



URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU

VIŠENAMENSKOG POSLOVNOG OBJEKTA P+0

u funkciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta
na kat. parceli br. 20219/1 K.O. Požarevac

U POŽAREVCU

INVESTITOR: DRAGANA MIRKOVIĆ BIJELIĆ
ul. Kninska br. 6, Požarevac

OBRAĐIVAČ: HARDEN d.o.o.
ul. Radoja Dakića 22, 11080 Zemun, Beograd

ŠIFRA PROJEKTA: DM - UP- 50/2014

Beograd, novembar 2014.

PREDMET:	Urbanistički projekat za izgradnju višenamenskog poslovnog objekta P+0 na katastarskoj parceli br. 20219/1 K.O. Požarevac
NARUČILAC:	Dragana Mirković Bijelić ul.Kninska br. 6, Požarevac
OBRAĐIVAČ:	HARDEN d.o.o. Inženjering, konsalting, projektovanje ul. Radoja Dakića 22, 11080 Zemun, Beograd
ODGOVORNI URBANISTA:	Ljilja Brajković d.i.a. licenca 200 0919 08
RADNI TIM:	Dragana Marčetić M. Arch. Dragan Andrić M. Arch. Sanja Kišgeci d.i.p.a.
INSTITUCIONA SARADNJA:	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Gradska uprava grada Požarevca Odeljenje za urbanizam i građevinske poslove, ➡ Gradska uprava grada Požarevca Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i zaštitu životne sredine ➡ Privredno društvo za distribuciju električne energije CENTAR doo Kragujevac ED ELEKTROMORAVA Požarevac ➡ TELEKOM Srbija Regija Beograd, Izvršna jedinica Požarevac Služba za planiranje, razvoj i investicionu izgradnju ➡ JKP "Vodovod i kanalizacija" Požarevac ➡ JKP "Komunalne službe" Požarevac ➡ Ministarstvo unutrašnjih poslova Sektor za vanredne situacije Odeljenje za vanredne situacije u Požarevcu Odsek za preventivnu zaštitu ➡ JP "Putevi Srbije" Beograd ➡ Biro za geodetske poslove "GEOPREMER PO" Požarevac ➡ KANA projektovanje inženjering i gradnja objekata Nova Pazova
IZVRŠNI DIREKTOR:	Đorđe Sugaris dipl.ing.građ.

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rešenje o registraciji preduzeća
Dopuna ugovora o osnivanju
Rešenje o imenovanju rukovodioca projekta i izjava odgovornog urbaniste
Licenca odgovornog urbaniste

2. URBANISTIČKE USLOVLJENOSTI

2.1 Cilj izrade Urbanističkog projekta
2.2 Pravna osnova za izradu Urbanističkog projekta
2.3 Planska osnova za izradu Urbanističkog projekta

3. LOKACIJA

3.1 Podaci o parceli
3.2 Položaj parcele i granice obuhvata Urbanističkog projekta
3.3 Postojeće stanje
3.4 Izvod iz informacije o lokaciji

4. URBANISTIČKO REŠENJE

4.1 Namena objekta i slobodnih površina
4.2 Urbanistički parametri
4.3 Položaj objekta na parceli, horizontalna i vertikalna regulacija
4.4 Saobraćajno i nivelaciono rešenje, materijalizacija parking prostora i pešačkih komunikacija
4.5 Uređenje zelenih površina

5. PLANIRANA INFRASTRUKTURA

5.1 Elektroenergetska infrastruktura
5.2 Telekomunikaciona infrastruktura
5.3 Hidrotehnička infrastruktura

6. PRIMENJENE MERE ZAŠTITE

6.1 Mere zaštite i unapređenja životne sredine
6.2 Mere zaštite zone vodoizvorišta
6.3 Mere zaštite i unapređenja objekta
6.4 Mere zaštite objekta i ljudi od elementarnih nepogoda
6.5 Mere za nesmetano kretanje dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica
6.6 Mere zaštite spomenika kulture

7. UPUTSTVO ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

8. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Ortofoto prikaz grada Požarevca
sa naznačenom pozicijom predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac
2. Ortofoto prikaz šire lokacije predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac
3. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Referentna karta novoplanirane zastupljenosti sadržaja 1
4. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Šira lokacija predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac 1
5. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Referentna karta novoplanirane zastupljenosti sadržaja 2
6. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Šira lokacija predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac 2
7. Lokacija – Katastarsko topografski plan
8. Situacioni prikaz granice obuhvata Urbanističkog projekta
9. Situacioni prikaz postojećeg stanja
10. Situacioni prikaz urbanističkog rešenja i parternog uređenja
11. Situacioni prikaz regulacije objekta i pregled ostvarenih površina

- 12. Situacioni prikaz saobraćajnog rešenja i nivelacije
- 13. Situacioni prikaz infrastrukturnog opremanja
- 14. *Idejno rešenje višenamenskog poslovnog objekta - KANA projektovanje i gradnja objekata*

9. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- 9.1 Kopija skice iz komasacije
- 9.2 Kopija skice iz komasacije – katastra vodova
- 9.3 List nepokretnosti
- 9.4 Rešenje o provođenju projekta parcelacije

10. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH PREDUZEĆA I ORGANIZACIJA

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji Republike Srbije (Službeni glasnik Republike Srbije broj 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 i 121/12) donosim:

REŠENJE

O IMENOVANJU LICA KOJA ĆE KAO ODGOVORNI URBANISTA RUKOVODITI IZRADOM

URBANISTIČKOG PROJEKTA

ZA IZGRADNJU VIŠENAMENSKOG POSLOVNOG OBJEKTA P+0

U POŽAREVCU

na kat. parceli br. 20219/1 K.O. Požarevac

Ovim rešenjem imenuje se Ljilja Brajković dipl.inž.arh. odgovorni urbanista, sa licencom broj 200 0919 06 za rukovodioca izrade Urbanističkog projekta za izgradnju višenamenskog poslovnog objekta P+0 u Požarevcu na k.p. br. 20219/1 K.O. Požarevac.

Svojim potpisom i pečatom gore navedeno potvrđuje direktor preduzeća:

Izvršni Direktor:

.....
Đorđe Sugaris, dipl.ing.građ

IZJAVA

ODGOVORNOG URBANISTE O PRIDRŽAVANJU ZAKONA

Izjavljujem da sam se prilikom izrade:

URBANISTIČKOG PROJEKTA

ZA IZGRADNJU VIŠENAMENSKOG POSLOVNOG OBJEKTA P+0

U POŽAREVCU

na kat. parceli br. 20219/1 K.O. Požarevac

pridržavala odredbi Zakona o planiranju i izgradnji Republike Srbije (Službeni glasnik Republike Srbije broj 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 i 121/12), kao i pravilnika, normativa i standarda u građevinarstvu.

Odgovorni urbanista:

.....
Ljilja Brajković d.i.a.
licenca br. 200 0919 06

2. URBANISTIČKE USLOVLJENOSTI

2.1 Cilj izrade Urbanističkog projekta

Cilj izrade Urbanističkog projekta je izgradnja višenamenskog poslovnog objekta P+0 u funkciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 20219/1 K.O. Požarevac.

Predmetna parcela, prema Generalnom planu grada Požarevca ("Službeni glasnik opštine Požarevac" 2/2007) nalazi se u zoni koja je određena kao specijalizovani centralni prostor gradskog značaja (G Sc4) koji se razvija linijski uz državni put IB reda br. 33 i koji predstavlja ulazni pravac u grad. Za ovu zonu, Generalnim planom grada Požarevca, predevidena je razrada planom nižeg reda, koji bi predstavljao osnov za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju na predmetnoj parceli, a koji nije izrađen, niti je doneta odluka o izradi istog. Stoga je za potrebe urbanističko-tehničke razrade i izgradnje na predmetnoj parceli potrebno pristupiti izradi urbanističkog projekta. Urbanistički projekat radi se na zahtev investitora.

2.2 Pravna osnova za izradu Urbanističkog projekta

Zakon o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS br. 72/09, 81/09, 64/10, 21/11 i 121/12).

2.3 Planska osnova za izradu Urbanističkog projekta

Generalni plan grada Požarevca ("Službeni glasnik opštine Požarevac" 2/2007).

Izvod iz GP-a grada Požarevca:

Prepoznato kao relevantno za urbanističko-arhitektonsko projektovanje na datoj lokaciji: (nisu izvučeni samo urbanistički i regulacioni parametri, nego i segmenti koji se odnose na unapređenje i razvoj grada uopšte, a kroz razvoj opštih i specijalizovanih gradskih centara, korišćenje potencijala ulaznih putnih pravaca, očuvanje životne sredine, unapređenje infrastrukture... i čije razumevanje doprinosi, kako boljem korišćenju potencijala date lokacije, tako i sagledavanju njenog mesta i značaja u širem kontekstu)

1. POLAZNA OSNOVA RAZVOJA

1.4. CILJEVI RAZVOJA

1.4.2. Ciljevi razvoja

Opšti cilj razvoja i napredka grada Požarevca je razvoj u pravcu formiranja evropskog grada srednje veličine

Među globalne ciljeve razvoja i napredka, posebno naglašavamo sledeće:

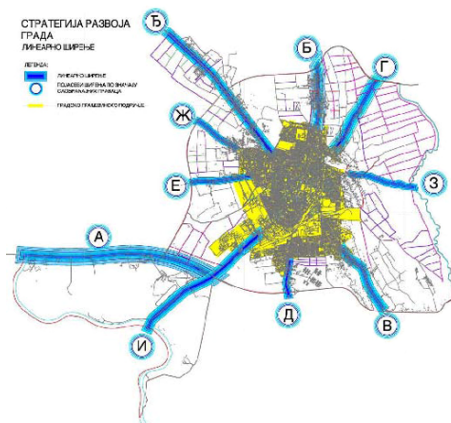
....

- *stvaranje pogodne klime za privredni prosperitet i zapošljavanje pogodnom poreskom politikom, stimulišući razvoj postojećih preduzeća i afirmacijom slobodnog preduzetništva,*
- *razvoj tercijalnog sektora, u cilju povećanja stepena urbaniteta područja,*
- *uređenje sistema parkiranja i garažiranja,*
- *unapređenje nivoa infrastrukturne opremljenosti,*

1.8. OBUHVAT GENERALNOG PLANA

Analiza razvojnih tokova – karta 1

Strategija razvoja predviđa linearno širenje grada duž saobraćajnih pravaca "numerisanih" po značaju istih



3. PRAVILA UREĐENJA

3.1. OSNOVNA ORGANIZACIJA NASELJA

Osnovni cilj načina organizacije naselja jeste omogućavanje polifunkcionalne gradske strukture, tj. međusobnog umrežavanja različitih niskokonfliktnih aktivnosti kako bi se stvorio okvir za realizaciju interesa različitih učesnika u gradskom životu. Organizacija sadržaja na teritoriji grada vršena je po principu komplementarnih i kompatibilnih aktivnosti u okviru osnovne četiri odnosno pet urbanih funkcija. Osnovnu organizaciju naselja čini pet urbanih funkcija: stanovanje, centri, rekreacija, privređivanje i saobraćaj, u okviru kojih se u manjoj ili većoj meri mogu organizovati dopunski i prateći sadržaji komplementarnih i kompatibilnih aktivnosti u odnosu na vrstu i intenzitet konflikata koje određena kombinacija sadržaja proizvodi.

Pravila izgradnje i uređenja prostora definisana su na način da omoguće okvir za budući razvoj dajući minimale i maksimalne parametre za buduću izgradnju i uređenje prostora.

3.1.2. PRAVILA ORGANIZACIJE

Pravila organizacije prostora, kao što je već napomenuto, definisana su kroz zastupljenost i intenzitet korišćenja prostora u okviru određene funkcije. Na osnovu gore navedena dva kriterijuma razlikuju se sledeće gradacije učešća određene funkcije (namene) u konkretnom prostoru:

1. Namene i aktivnosti koje **pretežno** učestvuju u organizaciji prostora;
2. Namene i aktivnosti koje **dopunjuju** određenu pretežnu namenu ili aktivnost u prostoru;
3. Namene i aktivnosti koje **prate** određenu pretežnu ili dopunsku namenu u prostoru.

Veoma je važno napomenuti da je izbor sadržaja i aktivnosti koje se kombinuju i mogu koegzistirati u prostoru vršen na osnovu tri kriterijuma **kompatibilnosti, komplementarnosti i neophodnosti koegzistencije funkcija u određenom prostoru**.

Prva dva kriterijuma opredeljuju vrstu aktivnosti tj. određeni paket aktivnosti koje se plasiraju u prostor uz minimalne negativne efekte u implementaciji i budućoj eksploataciji prostora. Sa druge strane, kriterijum neophodnosti sadržaja definiše obavezne sadržaje koji se moraju naći uz određenu aktivnost i one mogu biti u zavisnosti od stepena neophodnosti ili pretežne ili dopunske ili prateće u određenom prostoru.

Po kriterijumu komplementarnosti i kompatibilnosti definisane su funkcije i aktivnosti koje dopunjuju određene pretežne aktivnosti, međutim nisu neophodne da se nađu u prostoru, već kvalitativno oplemenjuju odvijanje određene aktivnosti ili se prirodno javljaju uz određene pretežne namene kao posledica koncentracije ljudi, intenziteta korišćenja prostora...

