



1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор	B&S IMMOBILIEN DOO Партизанска бр. 160, 21241 Каћ МБ: 20990287 ПИБ: 108391641
Објекат:	Стамбени вишепородични објект на К.П. 1898 КО Панчево, Ружина 14а, 26000 Панчево
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	Нова градња
Пројектант:	ПР агенција за пројектовање и графички дизајн "ACTIVE HOUSE " Доситеја Обрадовића 86/31, 26 000 Панчево Република Србија
Одговорно лице пројектанта:	Наташа Митрески, диа
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Наташа Митрески, диа
Број лиценце:	300 3151 03
Потпис:	
Број дела пројекта:	IDR-AH/2-6/21
Место и датум:	Панчево, јун 2021.

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај пројекта архитектуре
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта пројекта архитектуре
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
Граф ичка докум ентац ија 1.7.	

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА АРХИТЕКТУРЕ

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 и 37/2019 - др. Закон и 9/20) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре који је део идејног решења за стамбени вишепородични објект на К.П. 1898 КО Панчево, Ружина 14а, 26000 Панчево одређује се :

Наташа Митрески, диа.....број лиценце: 300 3151 03

Пројектант: ПР агенција за пројектовање и графички дизајн
"ACTIVE HOUSE "
Доситеја Обрадовића 86/31, 26 000 Панчево
Република Србија

Одговорно лице/заступник: Наташа Митрески, диа

Потпис:



Број техничке документације: IDR-AH/2-6/21

Место и датум:

Панчево, јун 2021.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за за стамбени
вишепородични објекат на К.П. 1898 КО Панчево, Ружина 14а, 26000 Панчево :

Наташа Митрески, диа

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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 је пројекат у свему у складу са начинима за обезбеђење испуњења основних
захтева за објекат прописаних елаборатима и студијама.

Одговорни пројектант :
(ИДР Идејно решење)

Наташа Митрески, диа

Број лиценце:

300 3151 03

Потпис:



Број техничке документације:

IDR-AH/2-6/21

Место и датум:

Панчево, јун 2021.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ПОДАЦИ :

- 1.1 ВРСТА ТЕХ. ДОК. :** идејно решење ИДР
- 1.2 ПРОЈЕКАТ:** Стамбени вишепородични објект
- 1.3 ЛОКАЦИЈА:** К.П. 1898 КО Панчево, Ружина 14а,
26000 Панчево
- 1.4 ИНВЕСТИТОР:** В&S IMMOBILIEN DOO
Партизанска бр. 160, 21241 Каћ
МБ: 20990287
ПИБ: 108391641

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за израду ИДР за стамбени вишепородични објект на К.П. 1898 КО Панчево, Ружина 14а, 26000 Панчево је План генералне регулације, ЦЕЛИНА 1 - шири центар (круг обилазнице) у Панчеву (Сл. Лист Града Панчева бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19- исправка).

1. ЛОКАЦИЈА:

ПРАВИЛА ИЗ ПЛАНА :

Предметна парцела КР 1898 се налази у блоку 056 према Плану у зони намењеној за становање са компатибилним наменама. Површина парцеле је **662 m²**.

Парцела је приближно правоугаоног облика ширине 14.93m а дужине 44.42 m са једне и 44.47 m са друге стране и орјентисана је са дужим странама у правцу североисток – југозапад.

Предња грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Према плану су за ову зону дозвољени следећи параметри : висина венца 14.5m и висина слемена 18.50 m и орјентациона спратност П+3+Птк/ПС, однос заузетости и зелених површина 70% : 30%. Планирани су обострано узидани објекти у компактном блоку.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :

Положај пројектованог објекта на парцели је директно проистекао из правила грађења који важе за ову парцелу. Планиран је један обострано узидани објекат спратности **П+4+Пс**.

