

СВЕСКА I

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. бр. 1441/1 и делу к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу

Инвеститор:

Р.Д. ИНЖЕЊЕРИНГ ДВА д.о.о. Београд, ул. Апатинска бр. 2, Земун

Пројектант:

ПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд, ул. Томе Максимовића бр. 5/лок. бр. 4

САДРЖАЈ

СВЕСКА I

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

СВЕСКА II

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА-налази се у свесци I

0 СВЕСКА ИДР-ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

1 АРХИТЕКТУРА ИДР- ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПРОЈЕКТА

Одговорни урбаниста и одговорни пројектант:

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.

Пожаревац, март 2021.године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
 на к.п. бр. 1441/1 и делу к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу

Пројектант:
 ПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд,
 ул. Томе Максимовића бр. 5/лок. бр. 4



Perić D.

Драгица Перић, одговорно лице

Одговорни урбаниста
 и одговорни пројектант:



Miloš B. Gardasević
 Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.
 број лиценце 200 0234 03



Инвеститор
 Р.Д. ИНЖЕЊЕРИНГ ДВА д.о.о. Београд
 ул. Апатинска бр. 2, Земун

M. Arsić

Милош Арсић, одговорно лице



Пожаревац, март 2021.године

САДРЖАЈ СВЕСКА I - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија Решења Агенције за привредне регистре
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте са потврдом
4. Решење о одређивању одговорног пројектанта
5. Лиценца одговорног пројектанта са потврдом
6. Изјава о међусобној усаглашености делова техничке документације

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II.1 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Услови изградње
5. Нумерички показатељи
6. Начин уређења слободних и зелених површина
7. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
8. Инжењерско - геолошки услови
9. Мере заштите животне средине
10. Мере заштите непокретних културних добара
11. Услови и мере заштите природних добара и животне средине
12. Технички опис објекта

II.2 ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Положај локације у односу на окружење
2. Катастарско топографски план са границом Урбанистичког пројекта
3. Партерно уређење
4. Регулационо нивелационо решење
- 5.1 Скица одређивања регулационе линије
- 5.2 Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу
- 6.1 Предлог препарцелације-1. фаза
- 6.2 Предлог препарцелације-2. фаза

САДРЖАЈ СВЕСКА II – ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА-налази се у свесци I

0 СВЕСКА ИДР-ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

1 АРХИТЕКТУРА ИДР- ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

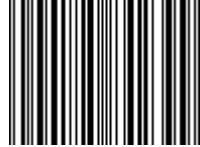
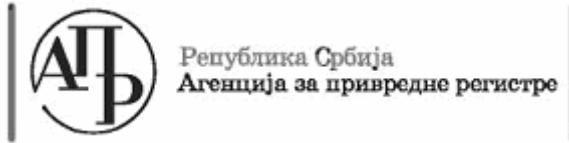
ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПРОЈЕКТА

1. Копија плана
2. Копија плана подземних инсталација
2. Ситуациони план
3. Препис листа непокретности
5. Услови и сагласности надлежних предузећа и институција



GPD „DARSING“ d.o.o.
ul. Tome Maksimovića br. 5, lokal br. 4
11000 Beograd, Vračar, Srbija
telefon: +381 64 821 51 07
žiro račun: 160-307363-69 Banca
Intesa
PIB: 105699771 MB: 20422742

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Регистар привредних субјеката
БД 41832/2017

5000125842399

Дана, 19.05.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код GRAĐEVINSKO PRIVREDNO DRUŠTVO DARSING DOO POŽAREVAC, матични број: 20422742, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Драгица Перић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

GRAĐEVINSKO PRIVREDNO DRUŠTVO DARSING DOO POŽAREVAC

Регистарски/матични број: 20422742

и то следећих промена:

Промена улога чланова:

- Име и презиме: Златија Јанићијевић
ЈМБГ: 2001973715384
Уписује се:
Новчани улог
Уплаћен: 41.600,00 RSD, на дан 19.11.2016

Промена основног капитала:

Уписује се:
Новчани капитал
Уплаћен: 41.600,00 RSD, на дан 19.11.2016

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 41832/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

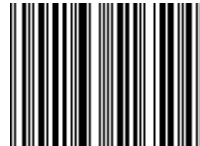
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



Регистар привредних субјеката

5000163516504

БД 106876/2019

Дана, 31.10.2019. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ГРАЂЕВИНСКО ПРИВРЕДНО ДРУШТВО DARSING DOO БЕОГРАД, матични број: 20422742, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Драгица Перић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ГРАЂЕВИНСКО ПРИВРЕДНО ДРУШТВО DARSING DOO БЕОГРАД

Регистарски/матични број: 20422742

и то следећих промена:

Промена адресе за пријем електронске поште:

Уписује се:

darsingdoo@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 30.09.2019. године регистрациону пријаву промене података број БД 106876/2019 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

На основу Закона 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) доносим

РЕШЕЊЕ

Којим се за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс на локацији на к.п. бр. 1441/1 и делу к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Лоле Рибара

ОДРЕЂУЈЕ

Одговорни урбаниста:

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.

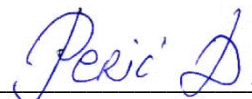
Број лиценце 200 0234 03

Образложење:

Именовани испуњава Законом прописане услове у погледу стручне спреме, дужине радног стажа и поседовања уверења о положеном стручном испиту прописаном за одговарајућу струку.

Именовани је дужан да се при изради Урбанистичког пројекта придржава важећих законских одредби, техничких прописа, норматива, стандарда, као и позитивних прописа струке којима је регулисана област пројектовања.

Пројектант:
ПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд,
ул. Томе Максимовића бр. 5/лок. бр. 4



Драгица Перић, одговорно лице



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милош Ђ. Гардашевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 3008966762014

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0234 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/396136
Београд, 06.11.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милош Ђ. Гардашевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0234 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 16.10.2021.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу Закона 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) доносим

РЕШЕЊЕ

Којим се за одговорног пројектанта на изради Идејног архитектонског решења за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс на локацији на к.п. бр. 1441/1 и делу к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Лоле Рибара

ОДРЕЂУЈЕ

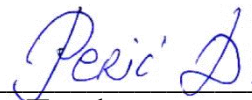
Одговорни пројектант:
Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.
број лиценце 300 1733 03

Образложење:

Именовани испуњава Законом прописане услове у погледу стручне спреме, дужине радног стажа и поседовања уверења о положеном стручном испиту прописаном за одговарајућу струку.

Именовани је дужан да се при изради Идејног архитектонског решења придржава важећих законских одредби, техничких прописа, норматива, стандарда, као и позитивних прописа струке којима је регулисана област пројектовања.

Пројектант:
ПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд,
ул. Томе Максимовића бр. 5/лок. бр. 4



Драгица Перић, одговорно лице



GPD „DARSING“ d.o.o.
ul. Tome Maksimovića br. 5, lokal br. 4
11000 Beograd, Vračar, Srbija
telefon: +381 64 821 51 07
žiro račun: 160-307363-69 Banca
Intesa
PIB: 105699771 MB: 20422742



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милош Ђ. Гардашевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 3008966762014

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 1733 03



У Београду,
16. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/396138
 Београд, 06.11.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
 ("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
 Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милош Ђ. Гардашевић, дипл. инж. арх.
 лиценца број

300 1733 03

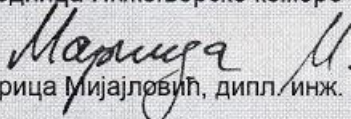
за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
 обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 16.10.2021.
 године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
 коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије


 Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВА

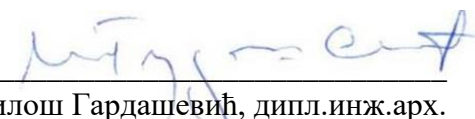
О УСАГЛАШЕНОСТИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ПРИМЕНИ ПРОПИСА

Изјављујем да су Урбанистички пројекат и Идејно архитектонско решење за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс на локацији на к.п. бр. 1441/1 и делу к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Лоле Рибара израђени у свему:

- у складу са Законом 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),
- у складу са важећом урбанистичком и планском документацијом,
- према важећим прописима, стандардима и нормативима.



Одговорни пројектант и урбаниста:


Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.



