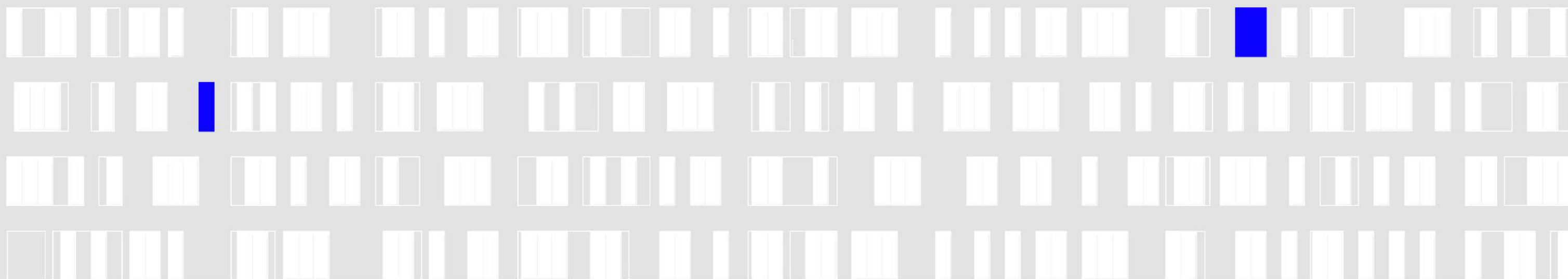


05/20



**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**



OBRAZLOŽENJE KONCEPTUALNOG REŠENJA	00
MAKROLOKACIJA	01
SITUACIONI PLAN	02a
SITUACIONI PLAN	02b
OSNOVA PODRUMA L1-L2-L3	03
OSNOVA PRIZEMLJA L1-L2-L3	04
OSNOVA I i II SPRATA L1-L2-L3	05
OSNOVA III SPRATA L1-L2-L3	06
OSNOVA IV, V, VI i VII SPRATA L1-L2-L3	07
OSNOVA KROVNE TERASE L1-L2-L3	08
PODUŽNI PRESEK L1-L2-L3	09
OSNOVA PODRUMA L4-L5	10
OSNOVA PRIZEMLJA L4-L5	11
OSNOVA I, II, IV, V, VI i VII SPRATA L4-L5	12
OSNOVA III SPRATA L4-L5	13
OSNOVA KROVNE TERASE L4-L5	14
PODUŽNI PRESEK L4-L5	15
3D PRIKAZI	16

CILJ IZRADE PROJEKTA :

- Izgradnja višeporodičnih stambenih objekata za stanovanje uz podršku (Zakon o stanovanju i održavanju zgrada "Službeni glasnik RS", br. 104/2016 i 9/2020-dr.zakon).
- Lokacija se nalazi u ul.Dušana Popovića u naselju Crvena zvezda u Nišu, na katastarskim parcelama 7801/2, 7091,7092 i 7093 KO Niš-Čele kula.

Parcela će imati dve celine :

- I Faza izgradnje** – od zapadne granice parcele (bloka postojećih zgrada) do zapadne strane postojeće interne ulice „nelegalnog naselja“ (~57 metra od severozapadnog ugla parcele, ka ulici Dušana Popovića). U sklopu ove faze, biće neophodno raseliti/srušiti, 10 nelegalno izgrađenih garaža i nekoliko nelegalnih, neuslovnih objekata.
- II Faza izgradnje** – od zapadne strane postojeće interne ulice „nelegalnog naselja“ do istočne granice parcele (nelegalnog, neuslovnog naselja). U sklopu ove faze, biće neophodno raseliti/srušiti,veći broj preostalih nelegalnih, neuslovnih objekata.
- U sklopu parcele (shodno U.P.) formiraće se zelenilo u funkciji zadovoljenja potreba cele parcele (zelenilo, rekreacija, igra dece).

OSTALO:

- Lokacija nije komunalno opremljena, uslovi priključka inostrukture će biti ishodovani u narednoj fazi projektovanja

PRAVILA GRAĐENJA (PROJEKTOVANJA):

- Prema pravilima građenja za socijalno stanovanje („Stanovanje u programima podrške“) PG-15 (Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025)
- Pravilima iz PGR područja gradske opštine Palilula – druga faza
- Prema pravilniku za stanovanje u programima podrške (Sl. Glasnik R.S. br. 76/2017)
- Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS", br. 58/2012,74/2015 i 82/2015
- *Informacija o lokaciji, je sastavni deo konkursne dokumentacije i izdata je od nadležne Gradske uprave - 27.04.2022

ZADATI URBANISTICKI PARAMETRI (ZA STANOVANJE „VELIKIH GUSTINA“):

- Indeks zauzetosti 70%, indeks izgrađenosti građevinske parcele 4.2, visina objekta 27 metara (P+7), ostali uslovi i parametri prema B.1.1
- Urbanističkim projektom predvideti faznu izgradnju
- Parkiranje rešiti na parteru (bez podzemnih garaža), shodno pravilniku-za socijalnu gradnju uz podršku

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, Po+P+7, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Ćele kula-Niš**

makrolokacija



01

Park Ćair

Stadion Ćair

UKC Niš

Vojna bolnica Niš

Ćele kula

Osnovna škola
"Sreten Mladenović Mika"

PREDMETNA LOKACIJA

PMF

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, Po+P+7, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**



situacioni plan - krov r=1:500



FAZA II

FAZA I

POVRŠINE	
P parcele 11820 m ²	
Zelenilo u funk.kompleksa = 3888.98 m ² (32.9%)	
Slobodne površine u funk. kompleksa = 253.04 m ² (21.7%)	
FAZA I / L1-L2-L3	
P korisno - za prodaju = 10349.65 m ²	
P bruto 14194.45 m ²	
Parking mesta 128 (za 183 stana)	
Ukupno stanova 183	
FAZA II / L4-L5	
P korisno - za prodaju = 7036.32 m ²	
P bruto 9630.02 m ²	
Parking mesta 85 (za 122 stana)	
Ukupno stanova 122	
UK. FAZA I + FAZA II	
P korisno - za prodaju = 17386 m ²	
P bruto 23824.47 m ²	
Indeks izgrađenosti 2.032	
Indeks zauzetosti 26.6 %	
Parking mesta 213 (za 305 stana)	
Ukupno stanova 305	
Pros. neto kvadratura stana 55.54 m ²	

STRUKTURA STANOVA	LAMELA L1	LAMELA L2	LAMELA L3	LAMELA L4	LAMELA L5	UKUPNO	% U UKUPNOJ STRUKTURI
1 ^{1/2} S	br.st. 18	16	16	16	16	82	26.9%
2 S	br.st. 39	31	31	31	31	163	53.1%
2 ^{1/2} S	br.st. /	14	2	1	2	19	6.4%
3 S	br.st. /	/	12	13	12	41	13.6%
						UKUPNO	305

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, Po+P+7, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**



situacioni plan - krov r=1:500



POVRŠINE
P parcele 11820 m ²
Zelenilo u funk.kompleksa = 3888.98 m ² (32.9%)
Slobodne površine u funk. kompleksa = 253.04 m ² (21.7%)

FAZA I / L1-L2-L3
P korisno - za prodaju = 10349.65 m ²
P bruto 14194.45 m ²
Parking mesta 128 (za 183 stana)
Ukupno stanova 183

FAZA II / L4-L5
P korisno - za prodaju = 7036.32 m ²
P bruto 9630.02 m ²
Parking mesta 85 (za 122 stana)
Ukupno stanova 122

UK. FAZA I + FAZA II
P korisno - za prodaju = 17386 m ²
P bruto 23824.47 m ²
Indeks izgrađenosti 2.032
Indeks zauzetosti 26.6 %
Parking mesta 213 (za 305 stana)
Ukupno stanova 305
Pros. neto kvadratura stana 55.54 m ²

