

СВЕСКА I

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. бр. 1945, и деловима к.п. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу

Инвеститор:

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

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, април 2021.године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
 на к.п. бр. 1945, и деловима к.п. бр. 1537/1 и 1873 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
 број лиценце 300 1733 03



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

Perić D.

Драгица Перић, одговорно лице



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

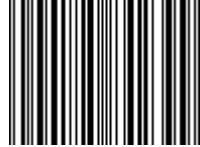
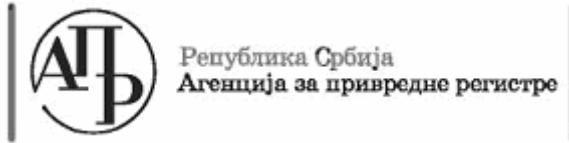
ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПРОЈЕКТА

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:

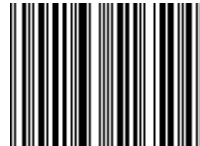
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

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 П+4+Пс на локацији на к.п. бр. 1945, и деловима к.п. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, на углу улица Чедо Васовића и Симе Симића.

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 П+4+Пс на локацији на к.п. бр. 1945, и деловима к.п. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, на углу улица Чеде Васовића и Симе Симића

ОДРЕБУЈЕ

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



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 М.
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 П+4+Пс на локацији на к.п. бр. 1945, и деловима к.п. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, на углу улица Чеде Васовића и Симе Симића 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 П+4+Пс на грађевинској парцели која се формира од дела к.п. бр. 1945 и делова 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, а које се налазе на углу улица Чеде Васовића и Симе Симића у Пожаревцу.

Обухват уп-а чине к.п. бр. 1945 и делови к.п. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу. Укупна површина ГП1 и КП1 које чине обухват УП-а износи $ГП1 + КП1 = 532,04м^2 + 16,54м^2 = 548,58м^2$.

Будућа ГП1 која се састоји од делова к.п. бр. 1945, 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу је површине $532,04м^2$. Ширина фронта ка улици Чеде Васовића је 9,36м (без лука 7,36м), према улици Симе Симића је 54,23м (без лука 52,23м), бочна ширина са северне стране износи 51,65м, односно са источне стране 10,60м.

Граница будуће ГП1 са западне стране је к.п. бр. 1537/1 – улица Чеде Васовића, са јужне стране је к.п. бр. 1873 – улица Симе Симића, са источне су к.п. бр. 1944 и 1873, док је са северне стране к.п. бр. 1944, 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 у амбијенталној целини 1, у блоку 1.11А. Планирана претежна намена је становање средње спратности са компатибилном наменом 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.

планирана намена	станице за снабде- вање горивом	верски објекти	комерцијалне услугне делат.	становање
компатибилна намена				
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 одмакнути од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објеката у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

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

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

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

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 3,5m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3m 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 3m 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 4,80x2,30m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m.

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.

Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Табела 21. Димензије паркинг места код косог паркирања

Тип возила	α	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

При дефинисању површина потребних за стационарање 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

Становање средње спратности у широј централној градској зони

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

услови за формирање грађевинске парцеле

- **минимална површина парцеле је 500 м²;**
- максимална површина парцеле је 2.000 м², изузетно могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока;
- **најмања ширина фронта парцеле је 12м за објекте у низу и двојне објекте, а 16м за слободностојеће објекте.**

највећи дозвољени индекс заузетости (Из)

- 55%
- **изузетно 60%, за објекте на углу.** Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

највећа дозвољена висина објекта

- 14,5м;
- **изузетно, у блоку 1.11.А према улици Чеде Васовића, К.М. Венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Х. Вељковој и Братства и Јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5м;**
- **оријентациона спратност је П+3 (+Пс); изузетно, у блоку 1.11.А према улици Чеде Васовића, К.М. Венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Х. Вељковој и Братства и Јединства, оријентациона спратност је П+4 (+Пс);**
- **на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2м. Кота венца повученог спрата може бити највише 3м виша од коте венца уличне фасаде.**

положај објекта у односу на регулацију

- 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 1,6м, а њихова доња ивица мора бити најмање 4м изнад терена;

растојања објекта од бочних граница парцеле*

- по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта;
- **изузетно, дозвољена је изградња објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1 (+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објекта изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле;**
- у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4м; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3м, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;

растојања објекта од задње границе парцеле*

- најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6м (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- **изузетно, када је дубина парцеле мања од 20м, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5м;**
- **објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.**

заштита суседних објеката*

- 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 мин. 1,80м. 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 2/3 висине 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 стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8м; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4м; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3м од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180м и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5м од бочне границе парцеле.

кота приземља

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1м, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1м изнад нулте коте, изузетно 1,5м, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

услови за зелене и слободне површине

- **минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 15%;**
- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 см, 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;
- није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5м, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

услови за изградњу помоћних објеката

- није дозвољена изградња помоћних објеката.

услови за оградавање

- ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4м и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5м;
- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1м;
- бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8м или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9м.

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

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- минимална површина парцеле је 500 m²;
- максимална површина парцеле је 2.000 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНА УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- највећи дозвољени индекс заузетости (Из) 60 % до 500m², а 55% преостала површина
- највећа дозвољена висина објекта 17,5 m
- оријентациона спратност је П+4 (+Пс)
- минимални проценат незастртих зелених површина 15 %

Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ :

- регулација улице Чеде Васовића дефинисана је одстојањем од осовине саобраћајнице која је дата координатама. Планирана ширина регулације улице Чеде Васовића у правцу локације је од 16,00-19,75м (пресек1-1). Удаљење регулационе линије од осе улице је 9,75м, а од границе новоформиране улице 5,50м.
- регулација улице Симе Симића је дефинисана одстојањем од осовине саобраћајнице која је дата координатама. Планирана ширина регулације улице Симе Симића у правцу локације је 14,80м (пресек21а-21а). Удаљење регулационе линије од осе улице је 6,25м, а од границе новоформиране улице 4,00м.

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

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА РАСКРСНИЦЕ

Координате тачака бр. 68, 68', 69 дуж ул. Чеде Васовића

тачка	у координата	х координата
68	7514724.02	4941152.24
68'	7514725.64	4941152.64
69	7514832.09	4941265.15

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА УЛИЦА

Темена тачка бр 12 у ул. Чеде Васовића

тачка	у координата	х координата	полупречник кривине (р-м)
12	7514749.86	4941179.02	450

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА РАСКРСНИЦЕ

Координата тачке бр. 175 у ул. Симе Симића

тачка	у координата	х координата
`175	7514879.62	4941117.52

Предложеном препарцелацијом од катастарсе парцеле 1945 К.О. Пожаревац се одваја део (КП1), а припајају се делови катастарских парцела 1537/1 (КП2) и 1873 (КП3) К.О. Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле у складу са Планом. Формира се једна грађевинска парцела и једна катастарска парцела на југозападном делу ради исправљања границе са улицом Симе Симића и омогућавање формирања правилних грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле ГП1 је 532,04м², док је површина катастарске парцеле КП1 16,54м².

Новоформирана грађевинска парцела ГП1 дата је граничним тачкама 1, 10, 9, Т14, Т1, Т2, Т3, Т4, Т5, Т6, Т7, Т8, Т9, Т10, Т11, Т12, и Т13.

Новоформирана катастарска парцела КП1 дата је граничним тачкама Т11, Т12, 5, 6 и 7.

Иначе, препарцелација се ради у две фазе. У првој фази формирају се четири катастарске парцеле КП1 и КП4 од кп бр. 1945 К.О. Пожаревац, КП2 као део од кп бр. 1537/1 К.О. Пожаревац и КП3 као део од кп бр. 1873 К.О. Пожаревац.

Након формирања ових парцела и куповине КП2 и КП3 од стране инвеститора, спроводи се друга фаза препарцелације у којој се формира грађевинска парцела ГП1 (од КП2, КП3 и КП4) и остаје КП1.