II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II.1 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације и преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја у границама парцеле, са решењем колског прилаза, пешачког прилаза и предлозима прикључака на спољну инфраструктурну мрежу који су у складу са условима надлежних јавних предузећа.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредби чл. 60. - 62. Закона 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) и чл. 76.-77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Сл. гласник Града Пожаревца“, број 11/2020).

3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације израђује се у циљу утврђивања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс на грађевинској парцели која се формира од катастарске парцеле број 1441/1 К.О. Пожаревац, и дела катастарске парцеле 1348/1 К.О. Пожаревац, а које се налазе у улици Лоле Рибара број 49 у Пожаревцу.

Будућа ГП1 која се формира од к.п. бр. 1441/1 и дела к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу је површине 778,91м² (779,00м²). Ширина фронта ка улици Лоле Рибара је 19,17м, бочне димензије су 43,54м, односно 43,61м, са задње стране је широка 17,78м. У листу непокретности број 1460 К.О. Пожаревац, предметна катастарска парцела је уписана као градско грађевинско земљиште.

Са северне стране је тангира катастарска парцела бр. 1348/1 – улица Лоле Рибара, са западне к.п.бр. 1439/1, са источне к.п.бр. 1445 и 1444/1, са задње јужне стране се налазе к.п.бр. 1441/3 и 1444/9 све у К.О. Пожаревац у Пожаревцу.

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на графичким прилозима.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца у широј централној градској зони. Планирана претежна намена су комерцијале услужне делатности.

Сагласно Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ у оквиру претежних намена датих овим планом, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у складу са табелама 3.1. и 3.2. „Компатибилне намене“.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, пред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном. 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.

У случају промене намене целе парцеле из планиране претежне у компатибилну, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Табела 3.2. Компатибилне намене – површине осталих намена.

компатибилна намена	планирана намена	станице за снабде-вање горивом	верски објекти	комерцијалне услужне делат.	становање
образовање		O	O	O	O
култура		O	O	O	O
здравство		O	O	O	O
дечја и социјална заштита		O	O	O	O
управа		O	O	O	O
зелене површине		O	O	O	O
зелене површ. отвор. стамбених блокова		X	X	X	X
пољопривреда (у функц. образовања)		X	X	X	X
спорт и рекреација		O	X	O	O
комуналне површ. и обј. – гробља		X	X	X	X
комуналне површ. и обј. – пијаце		O	X	X	X
инфраструктурне површине и обј.		O	X	O	O
пешачке и колске саобраћај.површ.		O	O	O	O
аутобуска станица		X	X	X	X
железница		X	X	X	X
паркинзи		O	O	O	O
површ. посебне намене – војне		X	X	X	X
површ. посебне намене – КПЗ		X	X	X	X
становање		O	O	O	
комерцијалне услужне делат.		O	O		O
верски објекти		O		O	O
станице за снабде-вање горивом			X	X	X

O – компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену
 X – није компатибилно, планирана намена не може да се промени у некомпатибилну намену

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“ ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

При изради пројеката парцелације и препарцелације, водити рачуна да преостали простор у блоку, који припада суседним катастарским парцелама, испуњава услове за формирање нових грађевинских парцела.

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 одмакнуте од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објекта у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

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

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

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

Површина фасаде препуста може да буде највише 50% од површине целе фасаде, сем у случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, када може да буде највише 30% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти на висини мањој од 3,5 m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3 m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења). Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

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

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума.

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

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0 m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Табела 21. Димензије паркинг места код косог паркирања

Тип возила	α0	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

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.

Табела 35. Нормативи за димензионисање броја паркинг места.

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

* најмање 1 ПМ

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

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

Трафо-станице у ужој и широј централној градској зони пројектовати у оквиру објеката.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Комерцијалне услужне делатности у широј централној градској зони

Табела 43. Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности 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 1.500 m²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (ИЗ)
<ul style="list-style-type: none"> • 50% • изузетно 55%, 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"> • 11,5 m; изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), оријентациона спратност је П(+Пс); у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, 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 задње границе парцеле*
<ul style="list-style-type: none"> • најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 8 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.
растојања објекта од бочних граница парцеле*
<ul style="list-style-type: none"> • по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање ¼ висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката.

<p>заштита суседних објеката*</p> <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 објекат 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 1 висина вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; није дозвољено пројектовање отвора главних 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 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 мањем од 4 m од бочног суседног објекта, односно, 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.
<p>кота приземља</p> <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, ајвише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
<p>услови за зелене и слободне површине</p> <ul style="list-style-type: none"> минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 25%; обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина; подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; 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.
<p>услови за изградњу помоћних објеката</p> <ul style="list-style-type: none"> није дозвољена изградња помоћних објеката
<p>услови за оградавање</p> <ul style="list-style-type: none"> ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; бочне и задња стране парцеле могу се оградавати 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 су 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 објекта, уз сагласност суседа

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- минимална површина парцеле је 500 m²;
- максимална површина парцеле је 1.500 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНА УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- највећи дозвољени индекс заузетости (Из) 50 %
- највећа дозвољена висина објекта 14,5 m
- оријентациона спратност је П+3 (+Пс)
- минимални проценат зелених површина 25 %

Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ регулација улице Лоле Рибара је дефинисана одстојањем од осовине саобраћајнице која је дата координатама.

Планирана ширина регулације улице Лоле Рибара у правцу локације је 17,60м.

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У ГРАНИЦАМА УП 4. ОПИС РЕШЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА – УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Планирана регулациона линија улице Лоле Рибара налази се на удаљењу од 1,66 до 1,48м од граница парцеле. Осовина саобраћајнице дата је координатама темених тачака раскрсница

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РАСКРСНИЦА

Ознака	X	Y	висина
46	7514484.59	4941732.62	77.90
47	7514745.53	4941675.28	77.50

Удаљење регулационе линије од осовине саобраћајнице је 8,50 m.

Предложеном препарцелацијом катастарској парцели 1441/1 К.О. Пожаревац се припаја део катастарске парцеле 1348/1 К.О. Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле у складу са Планом. Формира се једна грађевинска парцела и једна катастарска парцела на североисточном делу ради исправљања границе са суседном катастарском парцелом и омогућавање формирања правилних грађевинских парцела.

Површина к.п. бр. 1441/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу је 749,30м², површина катастарске парцеле КП1 29,62м², док је површина грађевинске парцеле ГП1 778,91м².

Постојећа к.п. бр. 1441/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу дата је граничним тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 и 25.

Новоформирана катастарска парцела КП1 дата је граничним тачкама 13, 14, 15, 16, 17, Т1 и Т2.

Новоформирана грађевинска парцела ГП1 дата је граничним тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, Т1, Т2, Т3, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 и 25.

Иначе, препарцелација се ради у две фазе. У првој фази формира се катастарска парцеле КП1 као део од к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац.

Након формирања ове парцеле и куповине КП1 од стране инвеститора, спроводи се друга фаза препарцелације у којој се формира грађевинска парцела ГП1 (од к.п. бр. 1441/1 и КП1 као део од к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац).

Тек након завршене ове процедуре, инвеститор може поднети захтев за добијање грађевинске дозволе.

СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА

к.п. бр. 1441/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
1	16-65-3	7514549.95	4941664.96
2	100-07-4П	7514541.52	4941666.78
3	105805	7514539.07	4941667.31
4	105806	7514536.77	4941667.81
5	16-65-1	7514536.34	4941667.90
6	93397	7514538.44	4941675.96
7	93415	7514539.75	4941683.32
8	93476	7514540.57	4941688.77
9	93417	7514540.66	4941689.35
10	108816	7514541.14	4941690.65
11	108815	7514541.76	4941690.46
12	105815	7514542.60	4941695.79
13	108814	7514544.69	4941709.01
14	108813	7514553.15	4941707.28
15	105837	7514557.58	4941706.33
16	105836	7514561.51	4941705.49
17	26270	7514563.40	4941705.09
18	26269	7514561.65	4941698.25
19	26268	7514561.15	4941698.30
20	105830	7514559.07	4941689.20
21	26267	7514558.23	4941685.54
22	105831	7514556.30	4941675.98
23	26264	7514556.16	4941675.30
24	4070	7514553.72	4941664.15
25	100-07-6П	7514550.39	4941664.87

СПИСАК КООРДИНАТА НОВИХ ТАЧАКА

тачка		у координата	х координата
T1		7514563.77	4941706.52
T2		7514545.05	4941710.63

СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА НОВИХ ПАРЦЕЛА

1. ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

КП 1- део к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
13	108814	7514544.69	4941709.01
14	108813	7514553.15	4941707.28
15	105837	7514557.58	4941706.33
16	105836	7514561.51	4941705.49
17	26270	7514563.40	4941705.09
T1		7514563.77	4941706.52
T2		7514545.05	4941710.63

СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА НОВИХ ПАРЦЕЛА

2. ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ГП 1- формира се од к.п. бр. 1441/1 и КП 1 (део к.п. бр. 1348/1), К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
1	16-65-3	7514549.95	4941664.96
2	100-07-4п	7514541.52	4941666.78
3	105805	7514539.07	4941667.31
4	105806	7514536.77	4941667.81
5	16-65-1	7514536.34	4941667.90
6	93397	7514538.44	4941675.96
7	93415	7514539.75	4941683.32
8	93476	7514540.57	4941688.77
9	93417	7514540.66	4941689.35
10	108816	7514541.14	4941690.65
11	108815	7514541.76	4941690.46
12	105815	7514542.60	4941695.79
13	108814	7514544.69	4941709.01
T2		7514545.05	4941710.63
T1		7514563.77	4941706.52
17	26270	7514563.40	4941705.09
18	26269	7514561.65	4941698.25
19	26268	7514561.15	4941698.30
20	105830	7514559.07	4941689.20
21	26267	7514558.23	4941685.54
22	105831	7514556.30	4941675.98
23	26264	7514556.16	4941675.30
24	4070	7514553.72	4941664.15
25	100-07-6п	7514550.39	4941664.87

Коначне површине парцела даје РГЗ Служба за катастар непокретности у Пожаревцу.

Урбанистичким пројектом се планира изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта, максималних димензија приземља 13,87 x 27,11м.

Колски, као и пешачки приступ објекту планиран је из улице Лоле Рибара, према којој је дефинисана и регулациона линија.

Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом улице Лоле Рибара са северне стране. На западној и источној страни објект се поставља на бочним границама парцеле у предњој зони. После пасажа у приземљу који је дужине 10,93м, одстојање објекта од границе суседне парцеле на западној страни (к.п. бр. 1439/1) је веће од 4,0м у свим етажама објекта. На јужној страни, минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је више од 16,0м, док је одстојање објекта од суседне парцеле која се налази са источне стране објекта од 3,00-3,07м.

Висинска регулација усклађена је са параметрима из плана. Планирана спратност објекта је По+П+3+Пс.

Кота пода приземља пословног простора је на +0.00м у односу на коту терена, док је кота пода приземља стамбеног дела на +0.00м. Спратна висина подземне гараже је 3,60м, док делови који имају уграђене паркинг платформе-клацкалице имају и јаму дубине 1,90м. Спратна висина пословног простора је 3.70м, док је спратна висина стамбених етажа 2,90м, осим повученог спрата чија је спратна висина 2,95м. Венац објекта је на +13,45м, венац повученог спрата је на +15,35м док су коте слемена на 16,72м, 17,02м и 17,50м.

Нивелација објекта постављена је у односу на нулту коту терена односно тротоара улице Лоле Рибара. Кота пода приземља пројектована је на +0,00м због пословног садржаја у делу приземља објекта ка улици и ка дворишту.

Објект чија се изградња планира је стамбено - пословни, вишепородични, са 21 стамбеном јединицом и два пословна простора намењена услужним делатностима, трговини, и сл. наменама које су примерене централној зони града уз претежно становање.

Према предложеном ситуационом решењу, на предметној парцели дефинисана је површина под објектом, саобраћајне површине (приступна интерна колско пешачка саобраћајница, тротоари, паркинг места, рампа за приступ подземној гаражи) и простор зелених површина на којима је планиран и простор за игру деце.

Колски и пешачки прилаз парцели и објекту остварен је из улице Лоле Рибара. Све комуникације унутар парцеле су партерно обрађене у складу са својом основном наменом.

Унутар парцеле, све остале слободне површине су планиране као зелене.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Приказ површина и урбанистичких показатеља исказани су у следећим табелама:

Број катастарске парцеле	ГП1- кп бр. 1441/1 и део 1348/1 К.О. Пожаревац
Површина грађевинске парцеле	778,91м ²
БРГП планираног објекта-надземна	1.874,09м ²
спратност	По+П+3+Пс
индекс заузетости	387,74м ² /778,91=49,77%
паркинг места	24

Површина под објектом	383,73м ²
Укупна бруто површина објекта	2.319,87м ²
Зеленило	179,88м ² /778,91=24,62%

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

План генералне регулације	Урбанистички пројекат
Индекс заузетости парцеле	
Макс. 50%	49,77%
Спратност	
По+П+3+Пс	По+П+3+Пс
Проценат зелених површина	
мин 25%	25,02%

6. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Све слободне, неизграђене површине на парцели озелењавају се садњом висококрошних лишћара комбинованих са зимзеленим стаблима, ниског декоративног растиња и травнатим површинама. Ове површине су обезбеђене у дворишном делу парцеле у површини од 195,83 м². На овом простору је предвиђено и постављање клацкалице, љуљашке за игру мале деце као и клупе за одмор одраслих.

7. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРЕДЛОЗИМА ПРИКЉУЧАКА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

Саобраћај

Главни саобраћајни и пешачки приступ грађевинској парцели остварује се из улице Лоле Рибара. На парцели је формирана интерна колско пешачка саобраћајница поред објекта минималне ширине 3,00м, са које се приступа објекту, паркинг простору у етажи приземља, слободним, неизграђеним површинама, као и приступ (рампа) гаражи која је испод објекта (улаз у гаражу је приказан на графичким прилозима).

Коловозне површине су са прописним нагибима којим је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина са саобраћајница, у зелене површине.

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

Паркирање возила у простору обухваћеном Урбанистичким пројектом је предвиђено искључиво у оквиру грађевинске парцеле, и то у гаражи 21 места и на етажи приземља 4 паркинг места, од којих је једно паркинг место димензионисано за инвалиде.

Овако планиран паркинг простор у оквиру предметне грађевинске парцеле је довољан за потребе паркирања возила корисника објекта у односу 1:1 (један стан : једно паркинг место, плус 3 паркинг места на два пословна простора укупне нето површине 237,12м²).

Водовод и канализација

Прикључење новог објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације је предвиђено на постојећи секундар у улици Лоле Рибара, ПВЦ канализационим цевима пречника према хидрауличком прорачуну, а не мањим од Ø160мм.

Прикључење објекта на секундарну мрежу јавног водовода пројектовати на постојећу ПЕ водоводну цев пречника Ø100мм која је лоцирана у улици Лоле Рибара а преко водомерног шахта од армираног бетона, са цевима пречника пречника Ø80мм.

Услови прикључења су дати од стране ЈКП "Водовод и канализација" – Пожаревац, бр. 03-3420/2 од 25.5.2020. године.

Електро инсталације

Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" бр. 8Б.0.0.0-121854/2 од 1.6.2020. године, рекао да нема услова за прикључење објекта, уколико се не обезбеди простор на парцели или у објекту инвеститора за смештај трафо станице ЕЕО ТС 10/0 42кВ/кВ, са припадајућим средњенапонским и нисконапонским водовима.

Инвеститор се обавезује да пре подношења захтева за добијање локацијских услова реши са ЕПС-ом локацију ТС-а из које се напаја објекат.

Прикључак на даљински систем грејања

Снабдевање топлотном енергијом предметног објекта се планира из постојеће топлопредајне станице и евентуално подстанице, а сходно Одговору на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта бр. 2076/3 од 17.7.2020. године датом од стране ЈП "Топлификација" – Пожаревац.

Телекомуникациона инфраструктура

На предметној локацији нема подземних ТТ објеката на које би утицала градња будућег објекта а сходно условима за потребе израде урбанистичког пројекта издатим од стране Телеком Србија Предузеће за телекомуникације а.д., Регија Београд, Извршна јединица Пожаревац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу бр. 141986/3-2019 од 20.5.2020. године.

Мере заштите од пожара

За потребе израде урбанистичког пројекта, прибављени су Услови из дела заштите од пожара 09.24.1 бр. 217-6221/20-1 од 11.5.2020. године, издати од стране МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације – Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу.

