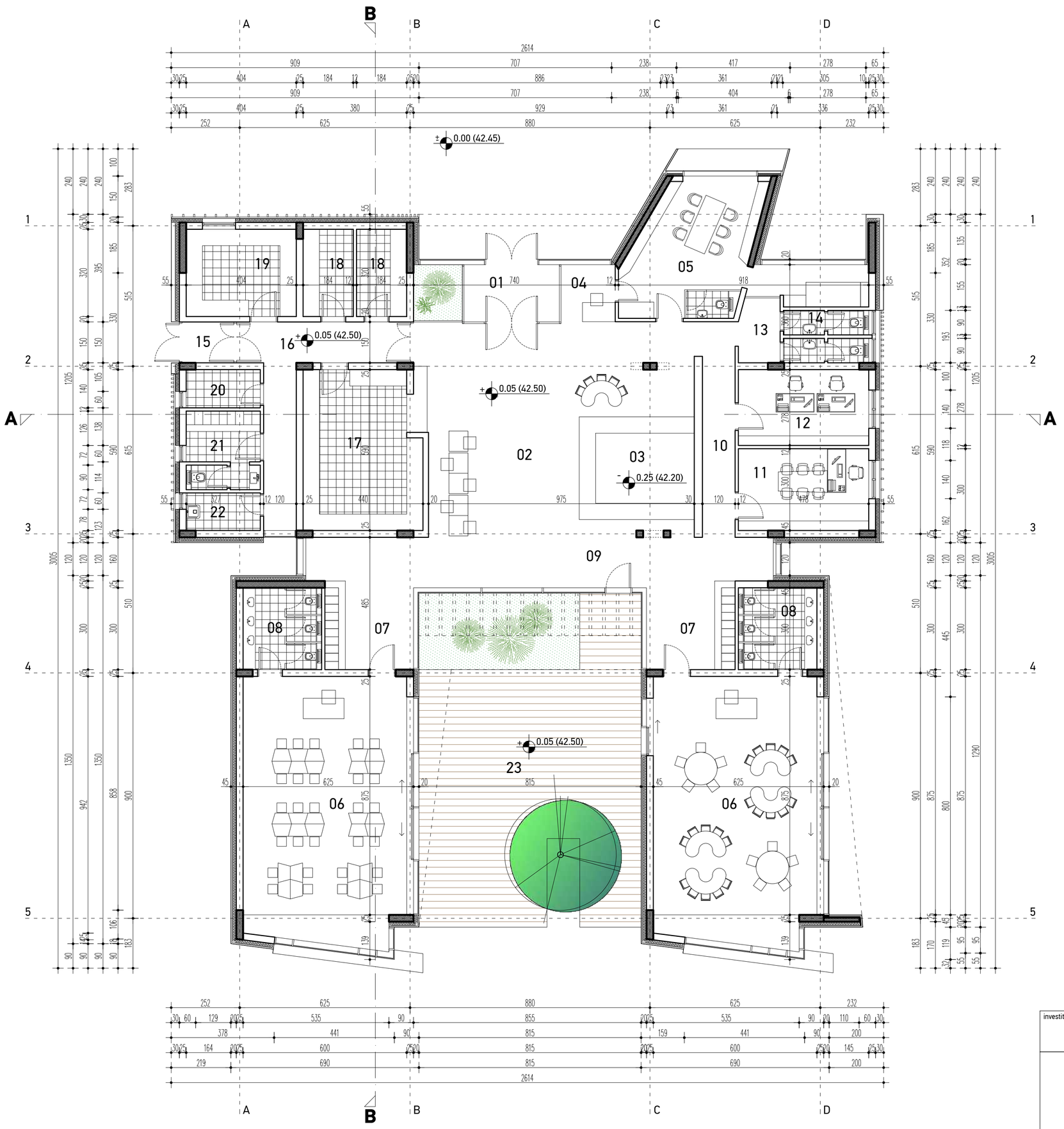
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Trgovački centar - Retail Park spratnosti P+0 i P+1 na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **SITUACIONI PLAN**
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2022. razmera: 1:200 crtež br. 4.1

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **OSNOVA TEMELJA**
	projektant **Slaviša Kondić, d.j.a.**	
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2022. razmera: 1:100 crtež br. 4.2

www.teking.rs



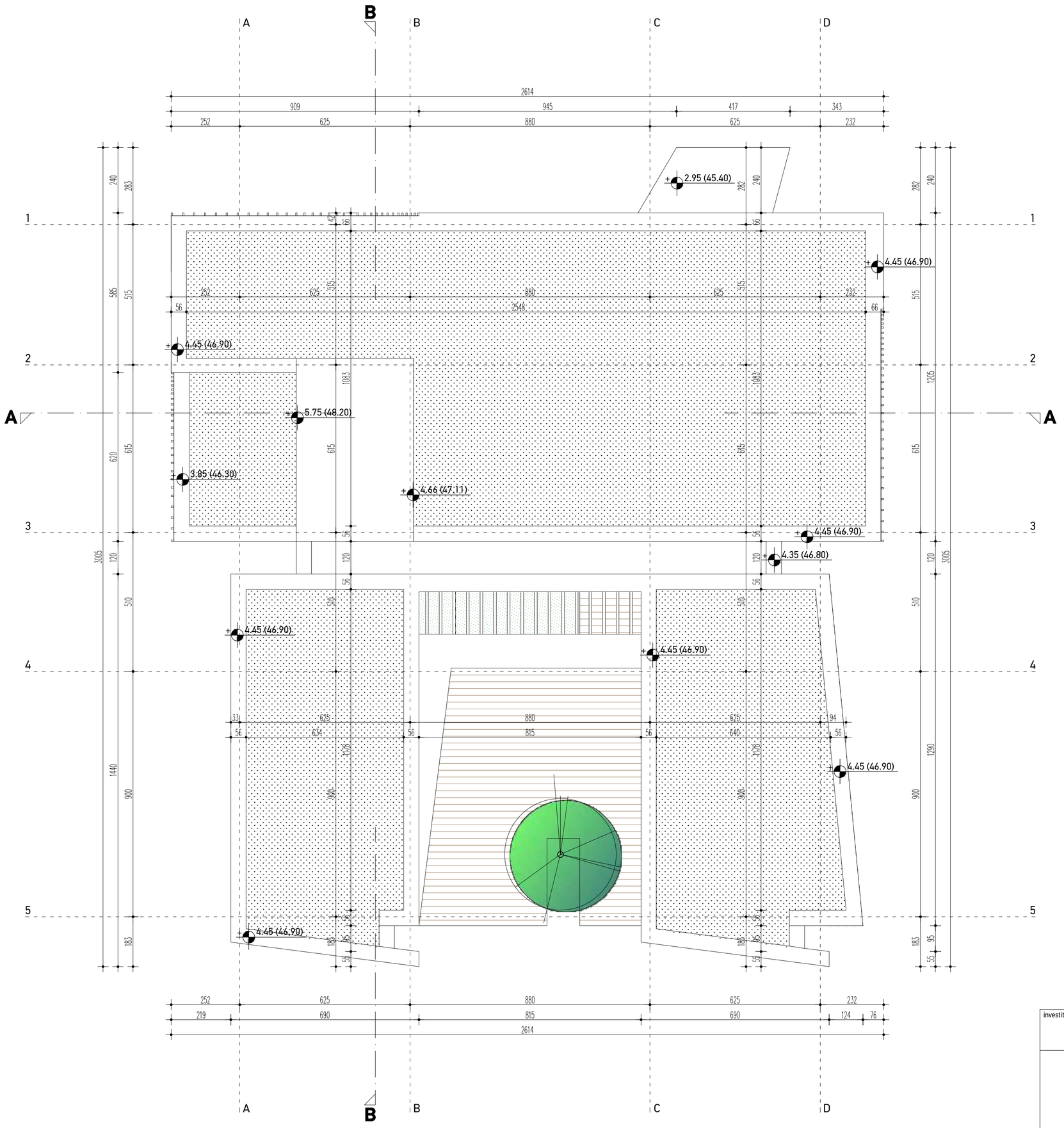
S

LEGENDA - OSNOVA PRIZEMLJA

oz.	namena	P(m)
01	vetrobran	7.34
02	hol	38.80
03	višenamenski prostor	40.49
04	trijaža	4.16
05	prostorija za vaspitače sa izolacijom	28.00
06	soba za decu	2 x 57.91 = 115.82
07	garderoba	2 x 10.56 = 21.12
08	sanitarni čvor	2 x 8.64 = 17.28
09	hodnik 1	29.58
10	hodnik 2	9.87
11	kancelarija 1	14.34
12	kancelarija 2	13.29
13	hodnik 3	3.54
14	sanitarni čvor za zaposlene	5.40
15	vetrobran	2.85
16	hodnik 4	16.96
17	distributivna kuhinja	25.05
18	magacin	2 x 5.89 = 11.78
19	tehnička prostorija	12.93
20	ostava	3.80
21	garderoba za zaposlene	7.58
22	prostorija za održavanje	3.75
	P neto	433.73 m^2
	P neto-3%	420.72 m^2
	P bruto	581.81 m^2
23	plato na otvorenom za boravak i igru dece	79.80

