

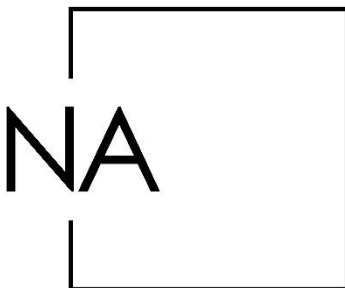
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс

НА К.П. БР. 855/1 КО ПОЖАРЕВАЦ

ул. Братства јединства бр. 6, Пожаревац



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс НА К.П. БР. 855/1 КО ПОЖАРЕВАЦ У УЛ. БРАТСТВА ЈЕДИНСТВА БР. 6 У ПОЖАРЕВЦУ

ИНВЕСТИТОР/НАРУЧИЛАЦ:

**„ГАЈЕВИ АПАРТМАНИ
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНОВА ДОО САЛАКОВАЦ“**
ул. Бресје бр. 131, Салаковац, Мало Црниће

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

„NA2 studio“ Пожаревац
ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац



ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:

Александра Кокерић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наташа Момировић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 0935 06

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

Саша Трикић, дипл.инж.арх.
број лиценце 300 A01563 19

ИЗРАЂИВАЧИ / ПРОЈЕКТАНТИ:

Александра Кокерић, маст.инж.арх.
Немања Кокерић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕШЕЊЕ О УПИСУ У ПРИВРЕДНИ РЕГИСТАР	
РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА	

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А ОПШТИ ПОДАЦИ

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12
ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13
ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13
ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13
ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13

Б АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	14
ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	14
ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА	14
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	15
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	15
ВОДОВОДНА МРЕЖА	15
КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	15
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	15
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	15
ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА	15
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15

В ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ	16
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СТАНОВАЊА	17
АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	19
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	19
УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА	19
ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОНТАЛНЕ И ВЕРТИКАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	20
ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА	20
ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА	20
НИВЕЛАЦИЈА	21
НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	21
УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗАДАТИХ ПГР-ОМ И ОСТВАРЕНИХ УП-ОМ	22

Г ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	23
ПРИСТУП ОБЈЕКТИМА И ПАРКИРАЊЕ	23
НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	24
ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	24
КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	24
ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА	25
АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА	25
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	25
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	26
ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	26
УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	26

Д ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	27
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	27
ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	28
ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	28
ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	28
ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	29
МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	29

Ђ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)

Е СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

III ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

- У01 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ у односу на шире окружење и извод из планског документа
- У02 ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА са границом обухвата пројекта Р 1:100
- У03 ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:100
- У04 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ Р 1:100
- У05 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ Р 1:100
- У06 ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ Р 1:100

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

V ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А

- КОПИЈА ПЛАНА
- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА К.П. БР. 855/1 КО ПОЖАРЕВАЦ
- УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

01. РЕШЕЊЕ О УПИСУ У ПРИВРЕДНИ РЕГИСТАР



Република Србија
Агенција за привредно регистро

Регистар привредних субјеката



5000175326979

БП 67130/2020

Датум, 09.06.2020. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Александра Шушић
доноси

РЕШЕЊЕ

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

ALEKSANDRA ŠUŠIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC

са следним подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Александра Шушић
ЈМБГ: 1102987775026

Пословно име предузетника:

ALEKSANDRA ŠUŠIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC

Пословно седиште: Сувоборска 12, спрат 4, стан 31, Пожаревац, Србија

Број и назив поште: 12000 Пожаревац

Регистарски број/Матични број: 65791056

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 111989210

Почетак обављања делатности: 09.06.2020 године

Претсжна делатност: 4110 - Разрада грађевинских пројеката

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: aleksusic@gmail.com

Страна 1 од 2

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.06.2020. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 67130/2020, за регистрацију:

ALEKSANDRA ŠUŠIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накладама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018, 73/2019 и 15/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Милан Милов

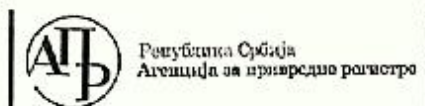
ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

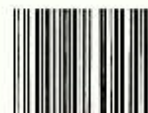
Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти имају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000175695044

Регистар привредних субјеката

БП 70260/2020

Дана, 11.06.2020. 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, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **ALEKSANDRA ŠUŠIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC**, са матичним/регистарским бројем: **65791056**, коју је поднела:

Име и презиме: **Александра Шушић**

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ALEKSANDRA ŠUŠIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2
POŽAREVAC**

Регистарски/матични број: **65791056**

и то следећа промена:

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

Брише се:

4110 - Разрада грађевинских пројеката

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 09.06.2020. године регистрациону пријаву промене података број БП 70260/2020 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.

Страна 1 од 2

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а премо Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Милан Милосавић

02. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

за израду **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА** за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс на к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац у ул. Братства јединства бр. 6 у Пожаревцу

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/23), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Наташа Момировић, дипл.инж.арх. број лиценце **200 0935 06**

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце **300 A01563 19**

Именовани испуњавају прописане услове да могу самостално израђивати техничку документацију. Именовани су дужни да се при изради техничке документације придржавају прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о планирању и изградњи објекта Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

пројектант:

„NA2 studio“ Пожаревац
ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац

одговорно лице пројектанта:
потпис:

Александра Кокерић



број техничке документације:
место и датум:

УП-02/01-2025
Пожаревац, јануар 2025.

03. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА** за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац у ул. Братства јединства бр. 6 у Пожаревцу

Наташа Момировић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 0935 06

Овим изјављујем да је **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), као и у складу са важећом планском документацијом и да је извршено међусобно усаглашавање делова урбанистичког пројекта у текстуалним и графичким прилозима, а према кодексу струке и важећим прописима, стандардима и нормативима из одговарајућих области.

одговорни урбаниста:
број лиценце:

**Наташа Момировић, дипл.инж.арх.
ИКС 200 0935 06**

потпис:

Н.Момировић

број техничке документације:
место и датум:

**УП-02/01-2025
Пожаревац, јануар 2025.**

04. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ** за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац у ул. Братства јединства бр. 6 у Пожаревцу

Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 A01563 19

Овим изјављујем да је **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ** израђено у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), као и 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:
број лиценце:

Саша Трикић, дипл.инж.арх.
ИКС 300 A01563 19

ПОТПИС:

број техничке документације:
место и датум:

УП-02/01-2025
Пожаревац, јануар 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Наташа М. Момировић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1506967767020

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0935 06



У Београду,
7. септембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Саша С. Трикић
дипломирани инжењер архитектуре

имаоц лиценце одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења
слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце
300A0156319



ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА
Зорана З. Михајловић
Проф. др Зорана З. Михајловић

У Београду, 21.10.2020. године

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А ОПШТИ ПОДАЦИ

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС”, бр. 32/19);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије” бр. 22/15)

ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- План генералне регулације „Пожаревац 1” - („Сл. гл. Града Пожаревца” бр. 11/2020)

ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за приступање изради Урбанистичког пројекта је утврђен у смерницама за спровођење Плана генералне регулације „Пожаревац 1” - („Сл. гл. Града Пожаревца” бр. 11/2020) и иницијативи инвеститора за детаљну анализу и урбанистичко - архитектонску разраду локације на к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац у ул. Братства јединства бр. 6 у Пожаревцу, ради изградње стамбеног објекта.

ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) се, имајући у виду њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и контекст будућег стамбено-пословног објекта, огледа у потреби за урбанистичко-техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковном верификацијом Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац, која уједно представља и грађевинску парцелу оријентисану ка улици Братства јединства, на територији општине Пожаревац.

За предметну изградњу, издата је Потврда за урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+4+Пс к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац у ул. Братства јединства бр. 6 у Пожаревцу, бр. 04-350-239/2024 од 01.07.2024. године.

Обзиром да је Инвеститор изразио потребу за новом функционалном организацијом стамбено-пословног објекта на предметној локацији, приступило се изради новог Урбанистичког пројекта.

ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) налази се у грађевинском подручју града Пожареваца у широј централној градској зони у блоку 6.1, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ („Сл. гл. Града Пожареваца“ бр. 11/2020). Планирана претежна намена је становање средње спратности, у оквиру којих је у типолошкој категоризацији опредељена намена становање, а компатибилна намена је пословање.

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћена је цела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац, укупне површине 577,30 m², што представља површину добијену из координата издатих од стране Републичког геодетског завода, а што се поклапа са површином из званичне евиденције података катастра непокретности, која износи 577 m².