Планирани објекат не спада у категорију високих објеката обзиром да је висина пода последње етаже +12,40м, односно, не спада у категорију објеката повећаног ризика од пожара, па се на пројектовање не примењују одредбе Закона о заштити од пожара.

Објекат је неопходно опремити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом и апаратима за гашење пожара.

Гаража у подземној етажи спада у мале гараже.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ 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.

Простор у границама Плана обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних. Површину терена прекривају квартарни седименти, као и плеистоцидне насlage леса и лесовитих глина, прашинасте глине, пескови и заглињени пескови и холоценски наноси реке Велике Мораве, као и делувијално-елувијални наноси на падинима 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. Делувијално-елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто-песковито глиновитим седиментима лесовитог хабитуса. У вишим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција CaCO_3 пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто-глиновита фракција.

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

При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, и применити потребне мере у циљу стабилности објекта. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања ради потпуне геотехничке идентификације и класификације тла и дефинисања услова и начина градње.

За потребе израде пројекта за грађевинску дозволу, односно извођење, биће израђен елаборат о геомеханичким истражним радовима терена који ће бити основ за прорачун конструкције.

Искуства израде елабората на локацијама у непосредној близини, указују на то да тло спада у другу категорију терена према класификацији и идентификацији тла. Дубина нивоа подземних вода је на око 6,5m тако да нема утицаја на темељење објекта. Надморска висина је просечно на око 80 m. Терен спада у стабилне али је при ископу неопходно обезбеђење темељне јаме, односно ископа због безбедности људи и суседних објеката а у складу са правилницима којим се уређују нормативи за темељење грађевинских објеката.

Обзиром да се Пожаревац налази у сеизмичком подручју интензитета VIII степени МСС скале, конструкцију објекта је неопходно срачунати у складу са одговарајућим коефицијентом сеизмичности.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ 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 прикључивања 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 објеката 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 топлотификациону мрежу.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ 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 ПГР „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.

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).

Предметна катастарска парцела не налази се у оквиру зона заштите амбијенталних целина, а постојећи објекти на парцели нису валоризовани као објекти који уживају претходну заштиту надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ 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.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС И ОБЈАШЊЕЊЕ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА КОЈЕ ЈЕ САСТАВНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Опис локације:

Локација за коју се израђује идејно решење вишестамбрног породичног објекта налази се у Пожаревцу у улици Лоле Рибара бр.49 на катастарској парцели број 1441/1 КО Пожаревац и делу катастарске парцеле 1348/1 КО Пожаревац. Највиши дозвољени степен заузетости је 50%, док се овим идејним решењем постиже степен заузетости 49.77%. Спратност објекта је По+ П+3+Пс.

Пешачки и колски приступ објекту и локацији остварује се из улице Лоле Рибара.

Просторна организација и обликовање:

Пројектовани објекат је у низу. Северна фасада је орјентисана ка уличном фронту, јужна фасада је орјентисана дворишној страни објекта, а северна и западна фасада имају орјентацију ка међама парцеле.

Габарит планираног објекта је 13,87 x 27,11м у нивоу приземља. Конципиран је као стамбено пословни објекат. Приступ из улице Лоле Рибара омогућен је интерном саобраћајницом којом се може приступити предвиђеној паркингом на парцели и колском рампом нагиба 14.95%, на којој су планирани грејачи, ка паркинг простору подрумске етаже. Приступна пешачка стаза је прописне ширине и на нивоу приземља.

Пројектовано стање:

Пројектовано је 21 стамбена јединица и 2 пословна простора, што је условило обезбеђење 24 паркинг места од чега је 20 у подземној гаражи а 4 у нивоу приземља.

У подруму је пројектом предвиђена гаража са 20 паркинг места, од чега су 12 регуларних паркинг места и 4 аутоматизованих система двоструког паркирања типа „пит“, што је укупно 20 паркинг места. Приступ гаражи обезбеђен је из правца улице Лоле Рибара колском рампом нагиба 14.95%, за коју су планирани грејачи.. Предвиђена је вертикална комуникација са остатком објекта издвојеним степенишним простором и лифтом. Кота подрумске етаже је на -3,60 м од коте 0,00 м терена.

Кота пода приземља пројектована је на +0,15 м у односу на коту терена која је одређена на оси приступне саобраћајнице ул. Лоле Рибара. У етажи приземља ка улици, планиран је један пословни простор чији је улаз потпуно независан од улаза у стамбени део објекта. Док је улаз у други пословни простор планиран пешачком стазом уз објекат из правца улице Лоле Рибара. У делу приземља је смештен ветробран, хоризонталне и вертикалне комуникације са једним лифтом.

На свакој наредној, спратној етажи, поред простора за вертикалну и хоризонталну комуникацију, планиран је стамбени простор, и то на 1. спрату 5 стамбених јединица, на 2. спрату 5 стамбених јединица, на 3. спрату 6 стамбених јединица, на повученом спрату 5 стамбених јединица, што укупно чини 21 стамбену јединицу у објекту.

Спратна висина подземне гараже је 3,40 м, док је спратна висина приземља 3,70м у зони пословног простора, односно 2,95 м на повученом спрату. Висина осталих спратних етажа 2,90 м.

Вертикална комуникација у објекту остварује се путем двокраког степеништа и једним електричним лифтом чије су димензије прилагођене лицима са посебним потребама, односно задовољава стандарде приступачности.

Функционална организација унутар објекта усклађена је са важећим прописима и стандардима за стамбени простор – Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. Гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Материјализација и конструкција објекта:

Како се објекат пројектује у већ формираном и изграђеном градском ткиву, односно интерполира се у простор већ дефинисаних физичких карактеристика и волумена, примењени материјали треба да се уклопе у амбијенталне вредности окружења у коме се гради.

Основни конструктивни систем објекта је предвиђен као армирано-бетонска скелетна конструкција.

Материјали завршне обраде фасаде (са спољне стране армираног бетона или гитер блока предвиђено је да се изведе термоизолација, преко које се наноси завршни фасадни слој) и кровова су обликовани елементи којима се наглашава архитектонска форма објекта. Структура (текстура) и боја материјала завршне обраде биће изведени у светлим нијансама – бела, боја песка и сл. Завршну обраду и материјализацију свих елемената, екстеријера и ентеријера, пројектовати сагласно функционалним, обликовним и хигијенско-техничким захтевима, који су условљени важећим прописима и стандардима за стамбени објекат.

Постојећи објекти на парцели:

Постојећи објекти који се налазе на парцели биће педвиђени за рушење.

Инсталације

Све неопходне инсталације и прикључци на комуналну инфраструктуру, извешће се у складу са добијеним условима од надлежних јавних предузећа.

У објекту су пројектоване следећи инсталациони системи:

- инсталације водовода и канализације, којима се обухвата водоводна мрежа за санитарну потрошну воду (за снабдевање санитарних уређаја), засебна противпожарна хидрантска мрежа (напаја унутрашње зидне пожарне хидранте, тако распоређене да “покривају” комплетну површину објекта по етажама) и фекална канализација;

- електроенергетске инсталације, којима се обухвата инсталација осветљења и утичница, инсталација заштите и уземљења;
- инсталације телекомуникација, којом се обухвата инсталација телефона и интерфона и финална дистрибуција ртв сигнала;
- термотехничке инсталације, којима се обухвата радијаторско грејање свих простора, санитарних чворова, кухиња и помоћних простора;

Сва опрема инфраструктурних система биће изабрана кроз извођачке пројекте, према карактеристикама које треба да обезбеде неометано функционисање система и технологије објекта.

Прикључење објекта на све предвиђене инфраструктурне системе извешће се у складу са добијеним условима а што је приказано на графичком прилогу Урбанистичког пројекта – Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

Уређење терена

Спољно уређење је обрађено кроз графички део пројекта – у графичком прилогу Урбанистичко архитектонско решење са партерним уређењем. Слободан простор на парцели формиран је за потребе пешачког и колског саобраћаја, уређења зелених повшина и простора за игру мале деце.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у систем површинске кишне канализације (риголе) која атмосферску воду одводи делом на приступну саобраћајницу а делом на слободне зелене површине.

Сви потребни капацитети за стационарни саобраћај самог објекта решени су делом у гаражама у подрумској етажи, а делом у етажи приземља.