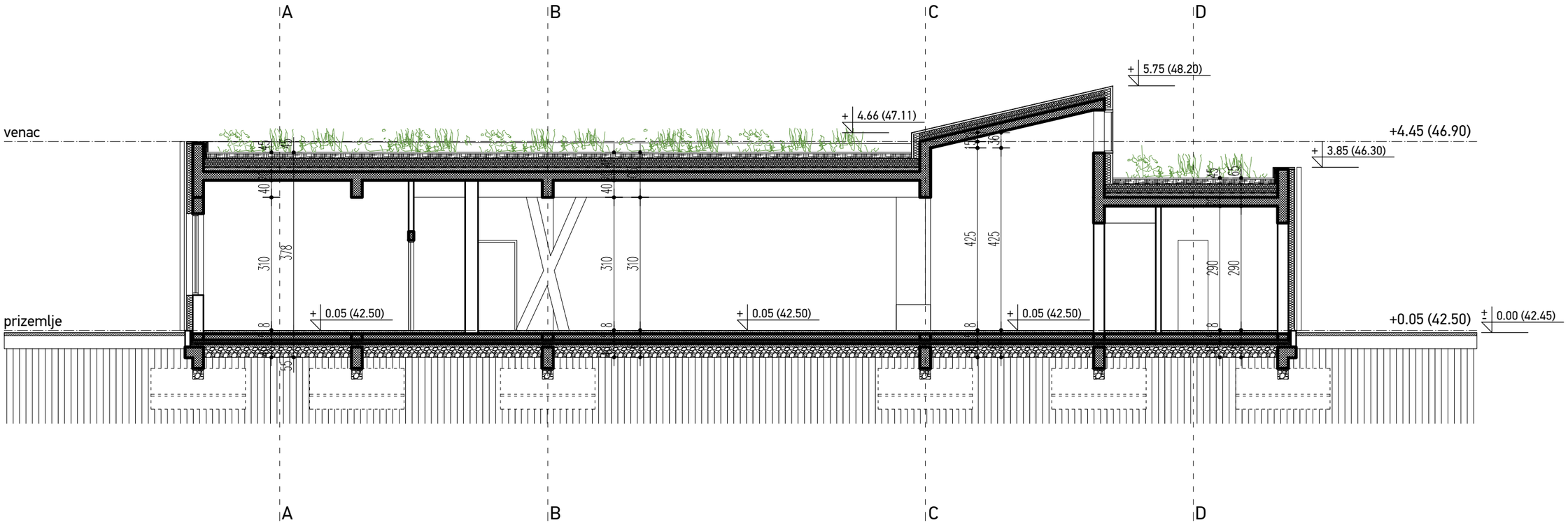
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin DOO **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	**Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	**OSNOVA PRIZEMLJA**
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2022. razmera: 1:100 crtež br. 4.3

www.teking.rs



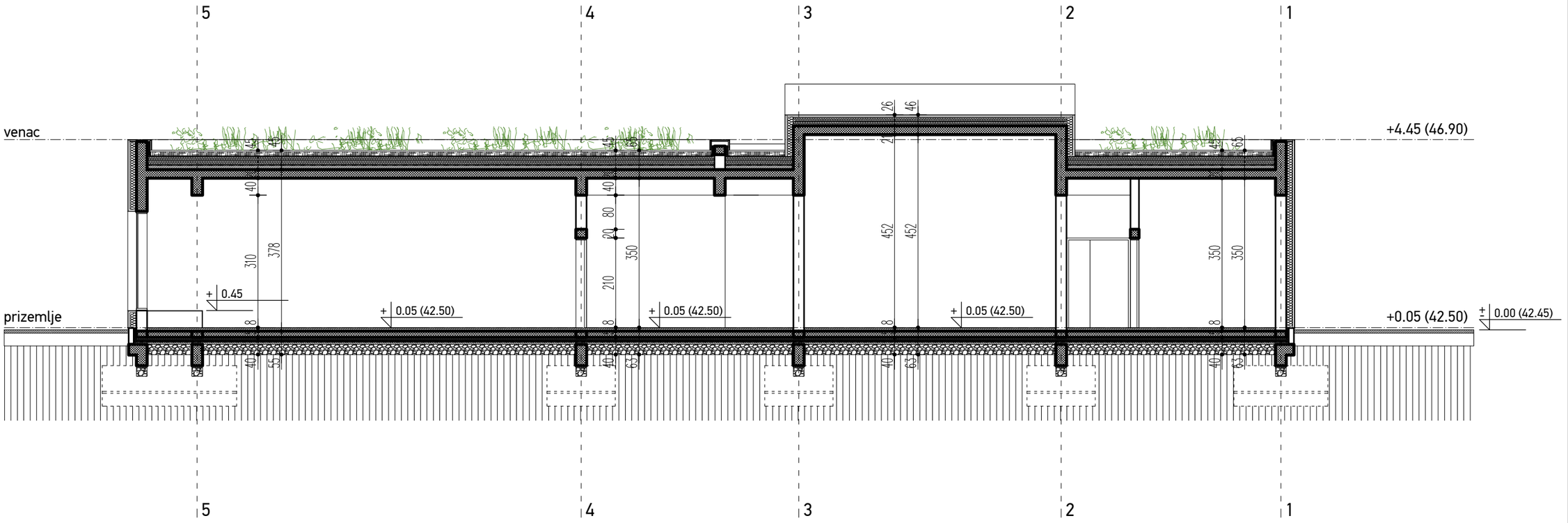
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	**OSNOVA KROVNIH RAVNI**
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. razmera: 1:100 crtež br. 4.4

www.teking.rs



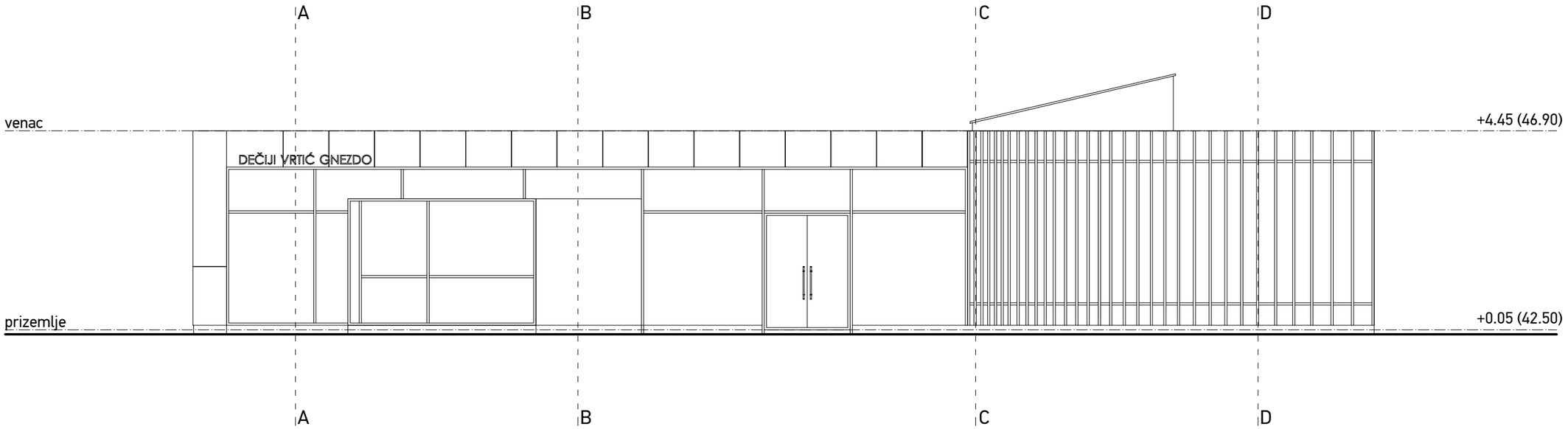
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **PRESEK A-A**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: 1:100 / crtež br. 4.5

www.teking.rs



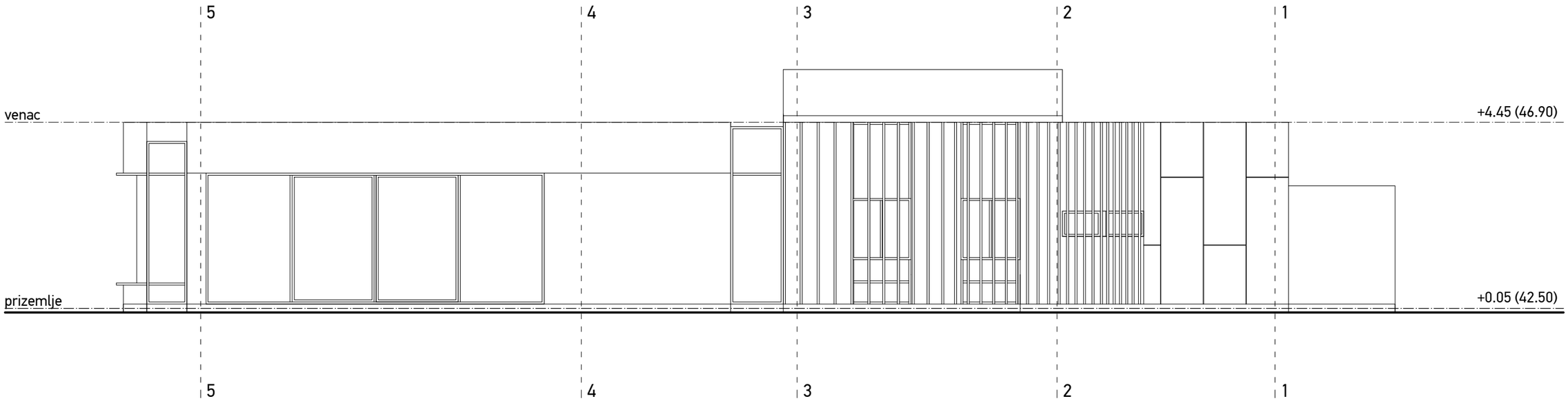
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **PRESEK B-B**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: 1:100 / crtež br. 4.6

