

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГП1
ФОРМИРАНОЈ ОД К.П. 552/1 И 289/4 К.О. ПОЖАРЕВАЦ
Улица Братства јединства бр. 22
Пожаревац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ГП1
ФОРМИРАНОЈ ОД К.П. 552/1 И 289/4 К.О. ПОЖАРЕВАЦ У УЛИЦИ БРАТСТВА ЈЕДИНСТВА
БР. 22 У ПОЖАРЕВЦУ

ИНВЕСТИТОР:

Јовица (Синиша) Милутиновић
ул. Лоле Рибара бр. 68, Пожаревац

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

„NA2 studio“ Пожаревац

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 0234 03, издате од ИКС



ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.
број лиценце 300 1733 03, издате од ИКС



САРАДНИЦИ / ПРОЈЕКТАНТИ:

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

ДИРЕКТОР:

Александра Шушић



САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

A ОПШТИ ПОДАЦИ

A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	6
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	6
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	6
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	6
A.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК	7
A.5. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПГР-А	8
A.5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ	8
A.5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ	9

B АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	13
B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	13
B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА	14
B.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	14
B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	14
B.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА	14
B.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	14
B.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	14
B.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	14
B.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА	15
B.1.5. ЗЕЛЕНИЛО	15
B.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15

V ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

V.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА	16
V.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	16
V.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	16
V.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	17
V.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	17
V.2.1.1. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А)	17
V.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	17
V.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ	17
V.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	18
V.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	18
V.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	18
V.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	19
V.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	19
V.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	20
V.2.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	21
V.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	21
V.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	21
V.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	21
V.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	21
V.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	22
V.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	22
V.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	22
V.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	22
V.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	22
V.3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	23
V.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДР)	24
V.4.1. ОПШТЕ ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ МОДЕЛА, КАРАКТЕРА И ФОРМЕ ОБЈЕКТА	24
V.4.2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	25
V.4.2.1. ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА У ОБЈЕКТУ	27
V.4.2.2. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНИМ ОБРАЧУНИМА	27
V.4.2.3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ	27
V.4.3. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА	27
V.4.4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	28

B.4.5. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ	28
B.4.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	28
B.4.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	28
B.4.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	29
B.4.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА	30
B.4.6.4. ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА	30
B.4.6.5. ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА	30
B.4.6.6. СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА	30
B.4.6.7. САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ	31
B.4.7. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ У ОБЈЕКТУ	31
B.4.8. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА	31
B.4.9. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКТА	31
B.4.10. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА	31
B.4.11. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА	31
B.4.12. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	31
B.4.13. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	32

Г СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	33
-----------------------------------	----

II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А/УРБАНИЗАМ

У01 ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:500
У02 КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:100
У03 ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:100
У04 ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:250
У05 ШИРА СИТУАЦИЈА Р 1:200
У06 СИТУАЦИЈА Р 1:100
У07 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:100
У08 ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ИНФРАСТРУКТУРУ Р 1:100

III ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО УП-А

01. КОПИЈА ПЛАНА
02. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
03. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
04. УСЛОВИ ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
05. ИЗВОД ИЗ АПР-А ЗА ПР „NA2 studio“
06. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
07. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
08. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
09. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА
10. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

A ОПШТИ ПОДАЦИ

A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу стамбено - пословног објекта на ГП1 формираној од к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, које уједно представљају и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства, са бројем у Ул. Братства јединства бр. 22, на територији општине Пожаревац, огледа се у следећем:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19);

A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта (УП-а) за изградњу стамбено - пословног објекта на ГП1 формираној од к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, које уједно представљају и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства, са бројем у Ул. Братства јединства бр. 22, на територији општине Пожаревац, огледа се у следећем:

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

A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора – наручиоца Јовице Милутиновића, за детаљну анализу и урбанистичко - архитектонску разраду локације у улици Братства јединства бр. 22 на к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, ради изградње новог стамбено - пословног објекта.

У оквиру претежних намена датих Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Сл. гл. Града Пожаревца“ бр. 11/2020), у даљој разради урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама 3.1. и 3.2. „Компатибилне намене“. Промена и прецизно дефинисање намене целе грађевинске парцеле утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку. У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради Урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену, не мењају се правила грађења.

С претходним у вези, израдом Урбанистичког пројекта (УП-а), утврђује се прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта.

А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта (УП-а) се, имајући у виду њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости и контекст будућег слободностојећег објекта, огледа у потреби за урбанистичко-техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковном верификацијом Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи новог стамбено - пословног објекта на ГП1 формираној од к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства, са бројем у Ул. Братства јединства бр. 22, на територији општине Пожаревац.

А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта (УП-а) обухваћени су делови к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, које уједно представљају и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства, са бројем у Ул. Братства јединства бр. 22, на територији општине Пожаревац.

ГП1 формирана од к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац је у складу са правилима дефинисаним Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Сл. гл. Града Пожареваца“ бр. 11/2020) и одговара грађевинској парцели ГП1, у површини од 930,00 m².

Ширина фронта ка улици Братства јединства је 32,40 m, бочне димензије су 29,50 m, односно 27,00 m, са задње стране је широка 31,20 m. У листу непокретности број 10319 К.О. Пожаревац, предметна катастарска парцела је уписана као градско грађевинско земљиште.

На својој западној страни простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) оивичен је улицом Братства јединства, док је на северној и источној страни оивичен границом катастарске парцеле 551/1 и 552/3 К.О. Пожаревац. На јужној страни оивичен је катастарском парцелом бр. 553 К.О. Пожаревац.

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

А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) налазе се целе к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац.