Плато за одлагање смећа лоциран је у улазном делу парцеле са леве стране, у оквиру простора који је најподеснији с обзиром на прилаз комуналних возила, намену објекта, а саме посуде за смеће димензионисане су у односу на очекиване количине смећа различитог порекла и састава и његову евакуацију. За сакупљање и евакуацију отпада користиће се 6 судова - контејнера стандардних димензија, односно запремине 1,10м³ у свему према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Комуналне службе, бр. 01-2911/1 од 14.7.2020. године.

Енергетска ефикасност

Приликом изградње 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. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима објекта којим се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упутства за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат обавезно се прилаже. Енергетски пасош зграде садржи податке о енергетском разреду зграде према њеним енергетским својствима одређеним на основу израчунате потребне финалне годишње топлотне енергије за грејање за референтне климатске податке и омогућава поређење зграда с обзиром на њихова енергетска својства.

Зграде се сврставају у осам енергетских разреда према енергетској скали од "А+" до "G", с тим да "А+" означава енергетски најповољнији, а "G" енергетски најнеповољнији разред. Енергетски разред зграде одређује се на основу података о потрошњи енергије за грејање на годишњем нивоу, прорачунатих у складу са прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање "С" или виши, према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

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).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу ради постизања ЕЕ и коришћење ОИЕ:

- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора, односно да нето површине задовољавају услове и нормативе за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;
- водити рачуна о правилној оријентацији просторија; унутрашњу организацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној оријентацији; ка северној страни оријентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије;
- препоручују се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се максимално користила сунчева енергија у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема;
- користити ефикасне системе расвете и других система инсталација који ће бити дефинисани кроз израду техничке документације;
- препоручује се коришћење штедљивих потрошача енергије;
- уколико се приликом пројектовања и извођења придржава препорука датих у оквиру оријентације, и организације просторија и објекта остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење сунчеве и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат; и
- техноекономски најприхватљивији су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом;
- препоручује се постављање расветних тела са фотонапонским панелима ради искоришћења соларне енергије и рационалне потрошње енергије;
- препоручује се коришћење обновљивих извора енергије, пре свега соларне енергије за санитарну топлу воду (уградња термалних колектора) и производњу електричне енергије (уградња PV панела).

Противпожарна заштита

Приликом пројектовања и извођења радова, при избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, као и у складу са условима 09.24.1 бр. 217-6221/20-1 издатим од стране МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу, дана 11.5.2020. године. Објекат мора имати спољну и унутрашњу хидрантску мрежу која се планира у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

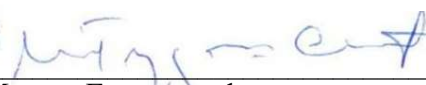
Објекат и сви садржаји морају бити планирани и грађени према Закону о заштити од пожара, Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу, Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, Правилнику о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу 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).



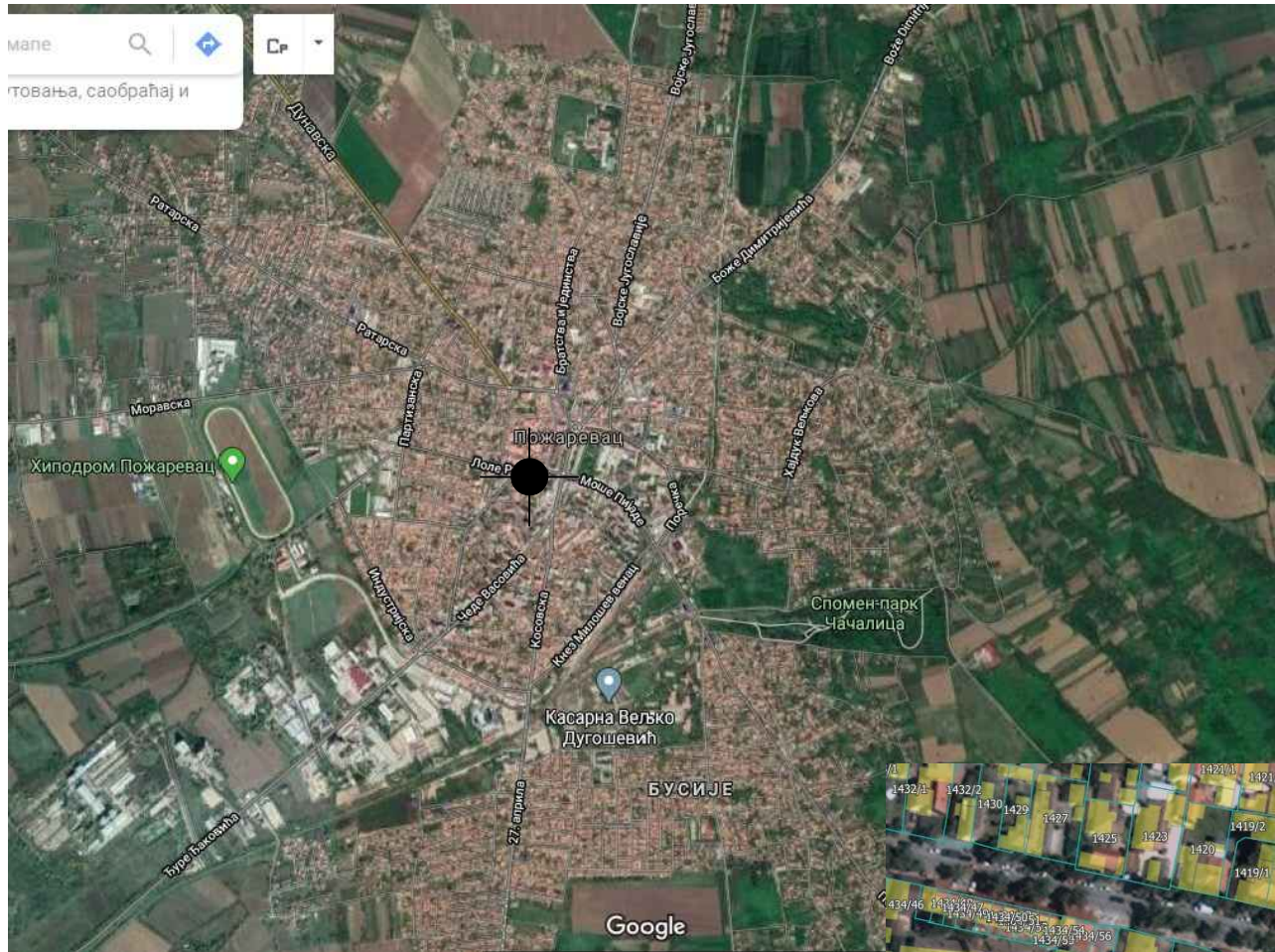
одговорни урбаниста


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

издате од ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II.2 ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА






ЛОКАЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД



УЖЕ ОКРУЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

ЛЕГЕНДА:

-  локација у односу на град
-  уже окружење локације

GPD DARSING DOO Beograd				INVESTITOR: R.D. INŽENJERING DVA DOO BEOGRAD ul. Apatinska 2, Žemun, Grad Beograd	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com				OBJEKT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT spratnosti Po+P+3+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.				SARADNICI: GEO JANJA doo ul. Lazarevački drum br. 11, 11000 Beograd	
Broj licence: 200 0234 03				LOKACIJA: na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1, KO Požarevac, u Požarevcu	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:		SVESKA I			
PROJEKAT:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
CRTEŽ:		POLOŽAJ LOKACIJE U ODNOSU NA OKRUŽENJE			
SVESKA BR.	VRSTA TEH. DOK.	DATUM:	RAZMERA:	CRTEŽ BR.	
I	UP	mart, 2021.	1:250	1	