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

СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА НОВИХ ПАРЦЕЛА

1. ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

КП 1 - део к.п. бр. 1945 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
T11		7514746.09	4941154.39
T12		7514765.13	4941150.05
5	53159	7514751.14	4941151.92
6	53160	7514746.76	4941152.51
7	53161	7514746.04	4941154.32

КП 2 - део к.п. бр. 1537/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
8	88127	7514751.83	4941161.68
9	88126	7514752.74	4941162.70
T14		7514749.37	4941163.30
T1		7514748.74	4941163.41
T2		7514743.77	4941157.99
T3		7514743.47	4941157.56
T4		7514743.29	4941157.07
T5		7514743.24	4941156.55
T6		7514743.33	4941156.04
T7		7514743.55	4941155.57
T8		7514743.88	4941155.17
T9		7514744.31	4941154.87
T10		7514744.80	4941154.68
T11		7514746.09	4941154.39

КП 3 - део к.п. бр. 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
1	88128	7514796.72	4941145.82
2	70297	7514788.49	4941146.92
3	70296	7514782.80	4941147.68
4	63497	7514777.65	4941148.37
T12		7514765.13	4941150.05
T13		7514795.72	4941143.07

КП 4 - део к.п. бр. 1945 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
1	88128	7514796.72	4941145.82
2	70297	7514788.49	4941146.92
3	70296	7514782.80	4941147.68
4	63497	7514777.65	4941148.37
T12		7514765.13	4941150.05
T11		7514746.09	4941154.39
8	88127	7514751.83	4941161.68
9	88126	7514752.74	4941162.70
10	54579	7514799.34	4941153.03

СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА НОВИХ ПАРЦЕЛА 2. ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ГП 1- формира се од КП 4 (део к.п. бр. 1495) КП 2 (део к.п. бр. 1537/1) и КП 3 (део к.п. бр. 1873), К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка		у координата	х координата
1	88128	7514796.72	4941145.82
10	54579	7514799.34	4941153.03
9	88126	7514752.74	4941162.70
T14		7514749.37	4941163.30
T1		7514748.74	4941163.41
T2		7514743.77	4941157.99
T3		7514743.47	4941157.56
T4		7514743.29	4941157.07
T5		7514743.24	4941156.55
T6		7514743.33	4941156.04
T7		7514743.55	4941155.57
T8		7514743.88	4941155.17
T9		7514744.31	4941154.87
T10		7514744.80	4941154.68
T11		7514746.09	4941154.39
T12		7514765.13	4941150.05
T13		7514795.72	4941143.07

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

Урбанистичким пројектом се планира изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта, максималних димензија приземља 9,89м x 34,45м.

Колски, као и пешачки приступ објекту планиран је из улице Симе Симића, док је само печки приступ планиран из ул. Чеде Васовића, према којима су дефинисане и регулационе линије.

Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом улица Чеде Васовића са северозападне стране и Симе Симића са југозападне стране. На североисточној страни објекат се поставља на бочној граници парцеле у целој дужини. Одстојање објекта од границе суседних бочних (к.п. бр. 1944 и 1873) удаљен од 19,03м до 20,35м у приземљу и у спратним етажама објекта.

Висинска регулација усклађена је са параметрима из плана. Планирана спратност објекта је П+4+Пс.

Кота пода приземља пословног простора је на +0,16м у односу на коту терена, док је кота пода приземља стамбеног дела на +0,16 такође. Кота пода гараже је на коти +0,04м. Спратна висина приземне гараже је 3,70м+1,90м рупа за потребе уградње паркинг платформи. Спратна висина пословног простора је 3,65м, док је спратна висина стамбених етажа 2,90м, као и етаже повученог спрата где је спратна висина 2,90м такође. Венац уличне фасаде објекта је на +16,35м, венац повученог спрата је на +18,35м, док је кота слемена на +19,14м, а кота калканског зида на +19,34м.

Нивелација објекта постављена је у односу на нулту коту терена односно тротоара улице Чеде Васовића. Кота пода приземља пројектована је на +0,16м због пословног садржаја у делу приземља објекта ка улици.

Објекат чија се изградња планира је стамбено - пословни, вишепородични, са 18 стамбених јединица и једним пословним простором намењеним 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) и простор зелених површина на којима је планиран и простор за игру деце.

Колски и пешачки прилаз парцели и објекту остварен је из улице Симе Симића, док је само пешачки прилаз објекту остварен из ул.Чеде Васовића. 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-део к.п. бр. 1945 и делови к.п. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац
Површина грађевинске парцеле	532,04м ²
БРГП	1902,57м ²
планираног објекта-надземна	
спратност	П+4+Пс
индекс заузетости	$500 \cdot 0.6 + 32,04 \cdot 0,55 = 300\text{м}^2 + 17,62\text{м}^2 = 317,62\text{м}^2$ $316,32\text{м}^2 < 317,62\text{м}^2$
паркинг места	19
Површина под објектом	316,32м ²
Укупна бруто површина објекта	1902,57м ²
Зеленило	$88.33\text{м}^2 / 532,04 = 15,66\%$

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

План генералне регулације	Урбанистички пројекат-остварено
Индекс заузетости парцеле	
Макс. $500 \times 0.6 + 32,04 \times 0,55 = 300\text{m}^2 + 17,62\text{m}^2 = 317,62\text{m}^2$	316,32m ²
Спратност	
П+4+Пс	П+4+Пс
Проценат зелених површина	
мин 15%	15,66%

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 88.33м². 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 и паркирање

Пешачки приступ објекту остварује се из ул. Чеде Васовића и из ул. Симе Симића, док се приступ моторним возилима гаражи и паркингу остварује из ул. Симе Симића. На парцели је формирана интерна колско пешачка саобраћајница у функцији дворишног паркинга поред објекта. Паркинг простор у етажи приземља, слободне, неизграђене површине, као и улаз у гаражу приказани су на графичким прилозима.

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

Габарити саобраћајнице у функцији паркинг простора 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 на етажи приземља $2 \times 6 + 1 = 13$ места и 6 паркинг места у дворишту на парцели, од којих је једно паркинг место димензионисано за инвалиде, што укупно износи 19 паркинг места за објекат.

Овако планиран паркинг простор у оквиру предметне грађевинске парцеле је довољан за потребе паркирања возила корисника објекта у односу 1:1 (један стан, односно до 100м² пословног простора/једно паркинг место).

Водовод и канализација

Прикључење новог објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације је предвиђено на постојећи секундар у улици Чеде Васовића, 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 Чеде Васовића а преко водомерног шахта од армираног бетона, са цевима пречника пречника Ø80мм.

Услови прикључења су дати од стране ЈКП "Водовод и канализација" – Пожаревац, бр. 03-6957/2 од 20.10.2020. године.

Електро инсталације

Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" бр. 8В.1.0.0-308289-20 од 30.10.2020. године, рекао да има услова за прикључење објекта са два слободна привода из ТС Суворовска. Инсталација подземно из ул. Суворовске долази из ул. Симе Симића до новопроектваног објекта.

Прикључак на даљински систем грејања

Снабдевање топлотном енергијом предметног објекта се планира преко постојеће преносне мреже из у. Симе Симића, а сходно Одговору на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта бр. 5437/2 од 26.10.2020. године датом од стране ЈП "Топлификација" – Пожаревац.

Телекомуникациона инфраструктура

На предметној локацији нема подземних ТТ објеката на које би утицала градња будућег објекта, док је прикључење могуће извршити из постојећег тт шахта на тротоару испред будућег објекта према ул. Симе Симића, 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. 328458/2-2020 од 22.10.2020. године.

Мере заштите од пожара

За потребе израде урбанистичког пројекта, прибављено је Обавештење 09.24.1 бр. 217-15429/20-1 од 20.10.2020. године, издати од стране МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације – Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу где су изјавили да нису потребни технички услови.

Планирани објекат не спада у категорију високих објеката обзиром да је висина пода последње етаже +15,16м, 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 приземној 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 наслаге леса и лесоидних глина, прашинасте глине, пескови и заглињени пескови и холоценски наноси реке Велике Мораве, као и делувијално-елувијални наноси на падинама Пожаревачке греде дебљине од 3-6 m. Лесне наслаге покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5 m и почиње глиновитом варијантом – „барским лесом“. Алувијум у ужем смислу изграђен је од фација поводња и корита. Поводањске наслаге покривају алувијалне равни, а изграђени су од пескова, и песковитих седимената дебљине од 2-5 m. Фација корита изграђена је од песковито-шљунковитих седимената, просечно дебљине око 5 m, а максимална 15 m. Делувијално-елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто-песковито глиновитим седиментима лесоидног хабитуса. У вишим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција СаСО₃ пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто-глиновита фракција.