У наставку су приказане дефиниције појмова који су коришћени у Урбанистичком пројекту (УП-у):

- Блок – простор у оквиру градског ткива ограничен по обиму постојећим или планираним јавним саобраћајним површинама (улицама, трговима, железничком пругом), природним границама (пољопривредно, шумско, водно земљиште и сл.) или границом Плана.
- Постојећи објекат – објекат са употребном дозволом или озакоњен, који је евидентиран у катастру непокретности;
- Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној јавној саобраћајној површини. За постојеће грађевинске парцеле неправилног облика које приступ на јавну саобраћајну површину остварују непосредно преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле (минималне ширине 3,5m), ширина фронта се мери на крају приступног пута. За грађевинске парцеле које приступ на јавну саобраћајну површину остварују посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна, ширина фронта се мери у зони градње, односно, на крају приступне интерне саобраћајне површине.
- Главни објекат – објекат који припада планираној намени и постављен је по правилу на грађевинску линију;
- Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом – пејзажно-архитектонски уређене или неуређене, озелењене, отворене (ненаткривене) површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина;
- Индекс заузетости парцеле (Из) – однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Не рачунају се светларници, надстрешнице које не формирају објекат ни стрехе, подземни парклифт системи, као ни део габарита хоризонталне пројекције који излази изван граница грађевинске парцеле, на површину јавне намене. У складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), у прорачун индекса заузетости парцеле не улазе површине под стакленицима и дуплим фасадама. У прорачун индекса заузетости не улазе ни елементи партерног и пејзажно-архитектонског уређења, отворени базени и сл. У случају када надстрешница формира објекат (станице за снабдевање горивом и сл.) простор испод надстрешнице рачуна се као заузета површина, у складу са важећим стандардом SRPS U.C2.100 2002, изузев код баштенских сеника површине мање од 10m² у основи.
- Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) – збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Детаљан прорачун се ради на основу важећег СРПС стандарда. У БРГП се не рачунају површине у оквиру система двоструких фасада и стакленика. Код реконструкције и енергетске санације постојећих објеката, у БРГП се не обрачунава код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30cm уз постизање, услова енергетске ефикасности зграда прописаних Правилником о енергетској ефикасности зграда.
- Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. На стрмом терену, са нагибом од улице наниже, нулта кота једнака је коти нивелете улице, односно, приступне површине, на средини грађевинске парцеле.
- Висина објекта – вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. Код објеката на углу, висина се мери на улици са вишом котом нивелете. Кота венца повученог спрата може бити највише 3m виша од коте венца уличног фасадног платна.
- Спратност објекта – број надземних етажа објекта, не рачунајући приземље. Спратност објекта чији поједини делови имају различит број надземних етажа је број надземних етажа највишег дела објекта.
- Приземље – прва надземна етажа објекта. Уколико се објекат налази на стрмом терену, приземље може бити мањим делом своје површине укопано у земљу, највише до половине своје спратне висине.
- Спрат – надземна етажа објекта, изнад приземља.
- Последњи спрат – највиши спрат објекта, последњи испод конструкције крова, косог или равног.
- Повучени спрат – последњи спрат објекта са равним кровом или плитким косим кровом са нагибом до 15°, чија је предња фасада повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5m, изузев код објеката у низу. Кота венца повученог спрата може бити највише 3m виша од коте венца уличне фасаде.

- Таван – некористан простор између последњег спрата објекта и конструкције косог крова. Таван не може имати наиздак и може се користити само као простор за одлагање или техничке просторије.
- Светларник – ненаткривен простор уз бочну границу парцеле намењен за осветљавање и проветравање бочно узиданих објеката (двојних или у низу). Светларник не сме имати зид према бочној граници парцеле, односно, бочном суседу. Дозвољено је огорађивање светларника у нивоу приземља према бочној граници парцеле, односно, бочном суседу, у складу са условима за огорађивање датим у општим правилима грађења. Сваком метру висине зграде одговара најмање $0,5\text{m}^2$ површине светларника, с тим да светларник не може бити мањи од 6m^2 нити ужи од 200см. Површина светларника не сме се смањивати на вишим етажама.

A.5. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПГР-А

A.5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума.

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

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је $4,80 \times 2,30$ m, али се предлаже формирање већих паркинг места ($5,0 \times 2,5$ m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи $5,5 \times 2,0$ m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

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

Табела 21. Димензије паркинг места код косог паркирања

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m.

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

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

Табела 35. Нормативи за димензионисање броја паркинг места.

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

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

A.5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

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

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

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

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

	дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за оградивање	• ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се оградивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

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

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| • минимална површина парцеле | 500 m ² |
| • максимална површина парцеле | 2.000 m ² |
| • најмања ширина фронта парцеле | 16 m |

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНА УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ**

Грађевинска парцела (ГП1) обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада територији општине Пожаревац.

Блок у оквиру кога се налази ГП1 обухваћена Урбанистичким пројектом (УП-ом), заједно са околним блоковима, представља важну компоненту ширег центра града Пожареваца.

Предметни амбијент у оквиру урбане матрице којој припада и блок у оквиру кога се налази простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) чини део традиционалног дела простора као аутентичан амбијент, оформљен у зони ширег центра.

У непосредној контактної зони к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, које формирају грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства, са бројем у Ул. Братства јединства бр. 22, на територији општине Пожаревац, намењеној изградњи слободностојећег стамбено-пословног објекта, на њеној суседној страни, односно на јужној страни, у истом блоку дуж улице Братства јединства, налазе се објекти спратности од П+0 до По+П+6+Пк.



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

Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРИПАДАЈУЋИХ ОБЈЕКТА

Значајну карактеристику непосредног окружења простора у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) у контексту непосредних програмских садржаја представља интензивно присуство и кумулирана артикулација урбане функције становања, у комбинацији са комерцијалним и пословним делатностима. Земљиште обухваћено ГП1 формираној од к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац је приведено планској намени.

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

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) на земљишту обухваћеном ГП1, налазе се два пословна објекта (објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта), површине 258,00 m² и 113,00 m².

Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом (УП) обухваћен је простор ГП1 формиран од катастарских парцела број 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац.