Објекат је постављен целом ширином од 14.93 m на регулационој линији а дубине је 21.12 m са једне бочне стране и 20.88 m са друге бочне стране.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ :

На предметној парцели КР 1898 према листу непокретности бр. 6798 (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево број 953-1/2020-12 од 14.6.2021.године) уписани су редом следећи објекти :

Објекат 1 – породична стамбена зграда, П= 87m²

Објекат 2 – породична стамбена зграда, П= 75m²

Објекат 3 – породична стамбена зграда, П= 59m²

Објекат 4 – помоћна зграда, П= 34m²

Објекат 5 – помоћна зграда, П= 25m²

Сви објекти су преузети из земљишне књиге и биће срушени у склопу припремних радова у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

Предметна парцела се граничи са једне бочне стране (северне) са парцелом кат. пар. бр. 1897 КО Панчево, а са друге бочне стране (јужне) са парцелама кат. пар. бр. 1899 и 1900 КО Панчево.

Површина предметне катастарске парцеле КП 1898 (предмет УП-а) = 662 m².

ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛИ :

Овим решењем превиђа се један колски приступ са улазом на парцелу из Ружине улице ширине 5.48 m и један одвојен улаз за станаре са постојећег тротоара преко предпростора и ветробрана.

2. ФУНКЦИЈА:

Објекат је пројектован као двострано узидани објекат у компактном градском блоку.

Архитектонско решење проистекло је из савремених карактеристика новије стамбене архитектуре као и захтева инвеститора. Водило се рачуна о постојећој изградњи, функционалном уклапању са окружењем као и будућим објектима у компактном блоку.

Објекат је орјентисан ка улици (југозападна страна) и ка дворишту (североисточна страна).

Кота приземља објекта **±0.00** је одређена на средини фасадног платна ка улици (нулта кота) и одговара јој апсолутна кота од **75.01**. На месту где се парцела кат. пар. бр. 1898 граничи са парцелом кат. пар. бр. 1897, а ка Ружиној улици, апсолутна кота износи

74.99. На месту где се парцела кат. пар. бр. 1898 граничи са парцелом кат. пар. бр. 1900, а ка Ружиној улици, апсолутна кота износи 74.90.

Објекат је једноставне кубичне форме. Објекат се састоји од приземља, 4 спрата и повученог спрата. Комуникације у објекту (степениште и лифт) су постављени бочно у средини дубине објекта ка КП 1899.

У приземљу објекта је пројектована отворена гаража као и ветробран, степениште и лифт за стамбени део који је на спратовима. Поред овога пројектоване су и две помоћне техничке просторије и простор за смештај 4 контејнера 1100 l. На спратовима су пројектована по 4 стана и вертикалне комуникације.

На првом спрату нису пројектовани еркери ни терасе ни ка улици ни ка дворишту. Од другог до четвртог спрата су предвиђени:

- два еркера - један ка улици, један ка дворишту (други спрат)
- четири терасе ка улици (трећи и четврти спрат)
- четири терасе ка дворишту (трећи и четврти спрат)

На повученом спрату су пројектована 2 стана. Фасадна раван повученог спрата ка улици је увучена за 1.50 m од фасадне равни спратова које су на регулационој линији.

У гаражи је превиђено паркирање 9 аутомобила. У дворишту је предвиђено паркирање: 9 аутомобила, потребна саобраћајна површина уређена у растер плочама и потребна зелена површина у директном контакту са тлом.

Спратна висина приземља износи 261 cm, спратова 293 cm (од готовог пода једне до готовог пода етаже изнад) а спратна висина повучене етаже износи 300 cm (од готовог пода повучене етаже до готове термике изнад плоче повученог спрата).

Изнад повучене етаже је пројектована аб плоча са потребним слојевима за раван непроходан кров (нагиба 1 °).

Висина венца тј кота пода терасе повучене етаже је 14.50m (89.51), кота слемена је 18.00 m (93.01).

Предвиђа се ограђивање парцеле жичаном оградом типа Legi или слично висине 150 cm.