На основу истражних радова геолошких и хидрогеолошких истраживања, издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима. Водоносни хоризонт „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 елабората 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 MCS 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 прикљичивања више котларница на један емитер или проширењем и техничким унапређењем система даљинског грејања и усклађивањем режима рада постојећих котларница са прописима као и преласком са угља на течна горива;
- смањење емисије олова и угљен монооксида као продукта непотпуног сагоревања фосилних горива дуж коридора градских улица и олова и угљен монооксида као продукта непотпуног сагоревања прописивањем граничних вредности емисија;
- смањење потрошње угља и повећање потрошње обновљивих извора енергије за топлотне потребе домаћинства;
- у области заштите квалитета вода:
- ширење и модернизација постојеће канализационе мреже на планском подручју са

реализацијом постројења за пречишћавање отпадних вода;

- доследна примени Закона о водама РС („Сл. гласник РС“, бр. 30/10);
- спречавање или смањење утицаја незгода код којих долази до изненадног загађивања вода.

Пројектовани вишепородични стамбено пословни објекат не спада у категорију објеката за које се треба тражити мишљење о потреби израде процене утицаја.

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

Планирано је прикључење објекта на градску топлификациону мрежу.

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.

Обзиром да на к.п. бр. 1945 постојећи објекат бр. 31 је валоризован као објекат који ужива претходну заштиту надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, издати су Услови чувања, одржавања и коришћења за потребе израде Урбанистичког пројекта у погледу архитектуре и у погледу археологије, под бр. 354/2-2020 од 17.11.2020. године.

Услови у погледу архитектуре:

- На предметним парцелама, на месту постојећих објеката, могуће је планирати изградњу новог вишепородичног стамбено пословног објекта у складу са урбанистичким параметрима релевантним за овај део града;
- У урбанистички пројекат унети обавезу за инвеститора да пре почетка било којих радова изврши архитектонско-техничко снимање објекта бр. 31 у ул. Чеде Васовића, на к.п. бр. 1495 К.О. Пожаревац у Пожаревцу ради његовог чувања кроз документацију. Након израде наведене документације и њеног достављања надлежном заводу, може се планирати рушење предметног и и изградња новог вишепородичног стамбено пословног објекта.

Услови у погледу археологије

- Обавеза је инвеститора и извођача радова да о почетку земљаних радова обавесте Регионални Завод за заштиту споменика културе Смедерево најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихов континуиран археолошки надзор.
- Извођач је дужан да уколико се током извођења радова наиђе на археолошке налазе, одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни 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).
- Инвеститор је дужан да обезбеди средстава за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова, што ће бити регулисано посебним уговором.

Инвеститор је дужан на основу Закона о културним добрима да на предметни урбанистички пројекат прибави Мишљење Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево. Један примерак урбанистичког пројекта остаје у документацији Завода. Потребно је да пројектант током израде Урбанистичког пројекта оствари радну сарадњу са Регионалним заводом.

Издати услови су саставни део Урбанистичког пројекта.

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 АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА КОЈЕ ЈЕ САСТАВНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Новопроектовани објекат је спратности П+4+Пс, намењен вишепородичном становању у којем је предвиђено 19 стамбених јединица са једним пословним простором у приземљу. Пословном простору се приступа са улица Чеде Васовића и Симе Симића, приступ стамбеном простору је из ул. Чеде Васовића, док је паркингу колски и пешачки прилаз из ул. Симе Симића.

Паркирање возила решено је искључиво у оквиру грађевинске парцеле, при чему је испоштован параметар 1ПМ/1стан, пројектом предвиђена гаража у етажи приземља са 13 паркинг места, која су решена системом “РПТ” и на терену 6 (1 паркинг место предвиђено за инвалиде), што је укупно 19 паркинг места.

Кота пода приземља пројектована је на +0,16m у односу на коту терена која је одређена на оси приступне саобраћајнице ул. Чеде Васовића. У етажи приземља ка улицама-на углу објекта, планиран је један пословни простор чији су улази потпуно независни од улаза у стамбени део објекта.

У етажи приземља, планиране су заједничке просторије – ветробран, ходник, вертикална комуникација (лифт и степенице), просторија за одлагање средстава за хигијену заједничких просотрија, локал са простором за тоалет.

На првом, другом, трећем и четвртм спрату поред заједничких хоризонталних и вертикалних комуникација, планиран је стамбени простор, и то по 4 стамбених јединица, а на етажи повученог спрата 2 стамбене јединице, , што укупно чини 18 стамбених јединица у објекту. Спратна висина приземља је 3,70m. Висина спратних етажа и повученог спрата износи 2,90m.

Вертикална комуникација у објекту остварује се путем једнокраког степеништа из приземља ка спрату и двокраких спратних 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).

Конструктивно решење

Објекат је пројектован као скелетни систем са армирано – бетонским рамовима према статичком прорачуну. У складу са статичким прорачуном, извешће се потребни број армирано – бетонских сеизмичких зидова.

Спољни зидови су од гитер блокова дебљине 20cm, унутрашњи зидови између стамбених јединица и између ходника и стамбених јединица су од сипорекс блокова дебљине 20 cm, док су преградни зидови од преградних гитер блокова дебљине 12 cm.

Темељење се планира на темељној плочи дебљине око 50 cm са контраградама а све према статичком прорачуну.

Темељна плоча, плоча на тлу, изводи се преко слоја збијеног шљунка, са потребном хидроизолацијом. Завршна обрада је према намени – индустријски бетон.

Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча дебљине 18cm која се лије на лицу места.

Кров објекта је пројектован као једноводни са нагибом кровне равни од 8 степени. Слив воде је ка улици Симе Симића. Кровна конструкција је од резане чамове грађе прве класе преко конструкције од армирано – бетонских греда. Кровна конструкција се комплетно подашчава чамовом грађом, преко којих се полаже хидроизолациона кровна фолија, двоструко летвише и покрива лимом. Са унутрашње стране се изводи термоизолација дебљине 22cm са одговарајућом парном браном и затвара дуплим гипс-картонским плочама. Кров је планиран без стреха.

Сви лимарски радови – опшиви на крову су од пластифицираног или поцинкованог лима. Одводњавање кровних равни је хоризонталним и вертикалним олуцима од поцинкованог или пластифицираног лима.

Унутрашња и спољашња обрада објекта

Стамбени простор

Унутрашњи зидови и плафони су машински омалтерисани продужним и кречним малтером, глетовани и бојени пастелним бојама за унутрашњу декорацију. Зидови у кухињама, купатилима и др. санитарним просторијама, обложени су зидним керамичким плочицама до висине мин. 160 cm. У купатилима, кухињама и станарским оставама у склопу стана, под је од подних керамичких плочица, остали подови су од храстовог паркета. На станарским балконима постављају се керамичке или гранитне плочице.

Степенишни простор и хоризонталне комуникације

Зидови и плафони су омалтерисани машинским малтером, глетовани и бојени полудисперзионом бојом за унутрашње радове. Под хоризонталних комуникација - ходника и степенишни простор је обложен керамичким плочицама на лепку са зидном соклом висине 7cm. Степениште је опремљено алуминијумским руковима фиксираним у зид.

Спољашња обрада објекта

Објекат је са спољне стране зидова обложен стиропором дебљине 8 cm који се типлује и пердаши грађевинским лепком преко ПВЦ мрежице, преко које се наноси фасадна маса гранулације 1,5 mm као завршна обрада у светлим тоновима (бела, беж, боја песка и сл.) по избору инвеститора.

На фасади су предвиђени протипожарни прекиди од негоривих материјала у ширини 1 m и то на свакој етажи хоризонтално у зони међуспратне конструкције, око прозорских и балконских отвора. Такође, на 20 m дужине објекта, предвиђени су вертикални противпожарни прекиди по укупној висини објекта а у ширини од 1 m.

На терасама и лођама је предвиђена декоративна ограда од пластифицираних алуминијумских профила до висине 110 cm. За један део лођа предвиђена је зидана ограда до висине 80 cm са додатком гелендера до висине 110 cm.

Столарија

Сва спољна столарија је термоизолована, од петокоморних алуминијумских и ПВЦ профила, двоструко застакљена нискоемисионим стаклом 4+16+4mm. Столарија на стамбеним просторијама је опремљена венецијанским ролетнама.

Унутрашња столарија је дрвена – дуплошперована врата, са надсветлом на вратима тамо где је неопходно. Улазна врата у стамбене јединице су метална – са сигурносним системом и бравом, обложена медијапаном у дезену дрводекора.

