



Garden studio  
Ul. Cane Babović br.1  
12000 Požarevac  
063/210227 063/583583  
gardenstudiosr@yahoo.com  
arhnatasam@gmail.com

# URBANISTIČKI PROJEKAT

**URANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENO-POSLOVNE  
ZGRADE NA K.P. BR. 657/2 KO POŽAREVAC**

<b>NARUČILAC</b>	<b>„DEKOR-PROFESIONAL“ D.O.O. IZ POŽAREVCA</b>
<b>VRSTA DOKUMENTACIJE</b>	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>
<b>IZRAĐIVAČ PROJEKTA</b>	<b>„GARDEN STUDIO“ POŽAREVAC, ul. Cane Babović br. 1</b>
<b>ODGOVORNI URBANISTA</b>	<b>NATAŠA MOMIROVIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. 200 0935 06</b>
<b>OZNAKA</b>	<b>UP 6/18</b>
<b>DATUM</b>	<b>MART, 2019. GOD.</b>

naručilac: **„DEKOR-PROFESIONAL“ D.O.O. IZ POŽAREVCA**

**projekat: URBANISTIČKI PROJEKAT**

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENO-POSLOVNE  
ZGRADE NA K.P.BR. 657/2 KO POŽAREVAC

obrađivač:

**"Garden studio"**  
Požarevac, Cane Babović br. 1

odgovorni urbanista:

**Nataša Momirović, dipl.inž.arh.**  
broj licence 200 0935 06

Požarevac,  
mart, 2019.godine

Vlasnik  
projektne organizacije

SAMOSTALNA RADNJA  
**Garden Studio**  
Nataša Momirović pr  
POŽAREVAC, Cane Babović 1

# SADRŽAJ PROJEKTA

## SVESKA I - URBANISTIČKI PROJEKAT

### **I OPŠTA DOKUMENTACIJA**

1. Kopija Rešenja Agencije za privredne registre
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
3. Licenca odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog projektanta
5. Izjava odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta

### **II TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

#### A OPŠTI DEO

1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta
2. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
3. Obuhvat urbanističkog projekta
4. Podaci o lokaciji – postojeće stanje
5. Uslovljenost iz planske dokumentacije

#### B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Namena površina i koncept uređenja prostora
2. Numerički pokazatelji
3. Pristup objektu i parkiranje
4. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
5. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
6. Mere zaštite od požara
7. Inženjersko geološki uslovi
8. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama
9. Uslovi za evakuaciju otpada
10. Mere energetske efikasnosti
11. Mere zaštite životne sredine
12. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
13. Tehnički opis objekta
14. Završne odredbe

### **III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

1. Položaj lokacije u odnosu na šire okruženje
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP-a
3. Izvod iz Generalnog plana Požarevca
4. Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja i prikazom parternog uređenja
5. Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom krova

#### **IV DOKUMENTACIJA**

1. Informacija o lokaciji
2. Kopija plana
3. Prepis lista nepokretnosti
4. Uslovi i saglasnosti nadležnih javnih preduzeća i institucija

### **SVESKA II - IDEJNO REŠENJE**

#### **I GLAVNA SVESKA IDEJNOG REŠENJA**

#### **II PROJEKAT ARHITEKTURE**

## I OPŠTA DOKUMENTACIJA

## II TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

## A OPŠTI DEO

### 1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu urbanističkog projekta je zahtev investitora – naručioca, sa opredeljenjem da se na predmetnoj lokaciji koju čini k.p. br. 657/2 K.O. Požarevac, izgradi višeporodična stambeno-poslovna zgrada, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata) u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Cilj izrade urbanističkog projekta je urbanističko arhitektonska razrada lokacije i preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenog objekta u granicama predmetne katastarske parcele, sa rešenjem kolskog i pešačkog pristupa i predlozima priključaka na spoljnu infrastrukturnu mrežu, koji su u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća, a koji će nakon sprovedene zakonske procedure predstavljati osnov za ishodovanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole od strane organa nadležnog za poslove urbanizma i građevinarstva jedinice lokalne samouprave.

### 2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

- odredbama čl. 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/014, 145/2014 i 83/2018);
- odredbama čl. 73. 74. i 82. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 64/2015);
- odredbama Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl. RS“ br. 22/2015);
- odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Požarevca, donetoj od strane Skupštine grada Požarevca br. 01-06-211/10 od 24.11.2014.g., kojom je propisana obaveza izrade urbanističkog projekta za stambene i stambeno-poslovne objekte spratnosti veće od P+2+Pk, do donošenja planova generalne regulacije.

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je Generalni plan Požarevca („Službeni glasnik opštine Požarevac“, br. 2/07).

### 3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat urbanističkog projekta čini katastarska parcela br. 657/2 KO Požarevac, u Požarevcu, u ul. Dunavskoj br. 44, koja je omeđena sa jugozapadne strane ulicom Dunavskom (katastarska parcela br. 102 KO Požarevac), a sa preostalih strana susednim katastarskim parcelama: k.p.br. 657/1 KO Požarevac sa severozapadne strane, k.p.br. 658/1 KO Požarevac sa severoistočne strane i k.p.br. 657/3 KO Požarevac sa jugoistočne strane.

Površina obuhvata urbanističkog projekta, odnosno k.p.br. 657/2 KO Požarevac, iznosi 683 m<sup>2</sup>. Parcela je pravilnog trapeznog oblika i ostvaruje direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini – ul. Dunavskoj. Širina uličnog fronta iznosi 18,00m, a parcelu odlikuje ujednačena širina. Dubina parcele iznosi od 35,02m do 40,97m.

Predmetna parcela ispunjava zakonom i planom propisane uslove za građevinsku parcelu za izgradnju slobodnostojećeg višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta (da je pravilnog oblika, da ima minimalnu površinu od 600m<sup>2</sup> i minimalnu širinu od 16,0m, za slobodnostojeći višeporodični obekat, da ostvaruje pristup javnoj saobraćajnoj površini).

Obuhvat urbanističkog projekta prikazan je u grafickom prilogu broj 1. "Kartografsko topografski plan sa granicom obuhvata UP".

#### 4. PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

Predmetna katastarska parcela koja se razrađuje ovim urbanističkim projektom, nalazi se u obuvatu građevinskog područja grada Požarevca, koje je kao takvo utvrđeno Generalnim planom Požarevca i ista je u režimu privatne svojine naručioca projekta.