На својој западној страни простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) оивичен је улицом Братства јединства, као и парцелом 552/2 која се припаја јавном, док је на северној и источној страни оивичен границом катастарске парцеле 551/1 и 552/3 К.О. Пожаревац. На јужној страни оивичен је катастарском парцелом бр. 553 К.О. Пожаревац.

Фронтална граница ГП1, из правца улице Братства јединства, поклапа се са регулационом линијом наведене улице.

Предметна локација налази се у делу блока 6.1. од раскрснице улица Таковска и Братства јединства, до раскрснице улица Бојане Првуловић и Братства јединства, са успостављеном регулацијом ка саобраћајници.

Постојећи попречни регулациони профил улице Братства јединства је у зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине 12,00 m - 15,00 m, на делу локације 14,60 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3,00m, обостране бициклистичке стазе ширине по 1,00 m, и тротоаре ширине 1,50 m – 3,00 m. Улица Братства јединства функционише као двосмерна саобраћајница.

Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА

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

Постојећу водоводну мрежу чине:

- Цевовод ДН200mm од полиетиленских цеви високе густине;

Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

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

Постојећу канализациону мрежу чине:

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

Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У објекту у улици Бојане Првуловић, на к.п. бр. 526/1, који је у непосредној близини обухвата предметног Урбанистичког пројекта (УП-а) налази се објекат напонског нивоа 10 kV/0,4 kV и то:

- Трансформаторска станица 10/0,4 kV;

На углу улица Бојане Првуловић и Ужичка налази се РО 6.

Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

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

- Служба за мрежне операције Београд - Пожаревац;
Б.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

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

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

Постојећи објекти нису прикључени на даљински систем грејања.

Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нису присутне јавне зелене површине.

Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

В.1. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА**В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА**

У обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) нема површина јавних намена.

В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Одредбама важећег планског документа, простор обухваћен предметним Урбанистичким пројектом (УП-ом) се према Плану генералне регулације (ПГР-у) „Пожаревац 1“ („Сл. гл. Града Пожаревца“ бр. 11/2020) налази у грађевинском подручју града Пожаревца у широј централној градској зони у блоку 6.1. Планирана претежна намена је становање средње спратности, а компатибилна намена су комерцијалне услужне делатности, у оквиру којих је у типолошкој категоризацији опредељена намена пословање.

Урбанистичким пројектом (УП-ом) је, имајући у виду њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости, огледа у потреби за урбанистичко-техничком, програмском, функционалном и обликовном разрадом и последичном струковном верификацијом Идејног архитектонског решења (ИДР-а) намењеног изградњи новог стамбено - пословног објекта на ГП1 формираној од к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства, са бројем у Ул. Братства јединства бр. 22, на територији општине Пожаревац.

Потврђивањем Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова, а потом и Решења о грађевинској дозволи.

В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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

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

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

Простору у границама Плана обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних. Површину терена прекривају квартарни седименти, као и плеистоцидне насlage леса и лесоидних глина, прашинасте глине, пескови и заглињени пескови и холоценски наноси реке Велике Мораве, као и делувиијално-елувиијални наноси на падинама Пожаревачке греде дебљине од 3-6 m. Лесне насlage покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5 m и почиње глиновитом варијантом – „барским лесом“. Алувијум у ужем смислу изграђен је од фација поводња и корита. Поводањске насlage покривају алувијалне равни, а изграђени су од пескова, и песковитих седимената дебљине од 2-5 m. Фација корита изграђена је од песковито-шљунковитих седимената, просечно дебљине око 5 m, а максимална 15 m. Делувиијално-елувиијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто-песковито глиновитим седиментима лесоидног хабитуса. У вишим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција СаСО₃ пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто-глиновита фракција.

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

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

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

В.2.1.1. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (УП-А)

Детаљна инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања терена на предметној локацији, за потребе израде техничке документације биће извршена пре почетка изградње новог објекта.

В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

Предметна катастарска парцела налази се у оквиру зона заштите амбијентално просторних целина. Постојећи објекти на парцели нису валоризовани као објекти који уживају претходну заштиту надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

На предметној парцели се налазе два приземна објекта пословне намене, које Завод третира као фазност у изградњи за коју се не издају Услови. Постојећи објекти биће уклоњени.

В.2.2.1. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ

За заштиту археолошког наслеђа:

- забрањено је извођење било каквих радова који би девастирали археолошки културни слој;
- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Смедерево, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима „Сл. гласник РС”, бр. 71/94).

В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Кроз анализу стања квалитета параметара животне средине у просторној целини уочени су проблеми који се огледају пре свега кроз нарушавање квалитета ваздуха аероседиментима из саобраћаја, чиме се он налази у II категорији квалитета.

Заштита и унапређење квалитета животне средине спроводиће се диференцирано према дефинисаним просторно-еколошким зонама (на основу параметара животне средине), применом режима и правила изградње и уређења простора и мера заштите животне средине.

У заштитним појасевима дуж градских улица, квалитет животне средине може да буде и са високим степеном загађења.

У целинама са преовлађујућом наменом становања очекује се мали степен загађења.

Приоритетне активности у области заштите животне средине су:

- у области заштите квалитета ваздуха
- смањење загађења ваздуха емисијама чађи и таложних материја насталих као резултат сагоревања угља из котларница;
- смањење емисије опасних и штетних материја из ложишта у ваздух путем прикљичивања више котларница на један емитер или проширењем и техничким унапређењем система даљинског грејања и усклађивањем режима рада постојећих котларница са прописима као и преласком са угља на течна горива;
- смањење емисије олова и угљен монооксида као продукта непотпуног сагоревања фосилних горива дуж коридора градских улица и олова и угљен монооксида као продукта непотпуног сагоревања прописивањем граничних вредности емисија;
- смањење потрошње угља и повећање потрошње обновљивих извора енергије за топлотне потребе домаћинства;
- у области заштите квалитета вода:
- ширење и модернизација постојеће канализационе мреже на планском подручју са реализацијом постројења за пречишћавање отпадних вода;
- доследна примени Закона о водама РС („Сл. гласник РС“, бр. 30/10);
- спречавање или смањење утицаја незгода код којих долази до изненадног загађивања вода.