Инсталације

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

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 – Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

Вентилација

Објект има природну вентилацију, а где то није омогућено – санитарни простори, оставе, пројектована је вештачка вентилација – сабирни вентилациони канали који се вертикално изводе ван кровних равни са завршним вентилационим капама.

Све кухињске просторије су такође снабдеване вентилационим прикључком за потребе прикључења кухињских аспиратора.

Подрумска етажа – гаражни простор, вентилише се принудним путем у складу са прорачуном о потребном броју измена на сат.

Саобраћајнице

Са јужне стране зграде, формирана је интерна приступна колско – пешачка рампа за гаражни простор смештен приземној етажи.

Колски прилаз предвиђен је из улице Симе Симића на начин да се не омета редовно одвијање саобраћаја а пешачки улаз на парцелу, предвиђени су из улице Чедо Васовића.

Коловозне површине су са прописним нагибима којим је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина са саобраћајнице, у зелене површине. Саобраћајне површине и паркинг места су димензионисани према важећим стандардима за проходност путничких возила.

Уређење терена и озелењавање

Спољњи паркинг простор иза објекта уређује се бетонским растер плочама у хумусу. Предлог озелењавања слободних површина, као и поплочања је приказан ситуацијом са осталим садржајем, платформе, плато за одлагање смећа и др. Површине на парцели обрађене су на три начина: асфалтирањем, поплочавањем, озелењавањем високим и ниским растињем, травнатим површинама.

Око основног габарита приземља изводи се хидроизолација и дренажа, наноси се слој хумусне земље и врши затрављивање. Укупна површина зеленила без паркинг саобраћајнице, износи 84,63 m², са процентом под зеленилом 15.88 %. У склопу парцеле формирају се травњаци са зеленилом. Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити живом оградом у зеленилу на транспарентној металној конструкцији висине 1,40 m. На затрављеним слободним површинама се саде дрворедне саднице и украсно жбунасто растиње у склопу простора за потребе станара.

Плато за одлагање смећа лоциран је у делу парцеле на чели приступне саобраћајнице паркинга, у оквиру простора који је најподеснији с обзиром на прилаз комуналних возила и намену објекта. 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 5 судова - контејнера стандардних димензија, односно запремине 1,10m³ у свему према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Комуналне службе, бр. 01-4521/1 од 29.10.2020. године.

Услови енергетске ефикасности

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 својстава.

Зграде се сврставају у осам енергетских разреда према енергетској скали од "A+" до "G", с тим да "A+" 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 "C" 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).

Услови заштите од пожара

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. 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.

Посебни услови приступачности


Јавне површине (улице, тргови, паркови, скверови), зграде јавне и пословне намене и зграде са десет или више станова, морају бити пројектоване у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл.гл. РС“, бр. 22/15).

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

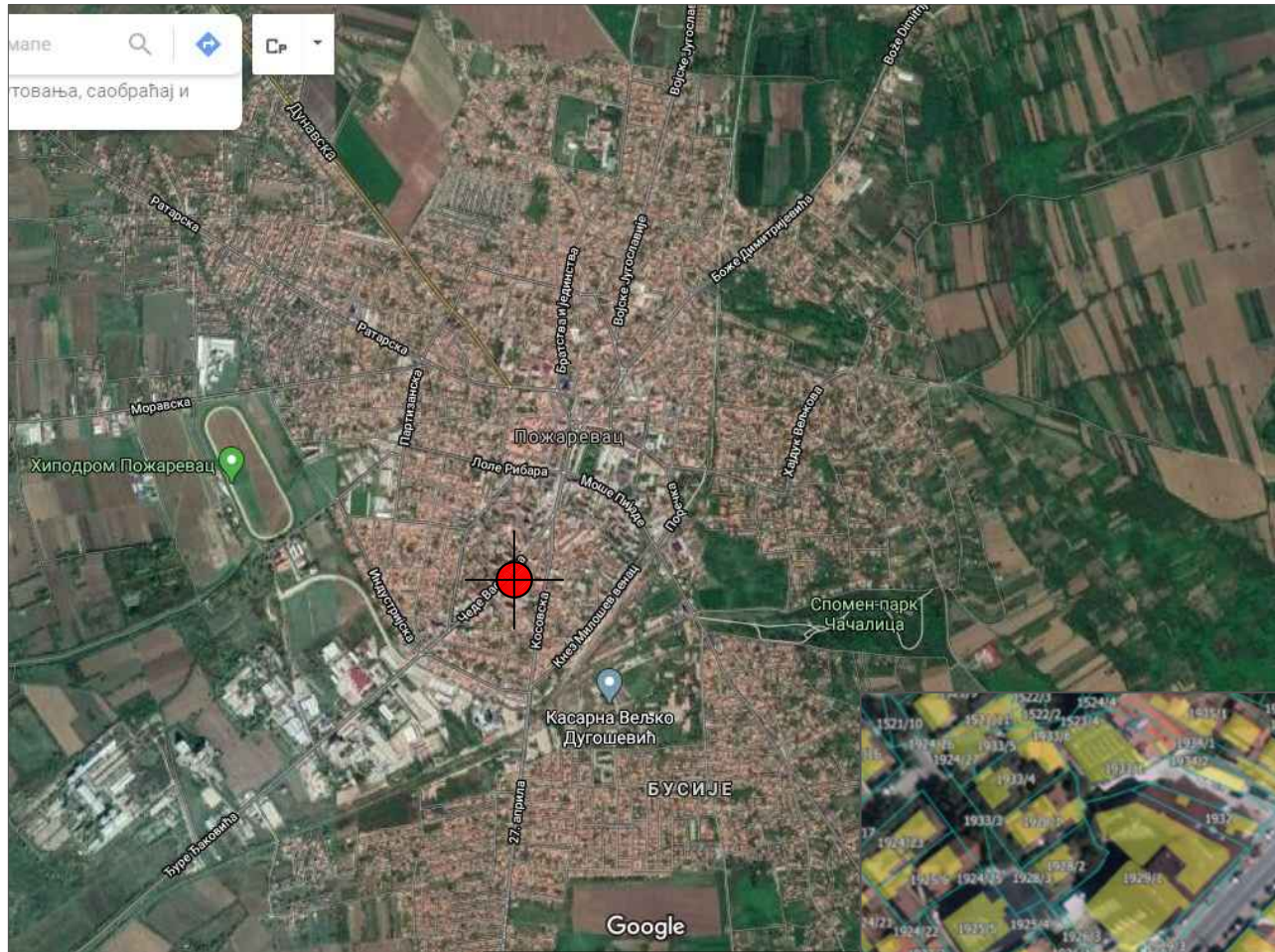
Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са чл. 57. Закона о планирању и изградњи изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и чл. 76. Правилника о садржини, 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.2 ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА





ЛОКАЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД



УЖЕ ОКРУЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

ЛЕГЕНДА:

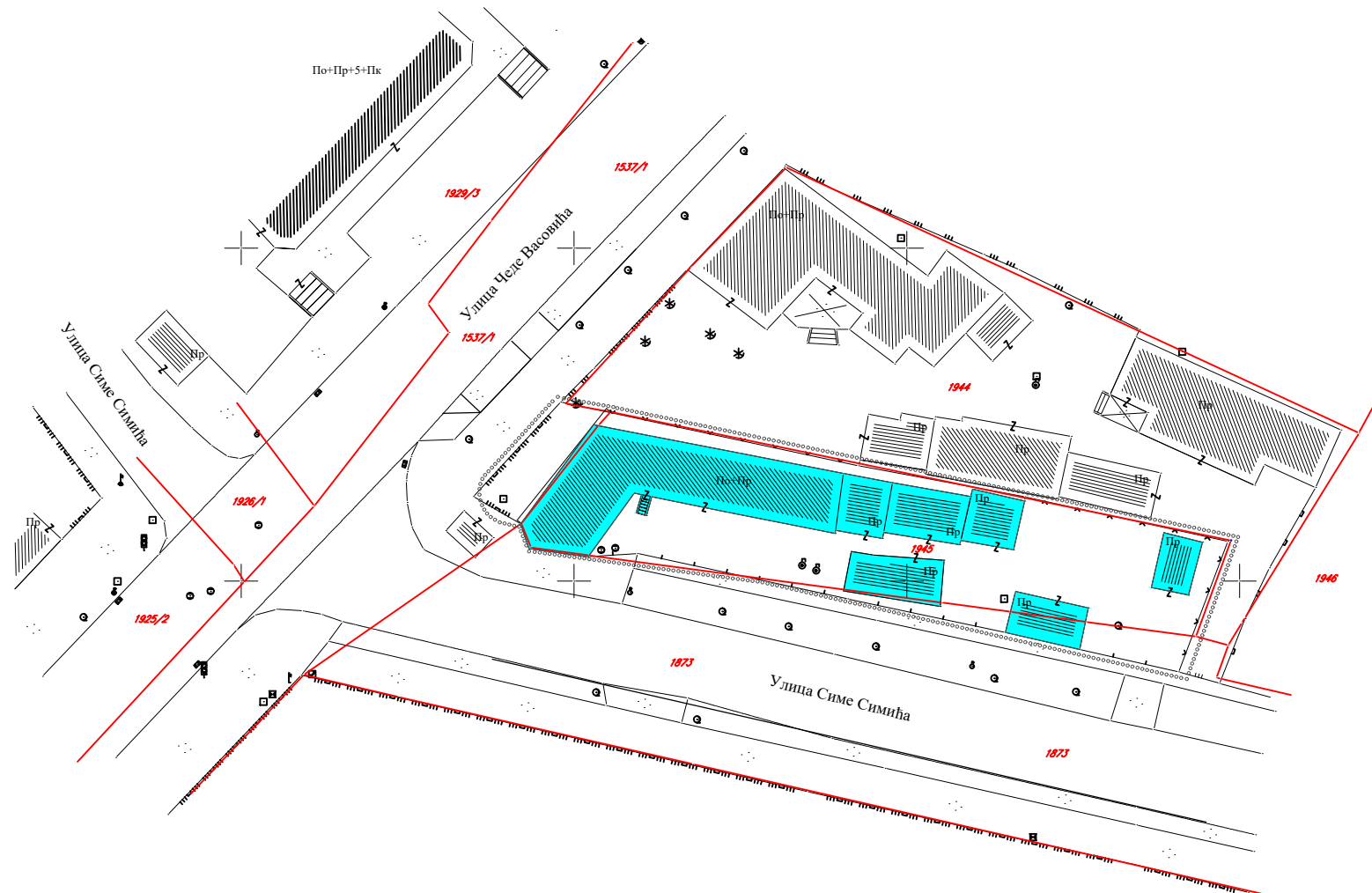
-  локација у односу на град
-  уже окружење локације



GPD DARSING DOO Beograd ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com		INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar		
		OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P+4+Ps		
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.		SARADNICI: Geodetsak radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac		
Broj licence: 200 0234 03 		LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu		
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA: SVESKA I				
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT				
CRTEŽ: POLOŽAJ LOKACIJE U ODNOSU NA OKRUŽENJE				
SVESKA BR. I	VRSTA TEH. DOK. UP	DATUM: oktobar, 2020.	RAZMERA: 1: /	CRTEŽ BR. 1



ЛЕГЕНДА:

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

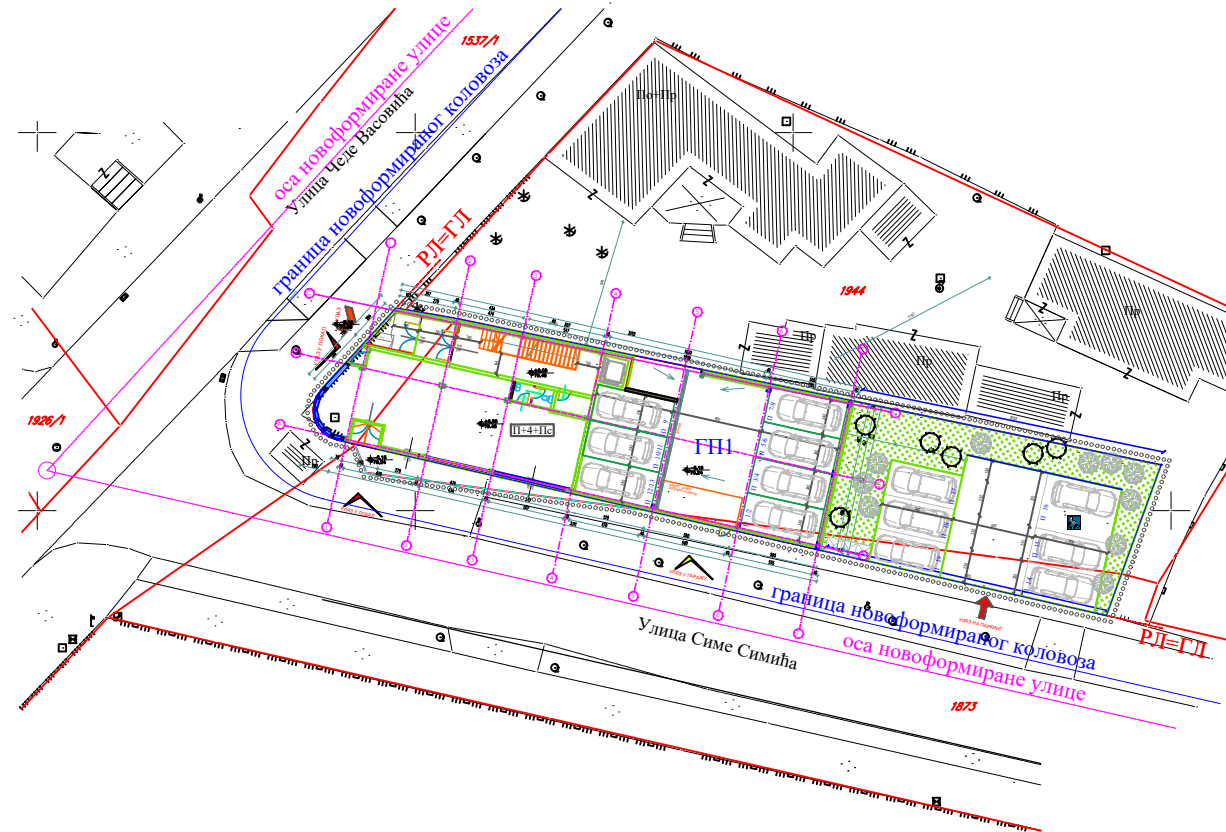




GPD DARSING DOO Beograd				INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com				OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P+4+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.				SARADNICI: Geodetsak radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac	
Broj licence: 200 0234 03 				LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA: SVESKA I					
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT					
CRTEŽ: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN					
SVESKA BR. I		VRSTA TEH. DOK. UP		DATUM: oktobar, 2020.	
				RAZMERA: 1:500	
				CRTEŽ BR. 2	



ЛЕГЕНДА

- ooooo граница обухвата уп-а
— постојеће стање на терену
— границе парцела
- - - регулациона линија
- - - грађевинска линија-граница градње
П+4+Пс спратност
новопројектовани објект
пешачки улаз у објект
улаз у локале
улаз у гаражу
улаз на парцелу за моторна возила
висинске коте
САОБРАЋАЈ
колско пешачка саобраћајница
пешачка саобраћајница
паркинг
ЗЕЛЕНИЛО
травнате површине
зимзелено дрво
четинарско дрво
ниско, грмасто растиње
посуда за одлагање отпада
новформирана ГП 1
новформирана КП 1
1, Т5 граничне тачке парцела



GPD DARSING DOO Beograd			INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com			OBJEKT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKT spratnosti P+4+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.			SARADNICI: Geodetska radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac	
Broj licence: 200 0234 03 			LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:			SVESKA I	
PROJEKT:				
URBANISTIČKI PROJEKAT				
CRTEŽ:				
PARTERNO UREĐENJE				
SVESKA BR.	VRSTA TEH. DOK.	DATUM:	RAZMERA:	CRTEŽ BR.
I	UP	oktobar, 2020.	1:500	3

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата уп-а
- постојеће стање на терену
- границе парцела
- - - - - регулациона линија
- - - - - грађевинска линија приземља и спратова
- - - - - грађевинска линија Пс-а,
- П+4+Пс



спратност
- новоформирана ГП 1
- новоформирана КП 1
- 1, Т5 граничне тачке парцела
- ⬆ + 12.45
⬆ + 92.45