Kriterijum kompatibilnosti daje najveću slobodu u smislu neophodnosti nekog sadržaja da se nađe uz neku aktivnost. On zapravo definiše prateće aktivnosti, tj. one funkcije koje nisu neophodne da se nađu u prostoru uz dominantnu namenu, ali su poželjne da se dese radi realizacije većeg broja interesa i ukupnog kvaliteta prostora.

Kvantifikativni pokazatelji koji opredeljuju zastupljenost aktivnosti u prostoru definisani su na sledeći način:

- pretežne aktivnosti 51-100%
- dopunske aktivnosti 19-49%
- prateće aktivnosti -30%

Kvantifikativna zastupljenost pretežnih funkcija definisana je minimalnim procentom zastupljenosti od 51%, dok je maksimalna zastupljenost dopunskih sadržaja 49%. To zapravo znači da se određenom prostoru mogu naći dve pretežne namene u odnosu 51%:49%, koje se organizuju po vertikali ili horizontali, međutim daje se primat onoj aktivnosti koja ostvaruje identitet tog prostora primarni način korišćenja prostora. Na primer, u zoni poslovnog stanovanja može se naći gore navedeni odnos stanovanja i poslovanja, ali identitet tog prostora je definisan prvenstveno posebnom vrstom stanovanja.

Ovakav način funkcionalne organizacije prostora zahteva aktivno čitanje i praćenje realizacije plana, jer on zapravo daje **okvir za razvoj**. Naime, prateće aktivnosti se mogu ali i ne moraju naći u prostoru, dopunske bi bilo poželjno da se organizuju u prostoru, dok su pretežne neophodne da se u najvećem procentu nađu u okviru određene prostorne celine.

Aдекватno upravljanje prostorom i prepoznavanje različitih interesa od strane lokalne urbanističke i planerske službe je neophodno u cilju realizacije ovog plana na način omogućavanja polifunkcionalne gradske sredine u kojoj se ostvaruju različiti interesi.

3.2. MREŽE I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

....

PLNIRANO STANJE MREŽE I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA OKRUŽENJE

....

Mirujući saobraćaj

.....

Kada je buduća izgradnja grada u pitanju onda se striktno treba pridržavati sledećih globalnih standarda i pravila:

Svakoј novoj stambenoј jedinici u kolektivnoj izgradnji treba izgraditi jedno parking mesto po pravilu u gabaritu zgrade ili parcele (podzemne garaže).

Kad je u pitanju individualna stambena izgradnja onda se potreba za parkiranjem obezbeđuje unutar parcele.

Kad je u pitanju ostala poslovna, proizvodna i druga izgradnja onda se broj parking mesta mora osigurati unutar parcela ili objekata po važećim standardima kad je centralna zona u pitanju, a na ostalim prostorima moguće je i na profilu javnog zemljišta (ulice).

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

....

kancelarije 30 m² bruto površine,

trgovine..... 60 m² bruto površine,

....

GENERALNO REGULACIONO REŠENJE

Predloženi sistem saobraćaja predstavlja nadgradnju postojeće saobraćajne matrice na području generalnog plana. Imajući u vidu trase planiranih saobraćajnica u generalnom sistemu regulacije naselja neće doći do bitnih promena.

Generalnim regulacionim rešenjem definisane su regulacione širine za:

- *gradska magistrala-obilaznica 15 - 21 m,*

....

3.3. GRADSKI CENTRI I CENTRALNE AKTIVNOSTI

3.3.0.1. Definicija gradskih centralnih aktivnosti

*Centralne funkcije, kao izraz odnosa međuzavisnosti društvenih potreba i odgovarajućeg urbanog oblika, obuhvataju čitav spektar raznovrsnih aktivnosti koje se manifestuju u više različitih prostornih oblika. U tom smislu, kada se za osnovu njihove klasifikacije uzmu karakteristike društvenih potreba kojima su one korespondentne, u pogledu načina njihovog zadovoljavanja i prostornog organizovanja, onda govorimo o **tri osnovne grupe: - funkcijama društvenog standarda; - upravljanja i zaštite; i - komercijalnim funkcijama**. Sve tri osnovne grupe dalje sadrže niz podgrupa različitih aktivnosti. Funkcije društvenog standarda i upravljanja i zaštite spadaju u javne službe, koje su predmet posebne obrade ovoga Generalnog plana (GP), te će naša pažnja biti usmerena pre svega na **komercijalne funkcije**.*

*Ukoliko se za osnov klasifikacije centara uzme učestalost potreba stanovništva, onda se zapravo radi o funkcionalnoj klasifikaciji centara kojom se oni dele na : - **opšte centre**, u kojima su zastupljene aktivnosti koje odgovaraju potrebama najvećeg dela populacije gravitacionog područja centra, i - **specijalizovane centre, koji su u funkciji specifičnih, vanrednih ili posebnih potreba populacije, ili dela populacije gravitacionog područja centra**. Za razliku od opštih centara u kojima se grupišu komunikaciono intenzivni sadržaji, što podrazumeva njihovu najširu otvorenost prema svim posetiocima pa i onim slučajnim, u **specijalizovanim centrima se javljaju radno i kapitalno intenzivne, funkcionalno izdvojene delatnosti**.*

*Frekvencija zadovoljavanja potreba obrnuto je proporcionalna perimetru gravitacionog područja. Svakodnevne potrebe se najčešće zadovoljavaju u mestu stanovanja u centrima nižeg nivoa, pa gravitaciono područje definiše pešačka dostupnost. **Periodične potrebe imaju veće gravitaciono područje definisano složenijom saobraćajnom dostupnošću.***

Osnovni strukturalni pokazatelji

....

Optimalna prostorna organizacija nekog centra izražava se kriterijumima koji opisuju nivo optimalnosti uslova koji pruža prostor centra: - **funkcionalnost prostora**, - **moгућnost transformisanja prostora u odnosu na dinamiku očekivanih promena u toku eksploatacije**, - **racionalnost prostorne organizacije** - **racionalan nivo troškova izgradnje, uređivanja, opremanja i korišćenja prostora**, - **atraktivnost prostora** - **kvalitet ambijenta, životnih i radnih uslova i - pristupačnost centru.**

3.3.0.2. Potencijalni centri

....

U gradu Požarevcu prepoznati su potencijalni centralni prostori u okviru dve grupe: Potencijalni specijalizovani centralni prostori gradskog značaja - koji su po obliku linearni i razvijaju se uz jače gradske saobraćajnice - Sc 4, Sc 5 i Sc 6.

3.3.0.3. Ocena razvijenosti strukture i kapaciteta centralnih funkcija

....

Nedovoljna zastupljenost centralnih aktivnosti posledica je niske ekonomske moći stanovništva (posebno u proteklom periodu). **Trend povećanja inicijativa i zahteva za izgradnju komercijalnih sadržaja govori o promeni razvojnog pravca ovog sektora, tako da budući razvoj treba usmeravati u odnosu na nove trendove.**

....

Novi specijalizovani centri: iniciranje novih poluga razvoja grada

U okviru kontinualno izgrađenog područja grada postoje značajni lokacioni potencijali (i po površini i po poziciji) koji u ovom trenutku nisu iskorišćeni. **Ove lokacije imaju izuzetan strateški potencijal obzirom da se mogu aktivirati specijalizovanim centralnim aktivnostima koje će bitno podići nivo centraliteta u datoj zoni i shodno tome uticati na intenziviranje razvoja gravitacionog područja. Poseban programski potencijal u ovom smislu predstavlja mogućnost uvođenja specijalizovanih centralnih aktivnosti regionalnog značaja, kao što su veletrgovinski prostori, multikulturni centri, ali i sportsko-rekreativni centri Ljubičevo i hipodrom i sl.**

3.3.0.4. Ograničenja i razvojni problemi

Ograničenja razvoja centralnih aktivnosti i problemi koji se trenutno javljaju razmatrana su sa dva aspekta: - iz domena prirodnih uslova i - domena stvorenih uslova, kako bi se na pravi način sagledale mogućnosti i prioriteti razvoja centralnih aktivnosti.

Na osnovu morfoloških karakteristika terena u okviru granice GP, grad Požarevac prostire se na nadmorskim visinama u proseku od 80mnnv, tako da iz domena prirodnih uslova praktično nema većih ograničenja razvoju centralnih funkcija sa aspekta pešačke dostupnosti, mogućnosti optimalne prostorne organizacije i ostvarenja pristupačnosti.

Stvorena ograničenja razvoja centralnih funkcija predstavljaju: - nedovoljno razvijena i loše organizovana saobraćajna gradska mreža, - loša organizacija mirujućeg saobraćaja, - nepostojanje infrastrukturne opremljenosti strateški važnih gradskih lokacija, i - nedovoljna koncentracija stanovništva u prigradskim naseljima.

3.3.1. OPŠTI USLOVI UREĐENJA

3.3.1.1. Potencijali za razvoj

Ključni resursi za razvoj centralnih gradskih funkcija su:
porast broja stanovnika sa delatnim usmerenjem ka **tercijarnom sektoru.**

....

Započet proces formiranja mreže specijalizovanih centara - identifikovana specijalizovana ponuda u okviru tercijarnog sektora, posebno u domenu specijalizovane poslovno-proizvodne ponude, govori o povećanju atraktivnosti Požarevca. Daljim usmeravanjem ovog trenda moguće je inicirati nove razvojne pravce za grad u celini.

3.3.1.2. Pristup formiranju koncepta i unapređenja procesa budućeg razvoja Pristup razvoju gradskih centralnih aktivnosti

Savremeni pristup upravljanju i planiranju razvojem gradskih centara i centralnih aktivnosti u gradu razlikuje se u odnosu na naše dosadašnje planerske pristupe. Tu se pre svega misli na logiku društvene organizacije u kojoj dominira privatni sektor u odnosu na državni. Centralne aktivnosti u ovom slučaju primarno su rezultat delovanja privatnog sektora, a ograničeno predmet javnog sektora.

Obzirom da naše društveno okruženje prolazi kroz tranzicione promene usmerene ka modelima tržišno zasnovanih društvenih sistema planiranje razvoja centralnih funkcija primarno je usmereno na delovanje u dva pravca: 1. planiranje razvoja funkcija javnih službi - društvenog standarda, upravljanja i zaštite kao osnovnih društveno-socijalnih komponenti u domenu javnog sektora i 2. **planiranje razvoja komercijalnih funkcija i dela funkcija javnih službi društvenog standarda koji su u opsegu delovanja privatnog sektora.** Obzirom da su javne službe predmet obrade u posebnom delu ovoga Plana generalne regulacije, **naša pažnja biće usmerena na planiranje razvoja komercijalnih funkcija.**

U domenu razvoja komercijalnih centralnih funkcija i aktivnosti društvenog standarda u privatnom sektoru **osnovni generativni faktor predstavlja tržište privatnog kapitala i njegov krajnji komercijalni efekat.** U zavisnosti od stepena liberalnosti ekonomskog sistema u nekom okruženju ova vrsta funkcija je manje ili više definisana nekim planskim aktom. U našoj praksi, uobičajeno je da se ovaj sektor obrađuje u okviru planova, što je sasvim u skladu sa potrebom za povećanjem stepena uređenosti odnosa u urbanoj sredini koji su u proteklom periodu suštinski narušeni.

....

Osnovni principi formiranja optimalne organizacije gradskih centralnih funkcija

....

S obzirom da centralne gradske funkcije imaju izuzetno tržišni razvojni karakter one zapravo nisu planeabilne u uslovima velike razvojne neizvesnosti, posebno u smislu njihove precizne programske definisanosti. Jednostavno, potrebe stanovništva prelamaju se kroz tržišne zakonitosti i ove funkcije nastaju i nestaju sa promenama potražnje. U tom smislu, **treba omogućiti što efikasnije dejstvo tržišta i stvoriti osnov za ulaganje u gradske centre, s obzirom da njihovo prisustvo implicitno podiže ukupni kavalitet urbane sredine.**

3.3.1.3. Ciljevi razvoja gradskih centralnih funkcija

....

Upravljanje razvojem sistema gradskih centara u gradu treba primarno da omogućiti :

....

Obezbeđenje efikasnog razvoja tercijarnog sektora (poslovanja i komercijalnih delatnosti), a u skladu sa potrebama građana, javnim i opštim vrednostima lokalne zajednice.

3.3.1.4. Koncept razvoja gradskih centralnih aktivnosti

U skladu sa gore postavljenim opštim i operativnim ciljevima, potencijalima i organičenjima razvoja ovog gradskog podsistema, postavljen je osnovni koncept razvoja gradskih centralnih aktivnosti u Požarevcu:

Razvoj specijalizovanih poslovno-proizvodnih centara - koncentrisanje poslovnih i radnih aktivnosti, sa dopunskim i pratećim komercijalnim funkcijama je izrazito tržišni zahtev, a sa druge strane omogućava lakše upravljanje i kontrolu negativnih efekata ovih aktivnosti na kvalitet životne sredine. Izgradnja specijalizovanih poslovno-proizvodnih centara ne podrazumeva koncentrisanje iste vrste aktivnosti. Naprotiv, programska ponuda u strukturi takvih centara mora biti veoma diversifikovana. Ona zapravo podrazumeva koncentraciju radnih aktivnosti, koja omogućava dobru tržišnu razmenu informacija i komplementarnost ponude aktivnosti. Negativan efekat razvoja ovakvih centara je izrazito usmereno kretanje korisnika u dva kritična dnevna pika. Ipak, ovaj efekat se kontroliše adekvatnim stepenovanjem veličine poslovno-proizvodnih jedinica i dobrom prostornom organizacijom ovakvih centara.