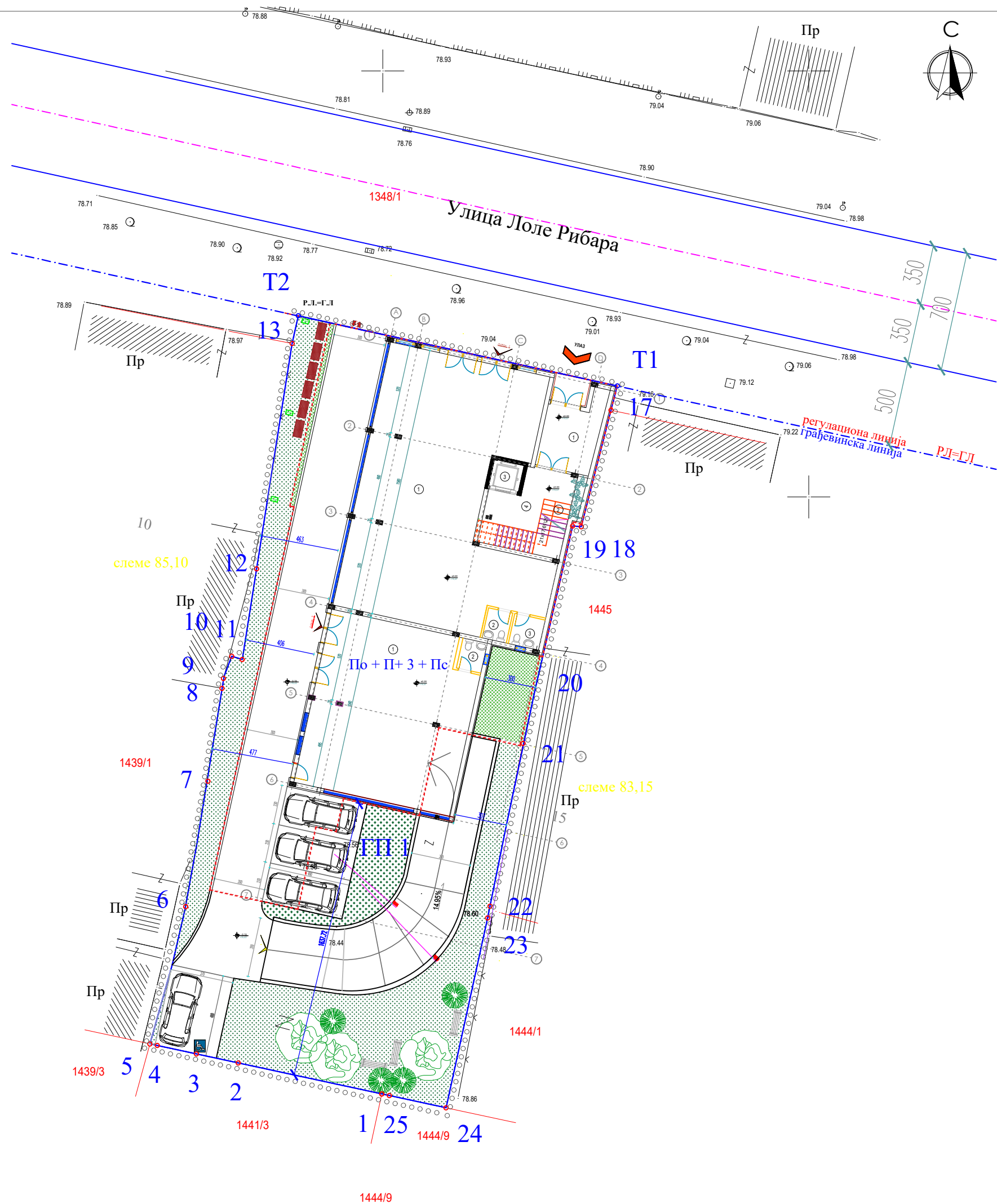


ЛЕГЕНДА :

- стање на терену
- границе катастарских парцела
- граница обухвата уп-а
- објекти предвиђени за рушење






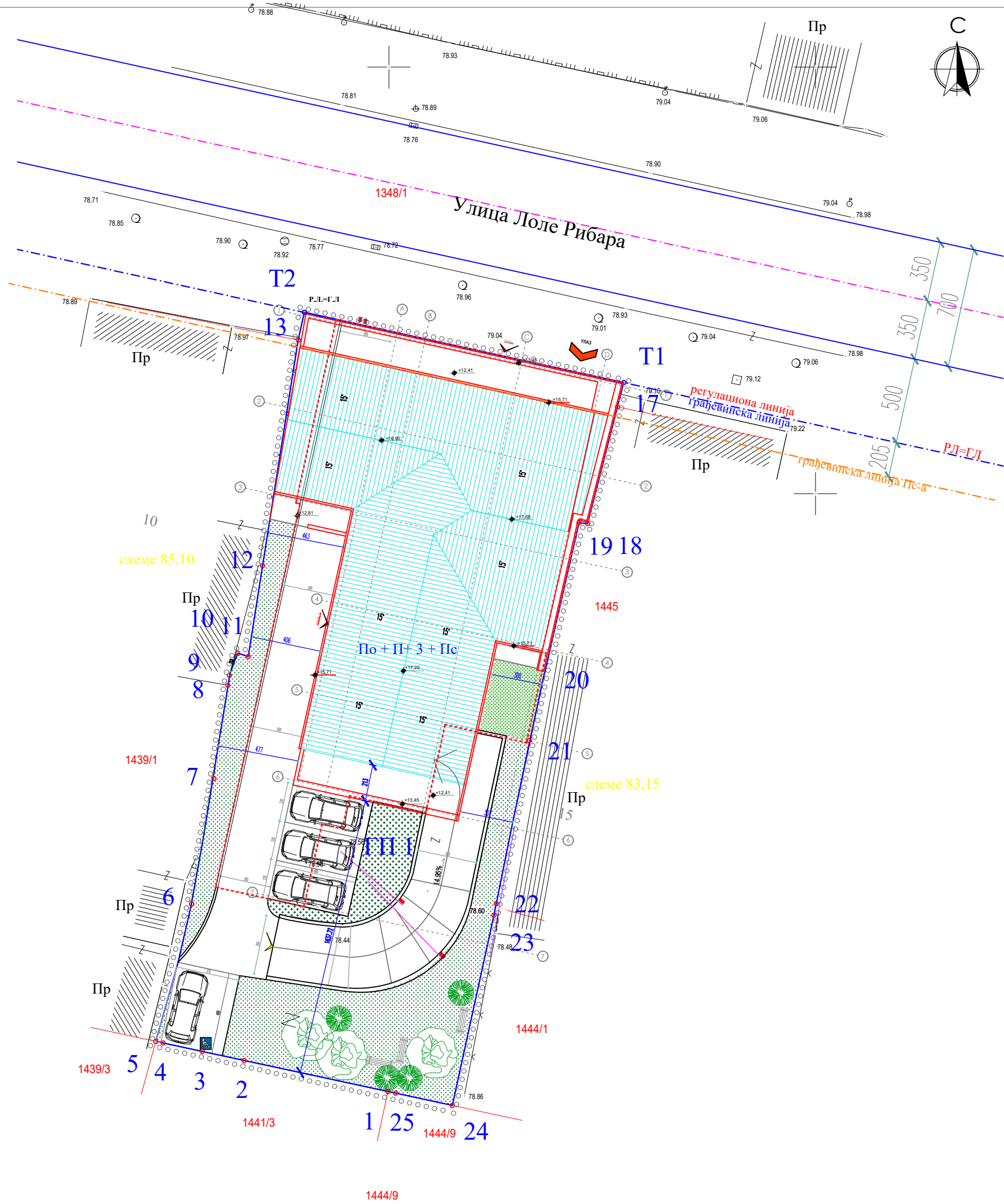
GPD DARSING DOO Beograd			INVESTITOR: R.D. INŽENJERING DVA DOO BEOGRAD ul. Apatinska 2, Zemun, Grad Beograd	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com			OBJEKT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT spratnosti Po+P+3+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA:			SARADNICI: GEO JANJA doo ul. Lazarevački drum br. 11, 11000 Beograd	
Miloš Gardašević dipl.inž.arh.			LOKACIJA: na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1, KO Požarevac, u Požarevcu	
Broj licence: 200 0234 03 				
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:		SVESKA I		
PROJEKAT:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ:				
KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN				
SVESKA BR.	VRSTA TEH. DOK.	DATUM:	RAZMERA:	CRTEŽ BR.
I	UP	mart, 2021.	1:250	2