Parcela se nalazi u bloku koji je oivičen sledećim ulicama: ul. Dunavskom sa jugozapadne strane, ul. Ratarskom sa zapadne strane, ul. Miodraga Vasića sa severozapadne strane, ul. Veljka Vlahovića sa severne strane, ul. Bratstva i jedinstva sa istočne strane i ul. Bojane Prvulović sa južne strane.

Ulica Dunavska, u kojoj se nalazi predmetna lokacija, predstavlja izuzetno važnu i frekventnu gradsku saobraćajnicu, odnosno, dominantan saobraćajni pravac - gradsku magistralu, koji povezuje centar gradskog naselja Požarevac sa državnim putem IB reda br. 34 (zapadna obilaznica oko grada).

Katastarska parcela br. 657/2 KO Požarevac je u faktičkom stanju izgrađena i to sledećim objektima: jedan stambeni objekat, spratnosti Po+P, površine objekta na tlu = 126,49m<sup>2</sup> i dva prateća pomoćna objekta, spratnosti P+0, površina objekata na tlu = 51,07m<sup>2</sup> i 42,72m<sup>2</sup>. Objekti su lošeg boniteta i svi su planirani za uklanjanje, kako bi se stvorili uslovi za izgradnju novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta.

Parcela je potpno komunalno opremljena.

Na prostoru obuhvata urbanističkog projekta nema nepokretnih kulturnih niti prirodnih dobara.

Teren je ravan sa prosečnom kotom oko 79,0 mnm.

U neposrednom okruženju predmetne lokacije izgrađeni su višeporodični stambeni i stambeno poslovni objekti, spratnosti od Po+P+3+Pk do Po+P+4+Pk. Objekat na susednoj k.p.br. 657/1 KO Požarevac, sa kojom se predmetna lokacija neposredno graniči, predstavlja višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+3+Pk, visine slemena na apsolutnoj koti 94,52m, koji je po tipologiji slobodnostojeći objekat. Na naspramnoj strani ul. Dunavske u odnosu na predmetnu lokaciju, nalazi se izgrađen stambeni kompleks višeporodičnih stambenih objekata (četiri lamele), spratnosti Po+P+4+Pk, visine slemena na apsolutnoj koti 99,99m. Neposredno okruženje odlikuje i velika zastupljenost komercijalnih, poslovnih i uslužnih delatnosti, koje svojom funkcijom ne narušavaju kvalitet stanovanja.

#### 4. USLOVLJENOST IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Predmetna lokacija koju čini katastarska parcela br. 657/2 KO Požarevac, u Požarevcu, u ul. Dunavskoj br. 44, nalazi se u obuhvatu građevinskog područja Grada Požarevca i to u okviru šire zone gradskog centra.

Za zonu u okviru koje se nalazi predmetna katastarska parcela predviđeno je mešovito stanovanje kao pretežna namena, što daje mogućnost, kako jednorodnične, tako i višeporodične stambene izgradnje. Kao dopunske namene, predviđene su komercijalne i uslužne delatnosti, koje mogu biti zastupljene do 50%.

Pravila uređenja i građenja za višeporodično stanovanje unutar centralne gradske zone:

Minimalna površina parcele za slobodnostojeće objekte višeporodičnog stanovanja je 600m<sup>2</sup> (500m<sup>2</sup> po GUP-u), a minimalna širina iznosi 16 m, za izgradnju slobodnostojećih višeporodičnih objekata.

Maksimalni indeks igradenosti iznosi 3.2.

Maksimalni stepen zauzetosti iznosi 65% (za objekte sa komercijalnim funkcijama).

Maksimalni stepen zauzetosti podzemne etaže iznosi 80%. (Podzemna građevinska linija može se poklapati sa granicom parcele prema susednim parcelama pod uslovom da stepen zauzetosti iznosi maksimum 80%.)

Minimalni procenat zelene površine na parceli iznosi 20%.



### Horizontalna regulacija:

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi od 0-5 m, pri čemu se isto određuje u odnosu na poziciju većine objekata (više od 50%).

Međusobna udaljenost bočnih strana slobodnostojećih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi po pravilu polovinu visine višeg objekta, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne katastarske parcele. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu visine višeg objekta ukoliko objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje. Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je 5,0 m, a minimum 4,0 m, ako jedan od zidova objekata sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Za izgrađene objekte koji su udaljeni manje od 4,0 m, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori na stambenim prostorijama, odnosno visina parapeta je viša od 1,8 m.

Zona zabrane izgradnje uspostavlja se na minimalnom rastojanju od 3,0 m od granice parcele, ukoliko se na datoj strani fasade planiraju otvori stambenih prostorija, uobičajene visine parapeta od 0,9 - 1,1 m i ispusti.

Zona zabrane izgradnje uspostavlja se na minimalnom rastojanju od 1,5 m od bočne granice susedne parcele, pri čemu se na datoj fasadi mogu planirati otvori pomoćnih prostorija minimalne visine parapeta 1,8 m, a formiranje ispusta nije dozvoljeno.

Minimalno rastojanje objekta od naspramnog objekta iznosi jednu visinu višeg objekta, a ne manje od 10,0 m.

### Vertikalna regulacija:

Maksimalna spratnost objekta iznosi Po+P+4+Pk (P+5) – podrum, prizemlje četiri sprata i potkrovlje. Novoizgrađeni neiskorišćeni tavanski prostor ne može se naknadno koristiti kao stambeni. Maksimalna visina od poda tavana do maksimalne visine slemena u potkrovnoj etaži ne može biti veća od 2,2m.

Visina novog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno dozvoljenom visinom objekata propisanom Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. gl. RS“ br. 22/2015). Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini. Prema navedenom Pravilniku, nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Prema GP grada Požarevca, nulta kota terena je kota ispred ulaza u objekat. Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl. RS“ br.22/2015), kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to: 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; 2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše ½ spratne visine od nulte kote. Prema GP grada Požarevca, kota prizemlja objekta na ravnom terenu, može biti maksimum 1,2 m viša od nulte kote terena i ne može biti niža od nulte kote terena.

### Uslovi pristupa parceli i parkiranje:

Za višeporodične stambene objekte, parkiranje se obezbeđuje isključivo u okviru granica parcele, pri čemu je neophodno obezbediti jedno parking mesto za jednu stambenu jedinicu, od čega se najmanje 30% vozila smešta u okviru garaže ili natkrivenih parkinga. Za komercijalne sadržaje, neophodno je planirati parking prostor u skladu sa njihovom namenom. Neophodan parking, odnosno, garažni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

## **B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

### **1. NAMENA POVRŠINA I KONCEPT UREĐENJA PROSTORA**

Prema zahtevu investitora, Urbanističkim projektom se planira izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), maksimalnih dimenzija osnove prizemlja 11,48 x 25,79 m, sa 16 stambenih jedinica i poslovnim prostorom u okviru etaže prizemlja.