Постојећа катастарска парцела која чини предметни обухват одређена је следећим тачкама са координатама:

Катастарска парцела бр. 855/1 КО Пожаревац:

БР.	Y	X
90287	7515012.73	4942099.43
69903	7515017.47	4942117.24
69904	7515018.04	4942118.95
69902	7515019.43	4942118.61
69901	7515035.87	4942116.07
69926	7515037.84	4942115.71
90289	7515033.97	4942101.10
90288	7515032.55	4942095.76
69927	7515030.81	4942089.19
90284	7515029.00	4942089.26
90280	7515026.52	4942089.35
69924	7515019.52	4942089.61
69925	7515019.24	4942088.60
1094456	7515010.92	4942090.69
69905	7515010.43	4942090.81
90286	7515011.19	4942093.68

Урбанистичким пројектом разрађује се новопланирана грађевинска парцела, ознаке ГП, укупне површине 538 m², која се образује од већег дела катастарске парцеле број 855/1 КО Пожаревац, односно парцелацијом исте, на начин да се одваја део који је планским документом предвиђен за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Братства јединства.

Новоформирана катастарска парцела бр. 855/1 КО Пожаревац је у складу са правилима дефинисаним Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ - („Сл. гл. Града Пожареваца“ бр. 11/2020).

Граница Урбанистичког пројекта (УП-а) дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се цела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац. Катастарска парцела на којој се планира изградња представља изграђено грађевинско земљиште.

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ					
Катастарска парцела	Катастарска општина	Потес/улица	Површина m ²	Врста земљишта	Подаци о зградама
855/1	Пожаревац	Братства јединства	577	Градско грађевинско земљиште	Породична стамбена зграда - 158 m ² Помоћна зграда - 21 m ² Помоћна зграда-део - 24 m ² Помоћна зграда-део - 14 m ²

ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Предложеном парцелацијом, формира се једна грађевинска парцела, ознаке ГП, која се образује од већег дела катастарске парцеле број 855/1 КО Пожаревац, као и једна катастарска парцела, ознаке КП, која је планирана за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Братства јединства.

Регулациона линија успостављена је у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на основу детаљних тачака којима је дефинисана осовина улице и на основу дефинисаног попречног профила улице Братства јединства. Успостављањем регулационе линије у складу са поставкама планског документа, доћиће до формирања катастарске парцеле у првој фази парцелације, која се планира за формирање парцеле улице Братства јединства.

Грађевинска парцела, ознаке ГП, образована је од већег дела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац, тако да њена укупна површина износи 538 m², са обезбеђеним приступом са јавне саобраћајне површине – улице Братства јединства, у ширини уличног фронта од 29,16 m. Катастарска парцела, ознаке КП, површине 39 m², представља део к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац и иста је планирана за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Братства јединства.

Новоформиране парцеле, са свим потребним аналитичким елементима, приказане су на графичком прилогу бр. 3. „Предлог парцелације са аналитичко- геодетским елементима“. Ноформирана грађевинска парцела дефинисана је тачкама чије су координате дате у следећој табели:

БР.	Y	X
T1	7515012.30	4942090.34
T2	7515018.71	4942118.79
69902	7515019.43	4942118.61
69901	7515035.87	4942116.07
69926	7515037.84	4942115.71
90289	7515033.97	4942101.10
90288	7515032.55	4942095.76
69927	7515030.81	4942089.19
90284	7515029.00	4942089.26
90280	7515026.52	4942089.35
69924	7515019.52	4942089.61
69925	7515019.24	4942088.60

ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ**

Грађевинска парцела обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада територији општине Пожаревац.

Блок у оквиру кога се налази грађевинска парцела обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), заједно са околним блоковима, представља важну компоненту ширег центра града Пожареваца.

Предметна локација налази се у делу блока 6.1. у непосредној близини раскрснице улица Таковска и Братства јединства, са успостављеном регулацијом ка саобраћајници.

На својој западној страни, простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом), оивичен је улицом Братства јединства, на северној страни оивичен је границом катастарске парцеле 853/1, 853/3 обе КО Пожаревац. На источној страни оивичен је границом катастарске парцеле 855/2 КО Пожаревац. На јужној страни оивичен је катастарском парцелом бр. 856 КО Пожаревац.

Новоформирана фронтална граница грађевинске парцеле, из правца улице Братства јединства, поклапа се са регулационом линијом наведене улице.



Позиција предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у односу на шире окружење (извор Гео Србија)

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА

Значајну карактеристику непосредног окружења простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у контексту непосредних програмских садржаја представља интензивно присуство и кумулирана артикулација урбане функције становања, у комбинацији са комерцијалним и пословним делатностима. Земљиште обухваћено грађевинском парцелом к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац је приведено планској намени.

Потенцијал простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) није у потпуности искоришћен.

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) на земљишту обухваћеном грађевинском парцелом, налази се један стамбени објект (објект изграђен без одобрења за изградњу), површине 158 m² и три помоћна објекта (објекти изграђени без одобрења за изградњу), површине 24 + 21 + 14 m². Постојећи објекти на к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац се уклањају.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Постојећи попречни регулациони профил улице Братства јединства је у зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине око 13,0 m, на делу локације 13,3 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3,0 m, обостране бицикличке стазе ширине по 1,5 m, и тротоаре ширине 1,6 m – 2,7 m. Улица Братства јединства функционише као двосмерна саобраћајница.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Водоводна мрежа на овом подручју припада првој висинској зони пожаревачког водоводног система.

Постојећу водоводну мрежу чине:

- Цевовод ДН200 mm од полиетиленских цеви високе густине.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада Централном канализационом систему на делу где је заступљен општи систем канализација.

Постојећу канализациону мрежу чине:

- Градска фекална канализациона мрежа општег канализација колектор ОК Ø400mm;
- Градска кишна канализациона мрежа Ø1200mm.
- Градска атмосферска канализација

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У објекту у улици Немањина, на к.п. бр. 913 КО Пожаревац, који је у непосредној близини обухвата предметног Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се објекат напонског нивоа 10 kV/0,40 kV и то:

- Трансформаторска станица 10/0,4 kV;

На објекту у ул. Немањина бр. 8 налази се РО 6.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи ТК објекти у надлежности Телеком Србија а.д. су:

- Служба за мрежне операције Београд – Пожаревац.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) припада грејном подручју надлежног дистрибутера топлотне енергије ЈП „Топлификација“ Пожаревац.

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) постоји топловодна инфраструктура надлежног дистрибутера топлотне енергије ЈП „Топлификација“ Пожаревац.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стање животне средине условљено је низом фактора и активности у непосредном окружењу као што су саобраћај, привредне активности и природни услови.

В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, са бочним међама управним на регулациону линију, а одступања су могућа изузетно, у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Површина дела грађевинске парцеле на којој се може вршити извођење грађевинских радова – зона грађења – одређена је грађевинским линијама, минималним растојањима од бочних и задњих граница парцеле, индексом заузетости и процентом зелених и слободних површина на парцели.

Зграде могу бити слободностојеће, двојне и у низу, све у складу с посебним правилима грађења. Двојне зграде и зграде у низу морају имати потпуно независне конструктивне и друге грађевинске елементе на граници са суседом, од које морају бити одмакнути од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објекта у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

Грађевински испади – препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта.

У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински испади на предњим и задњим фасадама код објекта у низу мора бити удаљен од бочне границе парцеле уз коју је објекат узидан најмање за ширину препуста, али не мање од 1 m.

Површина фасаде препуста може да буде највише 50% од површине целе фасаде, сем у случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, када може да буде највише 30% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти на висини мањој од 3,5 m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3 m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења).

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Висина слемена може бити највише 3 m виша од највише дозвољене висине објекта.

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,8 x 2,3 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0 x 2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5 x 2,0 m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Тип возила	a0	A	B
Путнички аутомобил	30	4,30	2,20
	45	5,00	2,30
	60	5,30	2,30
Аутобус	45	10,60	4,00
	60	12,00	4,00

Табела 21. Димензије паркинг места код косог паркирања

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7 x 5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m.

При дефинисању површина потребних за стационарање возила за новопланиране објекте прописују се нормативи према табели 35.

Намена	1* ПМ на:
Становање	1 стан
Комерцијалне услужне делатности	
Хотели	2-10 кревета, у зависности од категорије
Мотели	1 собу
Ресторани, кафане	4 седећа места
Биоскоп, дворане	10 столица
Верски објекти	1 објекат
Станице за снабдевање горивом	1 објекат

Табела 35. Нормативи за димензионисање броја паркинг места.