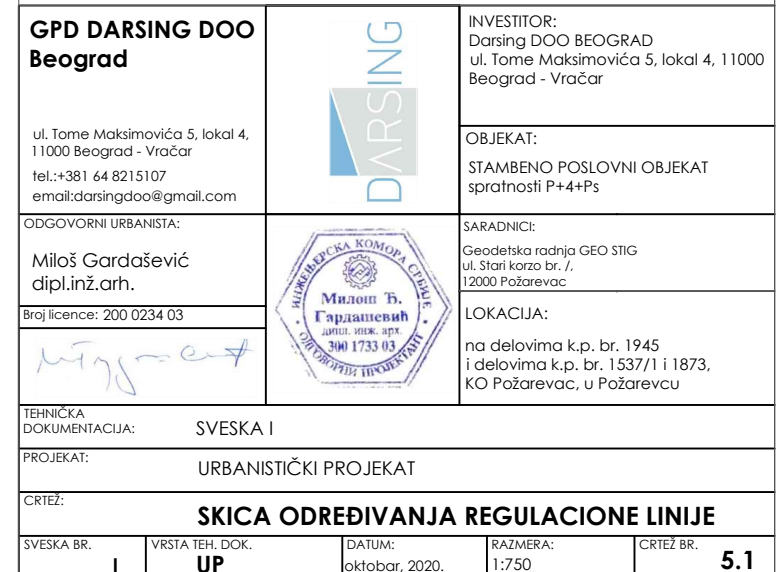
висинске коте
- 638.29

удаљења објекта од суседних парцела
- пешачки улаз у објекат
- улаз у локале
- улаз у гаражу
- улаз на парцелу за моторна возила

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,	18	- 18 ПМ
-	Укупна нето квадратура локала	91.47 m²	- 1 ПМ
-	18 ПМ + 1 ПМ = 19	-	Задовољава
Од укупног броја паркинг места, на парцели је предвиђено 6 места за паркирање, од којих је једно одређено за паркирање особа са отежаним кретањем а према правилнику о техничким стандардима приступачности, и 13 паркинг места у гаражи, од којих је 12 места за паркирање планирано на аутоматизованим системима двоструког паркирања типа "pit"-платформе са двоструким паркирањем			

Обрачун површина за делове к.п. бр. 1945, 1537/1 и 1873, КО Пожаревац			
Укупна површина новоформиране парцеле ГП1 износи 532.04 m²			
Ред. бр.	Назив	заузетост на парцели (m²)	Према информацији о локацији(%)
1	Пројектовани објекат - вишеспратни стамбено-пословни објекат	316.32	ГП = 532.04m² 500m²(93%) + 300m² 32.04m²(6%) = 17.62m² максимална заузетост укупно 317.62m² 317.58m² < 317.62m² - задовољава
2	Слободне површине - зелене површине (незастрте)	88.33	15.66 % min 15
3	Саобраћајне површине (коловоз и паркинг места)	124.39	23.34 %

GPD DARSING DOO Beograd			INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com			OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P+4+Ps
ODGOVORNI URBANISTA:			SARADNICI: Geodetsak radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac
Miloš Gardašević dipl.inž.arh.			LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu
Broj licence: 200 0234 03 			
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA: SVESKA I			
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT			
CRTEŽ: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE			
SVESKA BR.	VRSTA TEH. DOK.	DATUM:	RAZMERA:
I	UP	oktobar, 2020.	1:500
			CRTEŽ BR.
			4





ЛЕГЕНДА

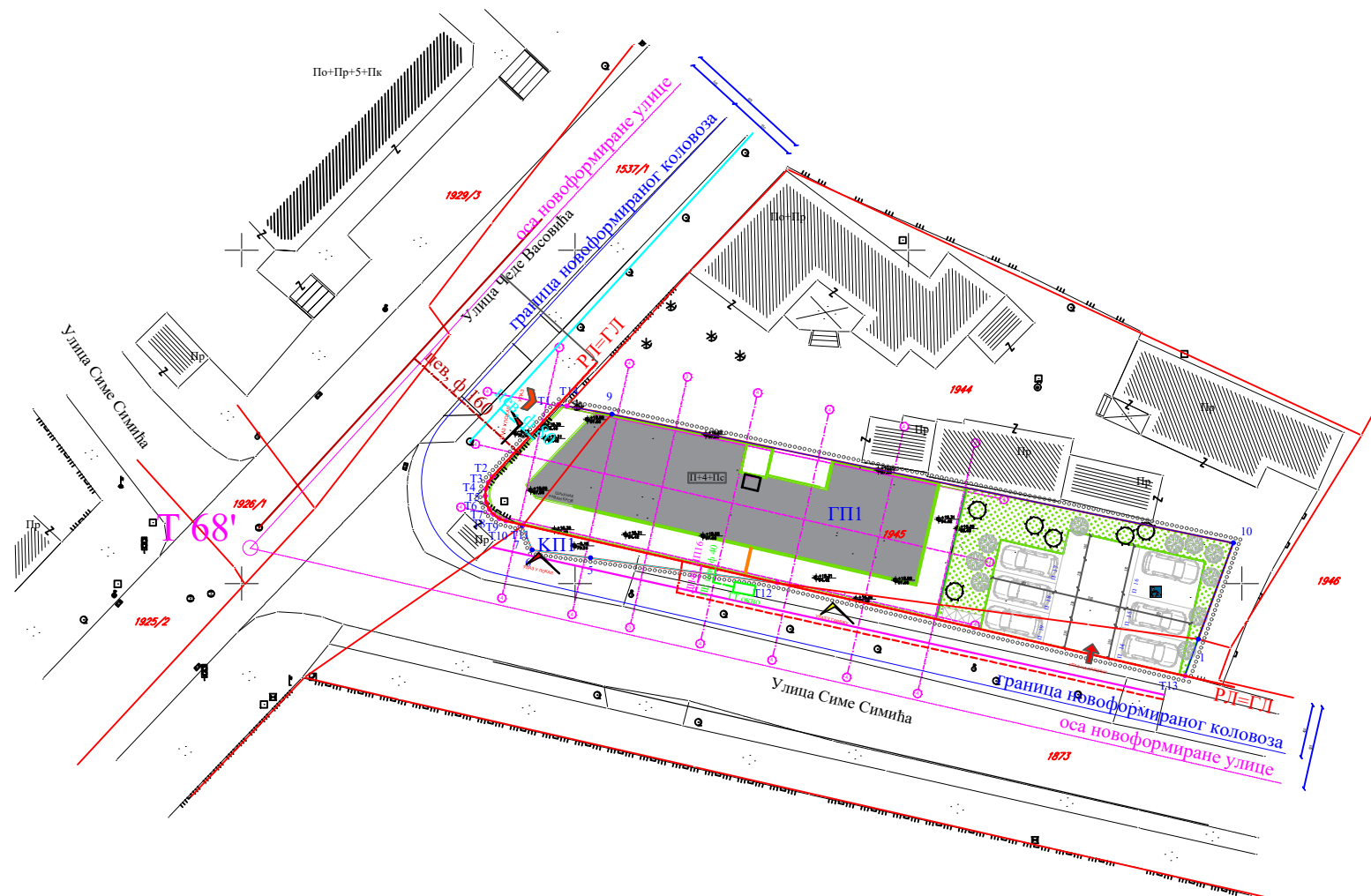
- oooooo граница обухвата уп-а
— постојеће стање на терену
— границе парцела
- - - регулациона линија
- - - грађевинска линија-граница градње
П+4+Пс спратност
➤ пешачки улаз у објект
➤ улаз у локале
➤ улаз у гаражу
➤ улаз на парцелу за моторна возила
+12,45 висинске коте
+92,45
+0,00 апсолутне/релативне коте
+80,00