Objekat je stambeno poslovni, namenjen za višeporodično stanovanje, sa pomoćnim prostorom u podrumskim etažama, poslovnim prostorom u prizemlju i stambenim prostorom na svim spratnim etažama. U prizemlju objekta ka ulici Dunavskoj formiran je jedan poslovni prostor namenjen za veletrgovinu sa magacinskim prostorom u preostalom delu prizemlja. Na svim spratnim etažama formirano je po 4 stana što čini ukupno 16 stambenih jedinica različite strukture. Unutrašnja korisna visina svih nadzemnih etaža iznosi po 2,60 m. U središnjem delu objekta formiran je tavanski prostor čija visina od kote tavanice do slemena iznosi 1,91 m. Stambeni ulaz u objekat formiran je sa zapadne bočne strane objekta. U sklopu ulaza je formiran spoljnji, nadkriveni ulazni deo-haustor, širine 2,73m i dubine 2,58m. Ulazni vetrobran je širine 2,99m i dužine 2,15 m, iz koga se ulazi u centralni stepenišni hol sa stepeništem i liftom. Za horizontalne i vertikalne komunikacije stambenog dela formira se hol sa hodnicima širine 1,50 m, jednim putničkim liftom i stepenišnim prostorom koji se sastoji od trokrakog stepeništa širine 1,20 m. Stepenište i lift povezuju etaže od podruma do potkrovlja. Podrumski prostor je ukupne bruto površine 450,00m<sup>2</sup> koji se sastoji iz dela podruma ispod gabarita nadzemnog dela i dela podruma van gabarita objekta. Podrumska etaža je podzemna, odnosno, potpuno ukopana. Podrum se sastoji iz garažnog prostora korisne površine 399,52 m<sup>2</sup>, u okviru koje su smeštena garažna mesta, od kojih je jedno dimenzionisano tako da osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, i hodničkog prostora sa stepeništem i liftom. Podrumski prostor je različitih unutrašnjih visina, pri čemu su podovi podruma jednake visinske kote, a tavanice nad podrumom različitih visina, i to tako da je unutrašnja visina dela podrumske etaže u sklopu osnovnog gabarita objekta 2,60m, a dela van osnovnog gabarita objekta 2,30 m. Nad delom podruma koji je izvan osnovnog gabarita objekta izvodi se hidroizolacija i drenaža, preko koje se do visine kote terena nanosi sloj humusne zemlje i vrši zatravljivanje ili se odrađuje betonski ili popločani trotoar.

## **Horizontalna i vertikalna regulacija planiranih objekata**

### **Horizontalna regulacija:**

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu građevinske parcele.

Predloženo regulaciono rešenje i predložena dispozicija objekata ne remete prostorna rastojanja od susednih parcela i objekata, kao ni buduću izgradnju u predmetnom bloku, odnosno na susednim parcelama.

#### Regulaciona linija:

Regulaciona linija jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Kolski, kao i pešački pristup objektu planiran je iz ulice Dunavske, prema kojoj je definisana i regulaciona linija. Regulaciona linija ulice je na granici parcele prema javnoj saobraćajnici ulice i poklapa se sa granicom katastarske parcele broj 657/2 KO Požarevac.

U delu ispred predmetne lokacije ulica Dunavska ima širinu regulacije od oko 17m i to kolovoz širi oko 7m (2x3,5m), obostrani zeleni pojas širine po 2,5m i obostrani trotoari širine po 2,5m. Obzirom da planirana širina regulacije po Generalnom planu Požarevca za ulicu Dunavsku u ovom delu iznosi 15m, i to: kolovoz 7m (2x3,5m) + zeleni pojas širine 2,0m + trotoari širine 2,25m, može se konstatovati da je faktička regulacija u skladu sa planiranom, tako da se postojeće regulacione linije mogu zadržati.

#### Građevinska linija:

Građevinska linija postavljena je u odnosu na regulacionu liniju na rastojanju od 2,8m ka dubini parcele. Objekat na prednjoj strani, odnosno ka ul. Dunavskoj ima erkere celom dužinom fasade, na svim etažama, u širini od 1,2m, tako da rastojanje građevinske linije prizemne etaže u odnosu na regulacionu liniju iznosi 4,0m (uvučena je). Ovako postavljen objekat se najisturenijim delom – gabaritom spratnih etaža, poklapa sa građevinskom linijom susednog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, koji je ugaoni i koji je uzet kao reporni objekat za horizontalnu regulaciju.

Pri tome je ispoštovano rastojanje od naspramnog objekta od minimalno jedne visine višeg objekta. Tako je planirani objekat, visine 15,10m (rastojanje od nulte kote objekta do kote venca na fasadi objekta postavljenoj prema ulici Dunavskoj), sa navedenom građevinskom linijom, postavljen na rastojanju od 28,59 m od naspramnog objekta, što je u skladu sa GP-om predviđenim minimalnim rastojanjem za naspramne strane stambenih višespratnica od jedne visine višeg objekta, a min. 10,00m.

Građevinska linija podzemne etaže se nalazi na rastojanju od 1,3m od regulacione linije.

#### Bočne linije gradnje:

Predmetni objekat je planiran kao slobodnostojeći sa bočnim odstojanjima od susednih objekata i granica susednih parcela u skladu sa parametrima utvrđenim važećim planom.

Bočna linija gradnje nadzemnog dela objekta, postavljena je na udaljenju od 2,0m od zapadne granice sa susednom k.p.br. 657/1 i na 7.50m od najbliže tačke susednog objekta na istoj parceli. I pored navedenog međusobnog rastojanja višespratnica, na ovoj bočnoj strani fasade planirani su samo prozorski otvori sa visokim parapetom. Na ovoj strani fasade nisu planirani erkeri. Udaljenje od 7.5m od bočnog susednog objekta jednaka je polovini visine višeg, odnosno planiranog objekta, koja iznosi 7.5m.