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

Посебну пажњу посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању естетски јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и блока. Забрањује се примена псеудостилских елемената на фасадама, укључујући грађевинску столарију.

В.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

Посебна правила грађења за зону становање средње спратности у широј централној градској зони.

услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • минимална површина парцеле је 500 m²; • максимална површина парцеле је 2.000 m²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	<ul style="list-style-type: none"> • 55% • изузетно 60%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

највећа дозвољена висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, оријентациона спратност је П+4(+Пс); • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	<ul style="list-style-type: none"> • одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> • по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објекта изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
растојања објекта од задње границе парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> • најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

заштита суседних објеката*	<ul style="list-style-type: none"> у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 2/3 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објект; кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 15%; подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у

	<p>регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;</p> <ul style="list-style-type: none"> • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	<ul style="list-style-type: none"> • није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за оградивање	<ul style="list-style-type: none"> • ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се оградивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| • минимална површина парцеле | 500 m ² |
| • максимална површина парцеле | 2.000 m ² |
| • најмања ширина фронта парцеле | 12 m за објекте у низу |

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНА УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- | | |
|--|-----------|
| • највећи дозвољени индекс заузетости (Из) | 55% |
| • највећа дозвољена висина објекта | 17,5 m |
| • оријентациона спратност | П+4 (+Пс) |
| • минимални проценат зелених површина | 15% |

Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ регулација улице Братства јединства је дефинисана одстојањем од осовине саобраћајнице која је дата координатама. Планирана ширина регулације улице је 12,0 m - 15,0 m.

В.3. АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела (ГП) је настала парцелацијом, формирањем грађевинске парцеле, која се образује од већег дела катастарске парцеле број 855/1 КО Пожаревац, на начин да се одваја део који је планским документом предвиђен за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Братства јединства.

Површина новоформиране грађевинске парцеле износи 538 m².

Оријентација парцеле је правцем север - југ. У морфолошком смислу терен се може сматрати равним, доминантне висинске коте 79,70 мнм.

Ширина фронта ка улици Братства јединства је 29,16 m.

Бочне димензије су 9,08 m и 11,30 m са јужне стране према к.п. бр. 856 и 19,38 m са северне, према к.п. бр. 853/1 и 853/3 обе КО Пожаревац. Са своје задње, источне, стране према к.п. бр. 855/2 КО Пожаревац, широка је 27,44 m.

В.4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана претежна намена је становање средње спратности, П+4+Пс (приземље, четири спрата и повучени спрат). Компатибилна намена је пословање.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) се планира изградња новог стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац, која уједно представља и грађевинску парцелу оријентисану ка улици Братства јединства, на територији општине Пожаревац.

В.5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

На предметној локацији, у оквиру грађевинске парцеле ГП, је планирана изградња новог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат), са укупно 18 стамбених јединица, 1 пословним простором, подземном гаражом и заједничким просторијама.

Објекат је по типологији изградње двострано узидан, објекат у низу.

Подземна гаража је предвиђена у етажи подрума, заједно са техничком просторијом и оставама. Приступ подземној етажи - гаражи је из улице Братства јединства преко интерне приступне саобраћајнице и колске ненаткривене завојне рампе нагиба 12%.

У објекту је предвиђено 18 станова, на етажама од првог до четвртог спрата, по четири, два на повученом спрату и један пословни простор на етажи приземља.

Планиран је један интегрисан колско-пешачки прилаз/излаз са парцеле, према улици Братства јединства. Приступ парцели из улице Братства јединства се остварује непосредно преко интегрисане колско пешачке саобраћајнице.

Интегрисаним колско-пешачким прилазом парцели се омогућава приступ подземној гаражи и паркирању на парцели. Приступање улазу у пословни простор као и стамбеном делу је директно са улице Братства јединства.

Остали део парцеле - задњи и јужни део парцеле, намењен је делом за зелене површине, а делом за интерну саобраћајницу и приступ паркинг местима.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија успостављена је у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на основу детаљних тачака којима је дефинисана осовина улице и попречног профила улице. Успостављањем регулационе линије у складу са поставкама планског документа, дошло је до формирања катастарске парцеле од дела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац, која је планирана за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Братства јединства. Регулациона линија улице са којом се граничи новопланирана грађевинска парцела је на граници исте према јавној саобраћајној површини и одређена је тачкама Т1 и Т2.

Грађевинска линија, поклапа се са регулационом. Приземље објекта се поклапа са грађевинском линијом. Планом дефинисано растојање наспрамних грађевинских линија у предметној зони износи 13,30 m.

Обзиром да је на наспрамној страни улице Братства јединства, у односу на предметну локацију, изграђен објекат вишепородичног становања који је повучен у унутрашњост блока у односу на планом дефинисану грађевинску линију, те да не постоји могућност изградње на планом задатој грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, због већ реализоване изградње, за растојање између наспрамних грађевинских линија узета је грађевинска линија већ изграђеног вишепородичног стамбеног објекта (који је веће висине (венац око 24 m) и спратности (По+П+6+2Пк) од планом задатих параметара). Растојање наспрамних грађевинских линија изграђеног и планираног објекта износи 38,19 m, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинским линијама испуњава услов задат Планом да висина објекта не може бити већа од растојања између наспрамних грађевинских линија, без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Линије градње планираног стамбеног објекта су дефинисане у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Са задње, источне, стране, према к.п. бр. 855/2 КО Пожаревац удаљења су од 6,00 m до 6,60 m, што је у складу са Планом предвиђених најмање 1/3 висине објекта, не мање од 6 m (висина пројектованог објекта износи 18 m). Бочно, са северне и јужне стране, објекат је постављен на границама новопланиране парцеле и то према к.п. бр. 853/1 и 856 обе КО Пожаревац. На наведеним суседним парцелама изграђени су објекти који су по типологији објекти у низу, узидани на међи са предметном грађевинском парцелом, приземни. Суседне катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинске парцеле за изградњу објекта средње спратности у широј зони градског центра и на истим је могуће планирати изградњу објекта у низу, испуњен је услов из Плана да низ чине најмање три објекта. Позиционирање новопројектованог објекта на грађевинској парцели створило је услове за формирање унутрашњег дворишта.

Обзиром да је планирани објекат пројектован као двострано узидан са објектима на суседним парцелама, удаљења планираног објекта од постојећих суседних објекта на суседним грађевинским парцелама су у складу са поставкама планског документа.

Завршна етажа (повучени спрат) је повучена у односу на фасадну раван последње етаже спрата (4. спрата) у односу на грађевинску линију за 2,00 m.

Фасадне равани су у делу од етаже 1. спрата до етаже 4. спрата, на западној, уличној страни, испуштене у односу на грађевинску линију, формирајући препуштене кубусе у односу на главни фасадни корпус. Грађевински испад – препуст на објекту у односу на грађевинску/регулациону линију је 0,76 m док је у делу тераса 1,26 m (грађевински испад на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара). Обзиром да је ширина тротоара у делу предметне парцеле 2,70 m, испоштована је планом задата максимална дужина испуста. Испусти су планирани на висини од 4,00 m од терена.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Одређена нулта кота (према регулацији са улицом Братства јединства) је 79,70 мнв. За релативну коту $\pm 0,00$ m је усвојена апсолутна кота 79,90 мнв, што је уједно и кота готовог пода приземља улазног дела објекта. Завршна кота подова унутар пројектованих станова се незнатно разликује у односу коте ветробранског дела, заједничког ходника и подеста степеништа (због прописане дебљине термо-звучне изолације подова стамбених јединица).

Кота венца објекта (највише тачке фасадног платна), ка улици Братства јединства је на 15,84 m изнад нулте коте, односно +15,71/95,61 мнв.

Висина венца објекта Високе техничке школе струковних студија (објекат који представља „добро под претходном заштитом“) који се налази на к.п. бр. 843 КО Пожаревац изведена је на 94,51 мнв. Обзиром да је објекат под заштитом на удаљености од око 45 m од планираног објекта, извршено је оквирно висинско уједначавање уличног венца. Висина планираног објекта (15,91 m/95,61 мнв) је нижа од максимално предвиђене висине венца објекта у предметној зони (17,50 m).