www.teking.rs



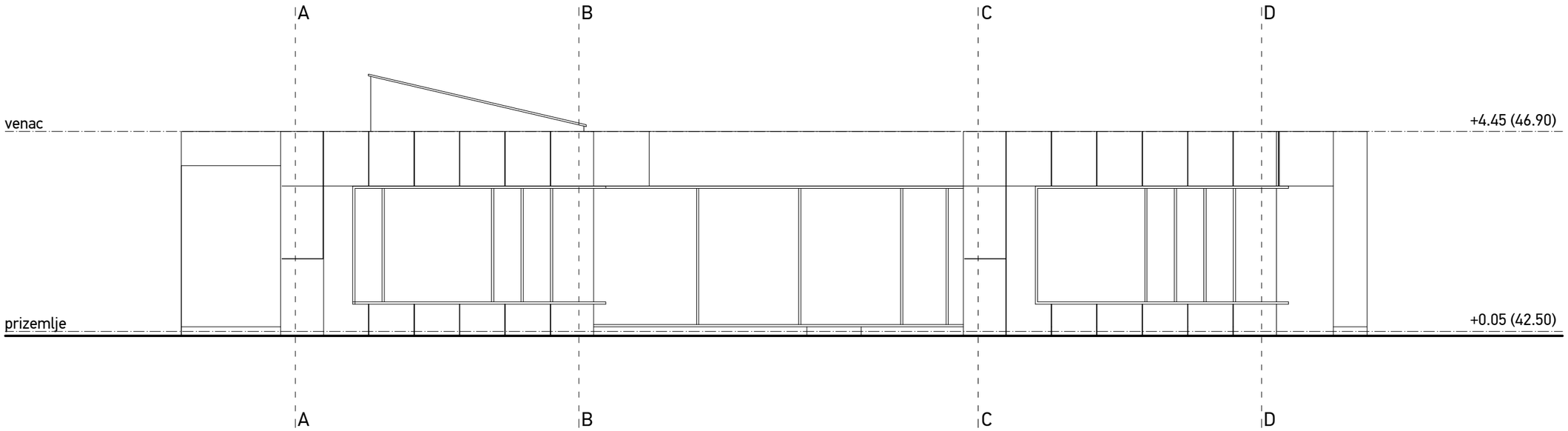
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **IZGLED SEVER**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: 1:100 / crtež br. 4.7

www.teking.rs



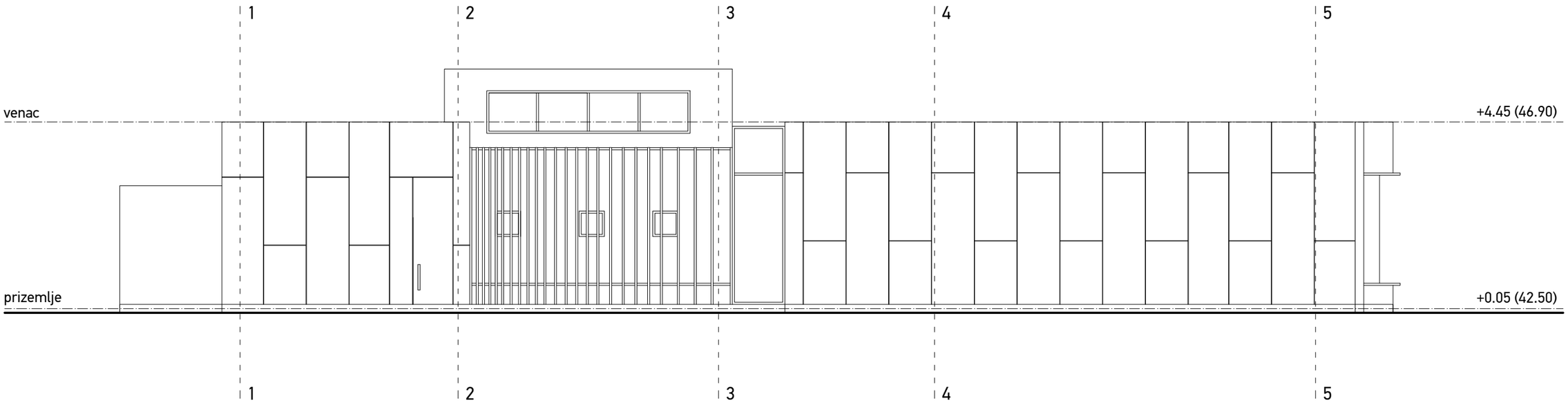
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **IZGLED ISTOK**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: 1:100 / crtež br. 4.8

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **IZGLED JUG**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. razmera: 1:100 crtež br. 4.9

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **IZGLED ZAPAD**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: 1:100 / crtež br. 4.10

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **3D MODEL**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: / crtež br. 4.11

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **3D MODEL**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: / crtež br. 4.11

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**	
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**	
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **3D MODEL**	
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**		
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**		
	projektant		datum: JUL 2022.	razmera: / crtež br. 4.11

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **3D MODEL**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: / crtež br. 4.11

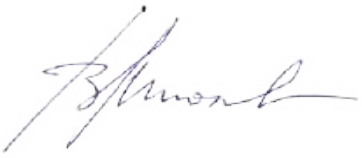
www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Predškolska ustanova spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Milan Tanić, d.i.a.** **licenca br. 300 M554 13**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.**	crtež **3D MODEL**
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2022. / razmera: / crtež br. 4.11

www.teking.rs

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Трговачки центар – Retail Park, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Главни пројектант:	Војислав Николић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 A00017 19
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-10/0
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Садржај техничке документације
0.5.	Подаци о пројектантима
0.6.	Општи подаци о објекту
0.7.	Сажети технички опис

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин одређује се:

Војислав Николић, маст.инж.арх. 300 А00017 19

Инвеститор: Elixir Garden Negotin DOO
Ул. Браће Југовића 2, Прахово

Одговорно лице / заступник: Маја Радуловић, директор

Потпис:

ElixirGarden
Elixir Garden Negotin DOO Prahovo
Blace Jugovica 2, Prahovo, 19330
PIB 110

Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

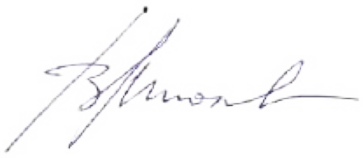
0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 017/23-ИДР-10/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 017/23-ИДР-10/1

0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Главни пројектант :	Војислав Николић, маст. инж. арх.
Број лиценце:	300 A00017 19

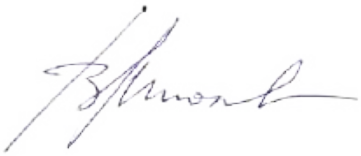
Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорни пројектант :	Војислав Николић, маст. инж. арх.
Број лиценце:	300 A00017 19

Потпис:



0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова :	Изградња	
категорија објекта:	B	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	123002 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020)	
место:	Неготин, улица Новопројектована б.б.	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п. бр. 3272/10 К.О. Неготин	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		
Укупни капацитет		300,00 kW (једновремена снага
Врста прикључка		Индивидуални, трајни
Врста мерног уређаја		Мултифункционална мерна група Индиректна мерна група 10kV – SMT 20/5A
Начин грејања		Даљинско, топлана
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		/
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)		/
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)		/
Нетипични потрошачи		/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне		/

енергије	
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	Q=1,39 l/s, прикључак DN32
спољна и унутрашња хидрантска мрежа	Q=10,00 l/s, прикључак DN80
прикључак на канализациону мрежу	Q=8,31 l/s, прикључак DN150
прикључак на атмосферску канализацију	Q=49,67 l/s, прикључак DN300
прикључак на телекомуникациону мрежу	према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д.
прикључак на јавну површину	на улицу Новопројектована

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	6928.00 м2
	укупна БРГП надземно:	3033.04 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	3033.04 м2
	укупна НЕТО површина:	2888.94 м2
	површина приземља:	3033.04 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	3084.63 м2 44.52%
	спратност (надземних и подземних етажа):	П+0
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта/венца је +7.54м.
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта/венца је 49.39 м.н.в.
	спратна висина:	7.54м
	број функционалних јединица/број станова:	1
	број паркинг места:	72
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Фасадни сендвич панели, композитни панели, класична фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 2%
	материјализација крова:	Хидроизолациона мембрана
проценат зелених површина:		13.90%
индекс заузетости:		44.52%
индекс изграђености:		0.44
предрачунска вредност објекта:		125.269.000,00 РСД

0.7. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO
	Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Трговачки центар – Retail Park, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	изградња

ОПШТЕ

На основу пројектног задатка инвеститора, важеће регулативе, Плана генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Пројектовани трговачки центар – Retail Park, спратности П+0, налази се у Неготину у улици Новопројектована б.б, на катастарској парцели број 3272/10 К.О. Неготин.

Главни пешачки приступ парцели предвиђен је са северне стране из улице Новопројектоване. Са исте стране планиран је и колски приступ до паркин места чији је укупан број 72. На западној страни на к.п.бр. 3272/7 налазе новопланирани спортски терени. Са јужне стране парцела належе на Новопројектовану интерну сервисну саобраћајницу.