3.3.2. PRAVLA UREĐENJA

3.3.2.1. Prostorna organizacija gradskih centralnih funkcija

Linijski - linijski centri pretežno su u opsegu srednjih vrednosti centraliteta, od nižih do viših nivoa koncentracije. Kod ovakve prostorne organizacije dominira karakteristika pristupačnosti centra u odnosu na privlačnost. Ovaj prostorni oblik javlja se kod opštih i specijalizovanih gradskih, naseljskih i lokalnih centara duž glavnih gradskih i naseljskih saobraćajnica.

....

Zone - zone u sektoru centralnih aktivnosti su :

Zone specijalizovanih centralnih aktivnosti - zone sa programom specializovanih sadržaja, centraliteta u opsegu od srednjeg do izuzetno visokog i koncentracije sadržaja od srednje do veoma visoke. Kod ovakve prostorne organizacije kriterijumi privlačnosti i pristupačnosti se moraju tretirati sa podjednakim značajem. Ovaj oblik organizacije odnosi se na lokacije gradskog značaja.

....

Grupisanje centralnih aktivnosti: preovlađujuće, dopunsko, prateće

Osnovno pravilo savremenih tretmana neke urbane sredina je da se na svakom prostornom nivou može organizovati polifunkcionalno korišćenje prostora, kojim se obezbeđuje fleksibilnost i transformabilnost strukture. U tom smislu ne planira se prostor jedne namene, već prostori prevlađujuće namene što podrazumeva 70 do 100% zastupljenosti određene namene. Odnosno, neka aktivnost može biti dopunska nekoj drugoj, u odnosu 60%:40%, ali sa pratećom aktivnosti koja se može pojaviti u manjem procentu kao treća na račun dopunske.

U slučaju centralnih funkcija, ovo slojevito kombinovanje aktivnosti, još se usložnjava obzirom da se u strukturi centralnih aktivnosti nalazi veliki broj veoma različitih namena prostora. **Kako tržišne zakonitosti ne dozvoljavaju preciziranje lociranja i programskog definisanja centralnih aktivnosti u okviru planiranih centara, to se zapravo način preklapanja aktivnosti u nekom prostoru reguliše pravilima uređenja i pravilima građenja.**

....

Centralne funkcije javljaju se kao dopunske u okviru planiranih centara višeg i srednjeg nivoa: gradski specijalizovani i naseljski opšti centri koji su po pravilu planirani da se razvijaju uz gradske i naseljske saobraćajnice višeg reda. U tom smilu, centralne aktivnosti predstavljaju dopunsku namenu sportsko-rekreativnim, poslovno- proizvodnim funkcijama i stanovanju. Prosečan odnos između pomenutih funkcija i dopunskih centralnih aktivnosti je veoma teško utvrditi, ali u odnosu na realnu procenu tempa razvoja postojeće stanje razvijenosti, može se reći da može da dostigne i 50:50%.

3.3.2.2. Opis planiranih centralnih aktivnosti

Specijalizovani centri: To su višefunkcionalni kompleksi različite veličine od 2 do 25 ha sa dominantnom komercijalnom namenom koja može sadržati ostale kompatibilne namene kao sekundarne, uključujući i poslovno stanovanje (poslovno stanovanje je poseban oblik službenog stanovanja u funkciji osnovne namene poslovanja, koje ne podrazumeva socijalnu infrastrukturu - snabdevanje, škole, obdaništa itd.). Specijalizovani centar sa većim učešćem javnih sadržaja i dobrim položajem u gradskom tkivu može postati i gradski centar za to područje. Specijalizovani centri su po pravilu, van centralne zone, a po položaju dele se na gradske i vangradske i mogu u ambijentalnom smislu biti posebne celine u odnosu na kontaktne zone.

3.3.3. USLOVI UREĐENJA PROSTORA CENTARA

3.3.3.1. Komercijalni centri i aktivnosti - centralne funkcije privatnog sektora

Pravila za parkiranje

Kapaciteti parking mesta za komercijalne delatnosti (novoizgrađeni objekti):

namena1 parking mesto na m2
administrativno-poslovni objekti60 m2 neto etažne površine

Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u zonama ulaznih pravaca u grad:

Indeks izgrađenosti (I)0.5-1
Stepen zauzetosti (Z)50%
Visina slemena (spratnost) u skladu sa zonom u kojoj se nalazi
Način parkiranja (broj pm za poslovanje prema Pravilima za parkiranje) parking prema ulici
Zelenilo min 20% i ozelenjeni parking

3.5. REKREACIJA, SPORT I SISTEM ZELENILA

....

Struktura i nivoi prostorne organizacije zelenila u Požarevcu

Postojeću strukturu zelenih površina, na osnovu vrsta, položaja i načina povezivanja sa gradskim funkcijama, u Požarevcu čine:

....

Povezujuće gradske zelene površine (javno zelenilo)

- *drvoredi*
- *zeleni koridori*
- *zaštitno zelenilo uz saobraćajnice*

3.5.2. PRAVILA UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Razvoj pojedinih kategorija zelenih površina

....

POVEZUJUĆE GRADSKO ZELENE POVRŠINE

Poželjno je da svi ozelenjeni prostori u gradu budu međusobno povezani u sistem koji je takođe povezan sa vangradskim prirodnim pejzažem. Uspostavljanje prostornog i funkcionalnog kontinuiteta zelenih prostora ostvaruje se realizacijom različitih oblika povezujćeg zelenila. U odnosu na funkciju, uređenje i dimenzije kao i izbor zelenila razlikujemo: drvorede, zelene koridore i zaštitno zelenilo duž saobraćajnica (puteva i železnice).

– Zeleni koridori su povezujući zeleni prostori, široke trake zelenila koji štite i obnavljaju prirodu u gradovima, predgrađima i ruralnim oblastima. Predstavljaju linearne koridore zemljišta i vode, omogućavaju zaštitu različitih resursa i kreiranju mogućnosti za rekreaciju. Mogu biti različite širine. ...

*– Drvoredi. Planom se zadržavaju svi postojeći drvoredi i zelene površine unutar saobraćajnih koridora. Potrebno je uraditi popis drvoreda u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoreda. **Proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj. gde je profil ulice preko 12m.** U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većim od 4m obavezno podizati drvorede. Kod primarnih saobraćajnica su obavezni dvostruki drvoredi. Pri rekonstrukciji ulica obavezna je realizacija novih drvoreda u skladu sa prostornim mogućnostima.*

– Zaštitno zelenilo duž saobraćajnih koridora. Na potezima postojeće i novo planirane putne mreže u granicama GP, u saglasnosti sa prostornim mogućnostima, treba predvideti zaštitne pojaseve protiv buke, prašine i od bljeska, širina između 50 - 100m, u kombinaciji drveća guste krošnje i žbunja, kao i zaštitu useka i nasipa. Planira se uređivanje zaštitnog pojasa duž pruge.

3.5.3. USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Uslovi uređenja pojedinih kategorija zelenih površina

....

Zelenilo integrisano u ostale namene

....

U zonama ulaznih pravaca u grad** na lokacijama gde se planiraju veći korisnici zemljišta i veći spektar mogućih delatnosti (hipermarketi, šoping molovi, veletržnice i drugi veliki posebni poslovni kompleksi) i **u zonama posebnih poslovnih kompleksa, predvideti obavezno ozelenjavanje velikih parkinga visokim zasadam - drvećem, kao i podizanje pratećih zelenih površina tamo gde je to moguće.

Obavezno je obezbeđivanje ozelenjenih parkinga sa poroznom podlogom.

3.7. STANOVANJE

3.7.2. PRAVILA UREĐENJA

....

Posebni (specifični) oblici stanovanja

Planiranim konceptom razvoja stambenih funkcija na području PP Požarevca, predviđen je i razvoj posebnih (specifičnih) oblika stanovanja, u cilju proširenja raznovrsnosti ponude stambenih sadržaja, a u skladu sa novim tržišnim uslovima i zahtevima.

Takođe, pojava različitih vidova stanovanja, na adekvatniji način iskorišćava specifične potencijale područja, a time i afirmiše grad u celini.

U posebnu ponudu stambenih sadržaja spadaju:

- vikend stanovanje*
- **poslovno stanovanje** (apartmansko, pansionско, rentalno)*
- stanovanje u funkciji turizma (hoteli, moteli, kuće za izdavanje)*
- socijalno kategorisani oblici stanovanja (starački dom, đачki dom)*

3.8. RAZVOJ PRODUKCIONIH DELATNOSTI

3.8.1. POSTOJEĆE STANJE

Komercijalne funkcije - delatnosti usluge i poslovanja

Udeo komercijalnih delatnosti (poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo...) u ukupnoj funkcionalnoj strukturi grada je izuzetno mali. One su uglavnom koncentrisane u centralnoj zoni uz važnije objekte društvenog standarda kao što su Dom Kulture, Hotel, objekti uprave i administracije.

....

3.8.2. CILJEVI RAZVOJA

Primarni cilj razvoja produkcionih sistema na području grada Požarevca jeste obezbeđivanje uslova za formiranje radno-poslovnih zona, kako bi se realizovao proces zapošljavanja stanovništva i povećanja ukupnog proizvodnog dohodka. Njegovo ostvarenje postiće se, kontinuiranim razvojem produkcionih delatnosti uz maksimalno očuvanje zatčenih prirodnih i ambijentalnih resursa i poštovanje međuzavisnosti sa ostalim gradskim funkcijama.

....

Komercijalne funkcije - delatnosti usluge i poslovanja

- obezbediti razvoj novih i unapređenje postojećih komercijalnih delatnosti (usluga, poslovanje) u skladu sa potrebama stanovništva, investitora i lokalne zajednice;*
- omogućiti disperziju komercijalnih delatnosti u cilju zadovoljenja svakodnevnih i periodičnih potreba;*
- obezbediti organizacionu usklađenost komercijalnih delatnosti sa drugim gradskim funkcijama u preklapanju;*
- aktivirati delatnosti usluge i poslovanja u manje razvijenim delovima grada.*

3.8.3. KONCEPCIJA RAZVOJA

Komercijalne funkcije

Ukupna površina u okviru Plana namenjena komercijalnim funkcijama iznosi 610 ha, od čega je 460 ha predviđeno za uslužne delatnosti, a 150 ha za delatnosti poslovanja.

*Planom je predviđeno **unapređenje i razvoj kroz rekonstrukciju i izgradnju** trgovinsko zanatskih, kulturno zabavnih, turističko ugostiteljskih i **poslovno stambenih sadržaja**.*

....

Linearni i tačkasti razvoj poslovno uslužnih delatnosti planira se uz glavne putne pravce prema Beogradu, V. Gradištu ...

3.8.4. POSEBNA PRAVILA UREĐENJA

Komercijalne funkcije

Poslovne kapacitete opremiti neophodnom primarnom i pratećom infrastrukturom.

Omogućiti direktne pristupe do objekata na parceli neposredno sa saobraćajnih površina.

Omogućiti nesmetani prolaz kroz parcele izgradnjom i uređenjem pešačkih staza do i oko objekata. Slobodne površine na parcelama obezbediti za uređene zelene površine u kombinaciji niskog i visokog rastinja, a ostale površine i pešačke pristupe do objekata opremiti kvalitetnim popločanjem i odgovarajućom rasvetom. Prostore opremiti potrebnim mobilijarom (kante za otpatke, žardinjere, klupe, osvetljenje...)

3.9. INFRASTRUKTURA

3.9.3. HIDROTEHNIČKA MREŽA

Osnovne karakteristike postojećeg stanja hidrotehničke mere

Zaključak

Gradu Požarevcu nedostaje katastar podzemnih instalacija.

Gradu nedostaje tim stručnjaka koji će, svaki u svom domenu rada, raditi na razvoju i unapređenju vodosnabdevanja, fekalne kanalizacije, kišne kanalizacije, saobraćajne infrastrukture itd., koji će raditi samostalno i po potrebi sinhronizovano.

Koncept rešavanja gradske komunalne problematike ne menja se već decenijama.

....

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Snabdevanje vodom objekata rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima Javnog komunalnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija". Vodomer postaviti u betonskom ili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka u regulacionom planu. U Požarevcu je sistem odvođenja kanizacionih i atmosferskih voda separaten. Odvođenje kanizacionih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanizacionu odnosno kišnu mrežu. Na mestima gde javna kanizaciona mreža nije izgrađena primenjuju se vodonepropusne septičke jame. Otpadne odnosno površinske zaprljane vode, kao produkt određene delatnosti, moraju imati odgovarajući predtretman, kako je to propisima predviđeno za određenu delatnost, pa se tek nakon toga puštaju u odgovarajuću mrežu.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo -autocisternu koje će ih prazniti,
- da su komore izgrađene od vodonepropusnih betona,
- da su udaljene od svih objekata i međa prema susedima najmanje 3,0 m
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanizacionu mrežu nakon njene izgradnje
- da budu udaljene od bunara najmanje 8,0 m

Pomijare (jame za nečiste tečnosti) koje nisu vezane za kanalizaciju, moraju se izgraditi na isti način kao i septičke jame.