Пројектовани вишепородични стамбено – пословни објект не спада у категорију објекта за које се може тражити мишљење о потреби израде процене утицаја.

Пословни простор у приземљу објекта, намењен је делатностима и услугама које не ометају функцију становања – трговина, агенција, биро и сл.

Планирано је прикључење објекта на градску топлификациону мрежу.

В.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према условима Завода за заштиту природе, бр. 020-1205/2 од 16.6.2016. године, у обухвату Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја и међународних еколошких коридора еколошке мреже РС, нити евидентираних природних добара.

Усклађивање коришћења простора за потребе развоја с потребама и циљевима очувања природе заснива се на потпуном поштовању прописаних мера и режима заштите од стране надлежних установа.

Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Подручје плана подложно је у одређеној мери опасностима од елементарних непогода и то од: земљотреса, пожара, временских непогода (олујни ветрови, град, суша) и др.

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 година, која је саставни део Сеизмолошких услова Републичког сеизмолошког завода бр. 02-357/16 од 14.6.2016. године, максималан степен сеизмичког интензитета је VII-VIII (силан земљотрес-штетан земљотрес) по Европској макросеизмичкој скали EMS-98. Према карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 година по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени ($v_s=800$ m/s), која је такође саставни део Сеизмолошких услова, подручје Плана налази се у зони 0,06-0,08 g.

У превентиви против земљотреса обавезна је примена важећих асеизмичких прописа при санацији постојећих и изградњи нових објеката. При прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

С обзиром да не постоји хидрографска мрежа, односно, да нема површинских водотокова, подручје у границама Плана није у великој мери угрожено од поплава. Највећа опасност прети од недовољне разгранатости и капацитета кишне канализације и од могућег подизања нивоа подземних вода. Заштита од поплава је развој и унапређење мреже кишне канализације.

V.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

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

- Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015)
- Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“ бр. 54/15)
- Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, бр. 3/2018)
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95)
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“, бр. 21/90)
- Правилник о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Службени лист СРЈ“, бр. 6/92)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електро енергетских постројења и уређење од пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 74/90)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица („Службени лист СФРЈ“, бр. 13/78 и („Службени лист СРЈ“, бр. 37/97)
- Правилником о техничким нормативима за постављање надземних електроенергетских водова и телекомуникационих кабловских водова („Службени лист СФРЈ“, бр. 36/86)
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88, 74/90 и „Службени лист СРЈ“, бр. 28/95)
- Правилник о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте настале у пожару („Службени лист СФРЈ“, бр. 45/98)
- Правилник о техничким нормативима за системе вентилације и климатизације („Службени лист СФРЈ“, бр. 38/89 и сл. Гласник РС“ бр. 118/2014)
- Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 87/93).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“ бр. 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/19)
- Правилник о техничким нормативима за системе вентилације и климатизације („Сл. лист СФРЈ 38/89 и сл. гласник РС“ бр. 118/2014)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист Србије и Црне Горе“ бр. 31/2005)

V.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

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

Стандарди, закони, прописи и правилници са обавезном применом

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

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

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

Мере енергетске ефикасности изградње:

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

В.2.8. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. Изузетно, приступ се може остварити преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле и посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели.

С обзиром да се целом ширином фронта парцеле простира тротоар са интезивним пешачким саобраћајем, неопходно је у поступку пројектовања обезбедити денивелацију тротоара и прилазног пута у складу са стандардима.

В.2.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање отпадака састава као кућно смеће из планираног објекта на предметном простору, неопходно је набавити четири (4) суда-контејнера, запремине 1.100 l и габ. димензија 1,37x1,20x1,45 m.

Према Условима Јавног комуналног предузећа „Комуналне службе“ Пожаревац, контејнери морају бити постављени у оквиру граница парцеле, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за раднике ЈКП Градска чистоћа.

Ручно гурање контејнера обавља се по равној, избетонираној подлози, без степеника. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење.

/Услови ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац
01.3297/1 од 07.08.2020.године/

В.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у границама Урбанистичког пројекта (УП-а) неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

В.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

В.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Према важећем планском документу, Плану генералне регулације (ПГР-у) „Пожаревац 1“ („Сл. гл. Града Пожареваца“ бр. 11/2020), јавна саобраћајна површина у контактном делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом (УП-ом) је улица Братства јединства која припада категорији улица.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом (УП-ом) припада делу блока, који је оивичен регулационом линијом ка улици Братства јединства.

Постојећи попречни регулациони профил улице Братства јединства је у зони обухвата Урбанистичког пројекта (УП-а) ширине 12,00 m - 15,00 m, на делу локације 14,60 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3,00m, обостране бициклистичке стазе ширине по 1,00 m, и тротоаре ширине 1,50 m – 3,00 m. Улица Братства јединства функционише као двосмерна саобраћајница.

В.3.1.1. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Пешачки и колски приступ стамбено-пословном објекту, на ГП1 формираној од к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, која уједно представља и грађевинску парцелу ГП1 остварен је из правца улице Братства јединства. На парцели је формирана интерна пешачко-колска саобраћајница са које се приступа подземној етажи у оквиру које је гаража, стамбеном делу објекта, паркинг простору, слободним површинама.

Ширина колског улаза/излаза ка улици Братства јединства је минималне ширине 3,50 m.

Габарити саобраћајница у самом обухвату Урбанистичког пројекта и паркинг места су димензионисани према важећим стандардима за проходност путничких возила.