Терен предметне парцеле на којој је предвиђена изградња трговачког центра – Retail Park-а је релативно раван. Кота терена у зони испред улаза у објекат је +-0.00 (41.85 м.н.в.). Кота пода приземља је +-0.00 (41.85). Висина највишег венца је +9.00м (50.85 м.н.в.).

Површина к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин износи 6928 м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/10 К.О.Неготин		6928.00 м2
Укупна НЕТО површина		2888.94.м2
Површина земљишта под објектом		3084.63 м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		3033.04 м2
Укупна БРУТО изграђена површина		3033.04 м2
Спратност	мах. П+6	П+0
Индекс заузетости	мах. 60%	44.52%
Индекс изграђености	/	0.44
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места	41	72
Површина зеленила		963.18 м2
Проценат зеленила	10-30%	13.90%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0.

Доминантна намена објекта је трговина. Допунске намене објекта су угоститељство, култура и рекреација. Приступ посетилаца свим садржајима трговачког центра је са северне стране, на којој је организован и мирујући саобраћај са 72 паркинг места.

Пројектовани трговачки центар – Retail Park у централном делу плана садржи простор за издавање намењен искључиво локалима за трговину на мало. Снабдевање локала је преко засебних улаза са јужне стране, са новопројектоване интерне сервисне саобраћајнице.

У северном делу објекта предвиђен је кафе ресторан, са припадајућом летњом баштом.

Преко формираног пасажа, који је и у функцији повезивања са преосталим јужним делом парцеле, приступа се санитарним чворовима, техничким просторијама, и административном делу за потребе трговачког центра.

Источни део објекта намењен је супермаркету.

Преглед површина дат је у Табели 2.

Озн.	Намена	П (м2)	Под	Зид
1	Локал 1 – кафе ресторан	175,51	Керамика	Дисперзија
2	Локал 2 – простор за издавање	512,58	Керамика	Дисперзија
3	Ходник	24,98	Керамика	Дисперзија
4	Ходник	4,80	Керамика	Дисперзија
5	ПП централа – видео надзор	8,20	Керамика	Керамика
6	Канцеларија	11,15	Керамика	Дисперзија
7	Женски тоалет	11,85	Керамика	Керамика
8	Мушки тоалет	13,86	Керамика	Керамика
9	Тоалет за особе са инвалидитетом	4,80	Керамика	Керамика
10	Просторија за пресвлачење беба	3,13	Керамика	Керамика
11	Остава прибора за одржавање	3,46	Керамика	Керамика
12	Техничка просторија	46,00	Керамика	Керамика
13	Техничка просторија	15,93	Керамика	Керамика
14	Техничка просторија	17,28	Керамика	Керамика
15	Локал 3 – простор за издавање	56,00	Керамика	Дисперзија
16	Локал 4 – простор за издавање	1376,32	Керамика	Дисперзија
17	Локал 5 – Супермаркет	603,09	Керамика	Дисперзија
	П нето			**2888,94 м2**
	П бруто			**3033,04 м2**

Табела 2. – преглед површина

КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је пројектован у монтажном армирано-бетонском скелетном систему са растером стубова 7,50 м у подужном правцу и 15,00 м и 20,00 м у попречном правцу.

Монтажни армирано-бетонски стубови су квадратног пресека са вутама у подужном правцу у нивоу међуспратне конструкције изнад приземља преко којих се врши прихватање монтажних армирано бетонских ригли. У нивоу кровне конструкције стуб се завршава шлицем за убацивање ригле I-пресека.

Фундирање стубова изводи се преко армирано-бетонских темељних стопа самаца и монтажних армирано-бетонских чашица.

Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија.

Подна плоча приземља је армирано-бетонска дебљине 17 цм, ливена на лицу места и изводи се преко припремљене подлоге, која се састоји из насутог слоја шљунка у д=15 цм и слоја подложног бетона д=5 цм. По ободу објекта у ширини од 3,00 м подлога за израду подне плоче приземља састоји се из насутог слоја шљунка д=15 цм, посипа филлер-ом, зарад добијања што равније површине, преко које се поставља термоизолациони материјал (ХПС) и даље врши израда подне плоче. Пре израде саме подлоге врши се слојевито збијање тла.

Међуспратна таваница изводи се од преднапрегнитих шупљих плоча дебљине 20цм. На испадима објекта изнад приземља пројектоване су конзолне армирано-бетонске плоче ливене на лицу места.

Пројектована степеништа су армирано-бетонска, ливена на лицу места.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити мин. по 4 репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству.

Фасадни зидови су од ватроотпорних сендич панела. Предвиђена је хоризонтална уградња зидних сендвич панела дебљине 150мм, са испуном од негориве минералне вуне.

Кровна конструкција се изводи у систему слаганог крова. Носећу кровну конструкцију чине монтажни армиранобетонски носачи, преко којих се поставља високопрофилисани челични лим, парна брана, двоструки термоизолациони слој минералне вуне и хидроизолациона кровна мембрана. Кровне равни пројектоване су са нагибом од 2%. Као кровни покривач предвиђена је ПВЦ хидроизолациона кровна мембрана „Сикаплан 15Г“ у сивој боји или сл., која је УВ отпорна, армирана, еластична, водонепропусна и паропропусна. Спојеви трака изводе се са преклопима и варе врелим ваздухом. На делу атике хидроизолациона мембрана се подиже вертикално у пуној висини атике. Сви пројектовани продори кроз кровну конструкцију се осигуравају од продора воде.

Подови на тлу изводе се преко армирано бетонске подне плоче приземља, израђене преко припремљене одговарајуће подлоге од слоја шљунка и подложног бетона или слоја шљунка, филер-а и термоизолационог слоја од ХПС-а. Термичка заштита подова на тлу предвиђена је по ободу објекта у ширини од 3,00 м. Завршна обрада подова у зависности од намене простора, гранитна керамика, мозаик или ПВЦ.

Преградни зидови санитарних чворова, гардероба и канцеларија су од гипс картонских плоча на металној потконструкцији у систему Кнауф W112 или сл. У санитарним просторијама зидови се облажу влагоотпорним гипс картонским плочама. На границама пожарних сектора предвиђене су гипс картонске преграде одговарајуће ватроотпорности.

Стандардне гипс картонске преграде глетују се и боје дисперзивном бојом. Преграде у санитарним чворовима облажу се плочицама од гранитне керамике до пуне висине просторије.

У тоалетима, испод завршне облоге од гранитне керамике на лепку, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје дисперзијом. Део плафона се изводи као спуштени плафон, комбиновано, монолитни од гипс картонских плоча и растер од минералних плоча са упуштеним ивицама димензија 30x120цм.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза у коме доминирају хоризонтални волумени. Концепт функционалне организације и намена објекта утицали су на транспарентан третман фасадних равни, чиме су успостављене повољне просторне и визуелне везе објекта са непосредним окружењем.

Пројектом је предвиђена примена савремених материјала: фасадни сендвич панели, композитни фасадни панели, стакло, пластифицирани алуминијум.

Набавку и уградњу свих фасадних облога извршити уз обавезну консултацију са пројектантом и надзорним органом.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-15HL или сл. Хидроизолација санитарних чворова и чајне кухиње изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.

Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Унутрашња једнокрилна и двокрилна врата су од Ал. профила пластифицираних у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично). Конструкција је без термо прекида. Испуна крила врата је од стакла или универа у антрацит тону.

Унутрашњи портали са вратима и фиксним елементима су од каљеног стакла дебљине 10мм и каљеног ламинираног стакла 5.5.2. Пројектом ентеријера је могуће предвидети и другачију материјализацију портала и улазних врата. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача, у боји по

избору пројектанта и застакљују термопан стаклом д=8+15+8мм, каљеним са спољне стране, са low emission слојем на унутрашњем стаклу са унутрашње стране и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.1W/m2K.

Пакети стакла у парапетним пољима до коте најмање 2,0м од готовог пода каљена и ламелирана са спољашње и унутрашње стране д=4.4.2мм+15+4.4.2мм.

Испуна нетранспарентног поља је термоизолациони пакет који се састоји од спољног каљеног-емајлираног стакла 6мм (спољно стакло је полурефлектујуће) проветреног ваздушног простора, минералне вуне дебљине 100 мм постављеној у савијеној кутији од пластифицираног лима, у истом тону као и и профили, дебљине 1 мм са унутрашње стране на делу парапетног зида тако да формира тзв "shadow box" са предњим стаклом и монтира се у фасаду као компактна испуна. Са унутрашње стране, кутија од пластифицираног лима мора бити у равни са хоризонталним и вертикалним профилима.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, (“Службени лист општине Неготин” број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020) потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70 м2 пословног простора, односно укупно 41 паркинг место. Пројектом је предвиђено 72 паркинг места.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције противпожарних врата, ограда, рукохвата и перголе.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, венце, прозорске банке и сл. извести од пластифицираног лима дебљине 0,70мм.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације грејања, хлађења и вентилације. Грејање објекта је централно, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

<u>Електроенергетика</u>

Капацитет: 300,00 kW (максимална једновремена снага по јединици)

Врста бројила: мултифункционална директна мерна група

Лимитатори: индиректна мерна група 10kV – SMT 20/5A

Врата прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Начин грејања: даљинско, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

<u>Водоводна, хидрантска, канализациона и атмосферска мрежа</u>

Прикључак на водоводну мрежу: Q=1,39 l/s, прикључак DN32

Спољна и унутрашња хидрантска мрежа: Q=10,00 l/s, прикључак DN80

Прикључак на канализациону мрежу: Q=8,31 l/s, прикључак DN150

Прикључак на атмосферску канализацију: Q=49,67 l/s, прикључак DN300

Прикључак на телекомуникациону мрежу: према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д.