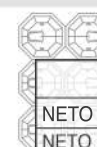
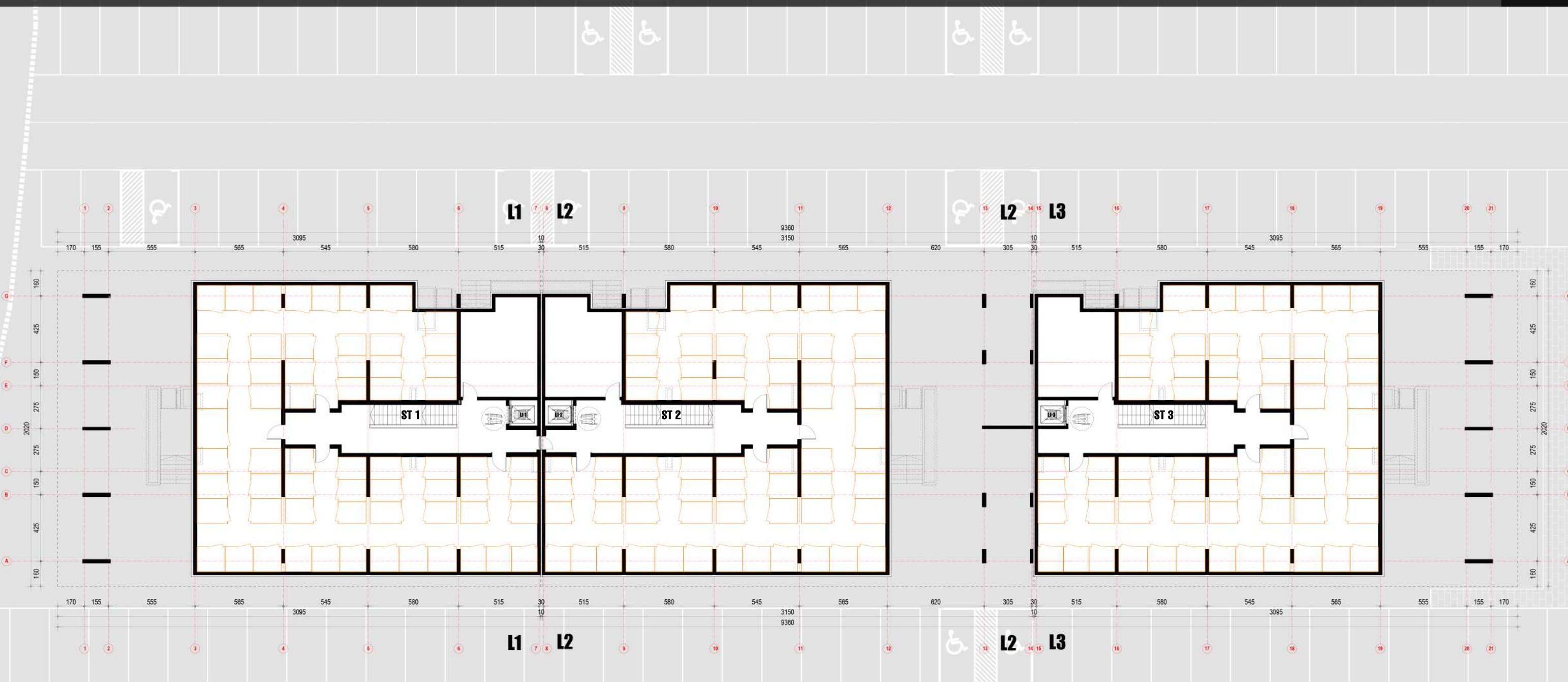
STRUKTURA STANOVA	LAMELA L1	LAMELA L2	LAMELA L3	LAMELA L4	LAMELA L5	UKUPNO	% U UKUPNOJ STRUKTURI
1 ^{1/2} S	br.st. 18	16	16	16	16	82	26.9%
2 S	br.st. 39	31	31	31	31	163	53.1%
2 ^{1/2} S	br.st. /	14	2	1	2	19	6.4%
3 S	br.st. /	/	12	13	12	41	13.6%
						UKUPNO	305

VIŠEPORODICNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L2-L3, Po+P+7, FAZA I, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš

osnova podruma r=1:250



03



	UKUPNO L1+L2+L3 (PODRUM)
NETO P LIFT L1+L2+L3 (m ²)	2.97 + 2.97 + 2.97 = 8.91 (m ²)
NETO P HODNIK L1+L2+L3 (m ²)	35.16 + 34.84 + 35.74 = 105.74 (m ²)
NETO P STEPENICE L1+L2+L3 (m ²)	7.21 + 7.21 + 7.21 = 21.63 (m ²)
NETO P POM. PROST. L1+L2+L3 (m ²)	325.95 + 325.95 + 325.95 = 997.85 (m ²)
BRUTO POVRŠINA L1+L2+L3 (m ²)	415.30 + 415.30 + 415.30 = 1245.90 (m ²)



FAZA I/L1 - L3/ PRIZEMLJE	L1 (PRIZEMLJE)						
	OZNAKA STANA	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	G1 - 1½s	H1 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L1
	POVRŠINA STANA (m²)	54,04	57,37	40,37	40,37	57,24	249,39
	L2 (PRIZEMLJE)						
	OZNAKA STANA	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	G2 - 1½s	H2 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L2
	POVRŠINA STANA (m²)	54,04	57,37	40,37	40,37	57,24	249,39
	L3 (PRIZEMLJE)						
	OZNAKA STANA	B3 - 2s	C3 - 2s	D3 - 1½s	G3 - 1½s	H3 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L3
	POVRŠINA STANA (m²)	54,04	57,37	40,37	40,37	57,24	249,39

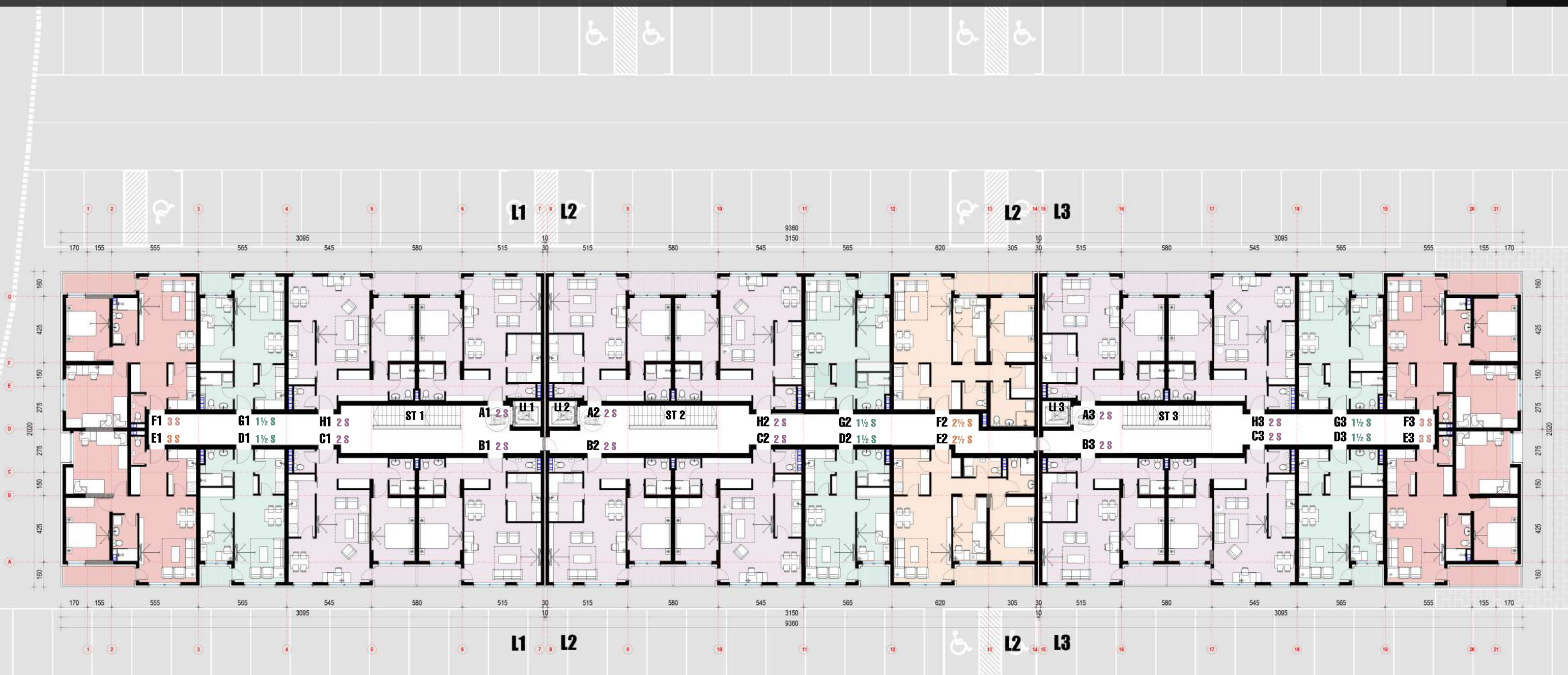
UKUPNO L1+L2+L3 (PRIZEMLJE)	
UKUPNA P STANOVA L1+L2+L3 (m²)	249,39 + 249,39 + 249,39 = 748,17 (m²) 73,3%
NETO P HODNIK L1+L2+L3 (m²)	64,75 + 64,75 + 60,44 = 189,94 (m²)
NETO P STEPENICE L1+L2+L3 (m²)	7,21 + 7,21 + 7,21 = 21,63 (m²)
NETO P ZAJ. PROSTORIJE L1+L2+L3 (m²)	19,33 + 19,33 + 22,41 = 61,07 (m²)
BRUTO POVRŠINA L1+L2+L3 (m²)	438,68 + 438,68 + 438,68 = 1316,04 (m²)

**VIŠEPORODICNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L2-L3, Po+P+7, FAZA I, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**

osnova I i II sprata r=1:250



05

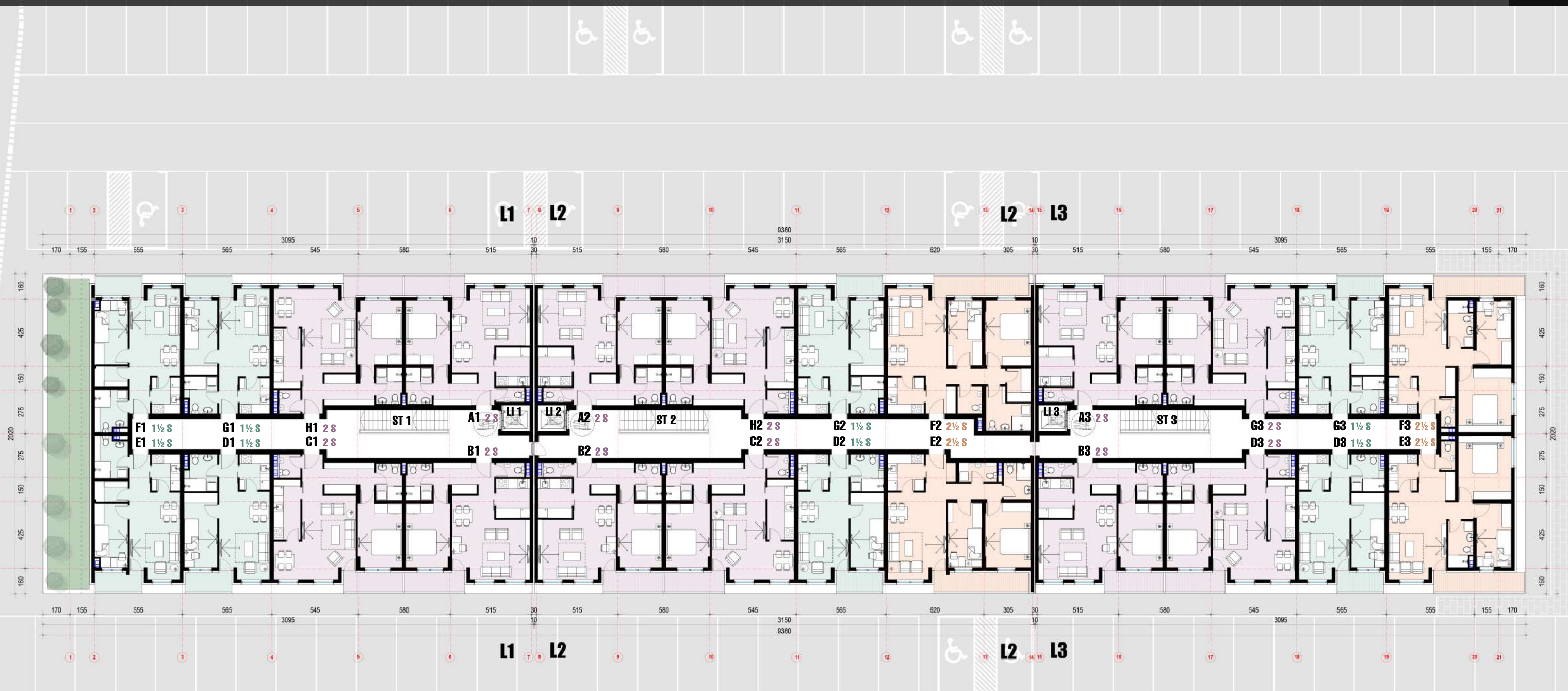


**FAZA I/L1 - L3/
I II SPRAT**

L1 (I i II SPRAT)									
OZNAKA STANA	A1 - 2s	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	E1 - 3s	F1 - 3s	G1 - 1½s	H1 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L1
POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	70.60	71.72	43.40	62.11	470.03
L2 (I i II SPRAT)									
OZNAKA STANA	A2 - 2s	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	E2 - 2½s	F2 - ½s	G2 - 1½s	H2 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L2
POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	68.73	74.51	43.40	62.11	470.95
L3 (I i II SPRAT)									
OZNAKA STANA	A3 - 2s	B3 - 2s	C3 - 2s	D3 - 1½s	E3 - 3s	F3 - 3s	G3 - 1½s	H3 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L3
POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	70.60	71.72	43.40	62.11	470.03



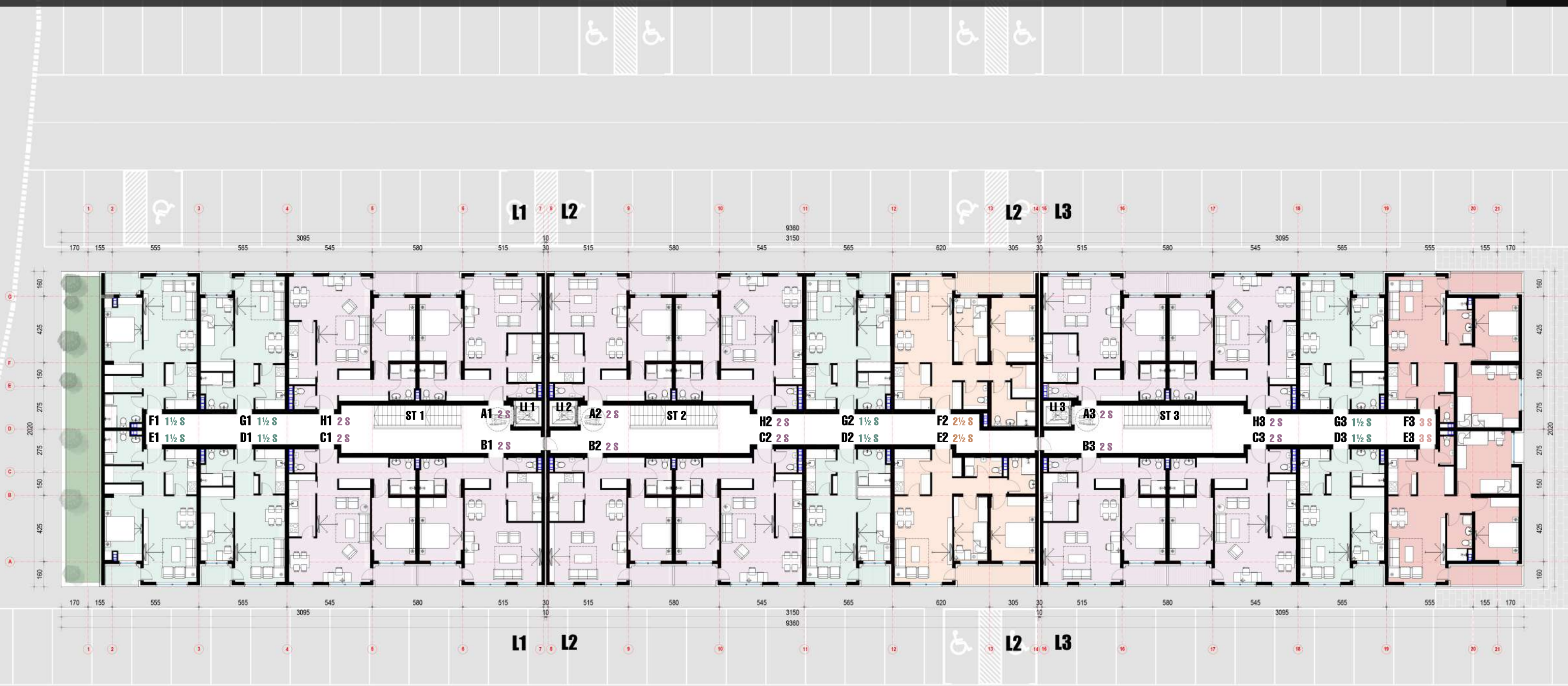
UKUPNO L1+L2+L3 (I i II SPRAT)	
UKUPNA P STANOVA L1+L2+L3 (m²)	470.03 + 470.95 + 470.03 = 1411 x 2 = 2822(m²) 88.3 %
NETO P HODNIK L1+L2+L3 (m²)	51.35 + 61.97 + 51.35 = 164.67 x 2 = 329.34(m²)
NETO P STEPENICE L1+L2+L3 (m²)	7.21 + 7.21 + 7.21 = 21.63 x 2 = 43.26 (m²)
BRUTO POVRŠINA L1+L2+L3 (m²)	624.04 + 636.30 + 624.04 = 1884.38 x 2 = 3768.76 (m²)