Bočna linija gradnje nadzemnog dela objekta postavljena je na udaljenju od 4,5m od istočne granice sa susednom k.p.br. 657/3 i na rastojanju od 7,0m od stambenog porodičnog objekta na istoj (približno jednako polovini visine planiranog objekta od 7,5m), pri čemu su susedni objekti na k.p.br. 657/3 lošeg boniteta i pretpostavka je da će isti biti zamenjeni novim građevinskim fondom. U tom slučaju, objekat je svakako postavljen na propisanom rastojanju od bočne granice parcele i od bočnog susednog objekta, tako da se

na susednim objektima mogu planirati otvori na stambenim prostorijama. Prema susednoj k.p.br. 657/3 objekat ima erker u širini od 1,2m i to celom dužinom fasade, što daje rastojanje od 3,3m od spratnih etaža do bočne granice parcele, a što je u okviru planom propisanih rastojanja.

Bočne linije podzemne etaže se u najisturenijim delovima nalaze na rastojanju od 20cm od bočnih granica parcele.

#### Zadnja linija gradnje:

Na zadnjoj strani parcele, odstojanje objekta - zadnje linije gradnje od granice susedne parcele k.p.br. 658/1 je u najisturenijoj tački 8,53m, što je manje od  $\frac{1}{2}$  visine planiranog objekta od kote terena na delu parcele prema susednoj parceli br. 658/1. Objekat je bez erkera na zadnjoj strani. Zadnja linija gradnje podzemne etaže poklapa se sa linijom gradnje nadzemnih etaža.

### **Visinska regulacija**

Visinska regulacija određena je spratnošću objekta. Spratnost planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata). Maksimalna visina objekta iznosi 15,10m (što odgovara apsolutnoj koti od 94,35 mnv) što je visina venca prema ulici Dunavskoj. Visina venca ujednačena je sa svih strana objekta. Visina slemena krova je 17,46 (što odgovara apsolutnoj koti od 97,01mnv).

Dodatni uslov je da se novoizgrađeni neiskorišćeni tavanski prostor ne može naknadno koristiti kao stambeni. Maksimalna visina od poda tavana do maksimalne visine slemena u tavanu ne može biti veća od 2,2m. U konkretnom slučaju, tavanski prostor nije predviđen za korišćenje i potpuno je odvojen od stambenog dela objekta. Visina neiskorišćenog tavanaskog prostora je 1,91m.

### **Nivelacija**

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato je u grafičkom prilogu broj 4 i br. 6 u apsolutnim i relativnim kotama. Nivelacija objekta, internih kolskih i pešačkih komunikacija i slobodnih površina, prilagođena je postojećem terenu.

Korekcija i ostupanja od predloga nivelacionog rešenja je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih sadržaja na predmetnoj građevinskoj parceli.

Postojeći teren na predmetnoj parceli je ravan, sa prosečnom kotom od 79,00 mnv.

Nivelacija terena u zoni lokacije određena je u odnosu na kote ulice Dunavske, uz regulacionu liniju, na postojećem trotoaru.

Kota trotoara na regulaciji ispred objekta - kota nivelete javne površine u zoni ose parcele za izgradnju budućeg objekta ka ulici, određena je kao nulta kota objekta apsolutne kote +79,25 mnv. U odnosu na ovu apsolutnu kotu se određuje početna relativna kota  $\pm 0,00$  - visinska kota poda prizemlja za poslovni i stambeni prostor na +0,30 m od trotoara, odnosno na 79,55 mnv. Visinska razlika pešačkog pristupa u objekat savlađuje se pristupnom pešačkom rampom, nagiba 7° za poslovni deo i pristupnom platformom za stambeni deo. Pristup podzemnoj etaži ostvaruje se nenatkrivenom zavojitom kolskom rampom, nagiba 12°.

Nivelacija prema susednim parcelama je rešena primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekta i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

Visina kote venca objekta, određena na koti 15,10m (94,35), u skladu je sa GP-om dozvoljenom spratnošću P+4+Pk i rastojanjem prema naspramnim objektima, susednim i zadnjim parcelama i objektima, što je već opisano kod građevinske, bočnih i zadnje linije gradnje objekta.

Kota temeljenja temeljne ploče	- 3,86m (75,69mnv)
Kota poda podruma	- 2,89m (76,66mnv)
Kota trotoara u zoni ulaza	-0,30m (79.25mnv)
Kota poda prizemlja	±0,00m (79,55mnv)
Kota poda zadnje etaže	+12,16m (91,71mnv)
Kota venca krova	+14,80m (94,35mnv)
Kota slemena krova	+17,46m (97,01mnv)

## 2. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prikaz površina i urbanističkih pokazatelja iskazani su u sledećim tabelama:

Oznaka građevinske parcele	GP1
Površina građevinske parcele	683 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom	281 m <sup>2</sup>
Površina spratnih etaža	327 m <sup>2</sup>
BGP planiranog objekta	2039 m <sup>2</sup>
BRGP planiranog objekta	1589 m <sup>2</sup>
spratnost	Po+P+4
Indeks zauzetosti	47.88%
Indeks izgrađenosti	2,33

Parking mesta	broj
Ukupan proj parking mesta	21 PM
Broj parking mesta u garaži	17 PM
Broj parking mesta za osobe sa invaliditetom – u garaži	1 PM
Broj parking mesta na parceli	4 PM

Namena površina	
Objekat	
Površina pod objektom	281 m <sup>2</sup>
Bruto razvijena površina objekta	1589 m <sup>2</sup>
Ukupna površina objekta	2039 m <sup>2</sup>
Ukupna neto površina objekta	1717,75 m <sup>2</sup>
Zelenilo	
Uređene zelene površine na terenu	148.5 m <sup>2</sup> (136m <sup>2</sup> )
- uređene zelene površine koje se računaju sa 100%	123,5m <sup>2</sup>
- uređene zelene površine iznad podzemne etaže koje se računaju sa 50%	25m <sup>2</sup> 50% = 12,5m <sup>2</sup>
Saobraćajne površine	
Pešačke staze	52 m <sup>2</sup>
Kolske saobraćajnice	67 m <sup>2</sup>
Parking prostor	44 m <sup>2</sup>
Pristupne rampe	80 m <sup>2</sup>
Ostalo	
Prostor za odlaganje otpada	10,5 m <sup>2</sup>

## UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH POKAZATELJA

Urbanistički pokazatelj	Normativ po planskom dokumentu	Ostvareno urbanističkim projektom
Površina građevinske parcele	Min. 600 m <sup>2</sup>	683,00 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti parcele	maks.65,00%	47,88%
Indeks izgrađenosti parcele	3,2	2,33
Spratnost	Po+P+4+Pk	Po+P+4
Procenat zelenih površina Na parceli	min. 20% (136.6m <sup>2</sup> )	20% (136 m <sup>2</sup> )
Broj parking mesta	1PM/1 stambena jedinica (16PM) 1PM/60m <sup>2</sup> neto površine (3PM)	21 PM
Broj parking mesta za osobe sa invaliditetom	min jedno PM za osobe sa invaliditetom	1 PM za osobe sa invaliditetom

### 3. PRISTUP OBJEKTU I PARKIRANJE

Katastarska parcela br. 657/2 KO Požarevac ostvaruje direktan pristup sa javne saobraćajne površine - ulice Dunavske. Urbanističkim projektom se zadržava postojeća regulacija ulice Dunavske, obzirom da ova saobraćajnica ima širinu propisanu važećim planskim dokumentom, kao i odgovarajuće elemente poprečnog profila (kolovoz u širini od 2x3,5m + obostrani zeleni pojas u širini od 2x2,0m + obostrani trotoari u širini od 2,25m). Ulica je asfaltirana i opremljena gradskim mrežama infrastrukture: vodovoda, kanalizacije, elektroinstalacija i toplifikacije, na koje su priključeni okolni objekti. Ulica Dunavska predstavlja izuzetno važnu i frekventnu gradsku saobraćajnicu, odnosno, dominantan saobraćajni pravac - gradsku magistralu, koji povezuje centar gradskog naselja Požarevac sa državnim putem IB reda br. 34 (zapadna obilaznica oko grada).

Za kolski pristup objektu predviđeno je formiranje jedne interne kolsko-pešačke saobraćajnice duž bočne granice sa susednom k.p.br. 657/3, ukupne širine 4,50 m, koja se sastoji od kolsko pešačke saobraćajnice širine 2,5 m i parking prostora za podužno pakiranje širine 2,00 m. Kolovozne površine su sa propisnim nagibima kojim je omogućeno nesmetano odvodnjavanje atmosferskih padavina sa saobraćajnica, u zelene površine. Gabariti saobraćajnica u samom obuhvatu urbanističkog projekta i parking mesta su dimenzionisani prema važećim standardima za prohodnost putničkih vozila kao i za parkiranje vozila.

Parkiranje vozila u prostoru obuhvaćenim Urbanističkim projektom je predviđeno isključivo u okviru građevinske parcele. Na terenu su planirana 4 otvorena parking mesta i to kao podužna dimenzija 2,0m x 5,50m. U podzemnoj garaži predviđeno je ukupno 18 parking (garažnih) mesta, od kojih je jedno parking mesto u garaži dimenzionisano za putničko vozilo osobe sa invaliditetom. U okviru predmetne građevinske parcele predviđeno je ukupno 21 parking, odnosno garažno mesto, što je više od minimalnog broja parking mesta za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta, tako što je za svaku stambenu jedinicu obezbeđeno po jedno parking, odnosno garažno mesto, i jedno parking mesto na 60m<sup>2</sup> neto površine. U garažnom prostoru su 17 parking mesta, što čini 81,82% od ukupnog broja parking mesta.

Geometrija interne saobraćajnice kao i radijusi krivina na mestu priključenja na javni put prilagođeni su potrebama sadržaja na lokaciji i sobračajnog opsluživanja planiranog kompleksa.

Pešački pristup objektu odvija se zasebno za poslovni, a zasebno za stambeni ulaz u objekat. Pešački pristup ima minimalnu širinu od 1,5m.

#### 4. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Prema predloženom parternom rešenju, na građevinskoj parceli definisana je površina pod objektom, saobraćajne površine (pristupna saobraćajnica, pešačke komunikacije, parking mesta, pristupne rampe) i prostor zelenih površina.

Predmetna lokacija se nalazi u delu grada koji je Generalnim planom Požarevca označen kao zona namenjena je za mešovito stanovanje sa mogućnošću uvođenja delatnosti centralnih funkcija. Sve slobodne površine u okviru građevinskih parcela uređuju se ozelenjavanjem, sa formiranjem travnjaka i ukrasnog zelenila. GP-om predviđeni minimalni procenat zelenih površina na parcelama iznosi 20%.

Na parceli se u zadnjem delu parcele formira najveća zelena površina pod zelenilom, sa travnjacima i drvećem, do koje se pristupa pešačkom stazom duž bočne granice parcele, koja vodi u stambeni deo objekta. Na zatravnjenim slobodnim površinama se sade drvoredne sadnice i ukrasno žbunasto rastinje čime se formira slobodan prostor za potrebe stanara. Duž glavne pešačke staze formira se linijsko zelenilo u vidu žive ograde. Zelene površine formirane su i u prednjem delu parcele, simetrično postavljene u odnosu na glavni ulaz u poslovni deo objekta, što osim zasene ima i dekorativnu funkciju. Travnjaci na parceli se formiraju u delu neizgrađenih površina i u delu iznad delova podruma. Preko delova podruma koji se grade van osnovnog gabarita prizemlja, i ukopani su ispod nivoa terena, izvodi se hidroizolacija i drenaža, nanosi se sloj humusne zemlje i vrši zatravnjivanje. Ove zatravnjene površine se u ukupnom obračunu zelenila računaju sa 50%. Parking prostor je pod parking raster pločama ali obzirom da je iznad dela podzemne garaže koji je van gabarita prizemlja, nije uzet u obračun za zelenilo. Ukupna površina pod zelenilom na parceli iznosi 148,5 m<sup>2</sup>, od čega je 123,5m<sup>2</sup> pod površinom koja je van gabarita podzemne etaže i računa se 100%, a 25m<sup>2</sup> je iznad dela podzemne etaže koji je izvan gabarita prizemlja i računa se sa 50%. Na ovaj način dobija se površina od 136 m<sup>2</sup>, što čini 20% od ukupne površine parcele.

Ograđivanje građevinske parcele prema susednim parcelama izvršiti živom ogradom u zelenilu na transparentnoj metalnoj konstrukciji visine 1,40 m.

Pristupna kolska saobraćajnica sa pristupnom rampom za silazak u podrumski etažu, se betoniraju. Spoljni parking prostor uređuje se betonskim raster pločama u humusu sa zatravnjenjem. Pristupni plato u ulaznoj zoni u parcelu i objekat, kao i sve pešačke komunikacije se uređuju popločavanjem.

U okviru slobodnih neizgrađenih površina predviđeno je i postavljanje odgovarajućeg urbanog mobilijara.