Висина повученог спрата износи 2,80 m, па је кота венца крова објекта +18,20/98,10 мнв. Кота венца објекта је на 3,00 m у односу на коту венца крова објекта. Слеме објекта је на висини од 20,00 m/99,90 мнв.

В.7. НИВЕЛАЦИЈА

Катастарско топографски план садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота за изградњу планираног објекта. Нивелација објекта, интерних колских и пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену.

Корекције и одступања од предлога нивелационог решења су могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Постојећи терен на предметној парцели је раван, просечне коте 79,70 мнв. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Братства јединства, уз регулациону линију.

Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је кота 79,70 мнв. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна кота $\pm 0,00$ - висинска кота пода приземља, која је дефинисана на +0,20 m односно 79,90 мнв.

Приступ подземној етажи остварује се степеништем и лифтом унутар постојећег габарита објекта, као и приступном колском рампом, нагиба 12% која има приступ преко интерне саобраћајнице.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

В.8. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Приказ површина и урбанистичких показатеља исказани су у следећим табелама:

Катастарске парцеле у обухвату УП -а	855/1 КО Пожаревац
Грађевинска парцела у обухвату УП -а	ГП
Површина грађевинске парцеле	538 m ²
Спратност	По+П+4+Пс
Индекс заузетости	296 m ² / 55 %

Планирани стамбени објекат, спратности По+П+4+Пс

Остварене површине по етажама у објекту по СРПС У.Ц2.100-02		
	НЕТО	БРУТО
Подрум	358,52 m ²	440,00 m ²
Приземље	191,00 m ²	274,00 m ²
1. спрат	258,92 m ²	317,00 m ²
2. спрат	258,92 m ²	317,00 m ²
3. спрат	258,92 m ²	317,00 m ²
4. спрат	258,92 m ²	317,00 m ²
Повучени спрат	261,44 m ²	317,00 m ²
Укупна површина подземне етаже:	358,52 m ²	440,00 m ²
Укупна површина надземних етажа:	1.488,12 m ²	1.859,00 m ²
Укупна површина објекта:	1.846,64 m²	2.299,00 m²

ПАРКИНГ МЕСТА	
Паркинг места у подземној гаражи	12 ПМ (2ПМ за лица са посебним потребама)
Паркинг места у оквиру етаже приземља	4 ПМ
Паркинг места на отвореном	3 ПМ
Укупан број паркинг места	19 ПМ

СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	
Уређене зелене површине у директном контакту са тлом	81 m ²
Интерне саобраћајне површине	110 m ²
Паркинг места у оквиру етаже приземља	51 m ²
Паркинг места на отвореном	35 m ²
Плато за посуде за смеће	6 m ²
Укупно слободне површине	283 m²

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗАДАТИХ ПГР-ОМ И ОСТВАРЕНИХ УП-ОМ		
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗАДАТО ПО ПГР-у	ОСТВАРЕНО ПО УП-у
Катастарска парцела у обухвату УП-а	к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац	к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац
Грађевинска парцела у обухвату УП-а	к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац	ГП
Површина грађевинске парцеле	мин. 500 m ²	538 m ²
Површина обухваћена УП-ом	577 m ²	538 m ²
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	(296 m ²) 55 %	укупно 317 m ² од чега (296 m ²) 55 % у оквиру парцеле, препуст врши заузеће од 21 m ²
Индекс заузетости (Из) подземних етажа	(457 m ²) 85 %	(440 m ²) 81,78 %
Зелене површине - у директном контакту са тлом	(80,70 m ²) 15 %	(83 m ²) 15,43 %
Укупна БРГП надземних етажа	-	1.859 m ²
Укупно БРУТО површина	-	2.299 m ²
Укупан број стамбених јединица	-	18
Укупан број пословних јединица	-	1
Укупан број колских приступа објекту (улаза и излаза)	-	1
Укупан број пешачких приступа објекту (улаза и излаза)	-	2
Паркинг места у подземној гаражи	-	12 ПМ
Паркинг места у оквиру етаже приземља	-	4 ПМ
Паркинг места на отвореном	-	3 ПМ
Укупан број паркинг места	1ПМ/1 стан, 1ПМ/100 m ² пословног простора	19 ПМ
Нулта кота	-	79,90 мнв
Висина венца	17,50 m	15,71 m
Висина венца почученог спрата	20,50 m	18,70 m
Висина слемена објекта	23,50 m	20,00 m
Спратност објекта	П+4+(Пс)	По+П+4+Пс

На основу упоредног прегледа задатих и остварених урбанистичких параметара дефинисаних Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ - („Сл. гл. Града Пожареваца“ бр. 11/2020) и урбанистичких параметара остварених Урбанистичким пројектом (УП-ом), може се констатовати да је пројектована интервенција у свим параметрима усклађена са важећом планском регулативом, свим законским одредбама и документационом грађом прибављеном у поступку израде Урбанистичког пројекта (УП-а).

Г.1. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Прописани минимални проценат зелених површина за предметну зону и намену објекта је 15 % од укупне површине (80,7 m²).

Урбанистичким и пројектним решењем реализоваће се 83 m² озелењених површина што износи 15,43% укупне површине. Озелењене површине испројектоване су у виду слободних озелењених површина (у директном контакту са тлом).

Пројектом је предвиђено формирање зелених површина са уређеним травњацима што ће узимајући у обзир планирану намену дати визуелно пријатан и функционалан амбијент.

Уређене слободне и зелене површине су планиране дуж читаве западне и дела јужне стране парцеле. Планирано је озелењавање и садњом дрворедних садница лишћара. Озелењавање садњом ће утицати на унапређење квалитета боравка на овом простору, чија је намена да средину учини пријатнијом.

Интерне саобраћајне површине, колске и пешачке, застиру се савременим материјалима (изливањем бетонских плоча, асфалтних и сл. подлога) ради лакшег приступа подземним инсталацијама и безбедним за коришћење у свим временским условима.

Простор за постављање санитарних посуда за комунални отпад предвиђен је у виду бетониране површине у оквиру етаже приземља. Неопходно је да наведена површина буде изведена као глатка носива подлога са одговарајућом завршном обрадом и у нивоу са интерном саобраћајницом.

Детаљним планирањем партерног уређења створиће се естетски оплемењен простор, визуелно пријатан који би био атрактиван будућим корисницима.

Ограђивање дворишног дела парцеле је предвиђено пуном оградом према суседима до висине 90+50 cm, која прати морфологију терена непосредно уз границу са суседом.

Г.2. ПРИСТУП ОБЈЕКТИМА И ПАРКИРАЊЕ

Колски и пешачки приступи парцели су планирани из улице Братства јединства.

Приступ подземној етажи – гаражи стамбено-пословног објекта врши се преко, једним делом завојне, колске рампе нагиба 12%, из улице Братства јединства преко пасажа.

Потребан број паркинг места за стамбено-пословни објекат, 19 паркинг места, је у потпуности реализован у оквиру грађевинске парцеле. За сваку стамбену јединицу/пословни простор обезбеђено је по једно место.

У оквиру подземне етаже организовано је 12 (дванаест) паркинг места, од чега су два паркинг места предвиђена за особе са инвалидитетом. У нивоу приземља је организовано 7 (седам) паркинг места од чега 4 (четири) у оквиру етаже приземља, а 3 (три) на отвореном.

Према правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, новопроектована подземна гаража стамбеног објекта са својом корисном површином од 332,68 m², припада малим гаражама. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, директно на интерну саобраћајницу, а затим на улицу Братства јединства.

За паркирање возила обезбеђен је број паркинг места према утврђеном нормативу за планирану намену а по правилу: мин. једно паркинг или гаражно место по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на 100 m² пословног простора.

Узимајући у обзир да је предвиђено укупно 18 стамбених јединица и 1 пословни простор површине 101,56 m², укупан планирани број паркинг места износи 19.

Пројектом су задовољене укупне потребе за паркирањем новопроектованог стамбено-пословног објекта. Саобраћајни прикључак са западне стране, са улице Братства јединства, (колско-пешачки прилаз парцели) је димензионисан за двосмерно, кретање возила са приоритетом безбедног одвијања саобраћаја на предметном локалном путу.

Приликом уласка возила у комплекс са јавног пута као и приликом изласка возила са комплекса и укључивање на јавни пут омогућена су скретања у оба правца, а самим тим и пресецање тока на јавном путу. Коловозна конструкција ће бити димензионисана према потребном саобраћајном оптерећењу, са одговарајућим застором за кретање путничких возила (асфалт). Прорачун коловозне конструкције потребно је извршити према важећим стандардима и прописима за ту област.