FAZA I/L1 - L3/ III SPRAT	L1 (III SPRAT)										
	OZNAKA STANA	A1 - 2s	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	E1 - 1½s	F1 - 1½s	G1 - 1½s	H1 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L1	
	POVRŠINA STANA (m²)	55.76	56.21	59.55	42.10	44.15	44.15	42.10	59.55	403.57	
	L2 (III SPRAT)										
	OZNAKA STANA	A2 - 2s	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	E2 - 2½s	F2 - 2½s	G2 - 1½s	H2 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L2	
	POVRŠINA STANA (m²)	55.76	56.21	59.55	42.10	67.11	72.90	42.10	59.55	455.28	
	L3 (III SPRAT)										
	OZNAKA STANA	A3 - 2s	B3 - 2s	C3 - 2s	D3 - 1½s	E3 - 2½s	F3 - 2½s	G3 - 1½s	H3 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L3	
	POVRŠINA STANA (m²)	55.76	56.21	59.55	42.10	65.45	65.45	42.10	59.55	446.17	



UKUPNO L1+L2+L3 (III SPRAT)	
UKUPNA P STANOVA L1+L2+L3 (m²)	403.57 + 455.28 + 446.17 = 1305.02 (m²) 87.5%
NETO P HODNIK L1+L2+L3 (m²)	51.35 + 61.97 + 51.35 = 164.67 (m²)
NETO P STEPENICE L1+L2+L3 (m²)	7.21 + 7.21 + 7.21 = 21.63 (m²)
BRUTO POVRŠINA L1+L2+L3 (m²)	584.14 + 618.80 + 597.51 = 1764.45 (m²)



FAZA I/L1 - L3/ IV, V, VI, VII SPRAT	L1 (IV, V, VI, VII SPRAT)										
	OZNAKA STANA	A1 - 2s	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	E1 - 1½s	F1 - 1½s	G1 - 1½s	H1 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L1	
	POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	49.96	49.96	43.40	62.11	427.63	
	L2 (IV, V, VI, VII SPRAT)										
	OZNAKA STANA	A2 - 2s	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	E2 - 2½s	F2 - 2½s	G2 - 1½s	H2 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L2	
	POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	68.73	74.51	43.40	62.11	470.95	
	L3 (IV, V, VI, VII SPRAT)										
	OZNAKA STANA	A3 - 2s	B3 - 2s	C3 - 2s	D3 - 1½s	E3 - 3s	F3 - 3s	G3 - 1½s	H3 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L3	
	POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	70.60	71.72	43.40	62.11	470.03	

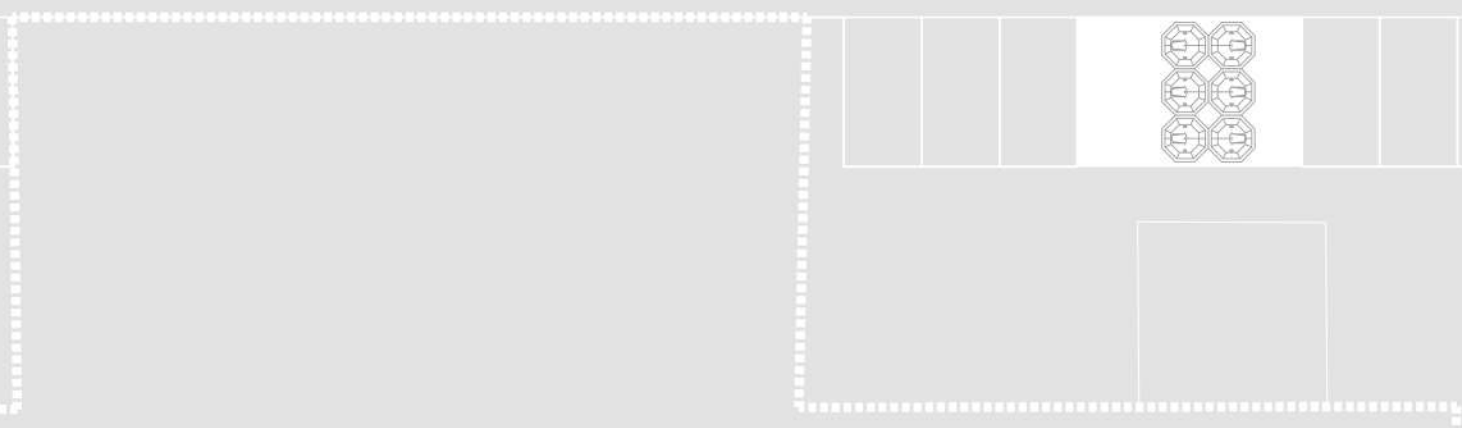
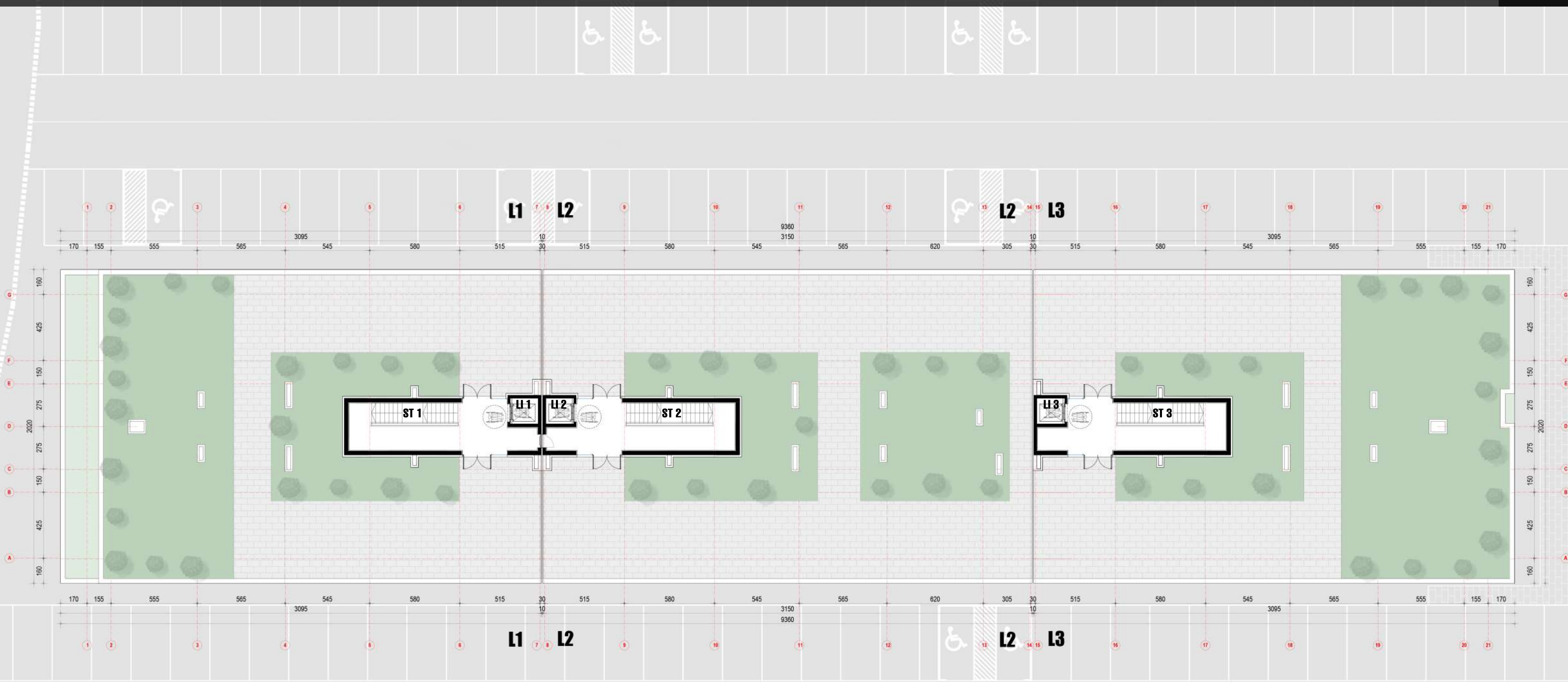
UKUPNO L1+L2+L3 (IV-VII SPRAT)	
UKUPNA P STANOVA L1+L2+L3 (m²)	427.63+470.95+470.03= 1368.61 x 4 = 5474.44(m²)88%
NETO P HODNIK L1+L2+L3 (m²)	51.74+ 61.97 + 51.24 = 164.95 x 4 = 659.80 (m²)
NETO P STEPENICE L1+L2+L3 (m²)	7.21 + 7.21 + 7.21 = 21.63 x 4 = 88.52 (m²)
BRUTO POVRŠINA L1+L2+L3 (m²)	575.95 + 636.30 + 624.05 = 1836.30 x 4 = 7345.20 (m²)

VIŠEPORODICNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L2-L3, Po+P+7, FAZA I, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš

osnova krovne terase r=1:250

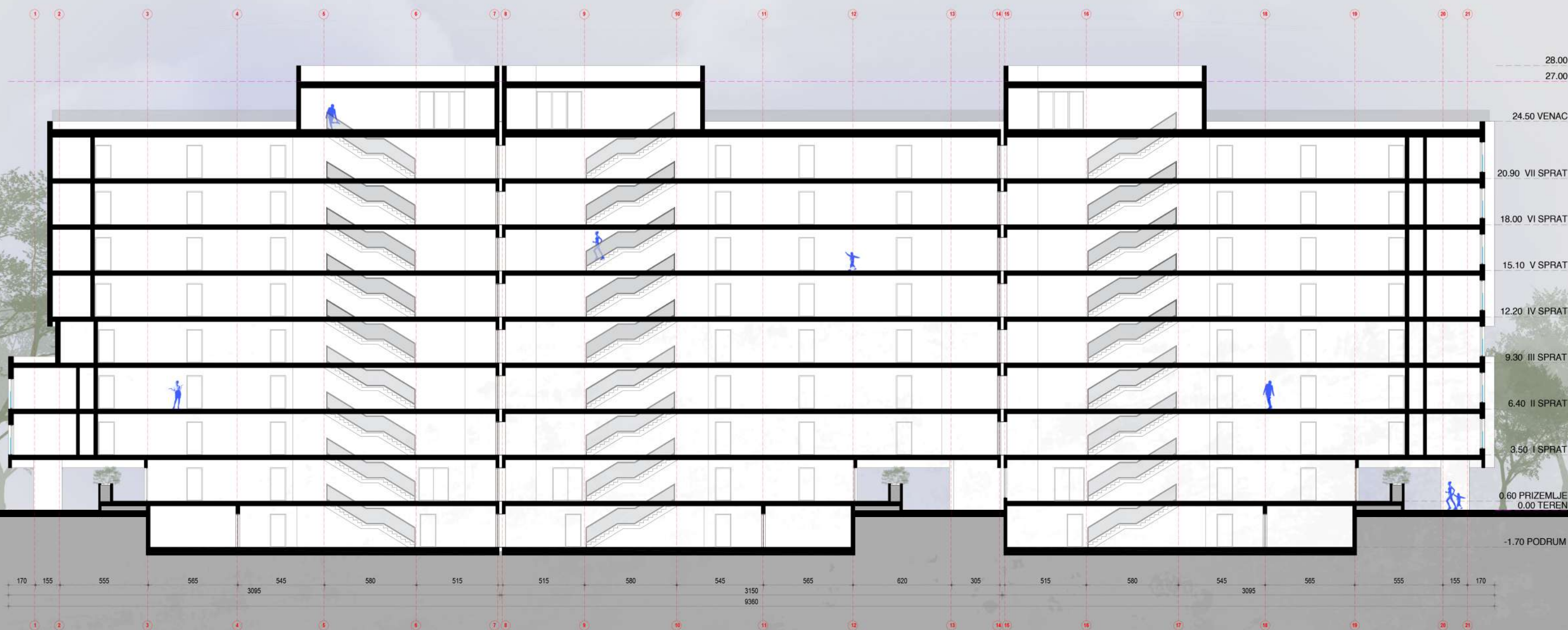


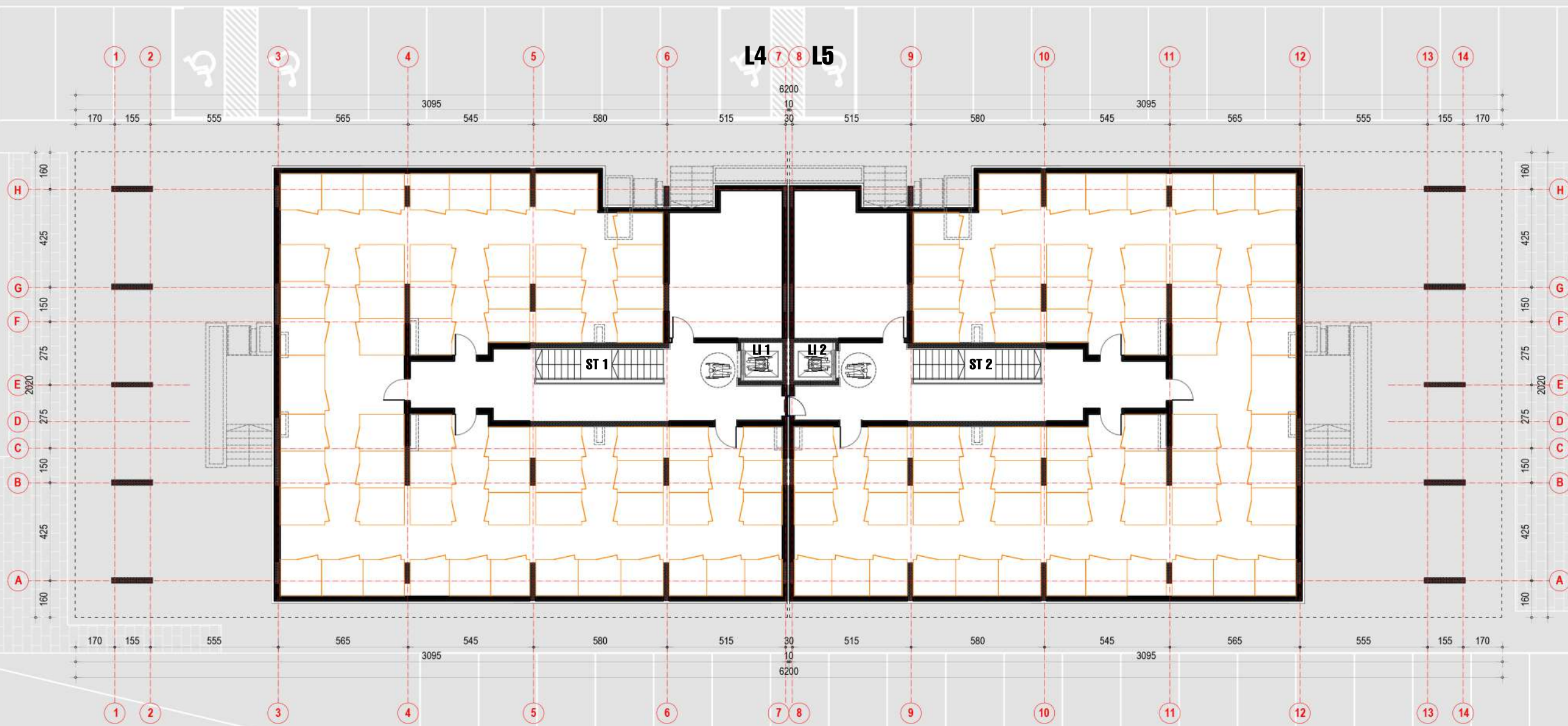
08



VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L2-L3, Po+P+7, FAZA I, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš

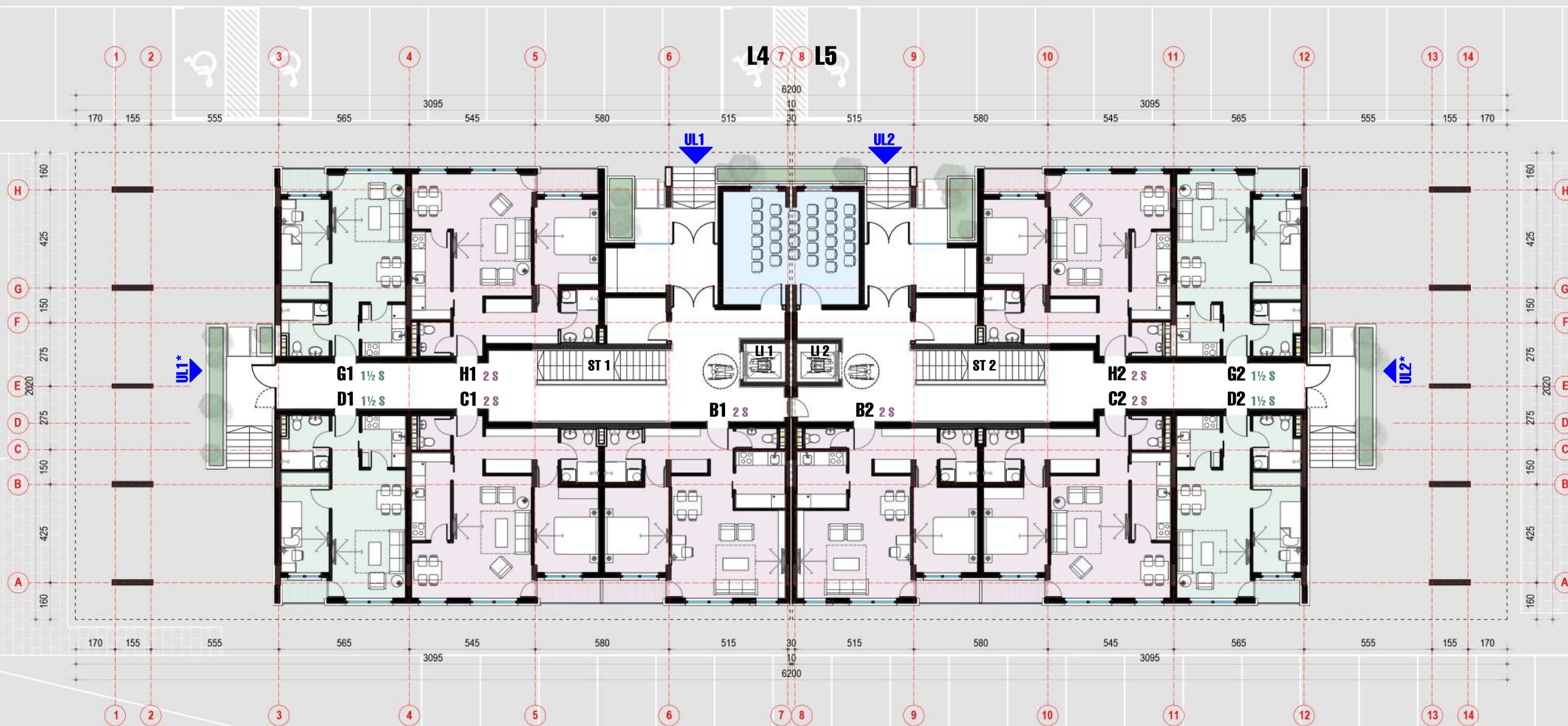
podužni presek r=1:250





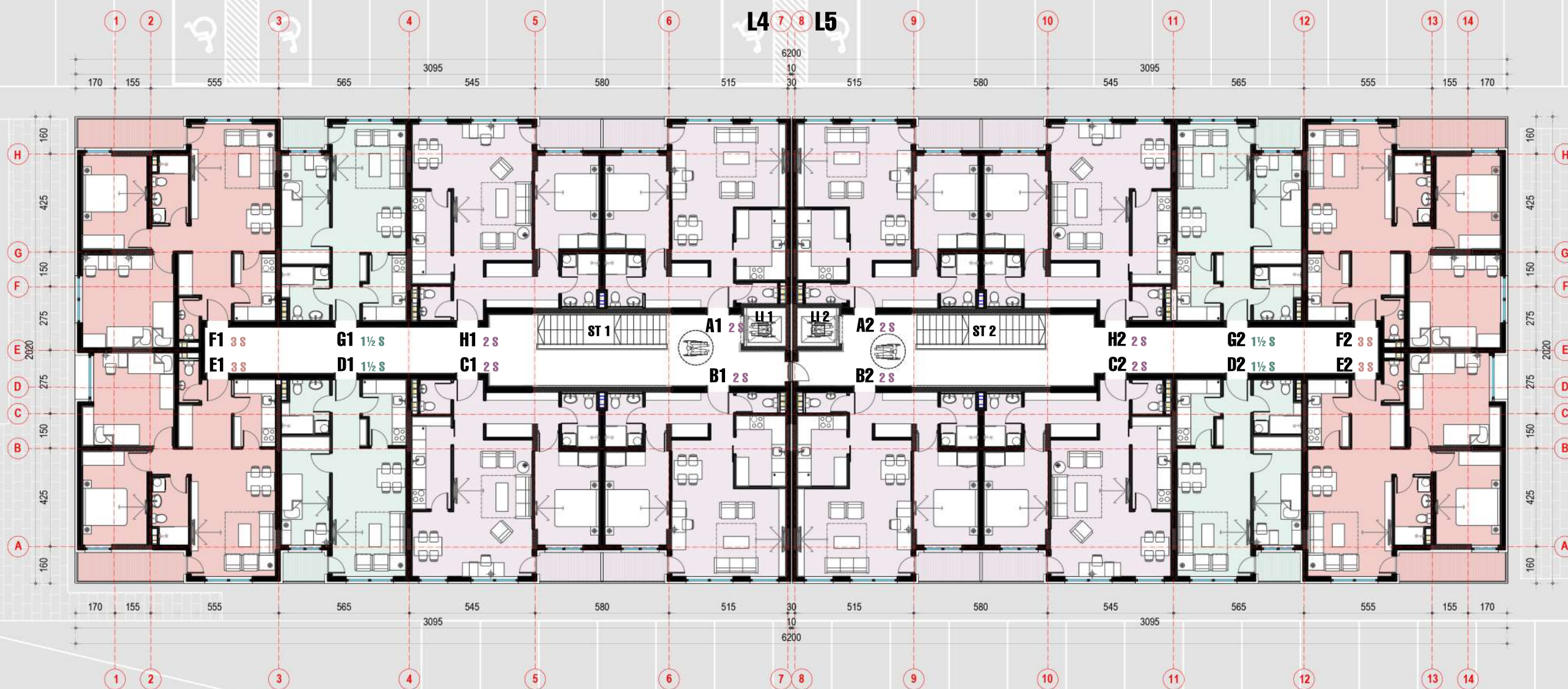
P BRUTO PODRUM / L 1 - L2 / 415.30+415.30 m2 = 830.60 m2