ЛЕГЕНДА

- ○ ○ ○ граница обухвата уп-а
- постојеће стање на терену
- границе парцела
- - - регулациона линија
- - - грађевинска линија-граница градње
- - - грађевинска линија подземне етаже, спратност
- Пo+П+3+Пc
- новопројектовани објекат
- пешачки улаз у објекат
- улаз у локале
- улаз у гаражу
- улаз на парцелу за моторна возила
- ⬆ висинске коте
- САОБРАЋАЈ
- колско пешачка саобраћајница
- пешачка саобраћајница
- паркинг
- ЗЕЛЕНИЛО
- травнате површине у директном контакту са тлом
- зимзелено дрво
- четинарско дрво
- ниско, грмасто растиње
- посуда за одлагање отпада
- новоформирана ГП 1
- 1, T5 граничне тачке парцела

GPD DARSING DOO Beograd			INVESTITOR: R.D. INŽENJERING DVA DOO BEOGRAD ul. Apatinska 2, Zemun, Grad Beograd	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.: +381 64 8215107 email: darsingdoo@gmail.com			OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+3+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA:			SARADNICI: GEO JANJA doo ul. Lazarevački drum br. 11, 11000 Beograd	
Miloš Gardašević dipl.inž.arh.			LOKACIJA: na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1, KO Požarevac, u Požarevcu	
Broj licence: 200 0234 03 				
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:		SVESKA I		
PROJEKAT:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ:		PARTERNO UREĐENJE		
SVESKA BR. I	VRSTA TEH. DOK. UP	DATUM: mart, 2021.	RAZMERA: 1:250	CRTEŽ BR. 3



ЛЕГЕНДА

- ○ ○ ○ ○ граница обухвата уп-а
- — — — — постојеће стање на терену
- — — — — границе парцела
- - - - - регулациона линија
- - - - - грађевинска линија приземља
- - - - - грађевинска линија подземне етаже,
- - - - - грађевинска линија Пс-а,
- По+П+3+Пс спратност
- новоформирана ГП 1
- 1, Т5 граничне тачке парцела
- ⬇ висинске коте
- 319.14 удаљења објекта од суседних парцела
- пешачки улаз у објекат
- улаз у локале
- улаз у гаражу
- улаз на парцелу за моторна возила

Обрачун површина за К.П. бр. 1441/1 и делу кп. бр. 1348/1, КО Пожаревац				
Укупна површина новоформиране парцеле			778.91 m²	
Ред. бр.	Назив	заузетост на парцели (m²)	%	Према информацији о локацији(%)
1	Пројектовани објекат - вишепородични стамбено-пословни објекат	387.74	49.77	≤ 50
2	Слободне површине - зелене површине (незастрте)	195.83	25.02	min 25
3	Слободне површине - зелене површине (у жардињерама)	18.47	2.37	
4	Саобраћајне површине (коловоз и рампа)	197.78	25.39	

Анализа оствареног броја паркинг места

Потребан број паркинг места према Плану вишег реда и важећим прописима:
1 ПМ за један стан, 1ПМ за 100 m² нето површине локала (трговина на мало)
Према предлогу идејног решења, остварено је:
- Укупан број станова, 21 - 21 ПМ
- Укупна нето квадратура локала 152.86 m² + 84.26 m² = 237.12 m² - 3 ПМ
21 ПМ + 3 ПМ = 24 - Задовољава

Од укупног броја паркинг места, на парцели је предвиђено 4 места за паркирање од којих је једно одређено за паркирање особа са отежаним кретањем а према правилнику о техничким стандардима приступачности, и 20 паркинг места у подземној етажи, од којих је 8 места за паркирање планирано на аутоматизованим системима двоструког паркирања типа "pit".

GPD DARSING DOO
Beograd

ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4,
11000 Beograd - Vračar
tel.: +381 64 8215107
email: darsingdoo@gmail.com

ODGOVORNI URBANISTA:

Miloš Gardašević
dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0234 03

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA: SVESKA I

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT

CRTEŽ: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE

INVESTITOR:

R.D. INŽENJERING DVA DOO BEOGRAD
ul. Apatinska 2, Zemun,
Grad Beograd

OBJEKAT:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+3+Ps

SARADNICI:

GEO JANJA doo
ul. Lazarevački drum br. 11,
11000 Beograd

LOKACIJA:

na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1,
KO Požarevac, u Požarevcu

Милош Б. Гардашевић
инженер градње
200 0234 03

SVESKA BR. I

VRSTA TEH. DOK. UP

DATUM: mart, 2021.

RAZMERA: 1:250

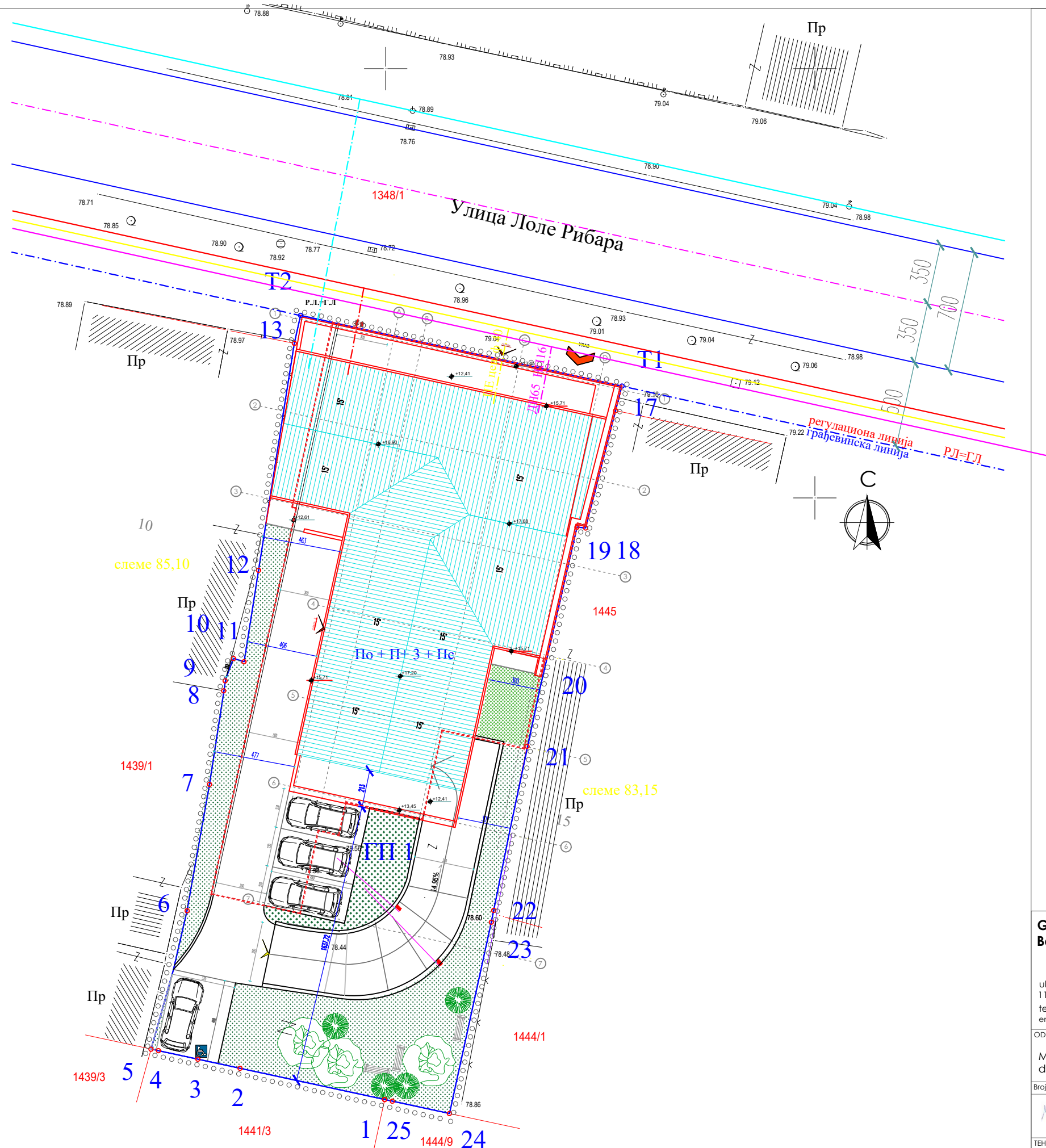
CRTEŽ BR. 4



- осовина саобраћајница
- граница саобраћајница
- Т 46** ознаке тачака темена улица

