

**ПРЕДМЕТ: ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 1815/5 И 1744/1,
К.О. ТОПОЛА ВАРОШ**

Правни основ:

Члан 53. 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-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 9/2020), и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ број 22/2015).

Плански основ:

Грађевинске парцела **к.п.бр. 1815/5 и 1744/1, К.О. Топола варош**, се налази у оквиру Плана детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе“ у Општини Топола („Службени гласник СО Топола“, број 9/2019).

Планирана намена земљишта:

Према Плану детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе“ у Општини Топола („Службени гласник СО Топола“, број 9/2019) **к.п.бр. 1815/5 и 1744/1, К.О. Топола варош**, се налазе оквиру планиране намене земљишта ГРАДСКИ ТРГ, Блок Б6 .

Парцеле су неизграђене.

Разрада планске документације - Урбанистички пројекат:

Према Плану детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе“ у Општини Топола разрада блока Б предвиђена је кроз израду Урбанистичког пројекта.

За потребе спровођења ПДР-а израђен је **Урбанистички пројекат уређења блока око визиторског центра у општини Топола**, потврђен 11.06.2020. бр. 35-41/2019-02

ДОМИНАНТНА НАМЕНА према ПДР-у „Старо језгро“

У оквиру планиране намене земљишта ГРАДСКИ ТРГ (јавно и приватно партнерство при реализацији, у складу са имовинско-правним односима) – визиторски центар, трг, инерактивни парк, павиљон/продајни и галеријски простор, услуге, становање са услугама

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ: • зеленило, услуге, пословање, становање. НАМЕНЕ

Извод из је Урбанистичког пројекта уређења блока око визиторског центра у општини Топола

На предметним парцелама је Урбанистичким пројектом планирана изградња објкта бр. 3 „Вински бар“ – стамбено пословни објекат укупне БГРП - 1949.39m²

Урбанистичким пројектом је предвиђена фазна изградња и то:

– **Фаза 1: УРЕЂЕЊЕ ТЕМАТСКОГ ИНТЕРАКТИВНОГ ПАРКА.** Прва фаза је предмет детаљне разраде урбанистичког пројекта – део блока који обухвата делове катастарских парцела: 1815/4 и **1815/5 К.О. Топола.**

– Фаза 2: ИНФРАСТРУКТУРНО ОПРЕМАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ, ИЗГРАДЊА ПАВИЉОНА (ОБЈЕКАТ 1), ТРГА И ИНТЕГРИСАНЕ УЛИЦЕ. Друга фаза је предмет детаљне разраде урбанистичког пројекта – део блока који обухвата катастарске парцеле: 1744/2, 1746/3, 1746/7, 1746/8, 1814/5, 1814/6, 1815/1, 1815/3, делове к.п. 1746/11, 1813/62, 1814/2, 1815/4, и 1815/5 К.О. Топола.

– **Фаза 3: ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА 3.** Трећа фаза је предмет детаљне разраде урбанистичког пројекта – део блока који обухвата делове катастарских парцела: 1815/5 и 1744/1. К.О. Топола.

– **Фаза 4: ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА 4.** Четврта фаза је предмет детаљне разраде хоризонталне и вертикалне регулације и утврђивања принципа обликовања и материјализације објеката и организације парцеле, а у циљу усаглашавања изгледа суседних објеката који заједно формирају фронт према тргу и према Карађорђевој граду – део блока који обухвата катастарске парцеле 1746/17 и 1746/19 К.О. Топола.

Због могуће променљиве динамике реализације пројекта, фазе се могу реализовати и једновремено и са измењеним редоследом.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

ОБЈЕКАТ 3 – ВИНСКИ БАР

Функционална организација

У пројектованом габариту објекта 3 предвиђено је формирање две целине вертикално раздвојене: у приземљу и сутерену комерцијална функција, а на спратовим вишепородично становање. Приземље је двострано оријентисано за потребе угоститељског садржаја – вински бар. Улаз у Вински бар организован је из два правца - из Нове улице (фаза IV) и са трга, односно из тематског интерактивног парка. У сутерену је организован економско-технички блок са директним сервисним приступом из улице Нова (фаза I) где је предвиђен плато за контејнере за одлагање отпада.