Ширина колског улаза/излаза ка улици Братства јединства је минималне ширине 5,34 m са обезбеђеним радијусима лука скретања 5,50 m. Приступ подземној етажи стамбеног објекта је ширине 3,20 m.

Димензија управних паркинг места износи 2,5-2,6 m x 5,0 m, док димензија подужних паркинг места износи 2,0 m x 5,5 m.

Г.3. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За функционисање планираног стамбеног објекта, предметна парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама, инсталацијама топлификације и прикључује на спољње мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. У објекту су планиране и машинске инсталације вентилације гараже, инсталације уземљења и громобрана, телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др.

Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

Услови имаоца јавних овлашћења су издати пре корекције-смањења броја стамбених јединица.

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У улици Братства јединства са исте стране улице у односу на предметну парцелу постоји изграђена водоводна мрежа. Прикључење стамбено-пословног објекта на секундарну мрежу јавног водовода може се извршити на постојећу ПЕХД водоводну цев, пречника Ø200 mm која је лоцирана у ул. Братства јединства са исте стране улице у односу на предметни објекат, у коловозу на око 0,50 до 1,0 m од ивичњака. Прикључак извести од ПЕ цеви за радни притисак 10 бара, максималног пречника Ø100. Цеви за прикључак на дубини мин. 100 cm.

Сваки стан/пословни простор мора имати свој контролни водомер. Водомери морају бити доступни за несметано читавање, односно не могу се поставити у стан. Пројектом предвидети технички простор за смештај водомера (на свакој етажи за припадајуће стамбене јединице), а уколико се смештају ван објекта – најближе регулационој линији са омогућеним несметаним приступом за овлашћена лица.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Парцела има излаз на улицу Братства јединства па се прикључење објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације може извршити у поменутој улици ПВЦ канализационим цевима пречника према хидрауличком прорачуну а не мањим од Ø160. Прикључење извршити до ревизионог шахта који ће се лоцирати у тротоару испред уз сагласност и одобрења јавних предузећа.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикључење објекта на секундарну мрежу јавне атмосферске канализације може се извршити у ул. Братства јединства ПВЦ цевима према хидрауличком прорачуну а не мањим од Ø160. Прикључак извршити до ревизионог шахта који ће се лоцирати на тротоару испред уз сагласност и одобрења јавних предузећа.

/Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац
03-7906/2 од 05.12.2024. године/

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Прикључења објекта на електро-енергетски дистрибутивни систем извршити преко постојећег РО6 подземне НН ел. мреже који се напаја из из МБТС „Немањина 2“, ЕД: 300230.

Од постојећег РО6 на к.п. бр. 840/3 КО Пожаревац, подземним кабловским водовима типа и пресека 2хРРОО-А 4х150 mm² у дужини од 170 m, напојити КПК1 на спољној фасади стамбеног објекта, а од КПК1 и NV осигурача такође подземним кабловским водовима типа и пресека 2хРРОО-А 4х150 mm² напојити 2хОММ-12. КПК2 за ОММ-2 противпожарног прикључка напојити директно са шинског развода КПК1 пре NV осигурача кабловским водом типа и пресека NHXNH Fe 180 E90 4х16 mm².

На фасади објекта обезбедити простор за уградњу две кабловске прикључне кутије (КПК);
За напајање лифта и сигурносних система, предвидети засебну КПК.

Предвидети слободан простор (отвор у зиду) довољних димензија, за накнадну уградњу потребног броја ормана мерног места за стамбени део објекта (ОММ за стамбени објекат) и ОММ лифта и сигурносних система са смештеним бројилима за планирани садржај објекта.

Извођење радова вршити уз присуство надлежних служби ЕПС Дистрибуције.

/Услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Пожаревац
D.11.02-550809-UTD-24 од 11.12.2024.године/

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предметна локација припада кабловском подручју, приступне тк мреже Пожаревац. Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити нову тк канализацију са једном цеви РЕ Ø40 mm, од постојећег ОДО ормана, који сте поставили у изграђени стамбени објект на адреси Братства јединства 24, кроз подрумске просторије до другог стамбеног објекта на истој адреси.
- Од новог постојећег ОДО ормана до места уласка (увода) цеви тк канализације у објект положитједну РЕ цев Ø40 mm кроз подрумске просторије у новом објекту и завршити у просторији за смештај телекомуникационе опреме (места за смештај дистрибутивног оптичког кабла). Условљену цев (РЕ) тк канализације полагати кроз слободне површине на дубини од 0,1 м, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката.
- Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø40 mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла.
- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објект, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналима, све до техничке просторије у којој је потребно монтирати опрему Телекома, односно до оптичког дистрибутивног (ODF или ODO) ормана.
- пошто предметни објект има један улаза, обезбедити пролаз каблова техничким каналом или кабловским регалом кроз подземну гаражу до завршне концентрације инсталација (оптичког дистрибутивног ормана) и вертикала које се у објекту налазе.
- Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима. За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима.

/Услови, Телеком Србија,
540864/2- 2024 од 06.12.2024.године/

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предметна локација обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада грејном подручју града Пожареваца.

Према Условима ЈП „Топлификација“ Пожаревац, снабдевање топлотном енергијом предметног објекта се планира индивидуалне подстанице која служи за грејање само тог објекта.

Обзиром да за постојећи стамбени објект није изведен прикључни вреловод, предвђено је извођење новог прикључка са преносне мреже која је изведена у јавној површини, новом трасом до предметне пацеле.

Да би се створили технички услови за прикључење новопроектваног простора на даљински систем грејања града Пожареваца потребно је:

- изградити део преносне мреже до објекта купца;
- изградити кроз подрум објекта прикључни реловод NV40 за мини зонску ТПС;
- изградити мерно-регулациони сет за објект купца (МРС);
- изградити мини зонску топлопредајну станицу (МЗТПС);
- изградити унутрашњу инсталацију купца.

/Услови ЈП „Топлификација“ Пожаревац,
7165/2 од 19.12.2024.године/

УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Према Условима Јавног комуналног предузећа „Комуналне службе“ Пожаревац, треба предвидети локације за смештај отпада и приступ комуналним возилима, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за раднике ЈКП „Комуналне службе“. Обавеза инвеститора је набави 3 (три) контејнера.

/Услови ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац
01-7048/1 од 10.12.2024.године/

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Простор у обухвату Плана готово у потпуности је урбанизован, а према морфолошким карактеристикама може се поделити на две макро целине. Највећи део планског обухвата, западно од регионалне пруге, на претежно је равном терену, на надморској висини око 77-81 m н.м. Источни део планског обухвата је на стрмом, брдовитом терену, а највећа надморска висина је око 201 m н.м, на брду Чачалици.

Равничарски део обухвата Плана лежи на широкој, нижој речној тераси, а преко алувијалне равни реке Велике Мораве. Терен у овој зони је доминантно раван, са мањим локалним нагибима. Геолошку грађу предметног простора чине седиментне стене представљене творевинама палеозојске, палеогене, неогене и квартарне старости.

Геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама неогене и квартарне старости.

Простору у границама Плана обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних. Површину терена прекривају квартарни седименти, као и плеистоцидне наслаге леса и лесоидних глина, прашинасте глине, пескови и заглињени пескови и холоценски наноси реке Велике Мораве, као и делувијално-елувијални наноси на падинама Пожаревачке греде дебљине од 3-6 m. Лесне наслаге покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5 m и почиње глиновитом варијантом – „барским лесом“. Алувијум у ужем смислу изграђен је од фација поводња и корита. Поводањске наслаге покривају алувијалне равни, а изграђени су од пескова, и песковитих седимената дебљине од 2-5 m. Фација корита изграђена је од песковито-шљунковитих седимената, просечно дебљине око 5 m, а максимална 15 m. Делувијално-елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто-песковито глиновитим седиментима лесоидног хабитуса. У вишим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција CaCO_3 пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто-глиновита фракција.

На основу истражних радова геолошких и хидрогеолошких истраживања, издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима. Водоносни хоризонт „I“ представљен алувијалним песковито шљунковитим наслагама реке Велике Мораве, присутан је на дубини 5,85 - 6,30 m, на целом истраженом простору. Издан је са слободним нивоом. Појава нивоа воде је дубине 6,10 m и у току године варира у просеку 0,60 m. У источном делу обухвата постоји пар евидентираних површинских извора који праве забарења у терену али који су копаним каналима усмерени према кишној канализацији у улици Милоша Обилића. Поред извора евидентна је и појава задржавања атмосферских падавина јер ова зона нема изграђену мрежу кишне канализације.