ПРЕГЛЕД УКУПНОГ БРОЈА СТАНОВА :

• УКУПАН БРОЈ СТАНОВА:

18

• НЕТО ПОВРШИНЕ СТАНОВА

1. СПРАТ _ 4 стана

Стан 1: двособан	42.60 m ²
Стан 2: трособан	80.00 m ²
Стан 3: трособан	79.01 m ²
Стан 4: двособан	36.41 m ²

2. СПРАТ _ 4 стана

Стан 5: трособан	63.50 m ²
Стан 6: двособан	61.30 m ²
Стан 7: двособан	60.43 m ²
Стан 8: трособан	58.35 m ²

3. СПРАТ _ 4 стана

Стан 9: двособан	45.28 m ²
Стан 10: трособан	82.83 m ²
Стан 11: трособан	82.77 m ²
Стан 12: двособан	38.96 m ²

4. СПРАТ_ 4 стана

Стан 13: двособан	45.28 m ²
Стан 14: трособан	82.83 m ²
Стан 15: трособан	82.77 m ²
Стан 16: двособан	38.96 m ²

ПОВУЧЕНИ СПРАТ_ 2 стана

Стан 17: четворособан	123.56 m ²
Стан 18: четворособан	108.11 m ²

Укупна нето површина станова: 1212.35 m²

ПРЕГЛЕД УКУПНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА :

• укупан број паркинг места у гаражи:	9
• укупан број паркинг места у дворишту:	9

У гаражи се предвиђају :

- 7 паркинг места димензија 230х 480 cm
- 1 паркинг место димензија 200х550 cm
- 1 паркинг место за особе са инвалидитетом димензија 370х480 cm

У дворишту се предвиђа:

- 7 стандардних паркинг места димензија 230х480cm
- 2 паркинг места димензија 200х550 cm

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНЕ ФАСАДЕ ПОД ЕРКЕРИМА

Ширина фронта уличне фасаде предметног објекта је 14.93 m а укупна површина фасаде на улици на регулационој линији је 267.73 m². Површина еркера тј. препуштених терасе је 69.75 m² што значи да проценат фасаде под еркерима на уличној фасади $69.75\text{m}^2 : 267.73\text{m}^2 = 26.05\%$ што је мање од дозвољених 40%.

Ширина фронта дворишне фасаде предметног објекта је 14.89m а укупна површина фасаде на дворишној грађевинској линији је 267.74 m². Површина еркера тј. препуштених терасе је 10.9 m² што значи да проценат фасаде под еркерима на уличној фасади $10.9\text{m}^2 : 267.74\text{m}^2 = 4.07\%$ што је мање од дозвољених 30%.

УДАЉЕНОСТ ДВОРИШНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Удаљеност дворишне грађевинске линије од границе парцеле по дубини је 23.30 m са једне , односно 23.62 m са друге стране . Како је висина објекта 18.00 m, минимално захтевано растојање објекта од задње границе парцеле је $\frac{2}{3}$ висине што износи $\frac{2}{3} * 18.0\text{m} = 12.00\text{m}$.

ПРЕГЛЕД НЕТО ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА :

• површина заједничких просторија :	299.36 m ²
-------------------------------------	-----------------------

ПРЕГЛЕД БРГП по СРПС-у (ЈУС-у) :

БРГП ПРИЗЕМЉА	313.20 m ²
---------------	-----------------------

БРГП 1. СПРАТА	313.61 m ²
БРГП 2. СПРАТА	322.18 m ²
БРГП 3. СПРАТА	324.17 m ²
БРГП 4. СПРАТА	324.17 m ²
<u>БРГП ПОВУЧЕНОГ СПРАТА</u>	<u>302.85 m²</u>
УКУПНО БРГП	1900.18 m²

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА по СРПС-у (ЈУС-у) :