Спратови прате организацију галеријског склопа. Стамбене јединице организоване су у две зоне – економски блок уз галерију и дневна и ноћна зона према тргу. До стамбених јединица долази се са галерије. До галерије се долази једнокраким степеништем или лифтом са трема. Улаз у стамбени део објекта је независан од улаза у угоститељски део. Ова два улаза повезује трем – наткривени простор, аркадама дефинисана зона између објекта и улице. Аркаде су постављене управно на уличну фасаду и дефинишу коридор целом дужином објекта – простор намењен хоризонталној и вертикалној комуникацији одакле се, на различитим висинама, отварају визуре ка Карађорђевој граду и Опленцу.

Обликовање и материјализација

У материјализацији, овај објекат прати материјализацију Павиљона. Спољашњи зидови су обложени фасадним термоизолационим панелима са завршним слојем од фасадне даске (импрегнирано дрво) димензија 2x9x400cm, постављање вертикално као на фасадном зиду Павиљона.

Фасада у приземљу у делу винског бара је структурална фасада, са алуминијумски профилима и термоизолационим стаклом, преостали део приземне етаже (у делу економске зоне) фасада је од алуминијумских фасадних панела у боји RAL 7016 који према димензији и слогу прате кровни покривач и представљају његов вертикални продужетак. Кровни покривач су лимене кровне плоче у боји RAL 7016. Олуци, хоризонтални и вертикални су скривени.

Галерија је заклоњена транспарентном металном фасадом.

Аркаде су димензија 3,4 x 14,9 m, од бојених челичних U-профила (RAL 7016).

Конструкција

Конструкција објекта је скелетна, армиранобетонска са растером 6,6 x 7,4m. Међуспратна конструкција изнад сутерена и приземља је пројектована као пуна армиранобетонска-крстастоармирана плоча, изнад 1. и 2. спрата је полумонтажна ЛМТ таваница – „ферт“ дебљине d=20cm (16+4cm) ливена на лицу места.

Степенишне је спољашње, металне конструкције коју носе челични и-профили (аркаде). Зидови лифтовског окна су пројектовани као армиранобетонски, дебљине $d=20\text{cm}$.

Бочни спољашњи зидови су армиранобетонски носећи зидови ливени на лицу места, спољашњи зидови на спратовима од опекарских „гитер“ блокова, конструктивне дебљине $d=20\text{cm}$ зидани у продужном малтеру, а преградни од гипс-картонских плоча $d=10\text{cm}$.

Подна плоча у сутерену је армиранобетонска плоча.

Столарија и браварија: прозори су PVC-а или AL која је споља у црној боји док је унутрашња боја по избору инвеститора. Улазна врата за вински бар су клизна. Унутрашња врата од санитарних чворова и кухиње су PVC.

Зидови и обрада зидова: Зидови су обложени гипс-катонским плочама, глетовани и бојени, у санитарним чворовима и кухињи обрађени су керамиком.

Фасадни зидови су изведени од гитер-блока, термички изоловани, са финално обрадом фасаде од импрегнираних дрвених талпи.

Обрада плафона и подова: Плафони су обложени гипс-картонским плочама и бојени полудисперзивном бојом. Подови су бетонски, са звучном изолацијом, цеметном кошуљицом и завршном обрадом у виду паркета, а керамиком у кухињи, санитарним чворовима и терасама.

Изолације: Спољни зидови објекта су термички изоловани минералном вуном дебљине 5cm .

Подне плоче у сутерену су хидроизоловане, у приземљу су термо изоловане, а плафон повученог спрата је термоизолован у дебљини од 20cm минералном вуном.

Проветравање објекта: Природним путем прозорима. У приземљу и просторијама које немају природну, вентилација је обезбеђена машинским путем.

Инсталације

Прикључак на водоводну, кишну и канализациону мрежу предвиђен је у Улици Нова (фаза I и IV). Прикључак на електродистибутивну мрежу изводи се подземно од планираног мерно разводног ормана у Улици Владике Николаја Велимировића. Грејање објекта је на струју, а како кроз локацију пролази дистрибутивни гасовод 4 bar могуће је обезбедити грејање на гас ако се од корисника установи таква потреба.

Нумеричка показатељи остварених корисних површина:

3	Сутерен (249.75m ²)	Магацин	249.75m ²	-			
	Приземље (391,36m ²)	Вински бар	283.12m ²	-	74 места		
		Тоалет	52.10m ²	-	6 кабина		
		Наткривени трем	-	56.14m ²			
	Галерија (85.47 m ²)	Вински бар	85.47m ²	-	34 места		
	Први спрат (407.69m ²)	Становање	331.70m ²	75.99m ²		4 x двособан	
	Други спрат (407,69m ²)	Становање	331.70m ²	75.99m ²		4 x двособан	
	Пов. спрат (407.43m ²)	Становање	265.66m ²	141.77m ²		4 x једноособан 2 x двособан	
УКУПНО			1599.50m ²	349.89m ²			1949.39m ²

Препоруке и прескрипције

Идејна решења објеката 3 и 4 обавезујућа су за даљу разраду у домену основних обликовних карактеристика, основних принципа материјализације и генералне шеме организације објекта.