Прикључак на јавну површину: на улицу Новопројектована

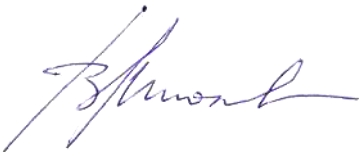
Одговорни пројектант:

Војислав Николић, маст. инж. арх.

Лиценца бр. 300 А00017 19

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Трговачки центар – Retail Park, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
За грађење / извођење радова:	изградња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Војислав Николић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 A00017 19
Потпис:	
Број техничке документације:	017/23-ИДР-10/1
Место и датум:	Ниш, јул 2023. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина - Предрачунска вредност
1.7.	Графичка документација: 01 – Ситуациони план Р 1:200 02 – Основа темеља Р 1:200 03 – Основа приземља Р 1:200 04 – Основа кровних равни Р 1:200 05 – Пресек А-А Р 1:200 06 – Пресек Б-Б Р 1:200 07 – Изглед – Североисток Р 1:200 08 – Изглед – Југоисток Р 1:200 09 – Изглед – Југозапад Р 1:200 10 – Изглед – Северозапад Р 1:200 11 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 73/19) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин одређује се:

Војислав Николић, маст.инж.арх. 300 А00017 19

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана

Одговорно лице/заступник: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 017/23-ИДР-10/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин одређује се:

Војислав Николић, маст. инж. арх.

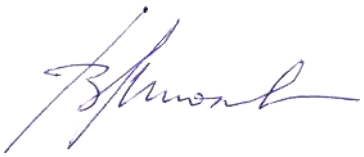
И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Војислав Николић, маст.инж.арх.

Број лиценце: 300 А00017 19

Потпис:



Број техничке документације: 017/23-ИДР-10/1
Место и датум: Ниш, јул 2023. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	Elixir Garden Negotin DOO Ул. Браће Југовића 2, Прахово
Објекат:	Трговачки центар – Retail Park, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	изградња

ОПШТЕ

На основу пројектног задатка инвеститора, важеће регулативе, Плана генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020), израђено је Идејно решење за изградњу трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин.

ЛОКАЦИЈА

Пројектовани трговачки центар – Retail Park, спратности П+0, налази се у Неготину у улици Новопројектована б.б, на катастарској парцели број 3272/10 К.О. Неготин.

Главни пешачки приступ парцели предвиђен је са северне стране из улице Новопројектоване. Са исте стране планиран је и колски приступ до паркин места чији је укупан број 72. На западној страни на к.п.бр. 3272/7 налазе новопланирани спортски терени. Са јужне стране парцела належе на Новопројектовану интерну сервисну саобраћајницу.

Терен предметне парцеле на којој је предвиђена изградња трговачког центра – Retail Park-а је релативно раван. Кота терена у зони испред улаза у објекат је +-0.00 (41.85 м.н.в.). Кота пода приземља је +-0.00 (41.85). Висина највишег венца је +9.00м (50.85 м.н.в.).

Површина к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин износи 6928 м².

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/10 К.О.Неготин		6928.00м2
Укупна НЕТО површина		2888.94.м2
Површина земљишта под објектом		3084.63 м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		3033.04 м2
Укупна БРУТО изграђена површина		3033.04 м2
Спратност	мах. П+6	П+0
Индекс заузетости	мах. 60%	44.52%
Индекс изграђености	/	0.44
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места	41	72
Површина зеленила		963.18 м2
Проценат зеленила	10-30%	13.90%

Табела 1. – преглед урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0.

Доминантна намена објекта је трговина. Допунске намене објекта су угоститељство, култура и рекреација. Приступ посетилаца свим садржајима трговачког центра је са северне стране, на којој је организован и мирујући саобраћај са 72 паркинг места.

Пројектовани трговачки центар – Retail Park у централном делу плана садржи простор за издавање намењен искључиво локалима за трговину на мало. Снабдевање локала је преко засебних улаза са јужне стране, са новопројектоване интерне сервисне саобраћајнице.

У северном делу објекта предвиђен је кафе ресторан, са припадајућом летњом баштом.

Преко формираног пасажа, који је и у функцији повезивања са преосталим јужним делом парцеле, приступа се санитарним чворовима, техничким просторијама, и административном делу за потребе трговачког центра.

Источни део објекта намењен је супермаркету.

Преглед површина дат је у Табели 2.

Озн.	Намена	П (м2)	Под	Зид
1	Локал 1 – кафе ресторан	175,51	Керамика	Дисперзија
2	Локал 2 – простор за издавање	512,58	Керамика	Дисперзија
3	Ходник	24,98	Керамика	Дисперзија
4	Ходник	4,80	Керамика	Дисперзија
5	ПП централа – видео надзор	8,20	Керамика	Керамика
6	Канцеларија	11,15	Керамика	Дисперзија
7	Женски тоалет	11,85	Керамика	Керамика
8	Мушки тоалет	13,86	Керамика	Керамика
9	Тоалет за особе са инвалидитетом	4,80	Керамика	Керамика
10	Просторија за пресвлачење беба	3,13	Керамика	Керамика
11	Остава прибора за одржавање	3,46	Керамика	Керамика
12	Техничка просторија	46,00	Керамика	Керамика
13	Техничка просторија	15,93	Керамика	Керамика
14	Техничка просторија	17,28	Керамика	Керамика
15	Локал 3 – простор за издавање	56,00	Керамика	Дисперзија
16	Локал 4 – простор за издавање	1376,32	Керамика	Дисперзија
17	Локал 5 – Супермаркет	603,09	Керамика	Дисперзија
	П нето			**2888,94 м2**
	П бруто			**3033,04 м2**

Табела 2. – преглед површина приземља

КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је пројектован у монтажном армирано-бетонском скелетном систему са растером стубова 7,50 м у подужном правцу и 15,00 м и 20,00 м у попречном правцу.

Монтажни армирано-бетонски стубови су квадратног пресека са вутама у подужном правцу у нивоу међуспратне конструкције изнад приземља преко којих се врши прихватање монтажних армирано бетонских ригли. У нивоу кровне конструкције стуб се завршава шлицем за убацивање ригле I-пресека.

Фундирање стубова изводи се преко армирано-бетонских темељних стопа самаца и монтажних армирано-бетонских чашица.

Сви пресеци су армирани високовредним природно тврдим ребрастим челиком потребних димензија.

Подна плоча приземља је армирано-бетонска дебљине 17 цм, ливена на лицу места и изводи се преко припремљене подлоге, која се састоји из насутог слоја шљунка у д=15 цм и слоја подложног бетона д=5 цм. По ободу објекта у ширини од 3,00 м подлога за израду подне плоче приземља састоји се из насутог слоја шљунка д=15 цм, посипа филлер-ом, зарад добијања што равније површине, преко које се поставља термоизолациони материјал (ХПС) и даље врши израда подне плоче. Пре израде саме подлоге врши се слојевито збијање тла.

Сви материјали који су пројектовани морају бити у складу са прописима СРПС-а и контролисани и тестирани по важећим стандардима СРПС-а, за шта је извођач дужан обезбедити одговарајуће атесте.

За праћење слегања објеката у току изградње и експлоатације потребно је поставити мин. по 4 репера на спољним странама објекта у нивоу приземља. Потребно је очитати нулто мерење и након тога периодично, а свакако након израде новог нивоа међуспратне конструкције водити записник о спроведеним мерењима и у оквиру примопредаје објекта дати резултате мерења Инвеститору на даље старање. Мерење треба наставити и минимум једну годину након изградње објекта.

Материјал који се уграђује мора бити квалитетан, исправан и у свему да испуњава одредбе одговарајућих стандарда.

Сви радови морају бити изведени по важећим техничким прописима и квалитетно.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови, пројектовани у складу са важећим стандардима за топлотну технику у грађевинарству.

Фасадни зидови су од ватроотпорних сендич панела. Предвиђена је хоризонтална уградња зидних сендвич панела дебљине 150мм, са испуном од негориве минералне вуне.

Кровна конструкција се изводи у систему слаганог крова. Носећу кровну конструкцију чине монтажни армиранобетонски носачи, преко којих се поставља високопрофилисани челични лим, парна брана, двоструки термоизолациони слој минералне вуне и хидроизолациона кровна мембрана. Кровне равни пројектоване су са нагибом од 2%. Као кровни покривач предвиђена је ПВЦ хидроизолациона кровна мембрана „Сикаплан 15Г“ у сивој боји или сл., која је УВ отпорна, армирана, еластична, водонепропусна и паропропусна. Спојеви трака изводе се са преклопима и варе врелим ваздухом. На делу атике хидроизолациона мембрана се подиже вертикално у пуној висини атике. Сви пројектовани продори кроз кровну конструкцију се осигуравају од продора воде.

Подови на тлу изводе се преко армирано бетонске подне плоче приземља, израђене преко припремљене одговарајуће подлоге од слоја шљунка и подложног бетона или слоја шљунка, филер-а и термоизолационог слоја од ХПС-а. Термичка заштита подова на тлу предвиђена је по ободу објекта у ширини од 3,00 м. Завршна обрада подова у зависности од намене простора, гранитна керамика, мозаик или ПВЦ.