Atmosferske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) u svemu prema uslovima Javnog komunalnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija".

Atmosferske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Deo voda mogu da prime slobodne odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

Snabdevanje električnom energijom objekata rešiti priključenjem na postojeću distributivnu elektroenergetsku mrežu prema uslovima i saglasnostima nadležne elektrodistribucije.

Snabdevanje gasom objekata rešiti priključenjem na postojeću gasnu distributivnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnog distributera gasa.

Telefonski priključak rešiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekata izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Gromobransku instalaciju objekata izvesti prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Grejanje višeporodičnih stambenih (stambeno-poslovnih) objekata po pravilu treba da je centralno, sa priključenjem na najbližu blokovsku ili sopstvenu kotlarnicu, ili individualno sa priključenjem na kućni gasni vod priključen na gradsku distributivnu mrežu. Bez obzira na način grejanja, svaki stan mora imati obezbeđenu jednu dimnjačku vertikalnu. Grejanje radnih i ostalih objekata po pravilu treba da je centralno, sa priključenjem na najbližu blokovsku ili sopstvenu kotlarnicu, ili individualno priključenjem na kućni gasni vod priključen na gradsku distributivnu mrežu.

4. PRAVILA ZA GRAĐENJE, OBNOVU URBANOG TKIVA I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

Pravilima građenja za obnovu urbanog tkiva i rekonstrukciju objekata, definisani su **uslovi i elementi urbanističke regulacije** pri sprovođenju Generalnog plana.

Pravila i uslovi definisani ovim pravilima dati su kao:

- **minimalne vrednosti**

- veličina parcele
- širina fronta parcele
- rastojanje građevinske linije objekta od regulacione linije parcele
- rastojanje objekta od bočnih granica parcele
- rastojanje objekta od bočnih susednih objekata
- rastojanje dva objekta na parceli
- rastojanje objekta od zadnje granice parcele
- procenat zelene površine na parceli
- širina zaštitnog zelenog pojasa prema saobraćajnici

- **obavezujući uslovi**

- regulaciona linija
- obavezujuća građevinska linija
- način parkiranja

- **maksimalne vrednosti**

- indeks ili stepen izgrađenosti "I"
- indeks ili stepen zauzatosti "Z"
- spratnost objekata
- visina objekata

Pravila građenja odnose se na:

- pravila građenja za javne prostore
- pravila građenja za blokove
- pravila građenja za parcele
- **pravila građenja za objekte**
- pravila građenja za rekonstrukciju postojećih objekata na parceli

....

4.4. PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE

Planirani objekat može se graditi isključivo u granicama sopstvene parcele i nije dozvoljena gradnja objekta i njegovih delova na više parcela.

Izgradnja objekta na parceli definisana je sledećim elementima:

- građevinskim linijama
- visinom objekta
- spratnošću objekta
- odnosom objekta prema susednim parcelama
- odnosom objekta prema objektima na susednim parcelama
- indeksom ili stepenom izgrađenosti "I"
- indeksom ili stepenom zauzatosti "Z"

Sve **građevinske linije** koje **određuju položaj planiranog objekta na parceli** definišu se tako da ne predstavljaju smetnju funkcionisanju objekta na parceli, da omoguće nasmetano postavljanje infrastrukturne mreže i da ne ugroze funkcionisanje i statičku stabilnost objekata na susednim parcelama.

Sve **građevinske linije definišu maksimalne granice gradnje** koje određuju odnos planiranog objekta prema objektima na susednim parcelama i u okviru kojih se locira gabarit objekta. Gabarit objekta može biti manji u odnosu na maksimalne granice gradnje.

Građevinska linija podzemnih etaža je linija kojom se utvrđuje linija građenja podzemnih delova objekata. Podzemna građevinska linija takođe se može poklapati sa granicom parcele prema susednim parcelama pod uslovom da indeks ili stepen izgrađenosti iznosi maksimum "I"=0,8.

Građevinska linija prizemlja je linija prizemnog dela objekta u odnosu na definisanu građevinsku liniju objekta.

Građevinske linije definišu se u odnosu na:

- regulacionu liniju parcele
- granice susednih bočnih parcela
- granicu susedne unutrašnje parcele

Građevinska linija objekta prema regulacionoj liniji parcele može biti postavljena na regulacionu liniju ili na definisanom rastojanju ka unutrašnjosti parcele.

Za svaki tip izgradnje i namenu parcele posebnim pravilima definisana su rastojanja građevinske linije objekata od regulacione linije.

U slučajevima gde je nužno rastojanje građevinske linije od regulacione, definisano je striktno utvrđenim rastojanjem, a tamo gde za to ne postoje razlozi date su **minimalne vrednosti udaljenja**.

U odnosu na građevinske linije objekta prema granicama susednih bočnim parcela objekti mogu biti postavljeni:

- u neprekinutom nizu
- u prekinutom nizu
- kao slobodnostojeći

Posebnim pravilima definisani su elementi i rastojanja za svaki tip izgradnje i namenu parcele.

....

Slobodnostojeći objekti su objekti čije građevinske linije ne dodiruju granice bilo koje od susednih parcela. Rastojanje od susednih bočnih parcela zavisi od gustine izgrađenosti i tipa urbanog sklopa.

....

Postojeće građevinske linije objekata zadržavaju se ukoliko se planom detaljne regulacije ne odredi drugačije. U slučaju zamene objekta ili rekonstrukcije većeg obima, objekat se mora graditi u svemu preme pravilima i uslovima za nove objekte.

....

Na delovima novoplaniranih objekata orijetisanim prema regulacionoj liniji mogu se graditi ispadi (erkeri, terase, doksati, ulazne nastrešnice bez stubova) koji prelaze regulacionu liniju uz sledeće uslove:

- dužina ispada može biti maksimalno 0,6 m, ako je širina trotoara do 3,5 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i 40% površine ulične fasade
- dužina ispada može biti maksimalno 1,0 m, ako je širina trotoara veća od 3,5 m, širina ulice veća od 15,0 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i 50% površine ulične fasade

....

Ispadi prema susednim bočnim parcelama dozvoljeni su iskjučivo ako se zadovolji uslov da minimalno rastojanje od ispada do granice parcele iznosi 2,5 m, a u slučaju da je objekat postavljen na građevinskoj liniji udaljenoj 2.0 od granice susedne parcele ispadi na objektima nisu dozvoljeni. Ispadi prema unutrašnjem dvorištu mogu se graditi uz uslov da se obezbedi minimalno rastojanje objekta do susedne naspramne parcele.

Na parceli se može graditi i više objekata ukoliko objekti predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu celinu i zajednički koriste parcelu.

U slučaju izgradnje više objekata na parceli ne smeju se prekoračiti urbanistički pokazatelji i moraju se poštovati svi drugi uslovi definisani posebnim pravilima za određeni tip izgradnje i namenu parcele.

Kota prizemlja objekta na ravnom može biti maksimum 1,2 m viša od nulte kote terena i ne može biti niža od nulte kote terena. Kota prizemlja objekta na kosom terenu može biti maksimum 1,2 m niža od nulte kote terena. Nulta kota terena je kota ispred ulaza u objekat.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote, ali se u slučaju zamene ili rekonstrukcije većeg obima moraju primeniti pravila i uslovi definisani ovim planom.

Visina objekta čija se izgradnja planira ili nadziđuje zavisi od:

- veličine bloka
- horizontalne i vertikalne regulacije na parceli
- urbanističkih parametara na parceli ("I" i "Z")
- zaštite dominantnih vizura
- uslova za zaštitu ambijenata, javnog prostora i uličnih poteza

U postojećem urbanom tkivu maksimalna visina objekta iznosi 1,5 širine ulice, a u **novoplaniranim delovima grada visina novih objekata iznosi jednu širinu ulice.**

U slučaju kada je građevinska linija objekta povučena u odnosu na regulacionu liniju parcele visina objekta može biti veća, ali ne veća od maksimalne dozvoljene za određeni tip izgradnje i namenu. Visina objekata može biti i viša ako se završne etaže povuku u odnosu na fasadnu i građevinsku liniju objekta za rastojanje od minimum 3,0 m po spratu.

PRAVILNIK

A. Produkcija

Ovu grupu čine sledeće privredne aktivnosti:

A.3. Tercijalne delatnosti

A.3.2. poslovno-komercijalne delatnosti

Urbanistički parametri za izgradnju objekata na parcelama sa tercijalnim delatnostima

Urbanistički parametri za izgradnju objekata na parcelama sa tercijalnim delatnostima u centralnoj zoni grada (nije dato posebno za područje van centralne zone grada)

....

-poslovno-komercijalne delatnosti: banke, administrativni centri lokalne uprave, poslovni objekti državnih organa, **poslovni objekti preduzeća**, banke, osiguravajući zavodi, poslovni objekti za rentiranje

....

Parcela:

minimalna površina parcele 500 m²

minimalna širina parcele 12 m

Indeks ili stepen izgrađenosti "I":

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti "I" na parceli površine:

do 600 m² 3,0

preko 600 m² 3,5

- indeks ili stepen zauzatosti "Z" na parceli površine:

do 600 m² 60%

preko 600 m² 50%

Zelene površine

- minimalni procenat zelene površine na parceli 20%

Visinska regulacija:

-maksimalna spratnost objekata.....P+4+Pk

-maksimalna visina objekta 24,0 m

-spratnost pomoćnih objekataP

- maksimalna visina pomoćnog objekta 5,0 m

Horizontalna regulacija:

- minimalno rastojanje građevinske linije objekta od regulacione linije parcele 0 m do 5,0 m

- minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele 4,0 m

- minimalno rastojanje objekta od bočnih susednih objekata8,0 m

-minimalno rastojanje dva objekta na parceli 8,0 m

- minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele 6,0 m

- za izgrađene objekte važe postojeća rastojanja

5. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE

5.1. ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

....

U prostornom planu opštine, analizirajući stanje, ukazuje se da ključni problem predstavlja **nedostatak adekvatne komunalne infrastrukture** (vodovod i kanalizacija).

5.1.3. Odnos Generalnog plana i zaštite životne sredine

.... u Generalnom planu naročito se mora obezbediti:

1) utvrđivanje posebnih režima očuvanja i korišćenja područja zaštićenih prirodnih dobara, **izvorišta vodosnabdevanja**, šuma, poljoprivrednog zemljišta, javnih zelenih površina, rekreacionih područja;

5.1.4. Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine

U skladu sa raspoloživim prostornim i organizacionim potencijalima

potrebno je **očuvati kvalitet životne sredine u zonama velike koncentracije centralnih aktivnosti**. U tom smislu je posebno važno pažnju posvetiti na **usklađeno ostvarivanje funkcionalno-prostornih međudnosa gradskih sadržaja i unapređivanja životne sredine**.

Zaštita životne sredine na području plana, predstavlja jedan od imperativa budućeg razvoja ovog područja imajući u vidu opredeljenje grada za razvoj turizma sa rekreativnim sadržajima i razvoj agrokomplesa. Generalno uzevši, mogu se navesti sledeći opšti ciljevi kada je u pitanju zaštita i unapređenje životne sredine kroz plansku dokumentaciju:

- izgradnja sistema ekološke bezbednosti u svim aktivnostima na datom području;
- uravnoteženo korišćenje prostora sa stanovišta zaštite životne sredine;
- planiranje najpovoljnijeg odnosa između zona stanovanja, proizvodnje, rekreacije i komunikacija sa stanovišta zaštite životne sredine;
- optimalno iskorišćavanje prirodnih resursa, i
- planiranje zaštite vrednih prirodnih, ambijentalnih i urbanih celina.

U uvodnom delu Programa je kao opšti cilj razvoja i napretka grada Požarevca istaknuto **unapređenje ekoloških kvaliteta urbane sredine i neposrednog okruženja.**

Razrađujući ovaj opšti može se definisati primarni cilj, a to je potenciranje prirodnih vrednosti i specifičnosti kao jednog od osnova za šire povezivanje i ekološko-ekonomsku održivost grada. Posebni ciljevi proistekli iz primarnog su :

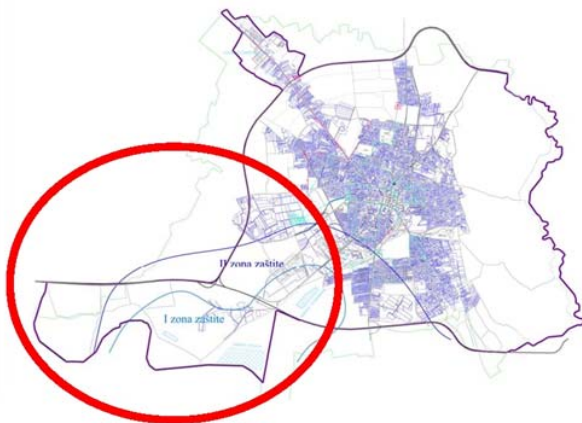
- **obezbeđivanje kontinuiteta u funkcionalnom i prostornom povezivanju otvorenih prostora**, uz obezbeđivanje što bogatije ponude različitih rekreativnih i drugih sadržaja na njima,
- korišćenje urbanih predela Požarevca kao polazne osnove u stvaranju, razvoju i vrednovanju otvorenih prostora,
- unapređenje kvantitativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila u Požarevcu, i
- uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila u gradu povezanog sa regionalnim sistemom zelenila.