#### 5. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Za funkcionisanje planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, predmetna parcela se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskim instalacijama, instalacijama daljinskog grejanja i priključuje na spoljnje mreže instalacija u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća.

U objektu su planirane i mašinske instalacije ventilacije i odimljavanja garaže, instalacije uzemljenja i gromobrana, telefonske instalacije, TV i kablovske instalacije, i dr.

Sve navedene instalacije biće predmet zasebne projektne dokumentacije.

##### **Vodovod i kanalizacija**

Prema tehničkim uslovima izdatim od strane JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac pod br. 01-6487/2 od 05.11.2018.g. u zoni planirane izgradnje objekta postoji izgrađena ulična vodovodna mreža. Ulični vod je izgrađen od PEHD cevi prečnika Ø 200 mm koja je locirana u ulici Dunavskoj, sa iste strane u odnosu na predmetni objekat, u kolovozu na oko 1,0m od ivičnjaka. Priključenje planiranog višeporodičnog stambeno-

poslovnog objekta se rešava priključenjem na javnu sekundarnu vodovodnu mrežu u ulici Dunavskoj, na postojeću PEHD cev prečnika Ø 200 mm. Priključak od ulične cevi do vodomernog šahta projektovati i izvesti od PEHD cevi Ø 80 mm za radni pritisak od 10 bara, isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka do vodomera. Vodomerni šaht se locira unutar k.p.br. 657/2 KO Požarevac na 1,0m od regulacione linije. Dimenzije vodomernog šahta iznose: najmanja unutrašnja veličina 1m x 1m x 1,3m. Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom. Ovim Urbanističkim projektom određen je položaj vodomernog šahta u skladu sa uslovima.

Prema tehničkim uslovima izdatim od strane JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac br. 03-1143/2 od 12-032018.g. u zoni planirane izgradnje stambenog objekta višeporodičnog stanovanja, postoji izgrađeni ulični kanalizacioni vod. Priključenje objekta na kanalizacionu mrežu izvesti na postojeći vod u ulici Dunavskoj, gde je dubina priključenja 1.8m ispod nivoa šaht poklopca, PVC kanalizacionim cevima prečnika prema hidrauličkom proračunu, i to preko revizionog šahta, lociranog na parceli na 1,0m od regulacione linije. Revizioni šaht treba biti preseka svetlog otvora ø80cm, snabdeven lakim livenim poklopcem ø625mm i penjalicama po DIN 1212. Profile cevovoda kanalizacionog priključka korisnika, odrediti tehničkom dokumentacijom prema važećim propisima i uslovima iz ove oblasti. Odvod atmosferskih voda nije planiran. Jedan deo atmosferskih voda razlivaće se direktno u zelene površine na parceli, a jedan deo putem rigola odvođiće se do uličnih slivnika.

### **Elektro instalacije**

Priključenje planiranog objekta na elektroenergetsku mrežu planirati, projektovati i izvesti u svemu prema Uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, d.o.o Beograd Ogranak „Distribucija Požarevac“ br. 8B.000-304600/2 od 20.11.2018.g., koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Objekat se priključuje na ZTS 10/0,4kV „Dunavska“ niskonaponskim podzemnim vodom 2xPP00-A 4x150mm<sup>2</sup> koji se uvodi u KPK1, koja se nalazi na unutrašnjoj fasadi objekta u prizemlju stambenog dela. Iz KPK1 se napaja MRO po projektnoj dokumentaciji. Planirana snaga objekta je 395,37 kW, od čega su: za 20 stanova i 1 lift predviđeni po Pj 17,25 kW; i za 1 lokal, 1 zajednička potrošnja i 1 garaža po Pj 11,04 kW. Priključak je podzemni grupni individualni za 23 brojala sa direktnim merenjem, mesto merenja na unutrašnjoj fasadi objekta – hodniku u prizemlju objekta.

### **Priključak na daljinski sistem grejanja**

Priključenje planiranog objekta na toplovodnu mrežu toplifikacionog sistema grada Požarevca planirati i izvesti u svemu prema izdatim tehničkim uslovima od strane JP „TOPLIFIKACIJA“ Požarevac br. 7361/2 od 02.11.2018. g. , koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Na predmetnoj parceli postoji izvedena instalacija sistema daljinskog grejanja. Prilikom izgradnje objekta voditi računa da se postojeći cevovod ne ošteti. Priključak koji je ostavljen za objekat na parceli je nedovoljnog kapaciteta i predviđeno je njegovo ukidanje. Sanacija svih eventualnih oštećenja na postojećem cevovodu, kao posledica gradnje objekta, padaju na teret Investitora objekta

Predmetna lokacija se nalazi u delu grada gde je projektnom dokumentacijom planirano priključenje na toplifikacioni sistem grada putem rezidencijalnih toplopredajnih stanica.

Da bi se stvorili tehnički uslovi za priključenje predmetnog objekta na toplifikacioni sistem grada Požarevca potrebno je izgraditi:



- priključni vrelovod do objekta kupca (postojeći treba demontirati),
- merno-regulacioni set za objekat kupca (MRS),
- rezidencijalnu toplopredajnu stanicu za objekat kupca, koja se smešta u podrumsku etažu i montira na slobodnoj površini zida u ulaznom delu,
- unutrašnju instalaciju u objektu kupca.

## 6. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Zaštita od požara predmetne lokacije i planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sprovodi se prema tehničkim uslovima iz dela zaštite od požara izdatim od strane Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije Odeljenja za vanredne situacije Odseka za preventivnu zaštitu u Požarevcu 09/25/2 broj: 217-15713/18-1 od 06.11.2018.god.

Stambeno-poslovni objekat koji je predmet ovog projekta nalazi se u Požarevcu. Izgradnja objekta predviđena je na k.p. br. 657/2 KO Požarevac u Požarevcu, u ulici Dunavskoj. Položaj objekta prema susednim objektima je takav da se može konstatovati da je ispoštovan princip dovoljne udaljenosti od susednih objekata, ne ugrožavajući komunikacione i protivpožarne puteve i veze, kao i objekte u okruženju.