ИНФРАСТРУКТУРА

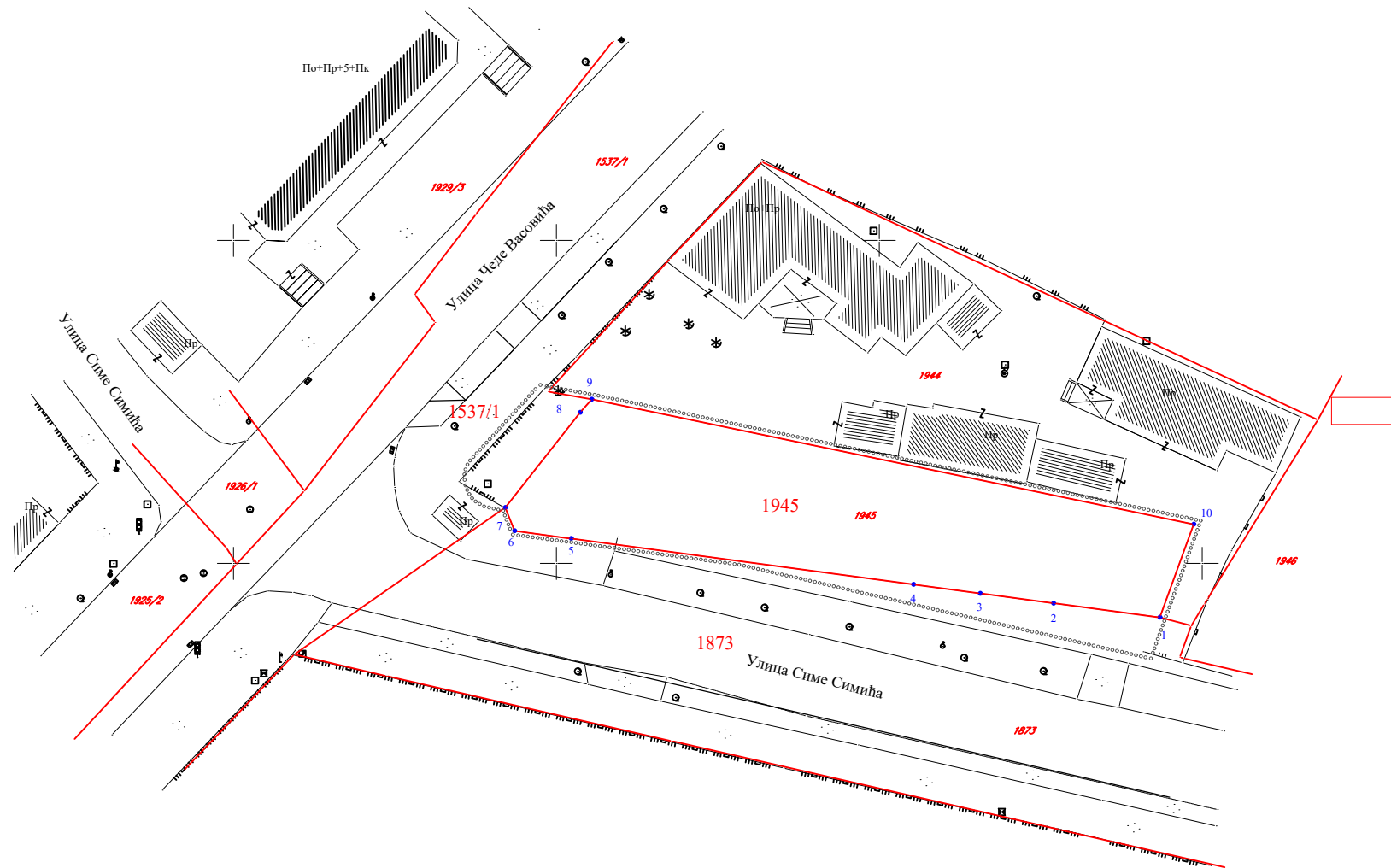
- постојећа траса водовода
— планирана траса водовода
— постојећа траса фек. канализације
— планирана траса фек. канализације
— постојећа траса кишне канализације
— планирана траса кишне канализације
— постојећа траса електро мреже
— планиран прикључак на ел. мрежу
— постојећа траса телекомуникације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

САОБРАЋАЈ

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



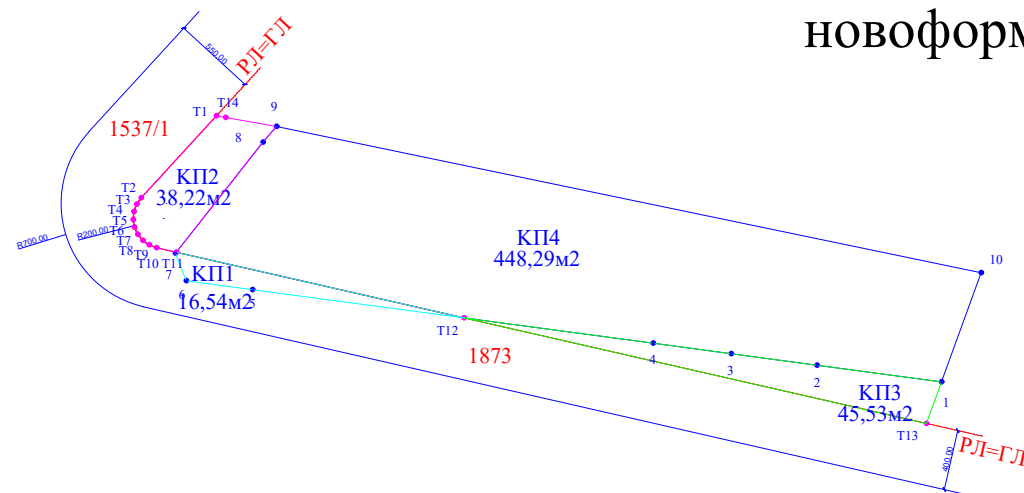
GPD DARSING DOO Beograd ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.: +381 64 8215107 email: darsingdoo@gmail.com		INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar
		OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P+4+Ps
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.		SARADNICI: Geodetski radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac
Broj licence: 200 0234 03 		LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:	SVESKA I	
PROJEKAT:	URBANISTIČKI PROJEKAT	
CRTIŽ:	PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU	
SVESKA BR. I	VRSTA TEH. DOK. UP	DATUM: oktobar, 2020.
RAZMERA: 1:500		CRTIŽ BR. 5.2



постојеће парцеле

постојеће парцеле:

кп бр. 1945, део 1537/1 и део 1873



новоформиране катастарске парцеле

новоформиране парцеле:

- КП1, површине 16,54м2
- КП2, површине 38,22м2
- КП3, површине 45,53м2
- КП4, површине 448,29м2

СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА			
к.п. бр. 1945 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата		х координата
1	88128	7514796.72	4941145.82
2	70297	7514788.49	4941146.92
3	70296	7514782.80	4941147.68
4	63497	7514777.65	4941148.37
5	53159	7514751.14	4941151.92
6	53160	7514746.76	4941152.51
7	53161	7514746.04	4941154.32
8	88127	7514751.83	4941161.68
9	88126	7514752.74	4941162.70
10	54579	7514799.34	4941153.03


СПИСАК КООРДИНАТА НОВИХ ТАЧАКА			
тачка	у координата		х координата
T1		7514748.74	4941163.41
T2		7514743.77	4941157.99
T3		7514743.47	4941157.56
T4		7514743.29	4941157.07
T5		7514743.24	4941156.55
T6		7514743.33	4941156.04
T7		7514743.55	4941155.57
T8		7514743.88	4941155.17
T9		7514744.31	4941154.87
T10		7514744.80	4941154.68
T11		7514746.09	4941154.39
T12		7514765.13	4941150.05
T13		7514795.72	4941143.07
T14		7514749.37	4941163.30