5.1.7. Stanje kvaliteta životne sredine

Zagađivanje vazduha

Osnovni izvori zagađivanja vazduha su industrija, **saobraćaj** (u najvećoj meri pojas magistralnih puteva) i ložišta. Geografski položaj Požarevca je uslovio **povoljan saobraćajni položaj u odnosu na okruženje**. Magistralne saobraćajnice (put i železnička pruga) se pojavljuju tangencijalno u odnosu na grad i predstavljaju osnovne nosioce tranzitnog i lokalnog saobraćaja. S druge strane, **to za posledicu ima povećano zagađivanje životne sredine u smislu zagađivanja vazduha i prekomerne ugroženosti bukom.**

Zagađivanje voda



....

prioritet: izgradnja kanalizacione mreže u zonama zaštite vodoizvorišta.

VODOVOD

Snabdevanje stanovništva vodom za piće i industrije grada vrši se podzemnom vodom iz aluviona reke Velike Morave preko dva izvorišta vodosnabdevanja "Meminac" i "Ključ 1".

.... Projektom sanitarne zaštite izvorišta "Meminac" i "Ključ 1", urađenim 1994.god, određene su **zone sanitarne zaštite** i definisano korišćenje prostora, kao i mere zaštite.

5.1.8. Strategija i mere zaštite životne sredine

U narednom planskom periodu potrebno je da opština i grad Požarevac nađu načina da odgovore i na zadovoljavajući način reše prepoznate ekološke probleme. Osnovni cilj i zadatak koji planeri imaju prilikom izrade ovakvih planskih dokumenata je **da se predvide sve urbanističke, tehničke i druge mere kako bi se zagađivanje i ugrožavanje životne sredine, odnosno degradiranje prirodnih vrednosti, svelo na minimum**. Razrada Generalnog plana, pa time i mera i smernica zaštite životne sredine vršiće se kroz izradu planova nižeg ranga kao i kroz izradu **procena uticaja objekata na životnu sredinu**.

Zaštita voda otpadne vode ispuštati uz primenu odgovarajućeg tretmana, na način i do nivoa koji ne predstavlja opasnost od zagađivanja. Mere zaštite voda obezbeđuju sprečavanje ili ograničavanje unošenja u vode opasnih, otpadnih i drugih štetnih materija, praćenje i ispitivanje kvaliteta površinskih i podzemnih voda, kao i kvaliteta otpadnih voda i njihovo prečišćavanje. Zaštita, korišćenje i uređenje zemljišta mogu se obavljati aktivnosti i odlagati materije koje ne zagađuju ili oštećuju zemljište.

Upravljanje otpadom sprovodi se po propisanim uslovima i merama postupanja sa otpadom u okviru sistema sakupljanja, transporta, tretmana i odlaganja otpada, uključujući i nadzor nad tim aktivnostima i brigu o postrojenjima za upravljanje otpadom posle njihovog zatvaranja.

Organizovati sistem selektivnog prikupljanja otpada, njegovog razvrstavanja i uvođenja u sistem reciklaže.

5.1.9. Planska rešenja zaštite životne sredine u Generalnom planu

Problem zaštite životne sredine mora biti integrisan u planove budućeg razvoja grada Požarevca, pa su u tu svrhu za potrebe Programa Generalnog plana definisani prioriteti na zaštiti i unapređenju životne sredine.

1. Saniranje stanja najugroženijih prostora (crnih tačaka) na planskom području;
2. **Stroga zaštita i kontrola izvorišta za vodosnabdevanje "Ključ"**.
3. Izrada Projekta zaštite izvorišta "Meminac" od zagađivanja nitratima;
4. Opremanje, poboljšanje efikasnosti i puštanje u rad postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda;
5. **Nastavak izgradnje kanalizacione mreže u Požarevcu i naseljima koja ugrožavaju vodoizvorište;**

6. IMPLEMENTACIJA GENERALNOG PLANA

6.7. IMPLEMENTACIJA PLANA RAZVOJA PRODUKCIONIH DELATNOSTI

Smernice za direktnu primenu GP Direktna primena

Ovim planom predviđena je dalja razrada, kroz planove detaljne regulacije i **urbanističke projekte**, uz mogućnost direktne primene plana na osnovu odobrenja lokalnih opštinskih službi.

6.8. MERE, INSTRUMENTI I POLITIKE ZA IMPLEMENTACIJU PLANSKIH REŠENJA – ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

U smislu smanjivanja i eliminisanja mogućih promena i negativnih uticaja na životnu sredinu neophodno je poštovanje osnovnih načela zaštite životne sredine i osnovnih načela u planiranju i ostvarivanju planskih rešenja a koja se odnose na zaštitu prostornih resursa i vrednosti, uređenje prostora opštine i korišćenje osnovnih kategorija zemljišta.

Implementacija zaštite životne sredine se sprovodi kroz odgovarajuće planske dokumente:

- stratešku procenu uticaja na životnu sredinu,
- **procenu uticaja na životnu sredinu projekata,**
- procenu uticaja zatečenog stanja.

Procena uticaja se vrši za projekte iz oblasti industrije, rudarstva, energetike, saobraćaja, turizma, poljoprivrede, šumarstva, vodoprivrede, upravljanje otpadom i komunalnih delatnosti, kao i za sve projekte koji se planiraju na zaštićenom prirodnom dobru i u zaštićenoj okolini nepokretnog kulturnog dobra. U skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. Glasnik RS" br. 135/04) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. Glasnik RS" br. 84/05) **investitor je u postupku izrade projektne dokumentacije dužan da se obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine Opštinske uprave Požarevac koji će odlučiti o potrebi izrade Procene uticaja na životnu sredinu.**

3. LOKACIJA

3.1 Podaci o parceli

(zemljištu, nosiocu prava na zemljištu i zgradama na parceli)

Mesto i adresa (potes)	Požarevac, potes Kruzje, Beogradski put bb
Katastarska Opština	Požarevac, matični broj K.O. 734195
Broj katastarske parcele	20219/1
Površina parcele	15 575 m ²
Način korišćenja i katastarska klasa parcele	1. zemljište pod zgradom-objektom 364 m ² 2. njiva 1. klase 13 891 m ² 3. voćnjak 1. klase 1 291 m ² 4. ostalo veštački stvoreno- neplodno..... 29 m ²
Način korišćenja zgrade	Stambeno-poslovna zgrada
Oblik svojine	privatna svojina 1/1
Vlasnik parcele i zgrade	Mirković Bijelić Dragana , ul. Kninska br. 6, Požarevac 12 000
Opis tereta	za objekat nije izdata upotrebna dozvola

3.2 Položaj parcele i granice obuhvata Urbanističkog projekta

Predmetna parcela nalazi se uz trasu državnog puta IB reda br. 33 (magistralni put M24) koji predstavlja ulazni pravac u grad iz pravca Smedereva, Beograda, Kragujevca. Pozicionirna je između saobraćajne petlje za odvajanje na magistralni put M25.1 prema Velikom Gradištu i petlje na kojoj se magistralni put M24 ukršta sa regionalnim putem R 214.a kojim se iz pravca Osipaonice ulicom Đure Đakovića, a onda Čede Vasovića ulazi u centar grada.

Predmetna parcela svojim regulacionim linijama izlazi na k.p.br. 20815 - državni put IB reda br. 33 na južnoj (ka jugozapadnoj) strani i na k.p.br. 20801 - lokalni put na severnoj (ka severoistočnoj) strani sve K.O. Požarevac, te na taj način ostvaruje pristup javnim saobraćajnim površinama.

Sa istočne(bočne) strane predmetna parcela graniči se sa k.parcelama br. 20217, br. 20220, br.

20221 i br. 20222, a sa zapadne (bočne) strane sa k.p. br. 20219/2 sve K.O. Požarevac.

Sve susedne parcele su neizgrađene osim k. parcele br. 20222, na kojoj se nalazi mala vikend kuća.

Urbanističkim projektom obuhvaćen je prostor katastarske parcele 20219/1, površine 15 575 m².

3.3 Postojeće stanje na parceli

Predmetna parcela je delimično izgrađena i uređena. Na njoj se nalazi stambeno-poslovni objekat Po+P+1+Pk, koji u osnovi ima površinu od 364 m².

Prizemlje površine 364 m² i potkrovlje površine 106 m², dakle ukupno 470m², koristi se za potrebe poslovanja. Poslovni deo objekta koristi firma: televizija DM SAT. Sprat površine 364 m² koristi se kao stambeni prostor uz poslovanje. Podrum površine 48 m² koristi se kao zajednička tehnička prostorija. Za potrebe prilaza objektu kao i parkiranje, uređen je deo parcele:

1. Ravan plato površine 633,90m², između državnog puta IB reda br. 33 i objekta (u nivou puta), popločan behaton kockama, sa 14 parking mesta za putnička vozila.
2. Parking iza objekta (nešto ispod nivoa puta) sa 14 parking mesta takođe i saobraćajnicom širine oko 3,6m, (u blagom padu koji prati prirodan pad terena) ukupne površine 735,40m², sve asfaltirano. Denivelacija od 1,10m između ove dve celine savladana je potpornim zidom. Na pomenutoj saobraćajnici, ka regulacionoj liniji postoji ugrađena pomična rampa.

Parcela je infrastrukturno opremljena. Povezivana je na infrastrukturne mreže - vodovod, elektroenergetsku mrežu i telekomunikacije koje se nalaze u okviru uličnog koridora državnog puta IB reda br. 33, sa kojim se predmetna parcela graniči na južnoj (ka jugoistočnoj) strani. Atmosferska i fekalna gradska kanalizacija ne postoje. Kao recepijent za prihvatanje atmosferskih voda koriste se zelene površine ka kojima su usmerene prirodnim padom terena. Za prihvatanje fekalne kanalizacije koristi se vodonepropusna septička jama. Na predmetnoj lokaciji ne postoje ni toplovod ni gasovod. Grejanje objekta je centralno, a kao energent koristi se lož ulje locitano u 2 cisterne u teh. prostoriji.

3.4 Izvod iz informacije o lokaciji

....

Namena zemljišta: Za predmetnu lokaciju su Generalnim planom grada Požarevca predviđene poslovno-uslužne delatnosti i komercijalni sadržaji.

Urbanistički i regulacioni parametri: Za predmetnu lokaciju važe urbanistički parametri za parcele i objekte u zonama ulaznih pravaca u grad:

-Stepen zauzetosti 50%

-Indeks izgrađenosti 0,5-1

-Zelenilo 20%

-Visinska regulacija je u skladu sa zonom u kojoj se nalazi:

- maksimalna spratnost objekta P+1

- maksimalna visina objekta 15,0 m

- spratnost pomoćnih objekata P+0

- maksimalna visina pomoćnog objekta 5,0 m

-Horizontalna regulacija je u skladu sa zonom u kojoj se nalazi:

- minimalno rastojanje građevinske linije objekta od regulacione linije parcele 20,0 m

- minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele 5,0 m

- minimalno rastojanje objekta od bočnih susednih objekata 10,0 m

- minimalno rastojanje dva objekta na parceli 8,0 m

- minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele 10,0 m

-Parkiranje vozila za sopstvene potrebe poslovnog objekta, obezbediti na građevinskoj parceli izvan površine javnog puta ili u garaži u skladu sa parametrima za planiranu namenu – za administrativno poslovni objekat jedno parking mesto na 60 m² neto etažne površine.

Ispunjenost uslova za građevinsku parcelu:

Na osnovu važećeg Zakona o javnim putevima (*"Službeni glasnik republike Srbije" br.101/2005, 123/2007, 101/2011 i 93/2012*) za trase postojećih i planiranih javnih puteva, utvrđeni su:

-Zaštitni pojas puta-površina uz ivicu zemljišnog pojasa puta, na spoljnu stranu, širine 20m za državni put I reda (za autoput 40m), 10m za državni put II reda, 5m za opštinski put i

-Pojas kontrolisane izgradnje-površina sa spoljne strane od granice zaštitnog pojasa na kojoj se ograničava vrsta i obim izgradnje objekata, koja je iste širine kao i zaštitni pojas i koja služi za zaštitu javnog puta i saobraćaja na njemu.

U zaštitnom pojasu javnog puta, zabranjena je izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija, osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu. U ovom zaštitnom pojasu je dozvoljena izgradnja, odnosno postavljanje vodovoda, kanalizacije, toplovoda, železničke pruge i sl. kao i postavljanje telekomunikacionih i elektrovodova, instalacija, postrojenja i sl. po predhodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži saobraćajno-tehničke uslove.

Za pristup sa Državnog puta IB reda br. 33 neophodno je pribaviti saobraćajno-tehničke uslove upravljača istog- JP "Putevi Srbije" Beograd.