При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, и применити потребне мере у циљу стабилности објекта. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања ради потпуне геотехничке идентификације и класификације тла и дефинисања услова и начина градње. Изградњу сваког планираног објекта прилагодити инжењерско-геолошким карактеристикама рејона у коме се локација налази.

Реконструкција, односно надградња и доградња објекта је могућа ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Теренски истражни радови на локацији будућег стамбено-пословног објекта у улици Братства јединства бр. 6 у Пожаревцу, изведени су 11.03.2025. године. Теренски радови су обухватили бушење две истражне геомеханичке бушотине, узимање поремећених и непоремећених узорака тла за лабораторијска геомеханичка испитивања, опите стандардне динамичке пенетрације и инжењерско-геолошко картирање језгра бушотина.

Приликом картирања бушотина и лабораторијских испитивања, издвајају се следећи литолошки чланови који изграђују терен на катастарским парцелама 855/1, КО Пожаревац у Пожаревцу:

- Хумусни материјал, растресит, мрке боје, са траговима корења, дебљине 0,10 m.
- Насути земљани материјал са траговима цигле и црепа, тврд, браон боје, дебљине 2,00-3,20 m.
- Прашинаста глина, тврда компактна, тамно браон до сиво зелене боје, дебљине 2,0 m.
- Песак прашинаст, заглињен, сиво браон боје, са лискуном кварца, дебљине 0,70-0,90 m
- Песак прашинаст до средњезрн, сиво браон боје, са лискунима кварца, дебљине 1,0 m.
- Шљунак прашинасто песковит, крупнозрн, сиве боје.

Испитивано тло спада у II категорију терена према класификацији и идентификацији тла. Терен на коме ће се градити објекат не спада у динамички нестабилне терене, а у близини ове локације нема никаквих савремених геодинамичких процеса који би могли да утичу на стабилност објекта.

На подручју планираног објекта, инжењерска својства терена су таква, да је терен и у природним условима стабилан, као и у условима измењеног напонског стања у терену. Приликом ископа водити рачуна о безбедности људи и објеката, па је потребно урадити осигурање темељног ископа.

Пошто ће се фундирање извести делом у слоју Песка заглињеног, делом у слоју глине, пре израде темеља урадити санацију темељног подтла тампоном дебљине 10-15 cm шљунчаног материјала и добро га сабити до постизања модул стишљивости од минимум 25 МПа.

У току бушења на дубини од 5,70 m наишло се на подземну воду тако да се радови, што се тиче подземне воде, на ископу могу одвијати несметано.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Пројектовани стамбени објекат не спада у категорију објеката за које се може тражити мишљење о потреби израде процене утицаја.

Планирано је прикључење објекта на градску топлофикациону мрежу.

ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Основни услов за третман непокретних културних добара је поштовање њихових вредности и статуса према Закону о културним добрима. Културна добра која уживају претходну заштиту по Закону о културним добрима имају исти третман као и проглашена културна добра.

Мере заштите наслеђа на подручју Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ односе се на чување постојећег фонда споменичких објеката и целина и њихову рехабилитацију – очување и афирмисање вредности створених у претходним епохама и њихово укључивање у савремене токове живота.

Предметна катастарска парцела налази се у оквиру зона заштите амбијентално просторних целина. За исту је издато Решење Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, којим је дефинисано:

- На предметној парцели могућа је изградња новог објекта, у пуној ширини предметне парцеле, на правилној регулационој линији улице Братства јединства. Омогућити приступ у унутрашњост парцеле формирањем пасажа.
- Максималне висинске коте кровног венца уличног дела грађевинског корпуса новопланиране изградње оквирно дефинисати у складу са максималним висинским kotaма кровног венца Високо техничке школе струковних студија која се налази на парцели бр. 843 КО Пожаревац.
- По дубини предметне парцеле, управцу истока, висинкса регулација грађевинског корпуса новопланираног објекта може постепено да расте у складу са урбанистичким параметрима који су релевантни за ту градску зону.

Постојећи објекти на парцели нису валоризовани као објекти који уживају претходну заштиту надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

/ Решење „Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево“
81/2-2025 од 21.02.2025.године/

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом израде Урбанистичког пројекта (УП-а) потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати следеће обавезујуће смернице:

- Закон о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/09 и 20/2015, 87/2018).
- Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/2015).
- Закон о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености „Сл. гласник РС“ бр. 36/09).
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018).
- Правилник о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/2024).
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Сл. лист СФРЈ“, бр. 38/89, 118/2014).
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ“, бр. 10/90, 52/90).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, број. 80/2015, 67/2017, 103/2018).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр.22/2019).
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95).
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93).
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СРЈ“, бр. 24/93).
- Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Сл.гласник РС“, бр. 114/2017).
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, („Службени лист СФРЈ“, број 53/88,54/88, 28/95).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 74/90).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења, („Службени лист СРЈ“, број 11/96).
- СРПС У.Ј1.240. Заштита од пожара- Степен отпорности зграде према пожару.
- СРПС ИСО 834:1994, Испитивање отпорности према пожару- Елементи градјевинских конструкција.
- СРПС ИСО 1182:1997, Пожарна испитивања - Градјевински материјали - Испитивање негоривости.
- Понашање грађевинских материјала у пожару- Преглед и класификација грађевинских материјала.
- СРПС У.Ј1. 055:1992 Испитивање горивих грађевинских материјала.
- СРПС У.Ј1.060:1973. Заштита од пожара-Одређивање брзине ширења пламена.
- СРПС ИЕЦ 1024-1 Громобранске инсталације.
- СРПС З.Ц0.001 - 1984 - Заштита од пожара и експлозија, Термини и дефиниције.
- СРПС ЕН 2 - 2011 - Класификација пожара.
- СРПС З.Ц0.005 - 1979 - Заштита од пожара и експлозија, Класификација материја и робе према понашању у пожару
- СРПС З.Ц0.012 - 1979 - Заштита од пожара и експлозија, Утврђивање категорије и степена опасности од материја при пожару.
- СРПС З.Ц1.002 - 1979 - Заштита од пожара и експлозија, Ватрогасна опрема – Симболи.
- СРПС У.Ј1.030 - Заштита од пожара и експлозија, Пожарно оптерећење.
- СРПС У.Ј1.220 - 1976 - Заштита од пожара, Симболи и техничке шеме.
- СРПС У.Ј1.240 - 1994 - Заштита од пожара, Типови конструкција зграда према њиховој унутрашњој отпорности против пожара.
- Збирка прописа из области заштите од пожара и експлозија са објашњењима за практичну примену (Д.Секуловић, М.Кадић, 1990)

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Са аспекта енергетске ефикасности, приликом изградње нових и реконструкције постојећих објеката на виши ниво стандарда, нужно је урадити пројекте смањења топлотних губитака и предузети радове на побољшању топлотне изолације и бољег заптивања прозора.

Приликом изградње или реконструкције стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи, Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС”, бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС”, бр. 69/12) и других важећих прописа којима се регулише ова област.

Стандарди, закони, прописи и правилници са обавезном применом

- СРС.Д.Е8.193 Спољни прозори и балконска врата — захтеви у погледу пропустљивости ваздуха и воде,
- СРС.Д.Е8.225 Спољни прозори и балконска врата – методе испитивања пропустљивости ваздуха и воде,
- СРС.М.Е6.010 Прорачун потребне количине топлоте за грејање и зграда.
- СРПС.Ј5.600 Технички услови за пројектовање и грађење зграда (овде су дефинисани максимални дозвољени укупни топлотни губици које може да има посматрана зграда).
- СРПС.Ј5.510 Методе прорачуна коефицијената пролаза топлоте у зградама. Стандард ближе дефинише грађевинске елементе за примену ЈУС.Ј5.600.
- У свим зградама или просторијама где је потребна већа количина свежег ваздуха (која прелази 0,7 измена ваздуха на час у просторији) обавезно се уграђују измењивачи топлоте за повратак топлоте одведеног ваздуха (према СРПС.Ј5.600).

Приликом пројектовања стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се следећих прописа:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС”, бр. 25/13);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС”, бр. 61/11); и
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС”, бр. 69/12).