Za prilaz i intervenciju vatrogasnog vozila u slučaju požara mogu se iskoristiti postojeće saobraćajnice u Požarevcu. Vatrogasno vozilo može prići objektu iz ulice Dunavske, a postojeće saobraćajnice omogućavaju kretanje istog samo unapred. Gašenje eventualnih požara vršiće Vatrogasno-spasilačka jedinica iz Požarevca. Za dolazak na lice mesta Vatrogasnoj jedinici je potrebno oko 2 minuta, s obzirom da je ukupna udaljenost od vatrogasne jedinice do objekta oko 600 m. Prilazni putevi do objekta su asfaltirane gradske saobraćajnice, ove saobraćajnice su odgovarajuće širine i nosivosti za saobraćaj vatrogasnih vozila, bez prirodnih prepreka.

Planirani objekat se jednom svojom stranom nalazi neposredno do ulice Dunavske, pa je direktan prilaz vatrogasnog vozila objektu moguć sa te strane. U propisu SRPS TP21, odeljak 7 definisani su uslovi u pogledu prilaza vatrogasnih vozila za stambene, poslovne i javne objekte. U ovom propisu zahtev za obezbeđivanje ulaska vatrogasnog vozila u dvorište objekta nameće se samo za zgrade koje formiraju blok zgrada. Što se tiče objekta koji je predmet ovog projekta pozicija planiranog objekta je takva da se on ne može smatrati zgradom u blokovskoj gradnji. Takođe ovaj objekat ima nisko požarno opterećenje, nije u pitanju visoki objekat, tako da se ovaj objekat ne može smatrati objektom povećanog rizika od požara. Za ovu vrstu objekta ne postoji zahtev za obaveznom ulaskom vatrogasnog vozila u dvorište. U konkretnom slučaju omogućen je ulaz vatrogasnog vozila do objekta iz ulice Dunavske kako bi se unela vatrogasna oprema (oprema za gašenje, lestve, jastuk, ventilatori, itd.) i omogućilo gašenje požara i sa bočnih i zadnje strane objekta. Za ovo kretanje vatrogasnog vozila na pristupnim ulicama postoji dovoljna širina i visina u skladu sa odredbama SRPS TP21.

Ulicama Partizanska i Dunavska kojima se kreće vatrogasno vozilo od vatrogasne stanice do premetne lokacije, moguće je manevrisanje vatrogasnog vozila, obzirom da iste zadovoljavaju zahteve čl. 6 Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ" br.8/95). Pristupne gradske saobraćajnice poseduju karakteristike koje zadovoljavaju sve zahteve Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice, i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ" br.8/95): - Nosivost kolovoza saobraćajnica od 13 tona osovinog pritiska, - Najmanja širina saobraćajnica za dvosmerno kretanje vozila je veća od 6 metara, a za jednosmerni 3,5 metara, - Unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10,5 metara, - Maksimalni usponi su 1%, - Visinska prohodnost 4,50 metara.

Predviđeni objekat je po svojoj nameni stambeno-poslovni, spratnosti Po+P+4+Pk.

Na osnovu tačke 3.1 Tehničkih preporuka za zaštitu od požara stambenih, poslovnih i javnih zgrada-SRPS TP 21, pod visinom objekta smatra se visinska razlika između kote kolovoza uz zgradu, ili platoa namenjenog za vatrogasno vozilo, sa kojeg bi se intervenisalo u slučaju požara u zgradi i kote poda najviše etaže na kojoj borave ljudi. U slučaju stambenog objekta, spratnosti Po+P+4, kota poda najviše etaže na kojoj borave ljudi je kota poda potkrovlja i ona iznosi +15,15 m. Na osnovu prethodno navedenog može se zaključiti da ovaj objekat ne spada u visoke objekte, na osnovu Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list SFRJ", broj. 7/84) i Pravilnika o izmeni Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. glasnik RS", br. 86/2011). Stambeni objekat spada u kategoriju izdvojenih zgrada.

Klasifikacija objekta prema broju lica koja borave u objektu i površini požarnog sektora: na osnovu tabele 1 iz tehničkih preporuka srps tp21, objekat se razvrstava u klasu p5.

Stambeni objekat ima nisko požarno opterećenje. Kategorija tehnološkog procesa prema ugroženosti od požara je K4, na osnovu čl. 14 Pravilnika tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91).

Na osnovu SRPS TP21 i usvojenih parametara - klase P5 i klasifikacije zgrade IS2, zahtevani stepen otpornosti objekta je SOP-IV (VO) veća otpornost.

Od instalacija i uređaja za gašenje požara za ovaj objekat je potrebno predvideti hidrantsku mrežu, aparate za gašenje požara i sistem za ručnu dojavu požara.

Objekat se mora projektovati i izvesti u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS“ br.111/09 i 20/15) i SRPS U.J. 1.030;
- Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu („Sl. List SFRJ“ br.30/91);
- Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika („Sl.list SRJ“ br. 8/95);
- Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. List SFRJ“ br. 53/88, 54/88);
- Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog prežnjenja.(„Sl. List SFRJ“ br.11/96), kao i drugim važećim tehničkim propisima i standardima koji se primenjuju usmisluzastite od požara;
- Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme klimatizacije i ventilacije ("Sl. List SFRJ", br. 38/89 i Sl. Gl. RS", br. 118/2014).

U skladu sa članom 31. i 33. Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/09 i 20/15), pre početka gradnje objekta potrebno je pribaviti saglasnost na investiciono tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara. Uz investiciono-tehničku dokumentaciju prilaže se i elaborat ili projekat zaštite od požara, u zavisnosti od uslova nadležne institucije. Pre početka korišćenja izgrađenog objekta pribaviti saglasnost u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara predviđenih investiciono-tehničkom dokumentacijom, u skladu sa članom 36. Zakona o zaštiti od požara.

## 7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenim Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja. Za potrebe izrade tehničke dokumentacije, odnosno, projekta za građevinsku dozvolu, potrebno je izvršiti neophodna inženjersko-geološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta i proračun konstrukcije, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15).

Grad Požarevac skoro celim svojim prostranstvom leži na širokoj, nižoj rečnoj terasi a preko moćne aluvijalne ravni reke Velike Morave. Prosečna visina nad morem aluvijalne ravni iznosi oko 80 m. Potez ulice Dunavske leži na nižoj rečnoj terasi preko

aluvijalne ravni reke Velike Morave.

Iskustva izrade elaborata na lokacijama u neposrednoj blizini, ukazuju na to da tlo spada u drugu kategoriju terena prema klasifikaciji i identifikaciji tla. Dubina nivoa podzemnih voda je na oko 6,5m tako da nema uticaja na temeljenje objekta. Nadmorska visina je prosečno na oko 79 m.