Преградни зидови санитарних чворова, гардероба и канцеларија су од гипс картонских плоча на металној потконструкцији у систему Кнауф W112 или сл. У санитарним просторијама зидови се облажу влагоотпорним гипс картонским плочама. На границама пожарних сектора предвиђене су гипс картонске преграде одговарајуће ватроотпорности.

Стандардне гипс картонске преграде глетују се и боје дисперзивном бојом. Преграде у санитарним чворовима облажу се плочицама од гранитне керамике до пуне висине просторије.

У тоалетима, испод завршне облоге од гранитне керамике на лепку, изводи се хидроизолациони премаз у два слоја SikaLastic 200W или сл.

Плафони се малтеришу продужним малтером, глетују и боје дисперзијом. Део плафона се изводи као спуштени плафон, комбиновано, монолитни од гипс картонских плоча и растер од минералних плоча са упуштеним ивицама димензија 30x120цм.

ОБЛИКОВАЊЕ И СПОЉНА ОБРАДА

Обликовни концепт објекта је сведеног архитектонског израза у коме доминирају хоризонтални волумени. Концепт функционалне организације и намена објекта утицали су на транспарентан третман фасадних равни, чиме су успостављене повољне просторне и визуелне везе објекта са непосредним окружењем.

Пројектом је предвиђена примена савремених материјала: фасадни сендвич панели, композитни фасадни панели, стакло, пластифицирани алуминијум.
Набавку и уградњу свих фасадних облога извршити уз обавезну консултацију са пројектантом и надзорним органом.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хоризонтална хидроизолација пода на тлу изводи се хидроизолационом ПВЦ мембраном Sikaplan WP 1100-15HL или сл. Хидроизолација санитарних чворова и чајне кухиње изводи се хидроизолационим премазом SikaLastic 200W или сл.
Све хидроизолације изводити у свему у складу са препорукама и у систему произвођача, уз обавезно одобрење пројектанта и надзора.

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА

Унутрашња једнокрилна и двокрилна врата су од Ал. профила пластифицираних у антрацит тону (Sable 2100 Noir или слично). Конструкција је без термо прекида. Испуна крила врата је од стакла или универа у антрацит тону.
Унутрашњи портали са вратима и фиксним елементима су од каљеног стакла дебљине 10мм и каљеног ламинираног стакла 5.5.2. Пројектом ентеријера је могуће предвидети и другачију материјализацију портала и улазних врата. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

СПОЉАШЊА АЛУМИНАРИЈА

Фасадни портали, прозори, улазна врата су пројектовани од пластифицираних алуминијумских профила у тону Sable 2100, са термо прекидом. Изводе се по детаљу произвођача, у боји по избору пројектанта и застакљују термопан стаклом д=8+15+8мм, каљеним са спољне стране, са low emission слојем на унутрашњем стаклу са унутрашње стране и аргонским пуњењем.

Максимални коефицијент пролаза топлоте за целу конструкцију Uw<=1.1W/m2K.

Пакети стакла у парапетним пољима до коте најмање 2,0м од готовог пода каљена и ламелирана са спољашње и унутрашње стране д=4.4.2мм+15+4.4.2мм.

Испуна нетранспарентног поља је термоизолациони пакет који се састоји од спољног каљеног-емајлираног стакла 6мм (спољно стакло је полурефлектујуће) проветреног ваздушног простора, минералне вуне дебљине 100 мм постављеној у савијеној кутији од пластифицираног лима, у истом тону као и и профили, дебљине 1 мм са унутрашње стране на делу парапетног зида тако да формира тзв "shadow box" са предњим стаклом и монтира се у фасаду као компактна испуна. Са унутрашње стране, кутија од пластифицираног лима мора бити у равни са хоризонталним и вертикалним профилима.

Уградња алуминарије је преко слепих штокова који се израђују од кутијастих челичних профила. Материјал, израда, детаљи, оков у свему по технологији произвођача.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин, ("Службени лист општине Неготин" број 7/12, 33/18, 3/19 и 13/2020) потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70 м2 пословног простора, односно укупно 41 паркинг место. Пројектом је предвиђено 72 паркинг места.

БРАВАРИЈА

Пројектоване су позиције противпожарних врата, ограда, рукохвата и перголе.

ЛИМАРИЈА

Све опшивке, венце, прозорске банке и сл. извести од пластифицираног лима дебљине 0,70мм.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације, инсталације грејања, хлађења и вентилације. Грејање објекта је централно, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

<u>Електроенергетика</u>

Капацитет: 300,00 kW (максимална једновремена снага по јединици)

Врста бројила: мултифункционална директна мерна група

Лимитатори: индиректна мерна група 10kV – SMT 20/5A

Врата прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Начин грејања: даљинско, преко овлашћеног дистрибутера топлотне енергије за подручје општине Неготин.

<u>Водоводна, хидрантска, канализациона и атмосферска мрежа</u>

Прикључак на водоводну мрежу: Q=1,39 l/s, прикључак DN32

Спољна и унутрашња хидрантска мрежа: Q=10,00 l/s, прикључак DN80

Прикључак на канализациону мрежу: Q=8,31 l/s, прикључак DN150

Прикључак на атмосферску канализацију: Q=49,67 l/s, прикључак DN300

Прикључак на телекомуникациону мрежу: према техничким условима Телеком Србија, Предузећа за телекомуникације а.д.

Прикључак на јавну површину: на улицу Новопројектована

Одговорни пројектант:

_____

Војислав Николић, маст. инж. арх.

Лиценца бр. 300 А00017 19

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 3272/10 К.О.Неготин		6928.00м2
Укупна НЕТО површина		2888.94.м2
Површина земљишта под објектом		3084.63 м2
Укупна БРУТО развијена грађевинска површина надземно		3033.04 м2
Укупна БРУТО изграђена површина		3033.04 м2
Спратност	мах. П+6	П+0
Индекс заузетости	мах. 60%	44.52%
Индекс изграђености	/	0.44
Број функционалних јединица	/	1
Број паркинг места	41	72
Површина зеленила		963.18 м2
Проценат зеленила	10-30%	13.90%

Одговорни пројектант:

Војислав Николић, маст. инж. арх.

Лиценца бр. 300 А00017 19

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу за изградњу трговачког центра – Retail Park-а, спратности П+0, у Неготину, ул. Новопројектована б.б, на к.п.бр. 3272/10 К.О. Неготин, бруто површине 3033.04м^2 износи **125.269.000,00 РСД.**

Одговорни пројектант:

Војислав Николић, маст. инж. арх.

Лиценца бр. 300 А00017 19

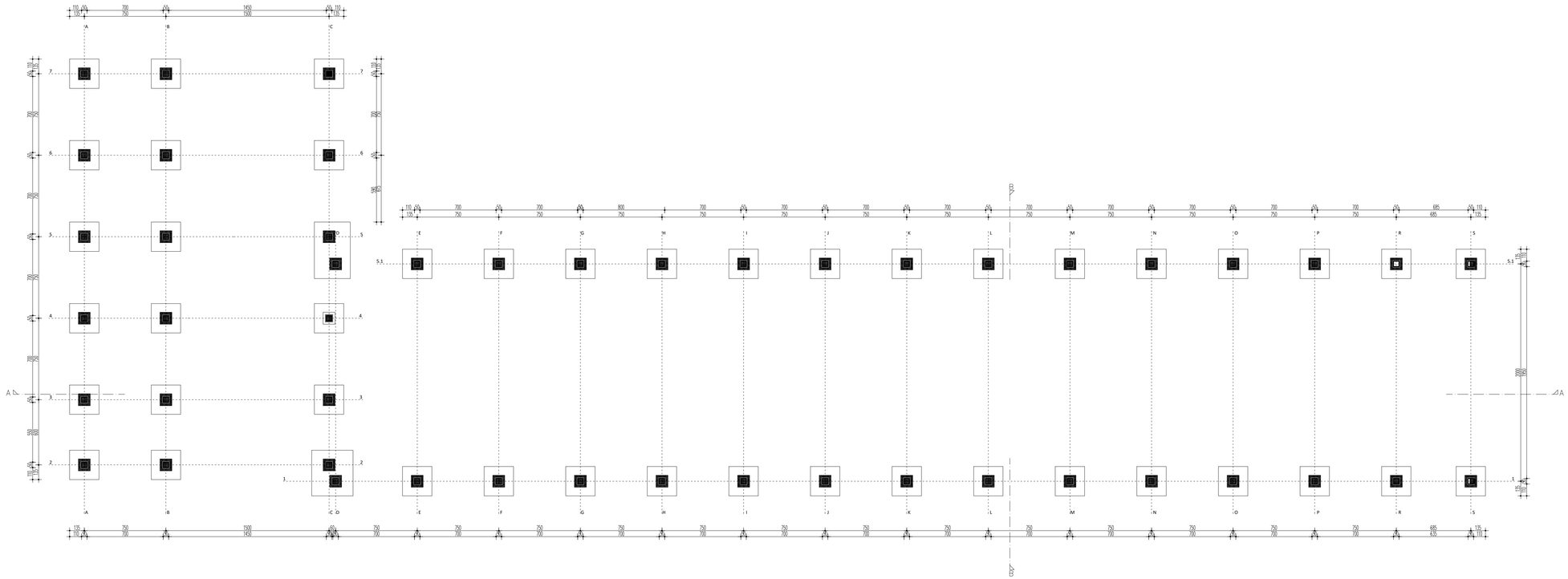
1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