НЕТО ПРИЗЕМЉА	263.35 m ²
НЕТО 1. СПРАТА	266.43 m ²
НЕТО 2. СПРАТА	271.54 m ²
НЕТО 3. СПРАТА	278.25 m ²
НЕТО 4. СПРАТА	278.25 m ²
<u>НЕТО ПОВУЧЕНОГ СПРАТА</u>	<u>259.52 m²</u>
УКУПНО НЕТО	1617.75 m²

3. КОНСТРУКЦИЈА:

Конструктивни систем је скелетни са монолитним аб стубовима и гредама. Темељење је на темељној плочи дебљине према статичком прорачуну. Плоче су пуне бетонске дебљина 18 или 20 cm. Кровна конструкција чини аб плоча са потребним слојевима за непроходан раван кров.

Детаљан статички прорачун и димензионисање армирано бетонских елемената биће саставни део главног пројекта конструкције .

4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

ФАСАДНИ ЗИДОВИ :

Сви спољашњи фасадни зидови су од клима блока 20 cm и термоизолације од стиродура дебљине 12 cm преко које се ради завршна фасада. На спратовима је од 2. спрата пројектована вентилисана фасада и керамичким плочицама које се каче преко челичне потконструкције. Контактна демит фасада са завршним акрилним малетром и делом hdp1 плоче типа Fundermax или слично постављена је на дворишној фасади од 2. спрата. У приземљу и 1. спрату се предвиђа облагање фасаде каменим плочама, на уличној и дворишној фасади.

УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ :

Преградни зидови су од клима блока 10 cm обострано малтерисани. Зид између стана и вертикалних комуникација- ходника је армирано бетонско платно или клима блок 25 cm које се са спољашње стране облаже каменом вуном 8 cm, а завршно малтерише. Преградни зидови између станова су од клима блока 20 cm обострано малтерисани.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА :

Фасадна столарија на спратовима је алуминијумска са трослојним klima quard solar стаклом. Као заштита од сунца и контрола видљивости су пројектом предвиђене ролетне типа „Eslinger” које се уграђују заједно са прозорима. У приземљу се предвиђају алуминијумске преструјне решетке.

Унутрашња столарија су: дуплошперована медијапан врата између просторија у стану и безбедоносна улазна врата, метална обложена медијапаном у боји према избору пројектанта.

Ограде на терасама су висине 110 cm.

ПОДОВИ :

У заједничким комуникацијама подови су од квалитетне гранитне керамике унутра I класе и паљених гранитних плоча дебљине 2 cm споља. Керамика у становима је увозна (Шпанија). Паркети су „С” класе. Испод свих подова у становима је пројектована звучна изолација од камене вуне $d=2$ cm.

У купатилима се ради хидроизолација преко цементне кошуљице- минерални заптивач са слојем прајмера (премаз).

Под у гаражи се финално раде од феробетона.

ПЛАФОНИ :

Машински малтер на гипсаној бази, дисперзија.

ОЛУЦИ :

Олуци и олучне вертикале су од пластифицираног челичног лима.

Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и пластифицираног челичног лима за зидове у боји према избору пројектанта.

КРОВ :

Кров је раван, непроходан, са свим потребним слојевима. Завршни слој је шљунак.

5. ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ГРАЂЕЊА :

Не предвиђа се фазна изградња.

6. ИНСТАЛАЦИЈЕ

ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ И НА ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ

Капацитет санитарног водовода $Q=2,1$ лит/сек; Капацитет притивпожарног водовода $Q=5$ лит/сек; Предвиђа се прикључак од 65мм, односно 2 1/2".

ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

Капацитет $Q=9,5$ лит/сек; Предвиђа се нови прикључак од 160мм.

ПРИКЉУЧАК НА АТМОСФЕРСКУ КАН.

Капацитет $Q=7,6$ лит/сек; Предвиђа се нови прикључак од 160мм.

ПРИКЉУЧАК НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Предвиђа се трајни прикључак, трофазна бројила.