В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Прикључење стамбено – пословног објекта на секундарну мрежу јавног водовода извршити на постојећу ПЕХД водоводну цев ДН200 која је лоцирана у ул. Братства јединства. Прикључак извршити од уличног вода (где се предвиђа улични затварач са уградбеном гарнитуром и уличном капом) до водомерног шахта лоцираног у предметној парцели на 1,0 m од регулационе линије, или у тротоару испред ако за то постоје техничке могућности и сагласност и одобрења надлежних јавних предузећа.

Висина притиска у ужој зони којој припада предметна локација износи 4,00 бара.

/Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац
01-5226/2 од 07.08.2020.године/

В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Прикључење стамбено – пословног објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације извршити у ул. Братства јединства ПВЦ канализационим цевима пречника према хидрауличном прорачуну а не мањим од Ø160 mm. Прикључак извршити до ревизионог шахта који ће се лоцирати на 1,0 m од регулационе линије у предметној парцели или у тротоару испред ако за то постоје техничке могућности и сагласност и одобрења надлежних јавних предузећа.

Прилоком извођења канализационог прикључка придржавати се прописа и стандарда за ту врсту објекта. Прикључак извести са падом 2-6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

/Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац
01-5226/2 од 07.08.2020.године/

В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планирани капацитети у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) су:

- Планирана једновремена вршна снага: $P_j = 554,97 \text{ kW}$;

За потребе прикључења објекта на електро-енергетски дистрибутивни систем потребно је обезбедити:

- Коридор за изградњу нисконапонског вода потребне дужине, типа и пресека 2х(PP00-A 4х150 mm²), од РО-6 на углу улица Бојане Првуловић и Ужичке који се напаја из МТБС10/0.42 2х1000 Бојане Првуловић;
- На фасади објекта обезбедити простор за уградњу две кабловске прикључне кутије (КПК);
- За напајање лифта и сигурносних система, предвидети засебну КПК;
- Предвидети слободан простор (отвор у зиду) довољних димензија, за накнадну уградњу потребног броја ормана мерног места за стамбени део објекта (ОММ за стамбени објекат) и ОММ лифта и сигурносних система са смештеним бројилима за планирани садржај објекта;

Извођење радова вршити уз присуство надлежних служби ЕПС Дистрибуције.

/Услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Пожаревац
8В.1.0.0. – 220419-20 од 06.08.2020.године/

В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На предметној парцели нема подземних ТТ објеката на које би утицала изградња новог стамбено-пословног објекта.

/Услови, Телеком Србија,
236114/2-2020 од 10.08.2020.године/

В.3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Према Условима ЈП „Топлификација“ Пожаревац, снабдевање топлотном енергијом предметног објекта се планира преко нове посебне мини зонске подстанице.

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

- изградити део преносне мреже закључно са прикључном шахтом у парцели купца;
- изградити прикључни вреловод NV50 за мини зонску ТПС;
- изградити мерно-регулациони сет за објект купца (МРС);
- изградити топлопредајну станицу (ТПС);
- изградити унутрашњу инсталацију за новопроектвани простор

/Услови ЈП „Топлификација“ Пожаревац,
3883/2 од 07.08.2020.године/

В.4.1. ОПШТЕ ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ МОДЕЛА, КАРАКТЕРА И ФОРМЕ ОБЈЕКТА

Имајући у виду специфичност локације, њено непосредно окружење, инфраструктурне и супраструктурне појединости, приступило се изради Идејног архитектонског решења (ИДР-а) планираног стамбено-пословног објекта на ГП1 формираној од к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац, које уједно представљају и грађевинску парцелу ГП1 оријентисану ка улици Братства јединства.

С обзиром да се ради о вредној локацији у смислу урбанистичких предуслова, било је неопходно анализирати планирану интервенцију у овом простору, па је кроз утврђену методологију реализације, одабран тип интервенције у обухвату Урбанистичког пројекта (УП-а) који је обликовно, структурно, архитектонично, функционално и свакако контекстуално уклопљен у непосредно окружење микролокације.

Обзиром да се на суседној к.п. бр. 553 К.О. Пожаревац налази објекат спратности По+П+1+Пк, доброг бонитета, са употребном дозволом, који је позициониран на удаљењу 1,00 m – 1,20 m од предметне грађевинске парцеле, приступило се пројектовању слободностојећег објекта.

Приликом пројектовања Идејног решења архитектуре (ИДР-а) примењено је контрастно становиште, чиме је новопроектовани, слободностојећи објекат значајно истакнут у односу на постојеће окружење.

Акцентован је просторни искорак, као део целине, јасним наглашавањем елемената фасаде као обликовног модела, уз примену различитих дубинских формата истих, који су обезбедили формирање ритмичности која осликава карактер новопланираног објекта. Та наглашеност испуста усклађена је са висинским нивелетама уловљених Планом.

Унутрашња организација простора, значајно је утицала на ликовну и обликовну артикулацију фасадних платана.

Потврђивањем овог Урбанистичког пројекта (УП-а) стичу се услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање Локацијских услова а потом и Грађевинске дозволе.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) обезбеђује се репрезентативни стамбено-пословни објекат високог стандарда спратности По+П+4+Пс, са пешачким и колским приступом из улице Братства јединства.

Архитектонским обликовањем планираног корпуса стамбено-пословног објекта примењени су формати архитектонског обликовања са умереним односима пуног и празног, разумним и врло вешто дефинисаним пропорцијама. Изградњом новог стамбено-пословног објекта на урбанистички валоризованој локацији, јасно се задржава и додатно афирмише амбијент.

Грађевинска линија поклапа се са регулацијом према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“. Објекат је планиран на грађевинским линијама задатих планом. Висина објекта је усклађена са попречним регулационим профилем улице који износи +14,60 m. Висина венца планираног објекта износи +14,51 m, а висина венца повученог спрата износи +17,50 m. Грађевинска линија подземне етаже се поклапа са грађевинском линијом приземне етаже. Висина слемена је +19,78 m у односу на приступну - нулту коту објекта, односно слеме објекта је на коти +19,78/99,18 m.