Намену објекта могуће је заменити другом компатабилном наменом и адекватним репрезентативним садржајем под условом да се задржи шема кретања (у приземљу), позиција улаза и обострана оријентација објекта (и према тргу и према улици) (према шеми 1 приказаној на графичком прилогу 018 Шематски приказ - препоруке и прескрипције).

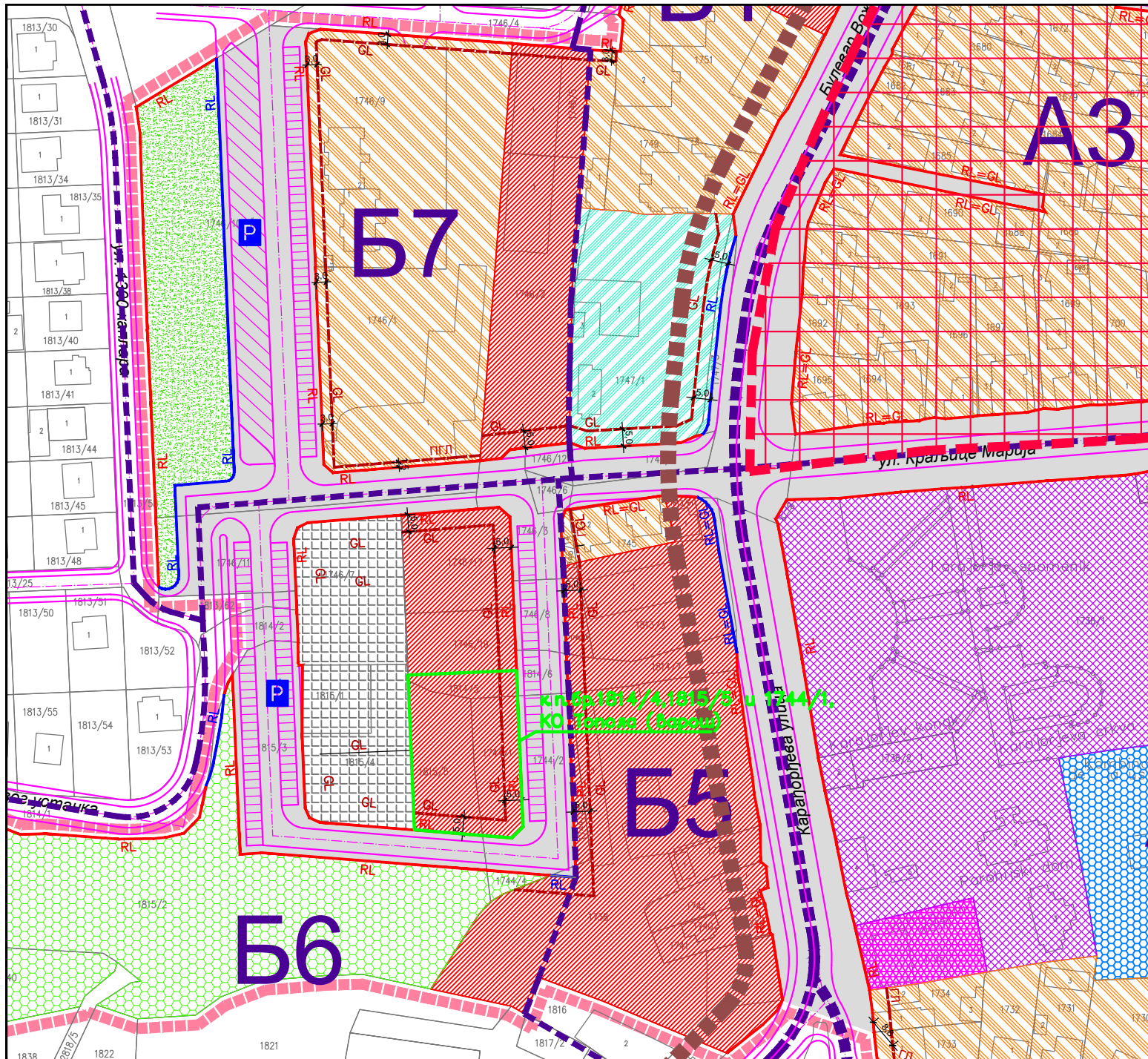
Основне обликовне карактеристике Објекта 3 и 4 подразумевају: јасно издвајање два корпуса: главни и бочни корпус. Главни корпус формира фронт према тргу, а бочни дефинише угаоне позиције блока; У вертикалном смислу, главни корпус је подељен на три сегмента - приземље, спратне етаже и повучени спрат, док је бочни корпус целина, без поделе по етажама. За фасаде према улици Нова обавезујуће је формирање трема и употреба типског елемента који дефинише отворени(наткривени) простор уз објекат.