Мере енергетске ефикасности изградње:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедљивих сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда „А”;
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (термални колектори, котлови на пелет, топлотне пумпе и др.);
- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстаница;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекуперацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката.

ОПШТЕ ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ МОДЕЛА, КАРАКТЕРА И ФОРМЕ ОБЈЕКТА

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) обезбеђује се репрезентативни стамбено-пословни објект високог стандарда, спратности По+П+4+Пс, позиционираног на регулационој/грађевинској линији ГП, са пешачким и колским приступом из улице Братства јединства.

Изградњом новог стамбеног објекта на урбанистички валоризованој локацији, јасно се задржава и додатно афирмише амбијент и употпуњује целина.

Према контури грађевинске парцеле и зони грађења, а у складу са дефинисаном хоризонталном и висинском регулацијом, одређени су габарит и волумен обострано узиданог објекта.

Пројектовани објект се састоји од подземног нивоа (гараже), приземља, 4 спрата и повученог спрата (По+П+4+Пс).

Обзиром да је планским документом планирано одвајање дела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле, која се образује од већег дела катастарске парцеле бр. 855/1 КО Пожаревац, односно парцелацијом исте, на начин да се одваја део предвиђен за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Братства јединства, пројектовани објект је позициониран на грађевинској линији која се поклапа са регулационом.

Линије градње планираног стамбеног објекта су дефинисане у скаладу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Са задње, источне, стране, према к.п. бр. 855/2 КО Пожаревац удаљења су од 6,00 м до 6,60 м, што је у складу са Планом предвиђених најмање 1/3 висине објекта, не мање од 6 м (висина пројектованог објекта износи 18,08 м). Бочно, са северне и јужне стране, објект је постављен на границама новопланиране парцеле и то према к.п. бр. 853/1 и 856 обе КО Пожаревац. На наведеним суседним парцелама изграђени су објекти који су по типологији објекти у низу, узидани на међи са предметном грађевинском парцелом, приземни. Суседне катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинске парцеле за изградњу објекта средње спратности у широј зони градског центра и на истим је могуће планирати изградњу објекта у низу, испуњен је услов из Плана да низ чине најмање три објекта. Позиционирање новопројектованог објекта на грађевинској парцели створило је услове за формирање унутрашњег дворишта.

Обзиром да је планирани објект пројектован као двострано узидан са објектима на суседним парцелама, удаљења планираног објекта од постојећих суседних објекта на суседним грађевинским парцелама су у складу са поставкама планског документа.

Завршна етажа (повучена етажа (Пс)) је повучена у односу на фасадну раван последње етаже спрата (4. спрата) у односу на грађевинску линију за 2,00 м.

Фасадне равани су у делу од етаже 1. спрата до етаже 4. спрата, на западној, уличној страни, испуштене у односу на грађевинску линију, формирајући препуштене кубусе у односу на главни фасадни корпус. Грађевински испад – препуст на објекту у односу на грађевинску/регулациону линију је 0,76 м док је у делу тераса 1,26 м (грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара). Обзиром да је ширина тротоара у делу предметне парцеле 2,70 м, испоштована је планом задата максимална дужина испуста. Испусти су планирани на висини од 4,00 м од терена.

Структура грађевинских површина

Бруто површина приземља	274,00 m ²
Бруто површина подрума	440,00 m ²
Бруто надземна површина	1.859,00 m ²
Бруто укупна површина објекта	2.299,00 m ²
Нето површина објекта	1.846,64 m ²
Нето површина - станови	1.198,51 m ²
Нето површина - пословни простор	101,56 m ²
Нето површина - паркинг места	225,94 m ²
Нето површина - заједничке површине	161,94 m ²

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Братства јединства. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина прилагођена је постојећем терену.

Одређена нулта кота (према регулацији са улицом Братства јединства) је 79,70 мнв. За релативну коту $\pm 0,00$ m је усвојена апсолутна кота 79,90 мнв, што је уједно и кота готовог пода приземља улазног дела објекта. Завршна кота подова унутар пројектованих станова се незнатно разликује у односу коте ветробранског дела, заједничког ходника и подеста степеништа (због прописане дебљине термо-звучне изолације подова стамбених јединица).

Кота венца објекта (највише тачке фасадног платна), ка улици Братства јединства је на 15,84 m изнад нулте коте, односно +15,71/95,61 мнв.

Висина венца објекта Високе техничке школе струковних студија (објекат који представља „добро под претходном заштитом“) који се налази на к.п. бр. 843 КО Пожаревац изведена је на 94,51 мнв. Обзиром да је објекат под заштитом на удаљености од око 45 m од планираног објекта, извршено је оквирно висинско уједначавање уличног венца. Висина планираног објекта (15,91 m/95,61 мнв) је нижа од максимално предвиђене висине венца објекта у предметној зони (17,50 m).

Висина повученог спрата износи 2,80 m, па је кота венца крова објекта +18,20/98,10 мнв. Кота венца објекта је на 3,00 m у односу на коту венца крова објекта. Слеме објекта је на висини од 20,00 m/99,90 мнв.

Нулта кота објекта – кота нивелете јавне приступне површине	-0,20 m (79,70)
Кота темељења темељне плоче	-3,40 m (76,50)
Кота пода подрума	-2,80 m (77,10)
Кота пода приземља	$\pm 0,00$ m (79,90)
Кота пода задње етаже	+15,70 m (95,60)
Кота венца објекта	+15,71 m (95,61)
Кота венца крова	+18,70 m (98,60)
Кота слемена	+20,00 m (99,90)

Укупно је пројектовано 18 стамбених јединица и 1 пословни простор и то: у приземљу један пословни простор. На 1, 2, 3 и 4. спрату по четири стамбене јединице, и то једна једна двособна и две двоипособне и једна троипособна. На повученом спрату су пројектоване две четворособне стамбене јединице.

Потребан број паркинг места, 19 паркинг места, је у потпуности реализован у оквиру грађевинске парцеле. За сваку стамбену јединицу/пословни простор обезбеђено је по једно место.

Идејно архитектонско решење (ИДР) новопроектваног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс, детаљно је приказано у оквиру Поглавља II Графички део Урбанистичког пројекта (УП-а).

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструктивна концепција објекта је скелетни систем са АБ стубовима, гредама и зидовима ослоњених на АБ темељну плочу.

Темељна плоча, зидови етаже подрума и подна плоча приземља су армирано бетонски допуњени адитивима за водонепропусност, а међуспратне плоче су пројектоване као пуне армирано бетонске.

Предвиђено је једно АБ језгро кроз све етаже објекта које садржи једно лифтовско окно.

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су чисте спратне висине од 2,60 m и 2,90 m.

Међуспратне таванице су пројектоване као пуне континуалне АБ плоче, дебљине око 20 cm, ослоњене на стубове.

У односу на примењен конструктивни склоп обезбеђена је апсолутна стабилност и у вертикалним и у хоризонталном смислу уз примену заштите од хоризонталних и сеизмичких утицаја.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) налази се у зони урбане обнове што намеће одговорност у проналажењу адекватног и атрактивног решења како саме фасаде тако и материјализације фасадних платна, обзиром на сагледивост објекта.

Фасадна платна новопроектваног објекта пројектована су као мирна структура са наглашеним приземљем и наглашеним препустима, првенствено кроз вертикалне и хоризонталне нивелете. Завршна облога је од два техничко-технолошки различита, а визуелно и површински, слична материјала у смислу њихове ликовности и комплементарног колорита.

На приземљу, као и на вишим етажама центарлног дела корпуса и повученог спрата, планирана је структурална фасада, која се огледа у мирном распореду, у комбинацији са контактном фасадом глатке структуре са великим прозорским отворима и великим стакленим површинама.

Терасе и лође на етажама пројектовани су као дискретни линијски потези, формирану раванским површинама, фронтално благо испуштени дуж уличне фасаде, иза којих се налазе врата - отвори већих димензија.

Избор материјала испуњава захтеве у погледу високих ликовно-естетских својстава, квалитета, елеганције, трајности и визуелне компатибилности.

Идејно архитектонско решење (ИДР) новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) у свему је усклађено са важећим законима, нормама и стандардима, са посебном пажњом на рационалност и економичност пројектних решења.

Ограде су предвиђене у стаклу и са зиданим парапетима у појединим деловима.

Предвиђена је ПВЦ фасадна столарија обложена алуминијумским облогама у боји.