Спратне етаже од 2. спрата до 4. спрата препуштене су преко грађевинске линије на делу фасаде према улици Братства јединства, у делу лођа, за 0,40 m, а њихова доња ивица се налази на висини 5,91 m од коте терена, који се налази на апсолутној коти од 79,10 мнв, односно на релативној коти од -0,30 m. Ширина препуста еркера као и висина истих је у складу са планом прописаним вредностима.

Бочно, са јужне стране, објекат је на растојању од границе к.п. бр. 553 од 4,76 m – 7,72 m, у делу приземља од 5,59 m – 7,75 m. Са северне стране удаљења објекта од границе парцеле/приступног пута су 3,00 m – 4,58 m. Предметни објекат је удаљен од задње границе парцеле (према парцели бр. 551/1) 6,00 m, односно 6,47 m тако да се у дну парцеле формира унутрашње двориште искоришћено за формирање зелених површина и паркирање возила.

Удаљења планираног објекта од постојећег објекта - спратности По+П+1+Пк на суседној к.п. бр. 553, су на удаљености 6,85 m - 8,78 m. На фасадним равнима су формирани испусти у делу од етаже 1. спрата до етаже 4. спрата, најмање висине 3,00 m од коте терена.

Планирана намена објекта са пословањем у приземљу као и становањем на вишим етажама објекта, уклапа се у постојећи карактер непосредног окружења првенствено стамбеног, а потом и јавног.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) спроведено је висинско усаглашавање висинских кота слемена као и венаца објеката, и то на начин што је поштована вертикална регулациона и висинска нивелета будућег објекта са регулацијом и нивелацијом задатих Планом.

У обликовном смислу, од апсолутне висинске коте архитектонског венца новопроектваног стамбеног објекта, дефинисаног на апсолутној висинској коти од 94,01 m_{nnv}, односно 14,61 m, завршна етажа (повучена етажа (Пс)) се повлачи ка унутрашњости за 2,74 m. На задњој и бочним странама објекта, завршна етажа (повучена етажа (Пс)) се повлачи ка унутрашњости за минимално 2,00 m.

Обезбеђен је отклон од постојеће регулације, при чему се фасадна равна на завршној етажи (повучена етажа (Пс)) повлачи у односу на формиране вертикалне фасадне равни све на начин да целокупан фасадни склоп остаје позициониран унутар угла од 57,00° који је формиран у односу на наспрамне фасадне равни, постављене у зони грађевинских линија, наспрамног постојећег и/или планираног грађевинског фонда.

Апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице стамбеном објекту износи 79,10 m_{nnv}.

Колски и пешачки приступи парцели су планирани из улице Братства јединства. Простору намењеном пословању се приступа директно из улице Братства јединства, а стамбеним јединицама са бочне, јужне, стране. Колски приступ парцели је обезбеђен преко интерне приступне саобраћајнице ширине минимално 3,50 m, преко које се остварује и колски приступ подземној етажи – гаражи објекта. Гаража према својој корисној површини припада малим гаражама.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) пројектовано је 30 стамбених јединица смештених на етажама од 1 спрата до повучене етаже (Пс), и 2 пословна простора у приземљу (П).

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) на парцели је планирано 10 (десет) паркинг места, од којих су два димензионисана за особе са инвалидитетом. Остала места за стационирање возила обезбеђена су у оквиру подземне етаже – 22 паркинг места (ПМ) од којих су 16 регулисана уз помоћ аутоматског независног система паркирања.

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

В.4.2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) објекат је оформљен као слободностојећи објекат.

Објекат је спратности По+П+4+Пс, по функционалним целинама организован је као стамбено-пословни објекат са два пословна простора у приземљу.

У оквиру објекта урбана функција становања као доминантна опредељена је кроз 30 стамбених јединица уз све неопходне пратеће садржаје.

ПОДРУМ (По)

У подземној етажи (По) планирана је гаража за стационирање возила – 22 паркинг места (ПМ) од којих су 16 регулисана уз помоћ аутоматског независног система паркирања. Планирана је и техничка просторија за мини топлотну станицу као и просторија за смештање постројења за повишење притиска у водоводној мрежи и гашење пожара, простор за комуникацију, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на подземној етажи (По) предвиђено је 22 паркинг места, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) крећу од 11,04 m² до 14,04 m².

Подземна етажа (По) пројектована је релативној коти -3,60 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 75,80 m_{nnv}. Јаме за паркирање возила су на релативној коти -5,49 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 73,91 m_{nnv}.

Решењем конструктивног склопа на подземној етажи (По) обезбеђена је спратна висина од 3,30 m.

ПРИЗЕМЉЕ (П)

На приземној етажи (П) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција пословања, материјализована кроз 2 (две) јединице намењене пословању, простор за комуникацију, АБ језгро са лифтовским окном, степеништем, простор намењен пријему пошиљки и доставног материјала, простор за хигијену зграде, простор за смештај МРО, ветробран и сл.

Дакле на приземној етажи (П) предвиђене су укупно 2 (две) јединице намењене пословању, којима се приступа преко улице Братства јединства, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) пословних јединица крећу од 110,61 m² до 195,61 m².

Приземна етажа (П) пројектована је на релативној коти $\pm 0,00$ m, којој одговара апсолутна висинска кота од 79,40 mnnv.

Решењем постојећег конструктивног склопа на приземној етажи (П) обезбеђена је спратна висина од 2,80 m.

Са јужне стране је оставрен и независан пешачки приступ вертикалним и хоризонталним комуникацијама етаже приземља (П) преко којих се остварује повезаност са стамбеним делом објекта.

ПРВИ СПРАТ (1.спрат)

На етажи првог спрата (1.спрат) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простора за комуникацију, АБ језгра са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на етажи првог спрата (1.спрат) предвиђено је укупно 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 36,53 m² до 71,47 m².