01 – Ситуациони план	Р 1:200
02 – Основа темеља	Р 1:200
03 – Основа приземља	Р 1:200
04 – Основа кровних равни	Р 1:200
05 – Пресек А-А	Р 1:200
06 – Пресек Б-Б	Р 1:200
07 – Изглед – Североисток	Р 1:200
08 – Изглед – Југоисток	Р 1:200
09 – Изглед – Југозапад	Р 1:200
10 – Изглед – Северозапад	Р 1:200
11 – 3Д приказ	

URBANISTIČKI PARAMETRI	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 3272/10 K.O.Negotin		6928.00 m^2
Ukupna NETO površina		2888.94 m^2
Površina zemljišta pod objektom		3084.63 m^2
Ukupna BRUTO razvijena građevinska površina - nadzemno		3033.04 m^2
Ukupna BRUTO izgrađena površina		3033.04 m^2
Spratnost	max. P+6	P+0
Indeks zauzetosti	max. 60%	44.52%
Indeks izgrađenosti	/	0.44
Broj funkcionalnih jedinica	/	1
Broj parking mesta	40	72
Procenat zelenih površina	/	963.18 m^2
Površina zelenila	10-30%	13.90%

investitor	**Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat	**Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**
		oznaka-naziv dela projekta	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
		odgovorni projektant	**Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**
		vrsta tehničke dokumentacije	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
		projektant	**Milan Tanić, d.i.a.**
		projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**
		projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**
		projektant	
		crtež	**SITUACIONI PLAN**
		datum:	JUL 2023.
		razmera:	1:200
		crtež br.	01

teking architecture
ulica Vizbda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com
www.teking.rs



S

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Brace Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.** projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.** projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.** projektant	crtež **OSNOVA TEMELJA**
		datum: JUL 2023. razmera:1:200 crtež br. 02

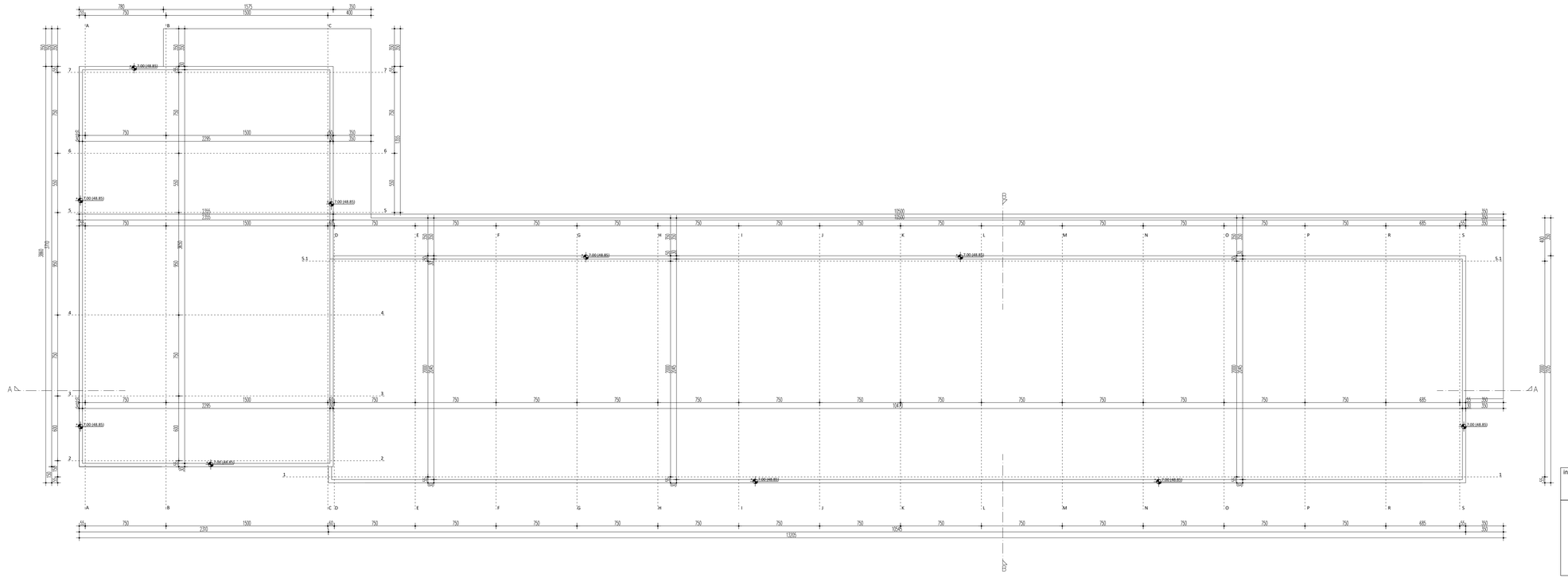
www.teking.rs

LEGENDA - OSNOVA PRIZEMLJA

oz.	namena	P(m^2)
01	lokal 1 - kafe restoran	175.51
02	lokal 2 - prostor za izdavanje	512.58
03	hodnik	24.98
04	hodnik	4.80
05	protivpožarna centrala - video nadzor	8.20
06	kancelarija	11.15
07	ženski toalet	11.85
08	muški toalet	13.86
09	toalet za osobe za invaliditetom	4.80
10	prostorija za presvlačenje beba	3.13
11	ostava pribora za održavanje	3.46
12	tehnička prostorija	46.00
13	tehnička prostorija	15.93
14	tehnička prostorija	17.28
15	lokal 3 - prostor za izdavanje	56.00
16	lokal 4 - prostor za izdavanje	1376.32
17	lokal 5 - supermarket	603.09
		2,888.94 m^2
		3,033.04 m^2

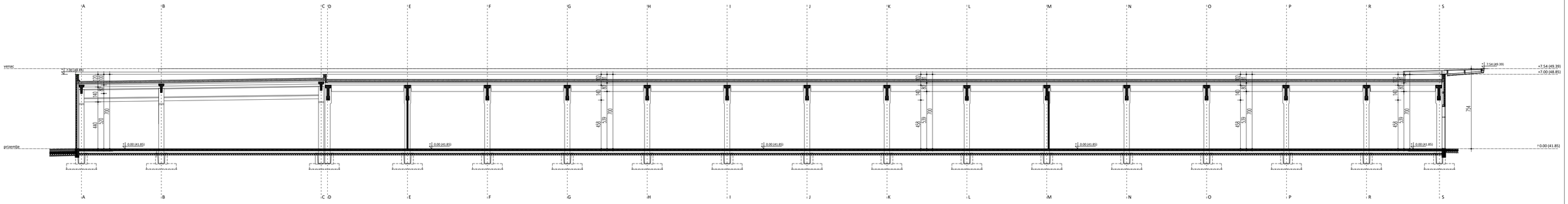
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
Elixir Garden Negotin DOO **ul. Bracе Jugovica 2, Prahovo**	**Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 NIŠ, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.**	crtež
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	**OSNOVA PRIZEMLJA**
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2023. razmera:1:200 crtež br. 03

www.teking.rs



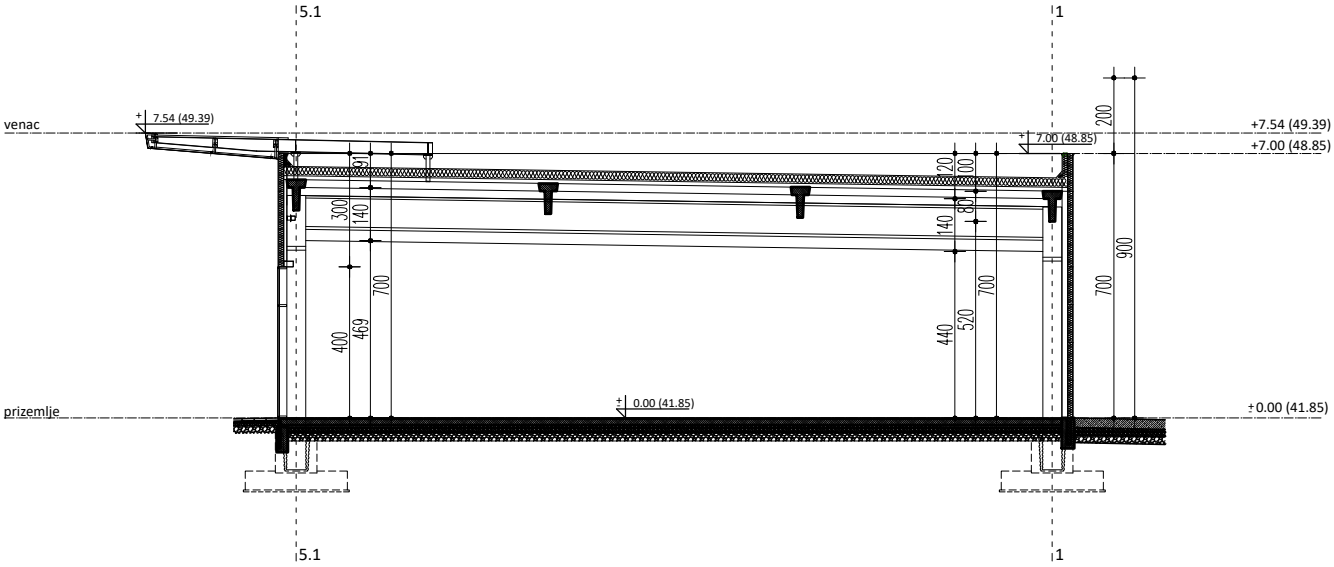
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Brace Jugovica 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.**	crtež **OSNOVA KROVNIH RAVNI**
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2023. razmera:1:200 crtež br. 04