Na području ove ulice inženjerska svojstva terena su takva, da je teren u prirodnim uslovima stabilan, kao i u uslovima izmenjenog naponskog stanja u terenu. Prilikom iskopa voditi računa o bezbednosti ljudi i objekata, pa je potrebno uraditi osiguranje temeljnog iskopa. U cilju očuvanja bezbednosti ljudi i objekata, Projektant i Izvodjač radova su dužni da se pridržavaju odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata ( Službeni list 15/1990.) koje se odnose na obezbeđenje susednih objekata i rad u otvorenoj temeljnoj jami (čl. 134 - 141 ).

Obzirom da se Požarevac nalazi u seizmičkom području inteziteta VIII stepeni MCS skale, konstrukciju objekta je neophodno sračunati u skladu sa odgovarajućim koeficijentom seizmičnosti. U odnosu na seizmičnost područja, može se očekivati jak zemljotres, koji može prouzrokovati oštećenja do 2. stepena na građevinskim objektima. Prilikom proračuna treba usvojiti koeficijent seizmičnosti za srednja tla od  $K_s=0,025$ .

## 8. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Objekti namenjeni za korišćenje većeg broja ljudi moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa posebnim potrebama, deci i starim osobama omogući pristup, kretanje, boravak i korišćenje u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015).

Neophodno je obezbediti prilaze u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe minimalnog nagiba 5% (1:20), a maksimalno do 8,3%(1:12). Minimalna širina rampe iznosi 0,9m.

Za planirani objekat pristupna pešačka rampa u poslovni deo objekta je nagiba 7%, širine 90cm, i predviđena je na prostoru prilaznog platoa ispred ulaznog dela objekta. U okviru stambenog ulaza planirana je platforma dim. 110 X 113 cm. Na ovaj način je ispoštovan standard pristupačnosti, odnosno omogućen je pristup prostoru osobama koja koriste invalidska kolica, starim osobama, osobama sa decom u kolicima i ostalim kategorijama korisnika i posetilaca.

U okviru planiranog kompleksa pešačke staze su pristupačne, međusobno povezane i prilagođene za jednostavnu orijentaciju u prostoru, sa nagibima koji ne prelaze 5%. Poprečni nagibi pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznose 2%.

Širina pešačke staze iznosi 150cm, što je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015). Površine pešačkih komunikacija projektovati i izvesti kao ravne, čvrste i otporne na klizanje.

Mesto za parkiranje vozila koja koriste osobe sa invaliditetom označeno je znakom pristupačnosti, Urbanističkim projektom planirano je 1 parking mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom, što zadovoljava minimalan uslov.

## 9. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Na predmetnoj građevinskoj parceli obezbeđen je prostor za postavljanje kontejnera za komunalni otpad. Određeno je pogodno i higijenski bezbedno mesto u okviru parcele, uz poštovanje svih najstrožih higijenskih uslova - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i sl. Lokacija posuda za odlaganje i odnošenje smeća obezbeđuje se neposredno uz Dunavsku ulicu, uz pristupnu internu kolsko pešačku saobraćajnicu u

sklopu parcele. Ovako lociran prostor omogućava jednostavno iznošenje posuda za smeće na javnu površinu – ul. Dunavsku. Prostor za postavljanje kontejnera mora biti izveden u skladu sa uslovima zaštite životne sredine. Podloga na kojoj se nalaze kontejneri mora biti od čvrstog materijala (beton-asfalt) bez ijednog stepenika i sa najvećim dozvoljenim usponom za prolaz kontejnera od 3%. planirane su tri posude – kontejnera, zapremine min. 1,1m<sup>3</sup> u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća – JKP „Komunalne službe“ Požarevac, br. 01-5304/1 od 17.10.2018. godine.

## 10. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost planiranog objekta obezbeđena je oblikom i kompaktnošću (faktor oblika) kao i orijentacijom u skladu sa prostornim mogućnostima parcele. Prilikom projektovanja primenjivati uslove definisane Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl. glasnik RS br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl. glasnik RS br.69/12). U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“ br.61/11).

## 11. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Na predmetnoj lokaciji nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu. U objektu se mogu obavljati samo delatnosti koje u redovnim uslovima ne zagađuju životnu sredinu iznad dozvoljenih granica. Planirani sadržaj – višeporodični stambeno poslovni objekat, se ne nalazi na listi Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RS“ br.114/2008).

Građevinska parcela se nalazi u okviru šire zone gradskog centra u gradskom urbanom tkivu, sa mešovitim stanovanjem srednjih gustina. Sve slobodne površine u okviru građevinske parcele uređuju se ozelenjavanjem, sa formiranjem travnjaka i ukrasnog zelenila. Parking površine predviđene su u okviru parcele, i uređuju se raster pločama sa zatravnjivanjem i zelenim površinama sa drvećem i žbunastim zelenilom.

Prilikom izgradnje objekata treba voditi računa o obezbeđivanju uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekata.

U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenje štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao i iz objekta. U skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 54/92 i 72/2010) planirati odgovarajuće mere zaštite kojima intenzitet buke neće prelaziti granične vrednosti.

Mesto za držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da bude dostupno za saobraćaj specijalnih vozila za odvoženje otpada. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Neophodno je da se nesmetano obavlja redovno pražnjenje posuda.

Cvrsti i tačni otpaci moraju se odlagati u skladu sa sanitarno higijenskim zahtevima.

## 12. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U granicama obuhvata Urbanističkog projekta ne postoje objekti niti kompleksi evidentirani kod nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo kao objekti kulturne baštine ili objekti od posebnog istorijskog značaja kao dobra pod prethodnom zaštitom, te predmetna lokacija ne podleže obavezi pribavljanja uslova od strane Zavoda kao teritorijalno nadležne ustanove službe zaštite. Izgradnja novog građevinskog fonda može se planirati u skladu sa parametrima iz važećeg plana.

Ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture Smederevo i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkrivene.

U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode, obaveza izvođača radova / nalazača da pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

## 13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Tehnički opis objekta je dat u posebnoj svesci – sveska II: Idejno arhitektonsko rešenje objekta.

## 14. ZAVRŠNE ODREDBE

Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji, organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog zakona. Potvrđeni Urbanistički projekat predstavlja osnovu za izradu lokacijskih uslova. Nakon izdavanja lokacijskih uslova podnosi se zahtev za izdavanje građevinske dozvole, u svemu prema Zakonu o planiranju i izgradnji.

Odgovorni urbanista:



*Nataša Momirović*

Nataša Momirović, dipl.inž.arh.  
broj licence 200 0935 06

### III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

## IV DOKUMENTACIJA