Основни принципи материјализације подразумевају да избор материјала и колорит прате основне обликовне карактеристике, а то значи да наведени корпусе треба и у материјалу назначити као засебне целине. Како бочни корпуси према тргу означавају угаоне позиције блока и крајеве трга они морају бити третирани на исти начин у финалној материјализацији. Такође, материјализација и колорит бочних корпуса и крова мора бити иста како би се на тај начин створио оквир главног фронта објекта према тргу. Препорука за типски елемент који дефинише трем је да буде у форми аркада од челичних U – профила. Колорит аркада је важно ускладити са бојом фасаде објекта према улици Нова. Обавезујући елементи и препоруке за обликовање и материјализацију фасада према Улици Нова и према градском тргу приказани су на графичком прилогу 018 Шематски приказ - препоруке и прескрипције).

Прилози:

Графички прилози из Плана генералне регулације насеља Тополи:

- 1) Реферална карта 5 Планирана намена површина – извод за кп.бр. 1752/6 К.О. Топола Варош***
- 2) Реферална карта 6.1 Водопријевна инфраструктура - извод за кп.бр. 1752/6 К.О. Топола Варош***



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA DETALJNE REGULACIJE
- POSTOJEĆA REGULACIONA LINIJA
- PLANIRANA REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE CELINE
- GRANICA URBANISTIČKE PODCELINE

POVRŠINE JAVNIH NAMENA

- UPRAVA, ADMINISTRACIJA
- UPRAVA, ADMINISTRACIJA
- KULTURA, INFORMISANJE
- KULTURA
- KARADJORDJEV GRAD

OBRAZOVANJE

- SREDNJE OBRAZOVANJE
- DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA
- DEČJA ZAŠTITA-VRTIĆ
- ZELENILO
- GRADSKI PARK
- SPECIFIČNO ZELENILO
- KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI
- KOMUNALNI OBJEKTI
- GROBLJE
- SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNI OBJEKTI
- SAOBRAĆAJNICE
- JAVNO PARKIRANJE
- GRADSKI TRG