FAZA II/L4 - L5/ PRIZEMLJE	L4 (PRIZEMLJE)						UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L4
	OZNAKA STANA	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	G1 - 1½s	H1 - 2s	
	POVRŠINA STANA (m²)	54.04	57.37	40.37	40.37	57.24	249.39
	L5 (PRIZEMLJE)						UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L5
	OZNAKA STANA	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	G2 - 1½s	H2 - 2s	
	POVRŠINA STANA (m²)	54.04	57.37	40.37	40.37	57.24	249.39

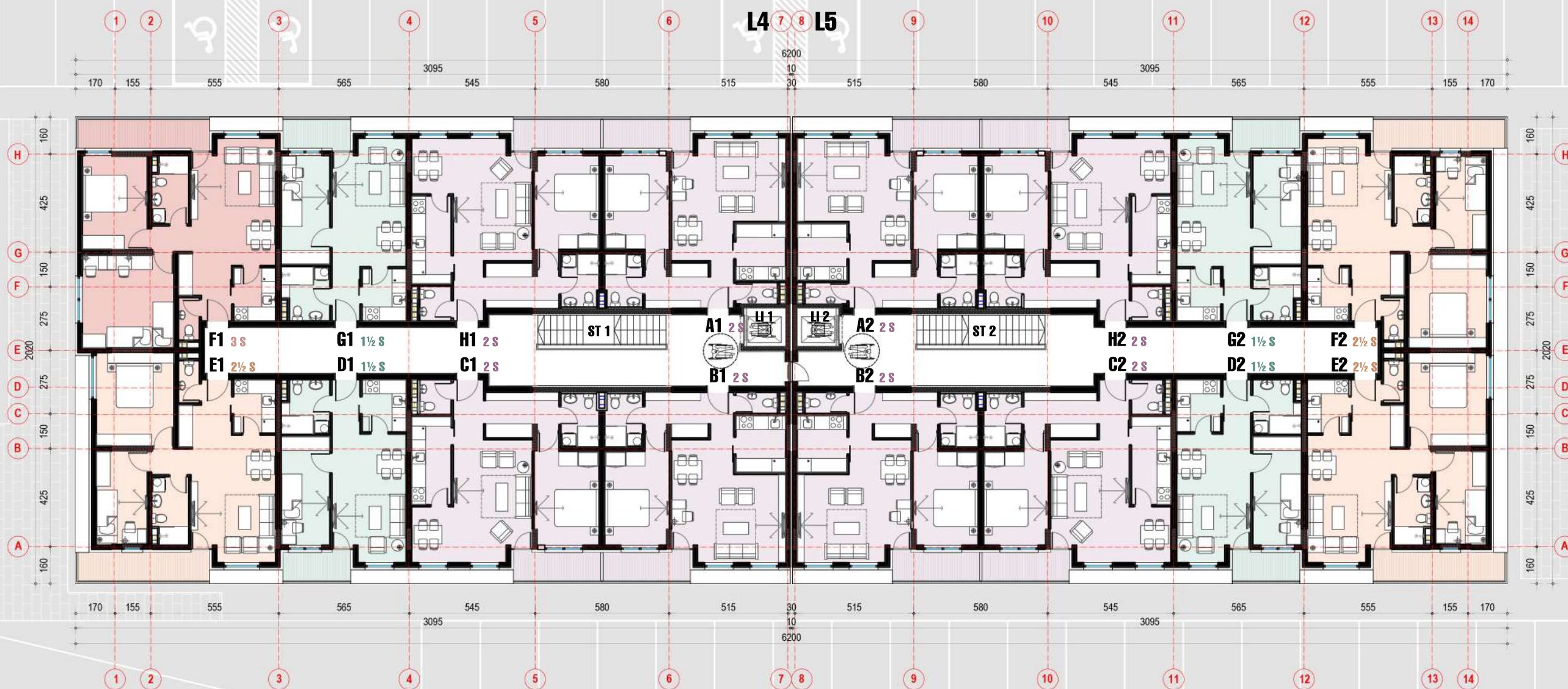
UKUPNO L4 - L5 PRIZEMLJE	
UKUPNA P STANOVA L4+L5 (m²)	249.39 + 249.39 = 498.78 (m²) 75.19%
NETO P HODNIK L4+L5 (m²)	64.75 + 64.75 = 129.50 (m²)
NETO P STEPENICE L4+L5 (m²)	7.21 + 7.21 = 14.42 (m²)
NETO P ZAJ. PROSTORIJE L4+L5 (m²)	19.33 + 19.33 = 38.66 (m²)
BRUTO POVRŠINA L4+L5 (m²)	438.68 + 438.68 = 877.36 (m²)



FAZA II/L1 - L2/
I, II, IV, V, VI
i VII SPRAT

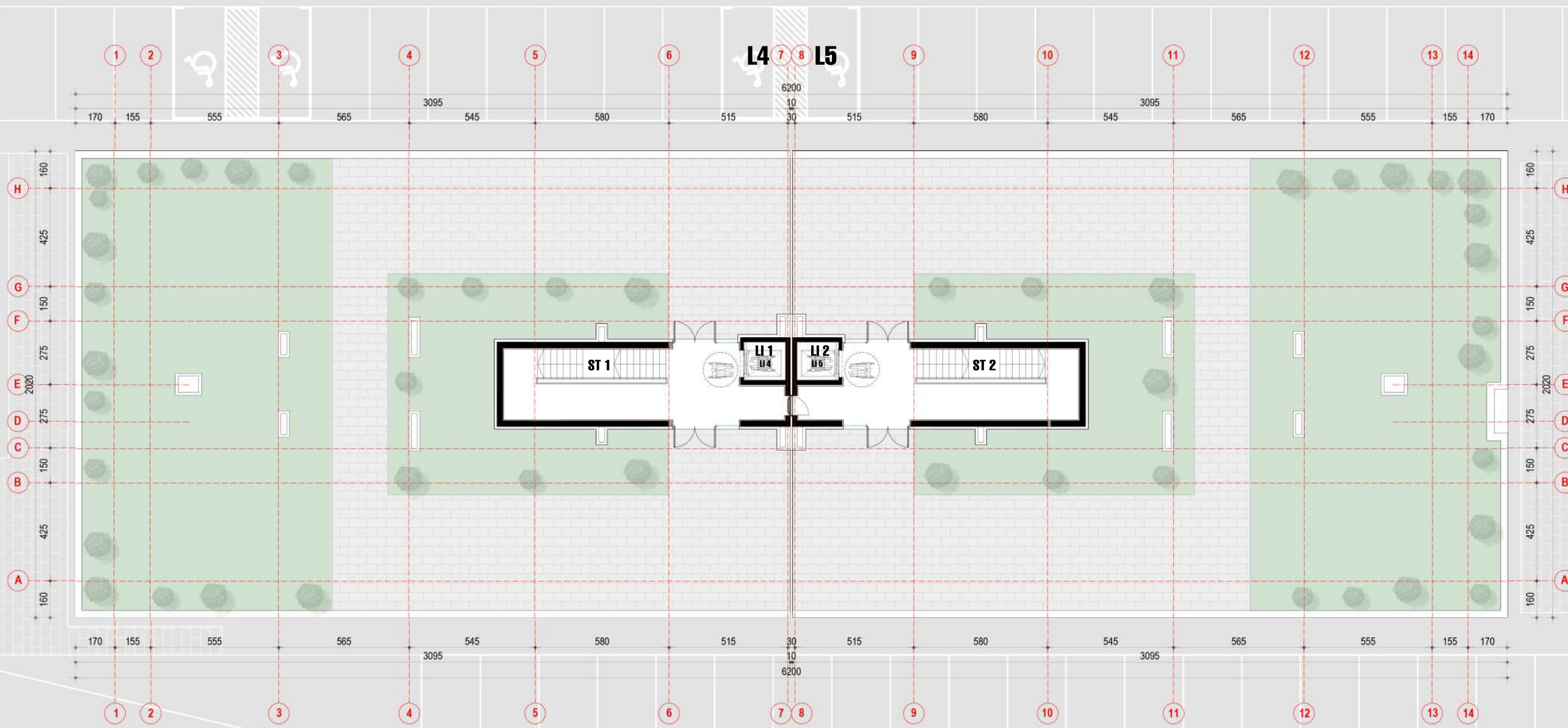
L4 (I, II, IV, V, VI i VII SPRAT)										
OZNAKA STANA	A1 - 2s	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	E1 - 3s	F1 - 3s	G1 - 1½s	H1 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L4	470.03
POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	70.60	71.72	43.40	62.11		
L5 (I, II, IV, V, VI i VII SPRAT)										
OZNAKA STANA	A2 - 2s	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	E2 - 3s	F2 - 3s	G2 - 1½s	H2 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L5	470.03
POVRŠINA STANA (m²)	58.12	58.57	62.11	43.40	70.60	71.72	43.40	62.11		