Сва улазна врата у стамбене јединице су сигуросна у завршној обради од дрвета.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака, украсног зеленила. Пројектним решењем реализоваће се 81 m² озелењених површина што износи 15% укупне површине. Озелењене површине испројектоване су у виду слободних озелењених површина (у контакту са тлом). Уређене слободне и зелене површине су планиране дуж читаве источне и делом јужне стране парцеле. Планирано је озелењавање и садњом дрворедних садница лишћара.

Материјализација слободних и у оквиру њих зелених застртих површина усклађена је са архитектуром објекта.

Нивелација пешачких и колских стаза и пролаза пројектована је сходно важећим прописима о кретању лица са инвалидитетом.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Сви инсталациони системи објекта пројектовани су у духу савремених потреба за ову врсту објеката и то водоводни, канализациони, електроенергетски, телекомуникациони, сигнални, противпожарни, вентилациони, термотехнички, лифтовски и противпровални.

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

У склопу новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) предвиђени су следећи системи:

- Санитарна водоводна мрежа (хладна, топла и рецикулација);
- Унутрашња противпожарна хидрантска мрежа;
- Фекална канализација;
- Атмосферска канализација;
- Санитарни уређаји и галантерија;

Главни хоризонтални развод предвиђен је под плафоном подземне етаже (По), са прикључком на водоводне вертикале.

У дну сваке вертикале предвиђен је пропусни вентил са испусном славинам.

За сваки санитарни чвор предвиђен је ормарић у коме ће бити смештен разделник са засебним вентилима.

Инсталација санитарне мреже у стамбеном објекту предвиђена је од умреженог полиетилена типа „ПЕ-Ха“ за максималне радне притиске од 10,00 bar-а са одговарајућом изолацијом у зависности од места монтаже.

Предвиђена је унутрашња хидрантска мрежа и унутрашњи противпожарни хидранти од челично поцинкованих цеви и фитинга, а за смештај хидраната и ручних апарата за иницијално гашење пожара предвиђени су комбиновани хидрантски ормани црвене боје димензија 500x1220x210 mm.

Предвиђена је спољашња хидрантска мрежа и спољашњи противпожарни хидранти од челично поцинкованих цеви и фитинга.

Кишна и фекална канализација у предметном објекту предвиђене су одвојено са заједничким прикључком на уличну канализацију општег система, а у свему према условима ЈКП „Водовод и канализација“. Канализациони одводи од санитарних уређаја предвиђени су у зиду и поду тог санитарног чвора.

Атмосферске воде са крова и тераса сакупљају се сливницима са грејачима и испуштају у новопроектвану атмосферску канализацију у објекту са прикључком на уличну канализацију. Комплетна канализација у објекту предвиђена је од нискошумних канализационих цеви са муфом и гуменим прстенастим дихтунгом са обујмицама у свему према препоруци произвођача.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Електричне инсталације јаке струје новопроектваног објекта чине:

- Напајање објекта електричном енергијом;
- Електроенергетски развод;
- Електрична инсталација фасадног осветљења;
- Електрична инсталација унутрашњег осветљења;
- Електрична инсталација прикључница и прикључака, са изводима за електрични погон за грејне каблове рампе и улаза у објекат;
- Заштита од електричног удара;
- Пратеће електричне инсталације термотехничких и хидротехничких инсталација;
- Инсталација уземљења;
- Громобранска инсталација;
- Изједначење потенцијала;

Електричне инсталације телекомуникационих и сигналних инсталација новопроектваног објекта у оквиру Урбанистичког пројекта (УП-а) чине:

- Телекомуникационе исталације;
- Систем за дистрибуцију ТВ сигнала;
- Систем видео надзора (улаз у објекат, ходници);
- Управљање протоколима у стамбеним јединицама;

Предвиђено је смештање мерно разводних ормана (МРО) у просторијама приземља објекта.

Предвиђено је опште и противпанично осветљење као и осветљење фасаде објекта.

За заштиту од електричног удара индиректним додиром предвиђено је аутоматско искључење напајања реаговањем осигурача најближег месту квара.

Предвиђене су све потребне електричне инсталације за инсталације грејања, као и остале системе у стамбеном објекту.

За заштиту целокупне опреме и громобранске инсталације предвиђен је уземљивач израђен од FeZn траке пресека 25x4 mm положене у темељу објекта.

За заштиту објекта од атмосферског пражњења предвиђена је громобранска инсталација у складу са Правилником за заштиту објеката од атмосферских пражњења (Сл. лист СРЈ бр. 11/96) и стандардом СРПС Н.Б4.810.

Систем видео надзора служи за генерисање, пренос, обраду и архивирање видео сигнала са визуелно недоступне локације.

Овај систем се састоји од спољних и унутрашњих камера, сервера видео надзора и софтвера за обраду, приказ и архивирање видео записа.

Пренос видео сигнала предвиђен преко заједничке комуникационе мреже.

Спољне камере овог система распоређене су тако да омогућавају надзор приступа улазним местима.

Унутрашње камере надзиру ходничке комуникације, улазни хол.

Предвиђена је опрема за архивирање снимљеног материјала као и УПС уређај за непрекидно напајање система видео надзора.

ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Планирани објекти ће се прикључити на дистрибутивну топлофикациону мрежу у свему према Условима ЈП „Топлификација“ Пожаревац.

Термотехничке инсталације новопроектваног објекта чине:

- Изградња мини топлопредајне станице у техничкој просторији позиционираној у подруму објекта;
- Унутрашња инсталација за новопроектвани простор;
- Напајање објекта топлотном енергијом;

Предвиђен је систем централног грејања преко прикључка на даљински систем грејања.

ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА

У склопу сваког објекта пројектован је по 1 (један) путнички лифт намењен функцији становања, смештен у АБ возно окно са станицама на свакој етажи.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА ОБЈЕКТА

У склопу новопроектваног објекта предвиђена је стабилна инсталација за детекцију и дојаву пожара.

У подруму објекта предвиђено је постављање адресибилне централе за дојаву пожара.

У степенишном простору предвиђено је постављање ручних адресибилних јављача пожара и алармних сирена на висини 1,50 m од готовог пода.

Примењени су термички јављачи пожара.

Предвиђено је постављање телефонског преносника аларма.

СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА

Новопроектвани објекат је по својој намени стамбено-пословни. Спратност објекта је По+П+4+Пс. Према правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, новопроектвана подземна гаража са својом корисном површином од 332,68 m², припада малим гаражама.

За прилаз и интервенцију ватрогасног возила у случају пожара могу се искористити постојеће саобраћајнице у Пожаревцу. Ватрогасно возило може прићи објекту из улице Братства јединства.

Новопроектвани објекат има ниско пожарно оптерећење, није у питању високи објекат, тако да се овај објекат не може сматрати објектом повећаног ризика од пожара. За овај објекат не постоји захтев за уласком ватрогасног возила у двориште.

Од инсталација и уређаја за гашење пожара за овај објекат је потребно предвидети спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, апарате за гашење пожара и систем за ручну дојаву пожара.

САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ

Саобраћајна сигнализација и опрема новопроектваног објекта предвиђена је према важећим прописима, законима, правилницима, стандардима, упутствима и садржи следеће системе:

- Вертикалну саобраћајну сигнализацију (саобраћајни знаци и усмеравајуће табле);
- Хоризонталну саобраћајну сигнализацију (обележавање паркинг места, линија, стрелица...);

У саобраћајну сигнализацију и опрему спадају и:

- Израда и комплетно обележавање паркинг места, средишних линија, стрелица и ознака на коловозу;
- Позиционирање саобраћајних знакова и усмеравајућих табли;
- Маркирање стубова и осталих потенцијалних препрека;
- Постављање сферних огледала и ознака за вођење пешака.

ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене. Изузетно, не ограђују се према улици парцеле у зонама ивичне изградње, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, укључујући поједине парцеле у тим зонама где се регулациона и грађевинска линија не поклапају.

ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Предметна ГП, формирана од дела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац, обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) представља грађевинску парцелу у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ - („Сл. гл. Града Пожаревца“ бр. 11/2020).

ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Није предвиђена фазна реализација током пројектовања и изградње објекта на ГП формирану од дела к.п. бр. 855/1 КО Пожаревац.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) према процедури за потврђивање сходно са чл. 57. Закона о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19), стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње прибављањем Локацијских услова, а потом и Решења о грађевинској дозволи.