Posebni uslovi: Uvidom u grafički deo Generalnog plana grada Požarevca (*"Službeni glasnik opštine Požarevac" broj 2/2007*), k.p.br. 20219/1 K.O.Požarevac, nalazi se u II zoni zaštite vodoizvorišta grada Požarevca, što odgovara široj zoni sanitarne zaštite (zona III) vodoizvorišta, u skladu sa članom 4. Pravilnika o načinu određivanja i održavanja zona sanitarne zaštite izvorišta vodosnabdevanja (*"Službeni glasnik RS" br. 92/2008*).

Obzirom na lokaciju parcele u zoni zaštite izvorišta, neophodno je pribaviti mišljenje o potrebi izrade studije o proceni uticaja objekta na životnu sredinu.

4. URBANISTIČKO REŠENJE



4.1 Namena objekta i slobodnih površina

Na predmetnoj parceli, **planira se izgradnja novog višenamenskog poslovnog objekta P+0**. Novi objekat bio bi u funkciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta na parceli, u kome se nalazi, odnosno posluje televizija DM-SAT.

Namena objekta: magacin u funkciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta sa izložbenim prostorom. Magacin bi se koristio za skladištenje rekvizita, opreme i pokretnog mobilijara u funkciji aktivnosti televizije. Izložbeni prostor koristio bi se za čuvanje i izlaganje kolekcije automobila. Objekat je podeljen na tri funkcionalne celine - hale (čisti prostori bez stubova) gde bi konačna preraspodela navedenih funkcija bila fleksibilnog karaktera i prilagođavala bi se aktuelnim potrebama korisnika. U okviru objekta nalazi se minimum pratećih sadržaja (kancelarija za kontrolu prijema - izlaza i mali sanitarni blok), jer se objekat maksimalno oslanja na kapacitete postojećeg objekta na parceli.

Da bi se prostor u okviru objekta što bolje organizovao, iskoristio i učinio maksimalno dostupnim, objekat ima nekoliko pešačkih, odnosno ekonomskih ulaza, kao i dobre unutrašnje veze pojedinih celina. Ulazno-izlazna zona nadkrivena je velikom nadstrešnicom, koja objekat objedinjuje sa pristupnim saobraćajnicama i parking prostorom, te korišćenje istog čini značajno komfornijim.

Otvoreni prostori - površine mogu se podeliti u tri osnovne celine:

1. površine namenjene poljoprivrednim delatnostima,
2. saobraćajne površine u funkciji opsluživanja objekata i površina namenjenih poljoprivredi i
3. slobodne uređene, popločane ili zelene površine.

Poljoprivredna delatnost

Obzirom na polifunkcionalnu organizaciju parcele i pripadanje zoni namenjenoj formiranju specijalizovanog centralnog prostora gradskog značaja sa komercijalnim delatnostima kao dominantnom funkcijom, u delu namenjenom poljoprivredi predviđen je voćnjak sa zasadom autohtonih sorti, kao komplementarna aktivnost, obzirom na samo povremeno, sezonsko angažovanje i prisustvo poljoprivredne mehanizacije. Zasadi stabljika sa razgranatom krošnjom, na dovoljnom rastojanju dozvoljavaju i dodatno zatravljivanje kompletne površine.

Saobraćajne površine

Integrisan, kolski i pešački pristup parceli sa javnih saobraćajnica ostvaruje se sa lokalnog puta, k.p.br. 20801, K.O. Požarevac koji se nalazi na severnoj (ka severoistočnoj) strani parcele. Podužno postavljena dvosmerna saobraćajnica u okviru parcele, širine 7.0m, uliva se u lokalni put sa radijusima krivina od 10.0m, a obzirom na širinu k.p.br. 20801, K.O. Požarevac, najveći deo ovog uliva nalazi se u okviru predmetne parcele k.p.br. 20219/1, K.O. Požarevac. Zbog toga je ograda placa na mestu uliva, kao i sama kapija uvučena u odnosu na regulacionu liniju, tako da se omogući nesmetano kretanje motornih vozila, te dobar pregled prilikom kretanja. U zoni ulaza predviđena je i portirnica za kontrolu ulaza i izlaza sa predmetne parcele.

Lokalni put nije asfaltiran, posut je tucanikom koji olakšava kretanje motornih vozila. Obzirom da ne postoji Plan detaljne regulacije ili neki drugi projekat koji definiše buduću nivelaciju završnog sloja (asfalta) lokalnog puta, priključak na lokalni put nivelisan je u odnosu na kote postojećeg završnog sloja (prema geodetskoj podlozi), a dalje unapređenje javnih saobraćajnih površina, svakako će biti otpraćeno prilagođavanjima internih saobraćajnica nastalim promenama.

GP-om planirano formiranje specijalizovanog centra gradskog značaja (G Sc4) koji se razvija linijski uz državni put IB reda br. 33 i koji predstavlja ulazni pravac u grad, svakako navodi na zaključak da ovaj put predstavlja glavnu okosnicu i potencijal razvoja ovakvog centra. S druge strane, za potrebe priključenja na državni put IB reda br. 33, sama kategorija puta, kao i blizina saobraćajnih "petlji", zahteva kompleksno sagledavanje šireg područja lokacije, tj. niza parcela koje se nalaze uz državni put i kroz razradu putem Plana detaljne regulacije za predmetno područje, iznalaženje rešenja za priključenje čitave zone kao celine. Zbog toga se ovaj Urbanistički projekat ne bavi predlogom rešenja saobraćajnog priključka predmetne parcele na državni put, kao izlovanog dela, niti je u tom kontekstu dat predlog izmena u okviru zatečenog uređenog dela parcele.

Unutar same parcele, neposredno oko planiranog, novog višenamenskog poslovnog objekta P+0, kolske i pešačke komunikacije predviđene su, pozicionirane i dimenzionisane tako da omogućavaju laku cirkulaciju putničkih, teretnih i vatrogasnih vozila, odnosno pešaka. Pored komunikacija, predviđene su i potrebne površine za mirujući saobraćaj.

Slobodne uređene površine

Sve slobodne površine su uređene, popločane ili ozelenjene adekvatnom vegetacijom, u funkciji formiranja kvalitetnog prostora i ambijenta.

4.2 Urbanistički parametri

TABELA 1

Pregled ostvarenih površina na parceli

namenjena površina	ostvarena površina [m ²]	ostvarena površina [%]
OBJEKTI		
postojeći stambeno-poslovni objekat	364,00m ²	
novi objekti - poslovni, portirnica, trafo	2 192,25m ² (zatvoreno)	
novi objekti - poslovni - nadstrešnica	910,50m ² (nadstrešnica)	
ukupno bez nadstrešnice	2 556,25m ²	16,41%
ukupno sa nadstrešnicom	3 644,75m ²	23,40%
POLJOPRIVREDA		
voćnjak	4 400,00m ²	28,25%
SAOBRAĆAJ		
postojeći plato sa parkiranjem	633,90m ²	
postojeći parking sa saobraćajnicom	735,40m ²	
nove saobraćajnice - asfaltirane	2 704,27m ²	
nove pešačke komunikacije	304,31m ²	
nova parking mesta – raster kocke	450,00m ²	
ukupno saobraćaj	4 827,88m ²	31,00%
ZELENILO		
uređene zelene površine	3 790,87m ²	24,34%
ukupna površina parcele	15 575 m²	100%

TABELA 2

BRGP objekta za obračun indeksa izgrađenosti i parametri za parkiranje *

etaža	bruto površina [m ²]	površina za obračun BRGP [m ²]
POSTOJEĆI OBJEKAT		
podrum	47,38 m ²	/
prizemlje (poslovanje)	364,00 m ² *	364,00 m ²
prvi sprat (stanovanje)	364,00 m ² * (jedan stan)	364,00 m ²
potkrovlje (poslovanje)	106,00 m ² *	106,00 m ² (visina preko 1,6m)
ukupno	881,38m ²	834,00 m ²
NOVI OBJEKTI		
zatvoreni deo	2 192,25m ² *	2 192,25m ²
nadstrešnica	910,50m ²	910,50m ²
ukupno	3 102,75m ²	3 102,75m ²
ukupno svi objekti	3 983,63 m²	BRGP 3 936,25 m²

TABELA 3

Pregled ostvarenih i zadatih urbanističkih parametara

	ostvareni urbanistički parametri	dozvoljeni urbanistički parametri
Indeks izgrađenosti	0,25	max 0,5-1
Stepen zauzetosti (horizontalna projekcija objekata)	22,26%	max 50%
Procenat zelenila	24,34%	min 20%
Učešće poljoprivrede	28,25%	/
Parking mesta	1 parking mesto /1 stan 44 parking mesta /2 662,25 m ² bruto površ. poslovnog prostora 8 parking mesta dodatno ukupno 53 parking mesta	1 parking mesto/1stan 1 parking mesto /60 m ² neto poslovnog prostora

4.3 Položaj objekta na parceli, horizontalna i vertikalna regulacija

Položaj višenamenskog poslovnog objekta P+0 generalno, proizašao je iz saobraćajnog rešenja gde jasne i čiste putanje za kretanje i manevrisanje vozila, pogotovu većih teretnih, determinišu prostornu dispoziciju objekta sa jedne i saobraćajnica sa druge strane, pri čemu naravno, zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu celinu.

Dobra funkcionalna organizacija parcele, formiranje potrebnih putanja za kretanje i manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i kvalitetan pristup zaštiti životne sredine i energetske efikasnosti objekata na nivou urbanizma, a što je proizvelo formiranje adekvatnih zona uređenih zelenih površina i visokog zelenila, uslovili su značajno odmicanje objekta od granica parcele, odnosno uklapanje u horizontalnu regulaciju bez korišćenja graničnih vrednosti.

TABELA 4

Horizontalna regulacija višenamenskog poslovnog objekta P+0

GRAĐEVINSKE LINIJE		
rastojanje građevinske linije	ostvareno rastojanje [m]	minimalno rastojanje [m]
od regulacione linije (k.p.br. 20815)	86,90 m	20,0m
od regulacione linije (k.p.br. 20801)	137,40 m	20,0m
od bočne granice parcele (k.p.br. 20219/2)	* 6,30 m	5,0m
od bočne granice parcele (k.p.br. 20217)	7,80 m	5,0m
od zadnje granice parcele (k.p.br. 20220, k.p.br. 20221 i k.p.br. 20222)	10,90 m	10,0m
MEĐUSOBNA RASTOJANJA OBJEKATA		
dva objekta na parceli (postojećeg i novog)	39,20 m	8,0 m
novog od bočnog susednog objekta	16,60 m	10,0 m

* prema bočnoj k. parceli br. 20219/2 građevinska linija određena je položajem nadstrešnice, dok je zatvoreni deo objekta povučen za još 15,0 m.

U vertikalnom smislu objekat je spratnosti P+0, sa skoro ravnim jednovodnim krovom, nagiba krovnih ravni od 2°, što je dovoljno za savremeni tip krovnog pokrivača od PVC membrane. Kota poda prizemlja je za 10 cm podignuta u odnosu na pristupne pešačke i kolske komunikacije. Čista (korisna) visina objekta je 5,0 m, tako da je maksimalna visina objekta, sa dodatom krovnom konstrukcijom i slojevima krovnog pokrivača oko 8,0 m. Na objektu je predviđena krovna atika koja zatvara krov tako da je to ujedno i maksimalna visina atike. Na objektu je predviđena nadstrešnica iznad ulazno-izlazne zone. Čista visina od završne kote kolovoza do krovne rešetke je 5,1 m, tako da su omogućeni nesmetan prolaz i kretanje vozila.

Planirani objekat je pravougaonog oblika. Dimentije zatvorenog prostora objekta su, mereno osovinski, max 35,0m x 60,0m. Sa, u ovom trenutku pretpostavljenim dimenzijama stubova i debljinom termoizolacije, gabarit zatvorenog prostora je oko 35,7m x 60,7m. Nadstrešnica predviđena iznad ulazno-izlazne zone ima gabarit od 15,0m x 60,7m. Bruto površina zatvorenog dela objekta je 2 167,00m², bruto površina nadstrešnice 910,50m².

Pored predmetnog objekta na parceli je predviđena i portirnica, koja svojom funkcijom zahteva postavljanje u zoni prilaza parceli, uz kolsku i pešačku kapiju, te je kao objekat saobraćajne infrastrukture locirana na 7,6m od regulacione linije ka k.p.br. 20801, K.O. Požarevac. Takođe je predviđena i izgradnja svih potrebnih objekata i trasa komunalne infrastrukture (trafostanica, revizioni i privodni šahtovi, glavni napojni vodovi do mesta priključaka, razvodi za potrebe opremanja slobodnih uređenih površina). Njihov položaj usklađen je sa uslovima i propisima za projektovanje takve vrste objekata, uz maksimalno korišćenje zelenih površina za trasiranje spoljne infrastrukture.