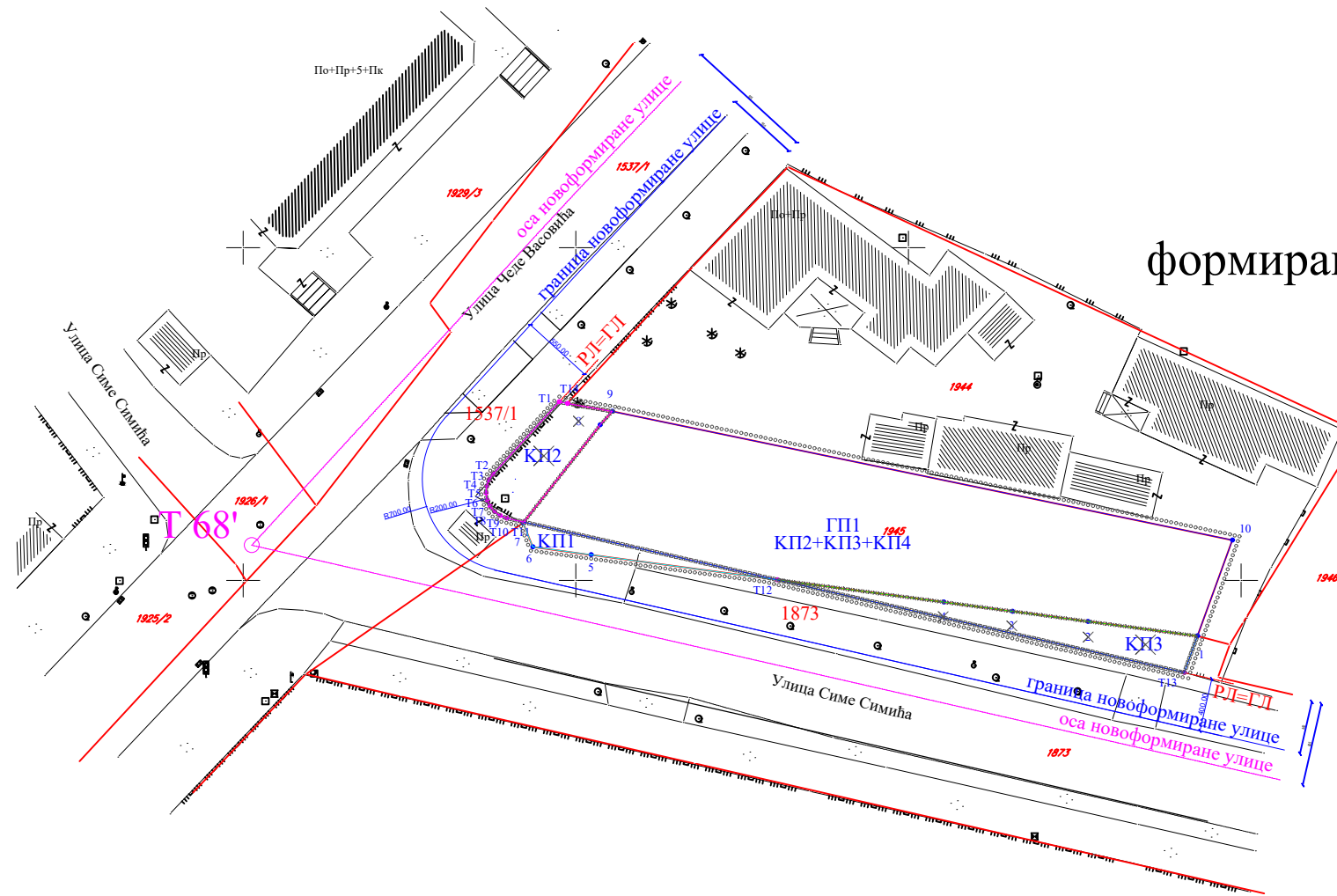
СПИСАК КООРДИНАТА ТАЧАКА НОВИХ ПАРЦЕЛА			
КП 1 - део к.п. бр. 1945 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата		х координата
T11		7514746.09	4941154.39
T12		7514765.13	4941150.05
5	53159	7514751.14	4941151.92
6	53160	7514746.76	4941152.51
7	53161	7514746.04	4941154.32

КП 2 - део к.п. бр. 1537/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата		х координата
8	88127	7514751.83	4941161.68
9	88126	7514752.74	4941162.70
T14		7514749.37	4941163.30
T1		7514748.74	4941163.41
T2		7514743.77	4941157.99
T3		7514743.47	4941157.56
T4		7514743.29	4941157.07
T5		7514743.24	4941156.55
T6		7514743.33	4941156.04
T7		7514743.55	4941155.57
T8		7514743.88	4941155.17
T9		7514744.31	4941154.87
T10		7514744.80	4941154.68
T11		7514746.09	4941154.39

КП 3 - део к.п. бр. 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата		х координата
1	88128	7514796.72	4941145.82
2	70297	7514788.49	4941146.92
3	70296	7514782.80	4941147.68
4	63497	7514777.65	4941148.37
T12		7514765.13	4941150.05
T13		7514795.72	4941143.07

КП 4 - део к.п. бр. 1945 К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата		х координата
1	88128	7514796.72	4941145.82
2	70297	7514788.49	4941146.92
3	70296	7514782.80	4941147.68
4	63497	7514777.65	4941148.37
T12		7514765.13	4941150.05
T11		7514746.09	4941154.39
8	88127	7514751.83	4941161.68
9	88126	7514752.74	4941162.70
10	54579	7514799.34	4941153.03

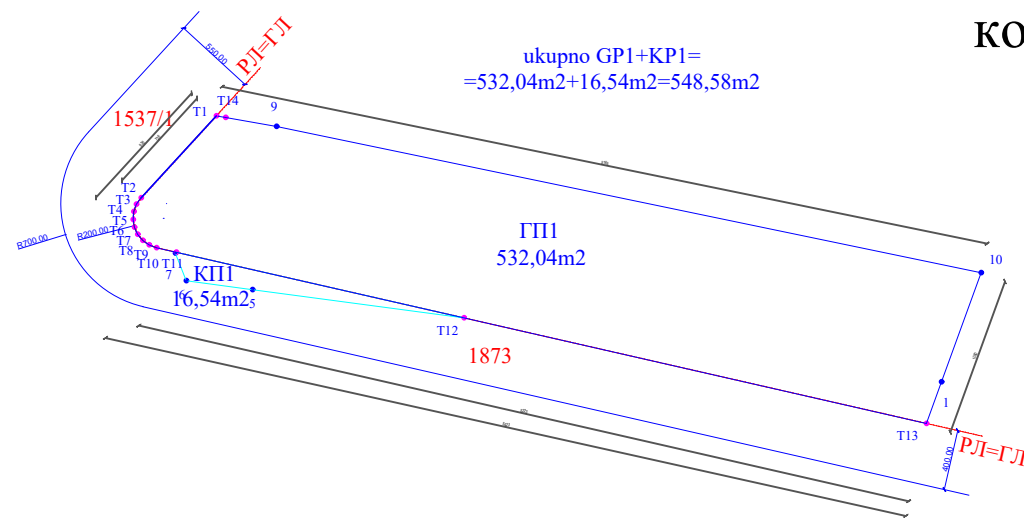
GPD DARSING DOO Beograd			INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.: +381 64 8215107 email: darsingdoo@gmail.com			OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P+4+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.			SARADNICI: Geodetsak radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac	
Broj licence: 200 0234 03 			LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:		SVESKA I		
PROJEKAT:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ:				
PREDLOG PREPARCELACIJE-1. faza				
SVESKA BR.	VRSTA TEH. DOK.	DATUM:	RAZMERA:	CRTEŽ BR.
I	UP	oktobar, 2020.	1:500	6.1



формирање грађевинске парцеле



- ГП1, од КП2, КП3 и КП4
- новоформиране границе парцела
- границе парцела које се укидају
- граничне тачке парцела које се укидају
- парцеле које се укидају
- границе обухвата препарцелације/уп-а

ГП1 - формира се од КП 4 (део к.п. бр. 1495) КП 2 (део к.п. бр. 1537/1) и КП 3 (део к.п. бр. 1873), К.О. Пожаревац у Пожаревцу			
тачка	у координата	х координата	
1	88128	7514796.72	4941145.82
10	54579	7514799.34	4941153.03
9	88126	7514752.74	4941162.70
T14		7514749.37	4941163.30
T1		7514748.74	4941163.41
T2		7514743.77	4941157.99
T3		7514743.47	4941157.56
T4		7514743.29	4941157.07
T5		7514743.24	4941156.55
T6		7514743.33	4941156.04
T7		7514743.55	4941155.57
T8		7514743.88	4941155.17
T9		7514744.31	4941154.87
T10		7514744.80	4941154.68
T11		7514746.09	4941154.39
T12		7514765.13	4941150.05
T13		7514795.72	4941143.07



коначна грађевинска парцела

- новоформиране парцеле:
- ГП1, површине 532,04м2
- КП1, површине 16,54м2

GPD DARSING DOO Beograd				INVESTITOR: Darsing DOO BEOGRAD ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar	
ul. Tome Maksimovića 5, lokal 4, 11000 Beograd - Vračar tel.:+381 64 8215107 email:darsingdoo@gmail.com				OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P+4+Ps	
ODGOVORNI URBANISTA: Miloš Gardašević dipl.inž.arh.				SARADNICI: Geodetski radnja GEO STIG ul. Stari Korzo br. /, 12000 Požarevac	
Broj licence: 200 0234 03 				LOKACIJA: na k.p. br. 1945 i delovima k.p. br. 1537/1 i 1873, KO Požarevac, u Požarevcu	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:		SVESKA I			
PROJEKAT:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
CRTEŽ:					
PREDLOG PREPARCELACIJE-2. faza					
SVESKA BR.	VRSTA TEH. DOK.	DATUM:	RAZMERA:	CRTEŽ BR.	
I	UP	oktobar, 2020.	1:500	6.2	