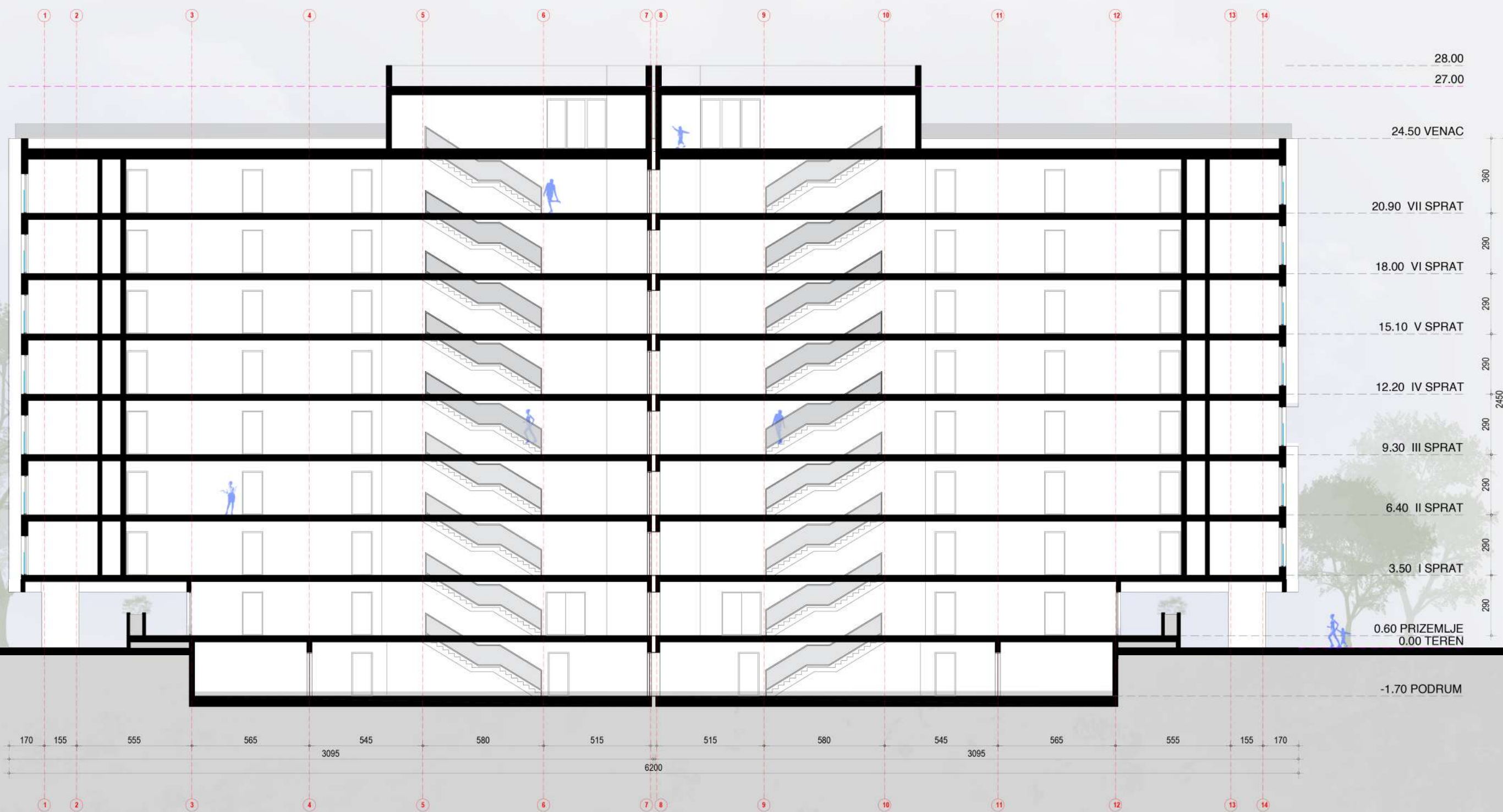
UKUPNO L4 - L5 (I, II, IV, V, VI i VII)	
UKUPNA P STANOVA L4+L5 (m2)	470.03 + 470.03 = 940.06 x 6 = 5640.36 (m2) 75.19%
NETO P HODNIK L4+L5 (m2)	51.78 + 51.78 = 103.56 x 6 = 621.36 (m2)
NETO P STEPENICE L4+L5 (m2)	7.21 + 7.21 = 14.42 x 6 = 86.52 (m2)
BRUTO POVRŠINA L4+L5 (m2)	625.19 + 625.19 = 1250.38 x 6 = 7502.28 (m2)



FAZA II/L1 - L3/ III SPRAT	4 L4 (III SPRAT)									
	OZNAKA STANA	A1 - 2s	B1 - 2s	C1 - 2s	D1 - 1½s	E1 - 2½s	F1 - 3s	G1 - 1½s	H1 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L4
	POVRŠINA STANA (m²)	55.76	56.21	59.55	42.10	65.45	70.29	42.10	59.55	451.01
5 L5 (III SPRAT)										
OZNAKA STANA	A2 - 2s	B2 - 2s	C2 - 2s	D2 - 1½s	E2 - 2½s	F2 - 2½s	G2 - 1½s	H2 - 2s	UKUPNA KORISNA (NETO) POVRŠINA L5	
POVRŠINA STANA (m²)	55.76	56.21	59.55	42.10	65.45	65.45	42.10	59.55	446.17	

UKUPNO L4+L5 (III SPRAT)	
UKUPNA P STANOVA L4+L5+L3 (m²)	451.01 + 446.17 = 897.18 (m²) 71.75%
NETO P HODNIK L4+L5+L3 (m²)	51.74 + 51.74 = 103.48 (m²)
NETO P STEPENICE L4+L5+L3 (m²)	7.21 + 7.21 = 14.42 (m²)
BRUTO POVRŠINA L4+L5+L3 (m²)	625.19 + 625.19 = 1250.38 (m²)





**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, Po+P+7, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**

3d prikazi

16



**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, Po+P+7, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**

3d prikazi

16



**VIŠEPORODIČNI STAMBENI KOMPLEKS ZA STANOVANJE
UZ PODRŠKU, L1-L5, Po+P+7, FAZA I i II, k. p. br. 7081/2,
7091, 7092 i 7093 KO Čele kula-Niš**

3d prikazi

16





kapaprojekt
Vizantijski bul. 15G, 18000 Niš, Srbija
info@kapaprojekt.com
+381 18 523 088
+381 18259 200
+381 18 259 201