Решењем конструктивног склопа на етажи првог спрата обезбеђена је спратна висина од 2,60 m.

Етажа првог спрата (1.спрат) пројектована је на релативној коти +3,00 m, којој одговара апсолутна висинска кота 82,40 mnnv.

ДРУГИ СПРАТ (2.спрат)

На етажи другог спрата (2.спрат) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на етажи другог спрата (2.спрат) предвиђено је укупно 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 37,80 m² до 71,47 m².

Решењем конструктивног склопа на другој етажи (II) обезбеђена је спратна висина од 2,60 m.

Етажа другог спрата (2.спрат) пројектована је на релативној коти +5,90 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 85,30 mnnv.

ТРЕЋИ СПРАТ (3.спрат)

На етажи трећег спрата (3.спрат) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на етажи трећег спрата (3.спрат) предвиђено је укупно 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 37,80 m² до 71,47 m².

Решењем конструктивног склопа на трећој етажи (III) обезбеђена је спратна висина од 2,60 m.

Етажа трећег спрата (3.спрат) пројектована је на релативној коти +8,80 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 88,20 mnnv.

ЧЕТВРТИ СПРАТ (4.спрат)

На етажи четвртог спрата (4.спрат) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 7 (седам) стамбених јединица, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на етажи четвртог спрата (4.спрат) предвиђено је укупно 7 (седам) стамбених јединица, где се пројектоване НКП (нето корисне површине) стамбених јединица крећу од 37,80 m² до 71,47 m².

Решењем конструктивног склопа на трећој етажи (III) обезбеђена је спратна висина од 2,60 m.

Етажа четвртог спрата (4.спрат) пројектована је на релативној коти +11,70 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 91,10 mnnv.

ПОВУЧЕНИ СПРАТ (Пс)

На етажи повученог спрата (Пс) новопроектваног стамбеног објекта предвиђена је урбана функција становања, као доминантна и једина, материјализована кроз 2 (две) стамбене јединице, простор за комуникације, АБ језгро са лифтовским окном и степеништем.

Дакле на повученој етажи (Пс) предвиђено је укупно 2 (две) стамбене јединице, пројектоване НКП (нето корисне површине) 161,72 m² до 183,19 m².

Решењем конструктивног склопа на повученој етажи (Пс) обезбеђена је спратна висина од 2,60 m.

Повучена етажа (Пс) пројектована је на релативној коти +14,60 m, којој одговара апсолутна висинска кота од 94,00 mnnv.

В.4.2.1 ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА У ОБЈЕКТУ

Остварене површине по етажама у објекту по СРПС У.Ц2.100-02		
	НЕТО	БРГП
Подрум	569,71 m ²	523,00 m ²
Приземље	340,20 m ²	398,00 m ²
1. спрат	425,92 m ²	503,00 m ²
2. спрат	431,66 m ²	507,00 m ²
3. спрат	431,66 m ²	507,00 m ²
4. спрат	431,66 m ²	507,00 m ²
Повучени спрат	362,84 m ²	421,00 m ²

В.4.2.2 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНИМ ОБРАЧУНИМА

Укупно остварена БРГП објекта по СРПС У.Ц2.100-02	
	БРГП
Укупна БРГП подземних етажа:	523,00
Укупна БРГП надземних етажа:	2.843,00
Укупна БРГП објекта:	3.366,00

Укупно остварена НЕТО површина објекта по СРПС У.Ц2.100-02	
	НЕТО
Укупна НРГП подземних етажа:	569,71
Укупна НРГП надземних етажа:	2.423,94
Укупна НРГП објекта:	2.993,65

В.4.2.3 УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД НЕОПХОДНИХ И ОСТВАРЕНИХ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕМА РЕФЕРЕНТНОМ ОБРАЧУНУ

Преглед неопходних и остварени паркинг места			
	Параметри по ПГР-у	Неопходно по ПГР-у	Остварено УП-ом
Укупан број паркинг места намењен становању	1 ПМ / 1 стан	30 ПМ	10 на парцели 22 подземна гаража
Укупан број паркинг места намењен пословању	1 ПМ / 1 пословање	2 ПМ	2 на парцели
Укупан број паркинг места:	/	32 ПМ	32 ПМ

В.4.3. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

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

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

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

Решењем конструктивног склопа обезбеђене су чисте спратне висине од 2,60 m и 3,30 m.

Међуспратне таванице су пројектоване као пуне континуалне АБ плоче, дебљине 20,00 cm, ослоњене на стубове без видних греда.

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

B.4.4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Предвиђена је ПВЦ фасадна столарија облжена алуминијумским облогама у графит сивој боји.

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

B.4.5. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Слободне површине су на парцели пројектоване на 49,30% укупне површине грађевинске парцеле.

Слободне површине организоване су кроз зелене незастрте и застрте површине, као и адекватне колске и пешачке бетонске површине и паркинг простор за возила, уз примену екстеријерског мобилијара високог квалитета, савременог технолошког нивоа опремљености и примењеног дизајна.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) објекта на к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац сходно плански дефинисаним правилима грађења за слободне и зелене површине, у слободном делу парцеле формиран је партерни врт, у комбинацији зелених засртих и незастртих површина са простором за игру деце.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) објекта на к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац остварено је 140,60 m² зелених засртих и незастртих површина у директном контакту са тлом, односно 15,12% од укупне површине парцеле.

За озелењавање су коришћене ниске дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаци, покривачи тла, пузавице, дакле аутохтоне врсте, прилагодљиве на локалне и створене услове средине.

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

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

B.4.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

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

B.4.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

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

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

- Атмосферска канализација;
- Санитарни уређаји и галантерија;

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

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

За сваки санитарни чвор предвиђен је ормарић у коме ће бити смештен разделник са засебним вентилима. Инсталација санитарне мреже у стамбеном објекту предвиђена је од умреженог полиетилена типа „ПЕ-Ха“ за максималне радне притиске од 10,00 bar-а са одговарајућом изолацијом у зависности од места монтаже.