www.teking.rs



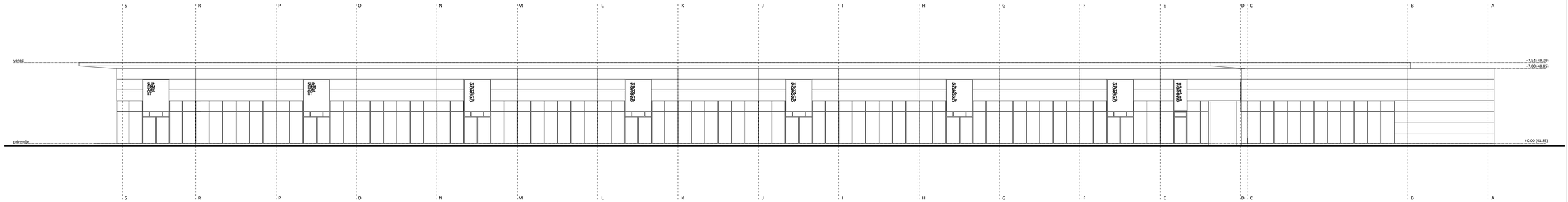
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vojda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.**	crtež **PRESEK A-A**
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2023. / razmera 1:200 / crtež br. 05

www.teking.rs



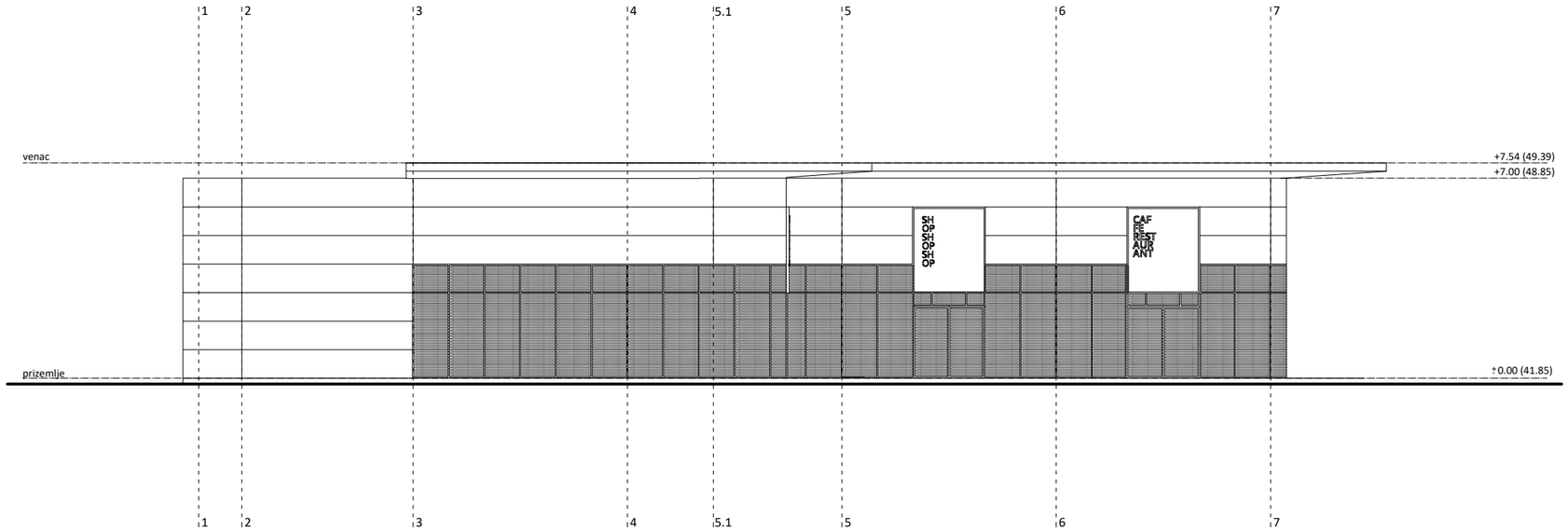
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	oznaka-naziz dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.**	crtež
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	**PRESEK B-B**
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2023. / razmera: 1:200 / crtež br. 06

www.teking.rs



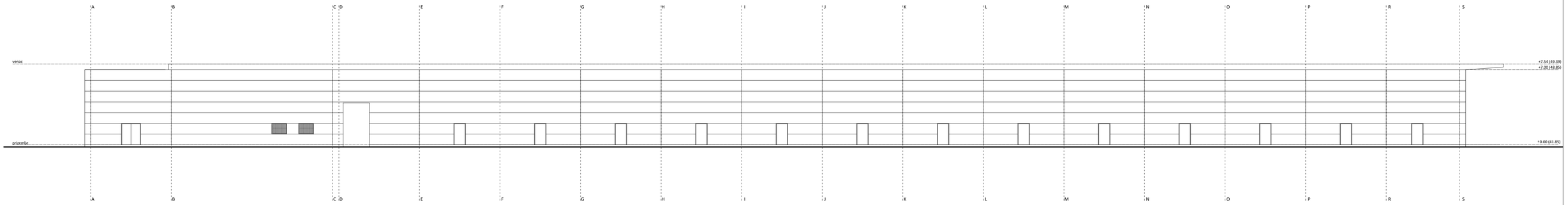
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vojda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.** projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.** projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	crtež **IZGLED SEVEROISTOK**
	projektant	datum: JUL 2023. | razmera: 1:200 | crtež br. 07

www.teking.rs



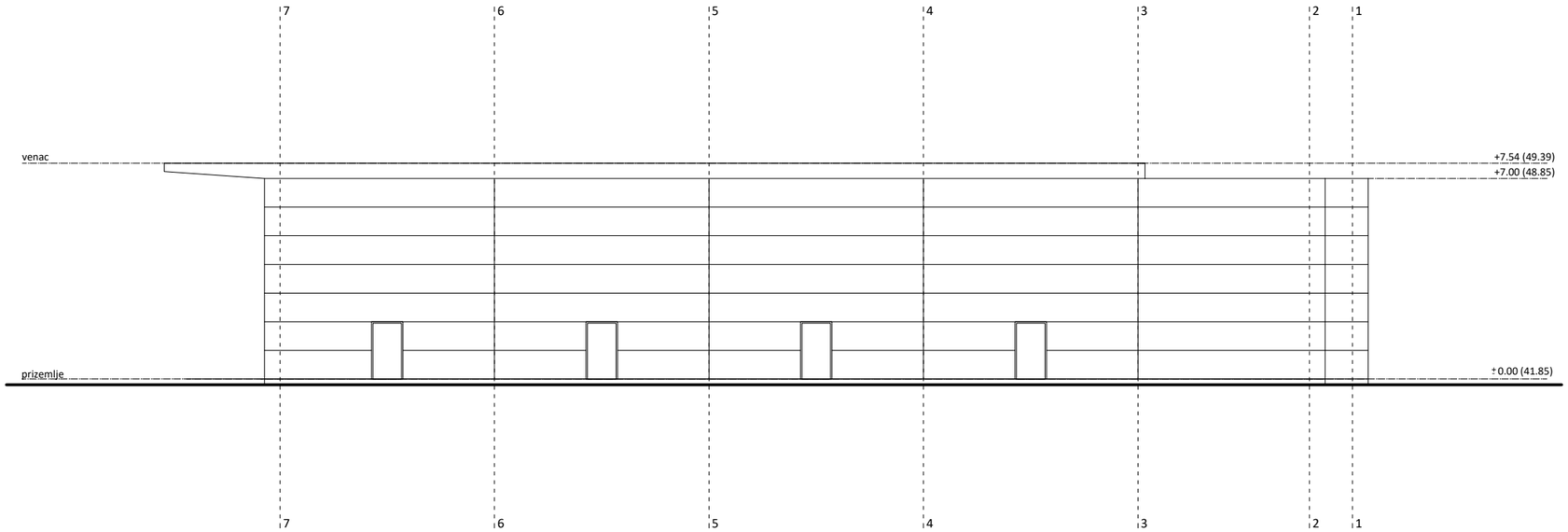
investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Milan Tanić, d.i.a.**	crtež
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	**IZGLED JUGOISTOK**
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2023. / razmera: 1:200 / crtež br. 08

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**	oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vojda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**	vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant **Milan Tanić, d.i.a.**	crtež **IZGLED JUGOZAPAD**
	projektant **Slaviša Kondić, d.i.a.**	
	projektant **Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant	datum: JUL 2023. / razmera: 1:200 / crtež br. 09

www.teking.rs



investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Milan Tanić, d.i.a.**	crtež
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	**IZGLED SEVEROZAPAD**
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2023. / razmera: 1:200 / crtež br. 10

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Milan Tanić, d.i.a.**	crtež
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	**3D MODEL**
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2023. / razmera: / crtež br. 11

www.teking.rs

investitor **Elixir Garden Negotin DOO** **ul. Braće Jugovića 2, Prahovo**	objekat **Retail Park spratnosti P+0** **na katastarskoj parceli br. 3272/10 K.O. Negotin**		oznaka-naziv dela projekta **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **Vojislav Nikolić, d.i.a.** **licenca br. 300 A00017 19**		vrsta tehničke dokumentacije **IDEJNO REŠENJE (IDR)**
	projektant	**Milan Tanić, d.i.a.**	crtež
	projektant	**Slaviša Kondić, d.i.a.**	**3D MODEL**
	projektant	**Nevena Pavlović, d.i.a.**	
	projektant		datum: JUL 2023. / razmera: / crtež br. 11

www.teking.rs