4.4 Saobraćajno i nivelaciono rešenje, materijalizacija parking prostora i pešačkih komunikacija

Kao što je napomenuto u kontekstu namene objekta i slobodnih površina, saobraćajno rešenje dato je u skladu sa potrebama planiranog objekta, kao i mogućnostima prilaza parceli opisanim u tom delu. Unutar parcele predviđeno je dvosmerno kretanje saobraćajnicom sa zapadne strane objekta, kojom se kreću sva putnička i dostavna vozila i jednosmerna saobraćajnica na preostalim stranama objekta koja bi služila samo za kretanje vatrogasnih vozila. Saobraćajnice su dimenzionisane tako da se omogući kretanje vozila, ulaz na parking mesta, kao i manevrisanje većeg vozila (do 18m), za čijim bi prisustvom mogla da se ukaže potreba. Za takvo vozilo, sa severne strane predviđeno je posebno pretovarno mesto, kao i mesto za eventualno čekanje na utovar-istovar, tako da njegovo prisustvo ne remeti kretanje ostalih vozila.

Obzirom na frekvenciju iznošenja opreme, kao i vrednost i osetljivost iste ulazno-izlazna zona u objekat nadkrivena je kontinualnom nadstrešnicom koja prostor štiti od kiše i snega. Delimično transparentan pokrivač obezbeđuje adekvatno osvetljenje neposredno uz objekat. Novoplanirane saobraćajne površine za kretanje vozila pokrivene su asfaltom (dva sloja) sa potrebnom podkonstrukcijom koju treba projektovati za osovinsko opterećenje od 13t. Sve saobraćajnice imaju poprečne padove od objekta prema zatravnjenim površinama u odnosu na koje su izdignute, a oboreno postavljene ivičnjaci sa kosim delom prema travnjaku omogućavaju oticanje vode ka istom kao recepijentu atmosferske vode sa objekta i saobraćajnica.

Uz planirani objekat predviđeno je novih 20 parking mesta, dimenzija 2,5x5,0m, za putnička vozila i 5 parking mesta za manja dostavna vozila (do 8m), dimenzija 4x10m. Sa postojećih 28 parking mesta ostvarena su 53 parking mesta ukupno, što je više od neophodnih 45 (poslovanje - postojeći objekat 470 m² i novi objekti 2 192,25 m², ukupno 2 662,25 m², podeljeno sa 60 m²/pm je 44pm i stanovanje 1pm). Parking mesta za putnička vozila nalaze se ispod ili neposredno uz veliku nadstrešnicu koja pokriva ulazno-izlaznu zonu, što parkiranje, kao i prilaz objektu pešaka čini izuzetno komfornim. Parkinzi treba da budu dimenzionisani za lak saobraćaj. Kao završna obrada predviđene su raster kocke, obzirom da omogućavaju značajno upijanje, odnosno propuštanje vode kao i zatravnjenje površine.

Pešačke komunikacije uglavnom su integrisane sa kolskim jer je sve internog karaktera, najviše su prisutni zaposleni u krugu parcele (gostima je namenjen parking u okviru platoa ispred postojećeg objekta) i ne očekuju se konflikti između vozila, pešaka ili korisnika bicikla. Posebno izdvojen deo za pešake je mala „parkovski“ uređena zelena površina sa fontanom, klupama i dekorativnim zelenilom, kao mesto za predah, kao reper, obeležje otvorenog prostora i element ambijentalnog karaktera. Izdvojene pešačke komunikacije popločane su dekorativnim betonskim ili kamenim pločama ili kockama, dimenzija i teksture prilagođene datoj nameni ili pokrivene drvenim talpama, sa padovima ka zatravnjenim površinama.

Pored neophodnog kontejnera, propisanog uslovima JKP „Komunalne službe“, u okviru parcele predviđeni su i kontejneri za različite vrste komunalnog otpada, kako bi bila omogućena reciklaža istog. Locirani su neposredno uz internu saobraćajnicu kojom prilaze sopstvena ili posebna komunalna vozila u zavisnosti od regulisanja odvoženja otpada za reciklažu.

Teren na kome se nalazi parcela je gotovo ravan, sa padom od oko 0,5%, a završne kote terena kreću se od 79,55mⁿ na regulacionoj liniji prema državnom putu (k.p.br. 20815) do 78,15mⁿ, na regulacionoj liniji prema lokalnom putu (k.p.br. 20801). Novoprojektovani teren zadržava prirodan, „ocedan“ pad, izuzev na platou objekta, gde je potpuno ravan, kako bi postojala konstantna visinska razlika između poda objekta i okolnog terena (konstantna visina sokle). Ovi prelazi sa kosog na ravno i obrnuto su blagi i neprimetni, savladani finim nivelacijama.

Sva atmosferska voda sa krova putem olučnih vertikalnih odvoda se do zaštitnog trotoara oko objekta, a potom kao i voda sa saobraćajnica ka zelenim površinama kao recepijentu.

4.5 Uređenje zelenih površina

Sve zelene površine u okviru dela parcele na kome se gradi, pre svega su zatravnjene. Kako bi se stvorili što prijatniji mikroklimatski uslovi za boravak na otvorenom, kao i u samom objektu, ali i unapredio funkcionalni i vizuelni kvalitet uređenog otvorenog prostora, shodno dispoziciji objekta na parceli, orijentaciji u odnosu na strane sveta, uticaju dominantnih vetrova, rangu i karakteru internih i okolnih saobraćajnica, zatravnjene površine dodatno su ozelenjene, četinjarima i adekvatnim, pre svega autohtonim, lišćarskim vrstama drveća i žbunja koje imaju minimalne zahteve za održavanjem i visok procenat preživljavanja.

Kao nekoliko karakterističnih grupacija može se izdvojiti:

- a) niz listopadnog drveća na južnoj strani parcele u funkciji zasenčenja objekta od sunčevog zračenja u letnjem periodu,
- b) niz listopadnog drveća na zapadnoj strani iste namene, ali dodatno obogaćen nizovima nižih četinaru u parteru radi distanciranja od buke i aerozagađenja sa magistalnog puta, kao i suseda u zoni intenzivne interne komunikacije i ulaza u objekat.
- c) koncentrisani niz četinaru na istočnoj strani parcele, gde je objekat najizloženiji dominantnom vetru košavi,
- d) žbunasto dekorativno rastinje u prilaznom ambijentalnom delu namenjenom pešacima,
- e) zelene žive ograde i puzavice uz žičanu ogradu parcele, gde god nije neophodna vizualna povezanost sa okruženjem.



Na severnoj strani je samo neposredno uz objekat planirana mala grupacija visokog rastinja, obzirom da se na toj strani nalazi planirani voćnjak.

Uz magistralni put predviđa se i preporučuje formiranje pojasa zaštitnog zelenila. Međutim, predmetna parcela u tom delu već je izgrađena i uređena, a poželjna je i potrebni dobra sagledivost objekata obzirom na njihovu namenu. Znači, funkcionalno gledano, nije poželjno distanciranje od puta čije je prisustvo okosnica razvoja celog linearnog centra. Zato je predviđeno da se postojeći pristupni plato sa parking prostorom zadrži, ali da se ozeleni drvoredima listopadnog drveća, koje će zaštititi objekat od buke i aerozagađenja, poboljšati kvalitet parking prostora, oplemeniti ulazni pravac u grad, a biti dovoljno transparentano da omogući dobaru sagledivost objekta.

5 PLANIRANA INFRASTRUKTURA

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje objekta na komunalnu i ostalu infrastrukturu od strane javnih preduzeća, organa i organizacija. Takođe su uzete u obzir i specifičnosti lokacije kao npr. ne postojanje gradske fekalne i kišne kanalizacije, prisustvo i pozicija infrastrukture u funkciji postojećeg objekta na parceli i slično.

5.1 Elektroenergetska infrastruktura

Snabdevanje električnom energijom višenamenskog poslovnog objekta P+0 rešiće se priključenjem na postojeću distributivnu mrežu prema uslovima nadležne elektrodistribucije koji su pribavljeni za potrebe izrade Urbanističkog projekta, odnosno izdavanja lokacijske dozvole. Ovim uslovima bliže se određuje mesto, način i tehnički uslovi priključenja, mesto i način merenja električne energije i određeni opšti uslovi izvođenja elektroinstalacija, odnosno dalje eksploatacije.

Na predmetnoj lokaciji nije izgrađena distributivna mreža niskog napona potrebnog kapaciteta za napajanje planiranog objekta, te je za snabdevanje objekta el. energijom, sa predpostavljenom snagom od oko 100kW, potrebno izgraditi novu trafostanicu TS10/0,42kV. Predviđena je KBTS – kompaktna betonska trafostanica, pozicionirana tako da je moguće izvesti njeno priključenje sa postojećeg 10kV dalekovoda „TS 35/10kV Požarevac 2 – 10kV Ljubičevo“, odnosno tako da ne remeti funkcionisanje objekta i cirkulaciju internog saobraćaja na parceli.

Potreban pribor, izvodi, prekidači, osigurači, baterije za kompenzaciju, zaštitna oprema, vrsta brojila i transformatora, merno-priključne kutije, način merenja napona, utrošene el. energije i protoka i slični tehnički detalji u vezi sa priključenjem, opremanjem i korišćenjem trafostanice detaljno su dati tehničkim uslovima ED-e ELEKTROMORAVA Požarevac, priloženim u okviru ovog Urbanističkog projekta pod tačkom 10 – Uslovi i mišljenja nadležnih preduzeća i organizacija.

U grafičkom delu, prilog 13 – Situacioni prikaz infrastrukturnog opremanja, dat je položaj trafostanice, kao i orijentacioni niskonaponski razvod elektroinstalacija na parceli u funkciji osvetljenja eksterijera.

5.2 Telekomunikaciona infrastruktura

Telekom Srbija, izvršna jedinica Požarevac, izdao je saglasnost i uslove za potrebe izrade Urbanističkog projekta i ishodovanja lokacijske dozvole. Pored opštih uslova vezanih za izvođenje radova na telekomunikacijama data je i situacija sa pozicijom optičkog TT kabla kojim je postojeći stambeno-poslovni objekat na parceli povezan sa javnom telekomunikacionom infrastrukturom. Za potrebe izgradnje novog višenamenskog poslovnog objekta P+0 nije neophodan novi priključak sa javne TK mreže, već samo produžetak postojećih TK instalacija na parceli obzirom da su postojeći i novi objekat jedinstvena funkcionalna celina, te da u novoplaniranom objektu nema kancelarijskih prostora izuzev jedne kancelarije za kontrolu ulaza-izlaza, odnosno nema potrebe za telekomunikacijama u značajnom obimu.

U grafičkom delu, prilog 13, prikazan je nastavak interne TK mreže i definisan položaj privodnog okna kao i požaljan položaj ormara koncentracije u objektu koji se locira na pristupačnom mestu.

5.3 Hidrotehnička infrastruktura

Hidrotehnička infrastruktura planirana je u skladu sa tehničkim uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac.

Vodovodna mreža

Snabdevanje objekta sanitarnom vodom obezbediće se iz sekundarne mreže javnog vodovoda prečnika $\varnothing 6/4$, na koju je postojeći stambeno-poslovni objekat na parceli već priključen i ima svoj vodomerni za merenje potrošnje u vodomernom šahtu. Planirani višenamenski poslovni objekat P+0 priključiće se preko unutrašnjih instalacija postojećeg objekta, tj. nastavljanjem vodovodne mreže od postojećeg objekta najkraćim putem do planiranog shodno tehničkom rešenju. Ukoliko u fazi izrade glavnog projekta projektant hidrauličkim proračunom utvrdi da je prečnik postojećeg priključka nedovoljan, rekonstrukciju uraditi trasom istog.

Ukoliko bude neophodno, kao mera zaštite od požara, u planiranom objektu biće predviđena hidrantska mreža, odvojena od sanitarne vodovodne mreže, a po potrebi i sistem za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži.

Fekalna kanalizacija

Javna fekalna kanalizacija ne postoji na području predmetne parcele te postojeći stambeno-poslovni objekat nije priključen na tu mrežu, već koristi nepropusnu septičku jamu shodno opštim uslovima iz GP-a. Planirani objekat, obzirom na potrebne kapacitete, priključiti na istu, a kada se steknu uslovi preko postojećeg revizionog šahta, sve preusmeriti na javnu kanalizacionu mrežu. Prilikom prikupljanja otpadnih voda i izvođenja radova na priključenju na javnu kanalizacionu mrežu pridržavati se dobijenih tehničkih uslova, kao i standarda i propisa za tu vrstu objekata.

Atmosferska kanalizacija

Obzirom da ne postoji javna kišna kanalizaciona mreža, atmosferska voda sa krovnih ravni objekta se putem olučnih vertikalna skuplja i ispušta na zaštitni trotoar oko objekta, odakle kao i voda sa asfaltiranih i popločanih površina odlazi prirodnim padom ka zelenim površinama kao recepijentu.