POVRŠINE OSTALIH NAMENA

STANOVANJE URBANO

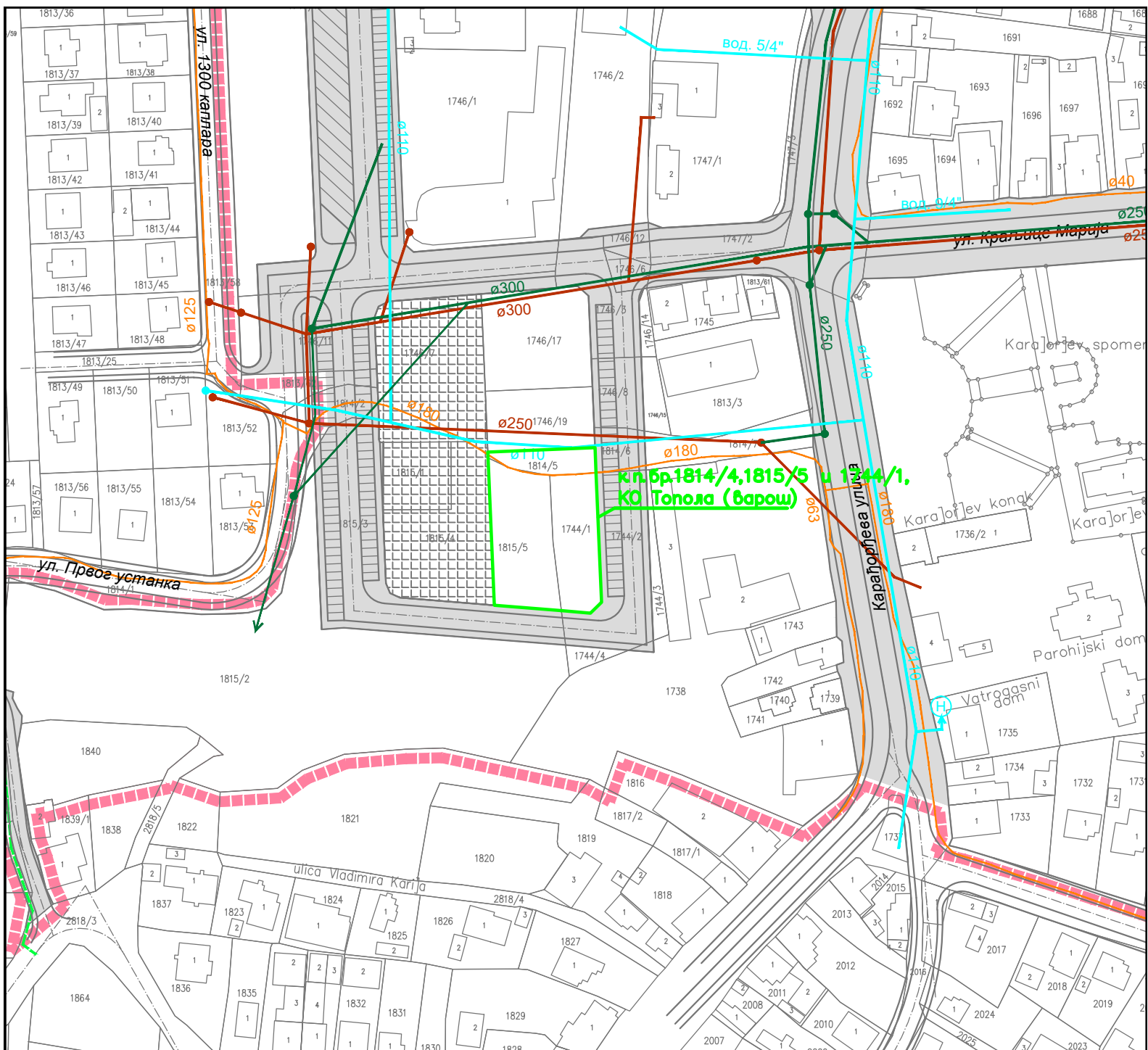
- STANOVANJE
- STANOVANJE SA PRATEĆIM DELATNOSTIMA (USLUGE)
- USLUGE I CENTRI
- USLUGE
- GRADSKI CENTAR
- LINIJSKI CENTAR

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

- ЦЕЛИНА "А" – ЦЕНТАР 1
- ЦЕЛИНА "Б" – ЦЕНТАР 2
- ЦЕЛИНА "Ц" – ЗАПАДНА ПАДИНА ОПЛЕНЦА

Извод из Плана детаљне регулације "Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем - Старо језгро Тополе" у Општини Топола за к.п.бр. 1815/4, 1815/5 и 1744/1, КО Топола (варош)

- Реферална карта 5.1. - Планирана намена површина са правилима грађења и поделом на урбанистичке целине и подцелине -



LEGENDA

LEGENDA		
	GRANICA OBUHVATA PLANA DETALJNE REGULACIJE SPROVODJENJE	OBRAZOVANJE
	IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA	SREDNJE OBRAZOVANJE
POVRŠINE JAVNIH NAMENA		DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA
UPRAVA, ADMINISTRACIJA		DEČJA ZAŠTITA – VRTIĆ
KULTURA, INFORMISANJE		ZELENILO
KULTURA		GRADSKI PARK
KARADJORDJEV GRAD		SPECIFIČNO ZELENILO
		KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI
		KOMUNALNI OBJEKTI
		GROBLJE
		SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNI OBJEKTI
		SAOBRAĆAJNICE
		JAVNO PARKIRANJE
		GRADSKI TRG
		POVRŠINE OSTALIH NAMENA
		STANOVANJE URBANO
		STANOVANJE
		STANOVANJE SA PRATEĆIM DELATNOSTIMA (USLUGE)
		USLUGE
		USLUGE

Извод из Плана детаљне регулације "Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем - Старо језро Тополе" у Општини Топола за к.п.бр. 1815/4, 1815/5 и 1744/1, КО Топола (варош)
- Реферална карта 8. - Приказ комуналне инфраструктуре -