LOKACIJA:
na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1,
K.O. Požarevac, u Požarevcu





ЛЕГЕНДА




- oooooo граница обухвата уп-а
- постојеће стање на терену
- границе парцела
- - - регулациона линија
- . - грађевинска линија-граница градње
- По+П+3+Пе спратност
- пешачки улаз у објекат
- улаз у локале
- улаз у гаражу
- улаз на парцелу за моторна возила
- +12,45 висинске коте
- +0,00 апсолутне/релативне коте
- +80,00

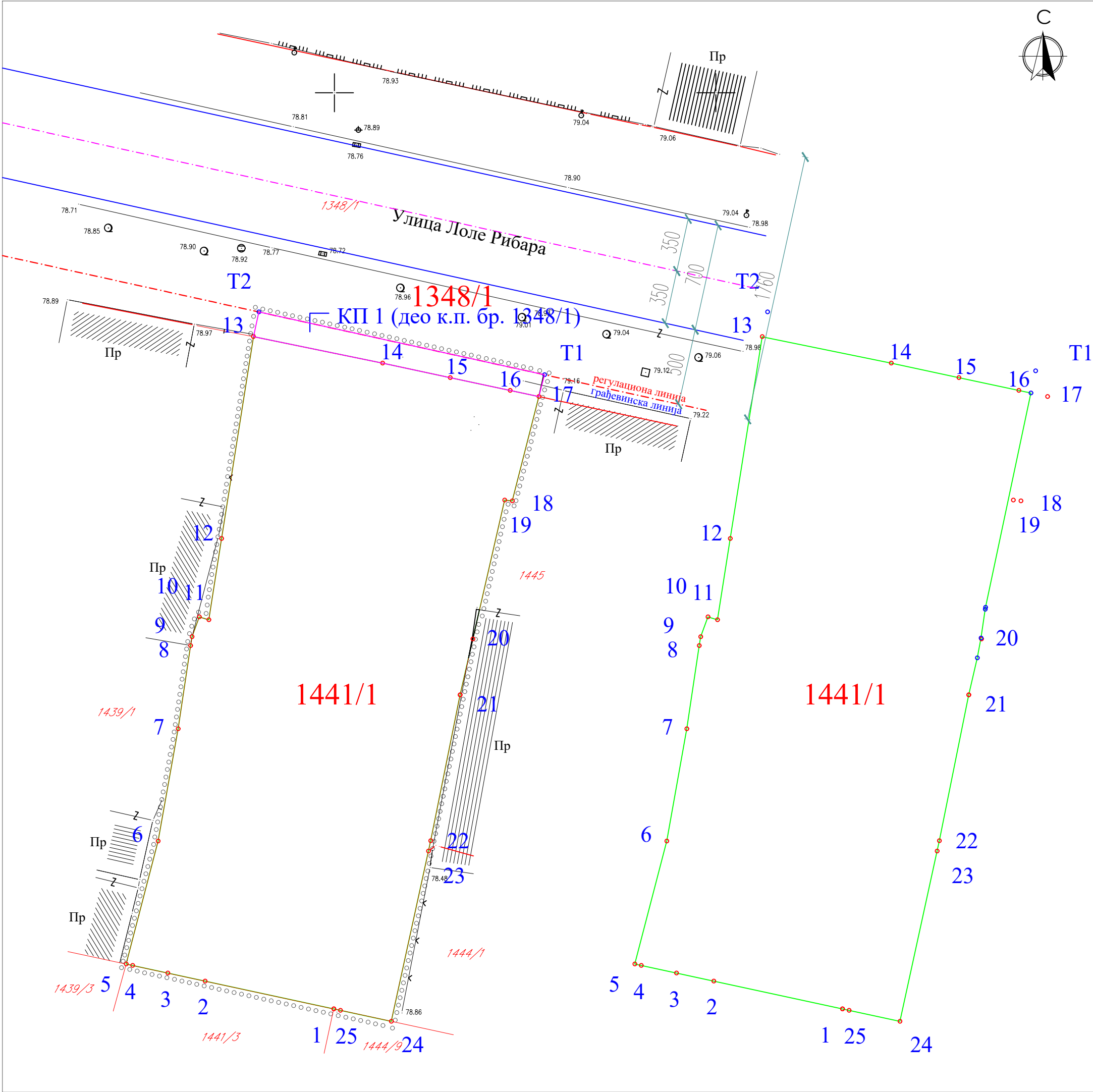
ИНФРАСТРУКТУРА

- постојећа траса водовода
- . - планирана траса водовода
- постојећа траса фек. канализације
- - - планирана траса фек. канализације
- постојећа траса кишне канализације
- . - планирана траса кишне канализације
- постојећа траса електро мреже
- - - планиран прикључак на ел. мрежу
- постојећа траса телекомуникације
- . - планирана траса телекомуникације
- постојећа траса топловода
- . - планирана траса топловода

САОБРАЋАЈ

- - - осовина саобраћајница
- граница саобраћајница
- T 46 ознаке тачака темена улица

GPD DARSING DOO Beograd			INVESTITOR: R.D. INŽENJERING DVA DOO BEOGRAD ul. Apatinska 2, Zemun, Grad Beograd	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com			OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+3+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA:			SARADNICI: GEO JANJA doo ul. Lazarevački drum br. 11, 11000 Beograd	
Miloš Gardašević dipl.inž.arh.			LOKACIJA: na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1, KO Požarevac, u Požarevcu	
Broj licence: 200 0234 03 				
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:		SVESKA I		
PROJEKAT:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ:		PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU		
SVESKA BR. I	VRSTA TEH. DOK. UP	DATUM: mart, 2021.	RAZMERA: 1:250	CRTEŽ BR. 5.2



ЛЕГЕНДА

- oooooo граница обухвата уп-а
- КП 1
- 1441/1

к.п. бр. 1441/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата		х координата
1	16-65-3	7514549.95	4941664.96
2	100-07-4п	7514541.52	4941666.78
3	105805	7514539.07	4941667.31
4	105806	7514536.77	4941667.81
5	16-65-1	7514536.34	4941667.90
6	93397	7514538.44	4941675.96
7	93415	7514539.75	4941683.32
8	93476	7514540.57	4941688.77
9	93417	7514540.66	4941689.35
10	108816	7514541.14	4941690.65
11	108815	7514541.76	4941690.46
12	105815	7514542.60	4941695.79
13	108814	7514544.69	4941709.01
14	108813	7514553.15	4941707.28
15	105837	7514557.58	4941706.33
16	105836	7514561.51	4941705.49
17	26270	7514563.40	4941705.09
18	26269	7514561.65	4941698.25
19	26268	7514561.15	4941698.30
20	105830	7514559.07	4941689.20
21	26267	7514558.23	4941685.54
22	105831	7514556.30	4941675.98
23	26264	7514556.16	4941675.30
24	4070	7514553.72	4941664.15
25	100-07-6п	7514550.39	4941664.87

тачка	у координата	х координата
T1	7514563.77	4941706.52
T2	7514543.05	4941710.63

КП 1 – део к.п. бр. 1348/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу		
тачка	у координата	х координата
13	7514544.69	4941709.01
14	7514553.15	4941707.28
15	7514557.58	4941706.33
16	7514561.51	4941705.49
17	7514563.40	4941705.09
T1	7514563.77	4941706.52
T2	7514545.05	4941710.63

GPD DARSING DOO
Beograd

ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4,
11000 Beograd - Vračar
tel.: +381 64 8215107
email: darsingdoo@gmail.com

ODGOVORNI URBANISTA:

Miloš Gardašević
dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 0234 03

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:
PROJEKAT:
CRTEŽ:

INVESTITOR:
R.D. INŽENJERING DVA DOO BEOGRAD
ul. Apatinska 2, Zemun,
Grad Beograd

OBJEKAT:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+3+Ps

SARADNICI:
GEO JANJA doo
ul. Lazarevački drum br. 11,
11000 Beograd

LOKACIJA:
na k.p. br. 1441/1 i delu k.p. br. 1348/1,
KO Požarevac, u Požarevcu

SVESKA BR. I

VRSTA TEH. DOK. UP

DATUM: mart, 2021.

RAZMERA: 1:250

CRTEŽ BR. 6.1

SVESKA I

URBANISTIČKI PROJEKAT

PREDLOG PREPARCELACIJE-1. faza