6 PRIMENJENE MERE ZAŠTITE

6.1 Mere zaštite i unapređenja životne sredine

Sa ciljem kontrole uticaja planiranog objekta na životnu sredinu, kao i njeno unapređenje preduzete su sledeće mere:

- a) Snabdevanje sanitarnom vodom predviđa se preko priključka na javni vodovod.
- b) Biće razmotreno korišćenje savremenih VRV sistema za klimatizaciju, bez aerozagađenja.
- c) Pored, tehničkim uslovima zahtevanog pocinkovanog kontejnera od 1,10m³, koji se postavlja pored postojećeg za potrebe stambeno-poslovnog objekta na parceli, u okviru parcele su predviđeni i kontejneri za selektivno prikupljanje i razvrstavanje komunalnog otpada i uvođenje istog u sistem reciklaže. Locirani su uz internu saobraćajnicu tako da se brzo i lako prazne i distancirani u odnosu na prostore za intenzivno kretanje i boravak u otvorenom ne remeteći njihovo korišćenje.
- d) Značajne zelene površine i drvoređi listopadnog drveća predviđeni su na južnoj i zapadnoj strani objekta tako da sprečavaju pregrevanje istog. Na istočnoj i zapadnoj strani objekta dati su zasadi četinarara koji objekat štite od vetra, buke i aerozagađenja, a drvoređi u okviru postojećeg pristupnog platoa sa parkingom, poboljšavaju kvalitet parkiranja i štite objekat od negativnog uticaja magistralnog puta.
- e) Sve površine namenjene parkiranju vozila maksimalno su odmaknute od objekta tako da isti nije pod direktnim uticajem akumulirane toplote koju odaju prilikom hlađenja, a značajna je i obrada površina raster kockama koje ozelenjavaju parter, odnosno sprečavaju pregrevanje podloge.
- f) Predmetna parcela se pažljivo gradi i čuva se koeficijent zelenila koji je realno mnogo veći od iskazanog imajući u vidu da su površine namenjene poljoprivredi takođe suštinski ozelenjene.
- g) U okviru objekta nema nikakvih aktivnosti koje bi ugrozile životnu sredinu u smislu oštećenja, zagađenja ili degradiranja vode, vazduha i zemljišta.
- h) Zaštita zemljišta sprovodi se i u delu parcele namenjenom poljoprivredi gde se obavljaju aktivnosti i koriste materije koje ne zagađuju ili oštećuju zemljište.

U ovom trenutku veliki nedostatak jeste nepostojanje fekalne i kišne kanalizacije. Stoga se, kao prelazno rešenje predviđa korišćenje postojeće nepropusne sepičke jame, postavljene tako da se spoljne instalacije u okviru parcele lako mogu usmeriti ka budućoj gradskoj mreži.

GP u delu - Strategija i mere zaštite životne sredine navodi da je u narednom planskom periodu potrebno da opština i grad Požarevac nađu načina da odgovore i na zadovoljavajući način reše prepoznate ekološke probleme. Osnovni cilj i zadatak koji planeri imaju prilikom izrade ovakvih planskih dokumenata je da se predvide sve urbanističke, tehničke i druge mere kako bi se zagađivanje i ugrožavanje životne sredine, odnosno degradiranje prirodnih vrednosti, svelo na minimum. Razrada Generalnog plana, pa time i mera i smernica zaštite životne sredine vršiće se kroz izradu planova nižeg ranga kao i kroz izradu **procena uticaja objekata na životnu sredinu**.

Procena uticaja se vrši za projekte iz oblasti industrije, rudarstva, energetike, saobraćaja, turizma, poljoprivrede, šumarstva, vodoprivrede, upravljanje otpadom i komunalnih delatnosti, kao i za sve projekte koji se planiraju **na zaštićenom prirodnom dobru** i u zaštićenoj okolini nepokretnog kulturnog dobra. Kako se predmetna parcela, odnosno planirani objekat nalazi **u zoni zaštite vodoizvorišta**, investitor se u postupku izrade projektne dokumentacije - Urbanističkog projekta obratio nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine Opštinske uprave Požarevac koji je odlučio da za ovaj projekat nije potrebna izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu.

6.2 Mere zaštite zone vodoizvorišta

Generalnim planom grada Požarevca, u delu koji se bavi zaštitom životne sredine, istaknuto je da se naročito moraju utvriti posebni režimi očuvanja i korišćenja područja zaštićenih prirodnih dobara, **izvorišta vodosnabdevanja**, šuma, poljoprivrednog zemljišta, javnih zelenih površina, rekreacionih područja.

Snabdevanje stanovništva vodom za piće i industrije grada vrši se podzemnom vodom iz aluviona reke Velike Morave preko dva izvorišta vodosnabdevanja "Meminac" i "Ključ 1". Projektom sanitarne zaštite izvorišta "Meminac" i "Ključ 1", urađenim 1994. godine, određene su zone sanitarne zaštite i definisano korišćenje prostora, kao i mere zaštite.

U tom smislu prioritet predstavlja izgradnja kanalizacione mreže u zonama zaštite vodoizvorišta. Ono što može biti urađeno na nivou predmetne parcele, kao segmenta tog područja, jeste momentalno priključenje na sistem javne gradske kanalizacije u trenutku kada se ista izgradi.

Mera zaštite voda koja se može sprovesti na nivou jedne parcele svakako jeste ispuštanje eventualnih, otpadnih voda uz primenu odgovarajućih tretmana, na način i do nivoa koji ne predstavlja opasnost od zagađivanja. U tom kontekstu mera zaštite voda podrazumeva niz aktivnosti - obezbeđenje sprečavanja ili ograničavanje unošenja u vode opasnih, otpadnih i drugih štetnih materija, zatim praćenje i ispitivanje kvaliteta površinskih i podzemnih voda, kao i kvaliteta otpadnih voda i njihovo prečišćavanje.

Planirani objekat je višenamenski, poslovni i u njemu nisu predviđene nikakve procesne aktivnosti koje bi na bilo koji način ugrozile površinske ili podzemne vode. Voda se koristi na nivou kućne upotrebe, za sanitarni blok i čajnu kuhinju, odnosno redovno čišćenje i održavanje objekta. Iz tog razloga predmetni objekat ni na koji način ne ugrožava vodoizvorište u čijoj se zoni sanitarne zaštite nalazi.

U okviru predmetne parcele nije predviđeno redovno zadržavanje ili parkiranje velikih teretnih vozila (za čijim se prisustvom samo povremeno može ukazati potreba), niti ista postoje u vlasništvu, tako da nema potrebe ni za prečišćavanjem vode sa saobraćajnica pre ispuštanja na zatravnjene površine kao recepijent.

6.3 Mere zaštite i unapređenja objekta

Planirani objekat mora biti izgrađen u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektu tretirati specifičnosti namene objekta i prostora sa stanovišta korišćenja, održavanja i obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Prilikom projektovanja i izvođenja objekta mora se poštovati *Zakon o zaštiti od požara (Službeni glasnik RS, broj 111/09)*, pravilnici o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje, o zaštiti objekta od atmosferskog pražnjenja, o normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara, kao i da se za izvođenje konstrukcija koriste materijali čija vatrootpornost zadovoljava standard JUS U.J.240. Pri projektovanju i izgradnji moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara i uređaji i sredstva za gašenje istog.

Već na nivou urbanističko-tehničke razrade primenjene su mere energetske efikasnosti kroz dobru dispoziciju objekta na parceli, odnosno postavljanje potrebnih zona i pojaseva zaštitnog zelenila, kroz formiranje kompaktnog gabarita koji podrazumeva dobar odnos termičkog omotača i zapremine objekta, kao i formiranjem nadstrešnice kojom je objekat zasenčen. U fazi razrade projektne dokumentacije primeniti mere energetske efikasnost u domenu materijalizacije objekta, posebno pri izboru tipa i debljine termoizolacije, kao i prilikom izbora termotehničkih sistema za klimatizaciju.

6.4 Mere zaštite objekta i ljudi od elementarnih nepogoda

Na osnovu karte seizmičke reonizacije, grad Požarevac i predmetna lokacija nalaze se u području gde se seizmička aktivnost predviđa do VIII stepena Merkalijeve skale. U skladu sa tim projektovati i graditi objekat, kako bi se sprečilo razaranje od zemljotresa.

6.5 Mere za nesmetano kretanje dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica

U skladu sa karakterom planiranog objekta, regulisanjem pešačkog prilaza i uređenjem otvorenog prostora neophodno je prilikom projektovanja pridržavati se odredbi *Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica (Službeni glasnik RS broj 18/97)*.

6.6 Mere zaštite spomenika kulture

U neposrednoj blizini lokacije nema evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara pod predhodnom zaštitom prema evidenciji *Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Smederevu*. Ukoliko se prilikom ispitivanja terena za buduću izgradnju i drugih zemljanih radova otkriju tragovi arheoloških nalaza, investitor je dužan da obustavi radove i odmah obavesti *Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Smederevu*.

7 UPUTSTVO ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Nakon sprovedenog postupka potvrđivanja urbanističkog projekta, potrebno je da investitor podnese zahtev za izdavanje rešenja o lokacijskoj dozvoli.

Uz zahtev za izdavanje lokacijske dozvole dostavlja se sledeće:

1. Urbanistički projekat overen od strane opštinske uprave,
2. Kopija plana parcele,
3. Kopija plana katastra podzemnih vodova,
4. Situacioni plan,
5. Dokaz o pravu svojine na predmetnoj parceli,
6. Dokaz o izvršenoj promeni namene poljoprivrednog zemljišta i
7. Dokaz o plaćenju naknadi troškova postupka za izdavanje lokacijske dozvole.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole mogu se koristiti pribavljeni tehnički uslove za priključenje na komunalnu i ostalu infrastrukturu od strane javnih preduzeća, organa i organizacija, pribavljeni u postupku izrade Urbanističkog projekta.

8 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Ortofoto prikaz grada Požarevca
sa naznačenom pozicijom predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac
2. Ortofoto prikaz šire lokacije predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac
3. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Referentna karta novoplanirane zastupljenosti sadržaja 1
4. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Šira lokacija predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac 1
5. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Referentna karta novoplanirane zastupljenosti sadržaja 2
6. Izvod iz *Generalnog plana grada Požarevca* –
Šira lokacija predmetne parcele broj 20219/1 K.O. Požarevac 2
7. Lokacija – Katastarsko topografski plan
8. Situacioni prikaz granice obuhvata Urbanističkog projekta
9. Situacioni prikaz postojećeg stanja
10. Situacioni prikaz urbanističkog rešenja i parternog uređenja
11. Situacioni prikaz regulacije objekta i pregled ostvarenih površina
12. Situacioni prikaz saobraćajnog rešenja i nivelacije
13. Situacioni prikaz infrastrukturnog opremanja
14. *Idejno rešenje višenamenskog poslovnog objekta - KANA projektovanje i gradnja objekata*



IDEJNO REŠENJE

ZA IZGRADNJU

VIŠENAMENSKOG POSLOVNOG OBJEKTA P+0

u funkciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta
na kat. parceli br. 20219/1 K.O. Požarevac

U POŽAREVCU

INVESTITOR: DRAGANA MIRKOVIĆ BIJELIĆ
ul. Kninska br. 6, Požarevac

OBRAĐIVAČ: KANA SR
ul. Majora Gavrilovića 44, 22330 Nova Pazova

ŠIFRA PROJEKTA: DM - IR- novembar 2014
Nova Pazova, novembar 2014.

9. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- a. Kopija skice iz komasacije
- b. Kopija skice iz komasacije – katastra vodova
- c. List nepokretnosti
- d. Rešenje o provođenju projekta parcelacije

10. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH PREDUZEĆA I ORGANIZACIJA

1. GRAD POŽAREVAC, GRADSKA UPRAVA, ODELJENJE ZA URBANIZAM I GRAĐEVINSKE POSLOVE - Informacija o lokaciji, broj 04-350-387/2014 od 26. 09. 2014. godine.
2. GRAD POŽAREVAC, GRADSKA UPRAVA, ODELJENJE ZA PRIVREDU, LOKALNI EKONOMSKI RAZVOJ I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE - Mišljenje o potrebi izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu projekta višenamenskog poslovnog objekta P+0 na k.p.br. 20219/1 K.O.Požarevac, broj 08-501-153/2014 od 8. 12. 2014.
3. Privredno društvo za distribuciju električne energije, CENTAR doo Kragujevac, ED ELEKTROMORAVA Požarevac - Tehnički uslovi, broj 12959 od 14.01.2015. godine.
4. TELEKOM SRBIJA, Regija Beograd, Izvršna jedinica Požarevac, Služba za planiranje, razvoj i investicionu izgradnju - Saglasnosti i uslovi za potrebe izrade Urbanističkog projekta i ishodovanje lokacijske dozvole za izgradnju višenamenskog poslovnog objekta P+0, broj 471140/2-2014 S.S. od 25.12.2014. godine.
5. JKP „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Požarevac - Tehnički uslovi, broj predmeta 03-6335/2 od 24.12.2014. godine.
6. JKP „KOMUNALNE SLUŽBE“ Požarevac - Tehnički uslovi, broj predmeta 01-7910/1 od 30.12.2014. godine.
7. Republika Srbija, MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE, Odeljenje za vanredne situacije u Požarevcu, Odsek za preventivnu zaštitu Uslovi iz dela zaštite od požara za izdavanje rešenja o lokacijskoj dozvoli, 07/26 broj 217-14789/14-1 od 05.01. 2015. godine.
8. JAVNO PREDUZEĆE PUTEVI SRBIJE Beograd - Obaveštenje u vezi sa zahtevom za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju višenamenskog poslovnog objekta P+0 u Požarevcu broj 90/15 od 02.02.2015. godine, broj predmeta 953-2322 od 02.02.2015. godine