$P=379$ kW , 0.6×379 kW = 227.4 kW

број станова је 18.

Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима) :

Станови 20x17 kW 3x25A

Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима):

Заједничка потрошња (осветљење и лифт) 17kW 3x25A

Гаража 11kW 3x16A

ГРЕЈАЊЕ

је на пумпе ваздух-ваздух за сваки стан по једна, нема нетипичних потрошача и није потребна већа сигурност и поузданост у испооруди електричне енергије.

ПРИКЉУЧАК НА ГАС

Не предвиђа се прикључак на гас.

ПРИКЉУЧАК НА ТК МРЕЖУ

Потребно је 20 прикључака (1 прикључак по стану). Прикључење на постојећи вод у улици Ружиној. Приводни ТК кабл се полаже кроз претходно положену PVC цев Ø 110mm на дубини од 0.8 m уз одговарајуће мере заштите.

ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

Предвиђа се један колски прикључак на КП 1889 ширине 5m са радијусом од 3m.

одговорни пројектант :

Наташа Митрески, диа
Број лиценце: 300 3151 03

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Преглед остварених БРГП површина према СРПС(ЈУС)-у		
ЕТАЖА:	НАМЕНА:	БРГП:
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> • гаража са 9 ПМ • комуникације (ветробран, ходник, лифт степенице) • техничке просторије 	313.20 m ²
1. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> • 4 стана • комуникације (ходник, лифт, степенице) 	313.61 m ²
2. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> • 4 стана • комуникације (ходник, лифт, степенице) 	322.18 m ²
3. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> • 4 стана • комуникације (ходник, лифт, степенице) 	324.17 m ²
4. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> • 4 стана • комуникације (ходник, лифт, степенице) 	324.17 m ²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> • 4 стана • комуникације (ходник, лифт, степенице) 	302.85 m ²
УКУПНО БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА:		1900.18 m ²
УКУПНО БРГП ОБЈЕКТА (надземних и подземних етажа):		1900.18 m²
УКУПАН БРОЈ СТАНОВА:		18
УКУПАН БРОЈ ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА:		18 п.м.
		(9 п.м. у гаражи + 9 п.м. на парцели)

Преглед остварених НЕТО површина :		
ЕТАЖА:	НАМЕНА:	НЕТО:
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> •гаража са 9 ПМ •комуникације (ветробран,ходник,лифт степенице) •техничке просторије 	263.35 m²
1. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> •4 стана •2 оставе •комуникације (ходник,лифт,степенице) 	266.43 m²
2. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> •4 стана •2 оставе •комуникације (ходник,лифт,степенице) 	271.95 m²
3. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> •4 стана •2 оставе •комуникације (ходник,лифт,степенице) 	278.25 m²
4. СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> •4 стана •2 оставе •комуникације (ходник,лифт,степенице) 	278.25 m²
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> •4 стана •2 оставе •комуникације (ходник,лифт,степенице) 	259.52 m²
УКУПНО НЕТО ОБЈЕКТА :		1617.75 m²

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

A001	Ситуација са основом приземља	1 : 200
A002	Ситуација са основом крова	1 : 200
A010	Основа темеља	1 : 100
A011	Основа приземља	1 : 100
A012	Основа 1. спрата	1 : 100
A013	Основа 2. спрата	1 : 100
A014	Основа 3. спрата	1 : 100
A015	Основа 4. спрата	1 : 100
A016	Основа повученог спрата	1 : 100
A017	Основа кровне конструкције	1 : 100
A018	Основа крова	1 : 100
A110	Пресек А-А	1 : 100
A111	Пресек Б-Б	1 : 100
A112	Пресек Ц-Ц	1 : 100
A210	Фасада улична	1 : 100
A211	Фасада дворишна	1 : 100
A212	Фасада бочна југоисточна	1 : 100
A213	Фасада бочна северозападна	1 : 100