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

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

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

Атмосферске воде са крова и тераса сакупљају се сливницима са грејачима и испуштају у новопроектвану канализацију у објекту са прикључком на уличну канализацију.

Комплетна канализација у објекту предвиђена је од нискошумних канализационих цеви са муфом и гуменим прстенастим дихтунгом са обујмицама у свему према препоруци произвођача.

B.4.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Електричне инсталације јаке струје новопроектваног објекта чине:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пренос видео сигнала предвиђен преко заједничке комуникационе мреже.

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

Унутрашње камере надзиру ходничке комуникације, улазни хол.

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

В.4.6.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Термотехничке инсталације новопроектваног објекта чине:

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

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

В.4.6.4. ЛИФТОВСКА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА ОБЈЕКТА

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

В.4.6.5. ИНСТАЛАЦИЈЕ ДЕТЕКЦИЈЕ ПОЖАРА ОБЈЕКТА

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

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

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

Примењени су термички јављачи пожара.

Предвиђено је постављање телефонског преносника аларма.

В.4.6.6. СИСТЕМ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ОБЈЕКТА

Новопроектвани објекат је по својој намени вишепородични стамбено пословни, са пословним простором опште намене. Спратност објекта је По+П+4+Пс. Према правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, новопроектвана подземна гаража са својом корисном површином од 399,58 m², припада малим гаражама.

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

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

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

В.4.6.7. САОБРАЋАЈНА СИГНАЛИЗАЦИЈА И ОПРЕМА У ОБЈЕКТУ

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

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

У саобраћајну сигнализацију и опрему спадају и:

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

В.4.7. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ У ОБЈЕКТУ

Пешачки приступ објекту, остварен је из правца улице Братства јединства преко коте -0,30 m, којој одговара апсолутна висинска кота 79,10 m_{пв}. Предвиђена је рампа нагиба 5,5% за приступ особама са инвалидитетом.

Колски приступ новопроектваном стамбено-пословном објекту, остварен је из улице Братства јединства преко релативне коте -0,30 m, којој одговара апсолутна висинска кота приступне саобраћајнице 79,10 m_{пв}, преко које се даље оставрује кретање ка задњем делу парцеле.

Ширина колског улаза/излаза из улице Братства јединства је 3,50 m.

Идејним архитектонским решењем (ИДР-ом) у оквиру парцеле новопроектваног објекта на к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац остварено је укупно 32 (тридесет два) паркинг места (ПМ), од којих је 16 организовано на аутоматским системима за паркирање, што је у граници дозвољеног према Планом дефинисаних (највише 1/3 од укупно потребног броја паркинг места на грађевинској парцели може бити на аутоматским или полуаутоматским системима за паркирање у више нивоа). На парцели је организовано 10 паркинг места, од којих су два димензионисана за особе са инвалидитетом.

В.4.8. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОБЈЕКТА

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

В.4.9. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКТА

Урбанистичким пројектом (УП-ом) на ГП1 формираној од к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац остварено је укупно 15,12% (140,60 m²) зелених застртих и незастртих површина од укупне површине ГП1.

В.4.10. ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Предметна ГП1 формирана од к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац обухваћене Урбанистичким пројектом (УП-ом) представљају грађевинску парцелу ГП1, у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ - („Сл. гл. Града Пожаревца“ бр. 11/2020).

В.4.11. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Није дозвољена фазна реализација током пројектовања и изградње објекта на ГП1 формираној од к.п. бр. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац.

В.4.12. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност ГП1 подразумева могућност прикључења на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према прописима и условима надлежних ЈКП.

В.4.13. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У пратећем прилогу приказан је упоредни преглед свих реферисаних, задатих и дефинисаних и остварених урбанистичких параметара и то:

- Урбанистичких параметара реферисаних, задатих и дефинисаних Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ - („Сл. гл. Града Пожаревца“ бр. 11/2020);
- Урбанистичких параметара остварених овим Урбанистичким пројектом (УП-ом);

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗАДАТИХ ПГР-ОМ И ОСТВАРЕНИХ УП-ОМ		
Урбанистички параметри	Задато по ПГР-у	Остварено по УП-у
Катастарска парцела у обухвату УП-а	к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац	к.п. 552/1 и 289/4 К.О. Пожаревац
Грађевинска парцела у обухвату УП-а	ГП1	ГП1
Површина обухваћена грађевинском парцелом ГП1	930,00 m ²	930,00 m ²
Површина обухваћена УП-ом	930,00 m ²	930,00 m ²
Индекс заузетости (Из) надземних етажа	55%	(504,00 m ²) 54,19%
Слободне површине		43,30%
Зелене површине	15%	(140,60 m ²) 15,12%
Укупна БРУТО надземних етажа	/	2.843,00 m ²
Заступљеност доминантне намене - становање	/	87,70%
Заступљеност компатибилне намене - пословање	/	12,30%
Укупно БРУТО површина намењена становању	/	2.494,00 m ²
Укупно БРУТО површина намењена пословању	/	349,00 m ²
Укупан број стамбених јединица	/	30
Укупан број пословних јединица	/	2
Укупан број колских приступа (улаза и излаза)	/	1
Укупан број пешачких приступа (улаза и излаза)	/	3
Паркинг места (ПМ) намењена становању	1 ПМ/1 стан	30
Паркинг места (ПМ) намењена пословању	1 ПМ/1 пословање	2
Укупан број паркинг места		32
Број паркинг места за особе са инвалидитетом		2
Нулта ката	/	79,40 mnv
Висина венца/ограде	17,50 m	14,51 m
Висина венца повученог спрата	20,50 m	17,50 m
Висина слемена објекта	23,50 m	19,78 m
Спратност објекта	П+4(+Пс)	По+П+4+Пс

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

Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

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