

СВЕСКА I

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА НА К. П. БР. 1075/1 К.О. ПОЖАРЕВАЦ У ПОЖАРЕВЦУ**

НАРУЧИЛАЦ	ГПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. ул. Југовићева бр. 4, Пожаревац
------------------	--

САДРЖАЈ	СВЕСКА I I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА III ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СВЕСКА II IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА
----------------	--

Одговорни урбаниста и одговорни пројектант:
Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.

Сарадници на изради пројекта:
Александра Шушић, маст.инж.арх.
Немања Кокерић, дипл.инж.арх.
Станислава Урошевић, маст.инж.урб.

август 2016.



GPD „DARSING“ d.o.o. Jugovićeva broj 4 12000 Požarevac, kontakt: +381 12 532766
žiro račun, 160-307363-69 Banca Intesa, pib: 105699771

НАРУЧИЛАЦ: **ГПД „ДАРСИНГ“ д.о.о.**
Пожаревац, ул. Југовићева бр. 4

ПРЕДМЕТ
ЕЛАБОРАТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО –
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К. П. БР. 1075/1 К.О.
ПОЖАРЕВАЦ У ПОЖАРЕВЦУ

Одговорни урбаниста

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.
Број лиценце 200 0234 03
Издата од ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Пожаревац,
август 2016.године

Руководилац пројектне организације

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

СВЕСКА I

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД

A ОПШТИ ДЕО

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
3. Извод из планске документације вишег реда
4. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
5. Подаци о локацији – постојеће стање

Б ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У ГРАНИЦАМА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Опис решења и уређења простора
2. Урбанистички параметри
3. Приказ постојеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре са предлозима прикључака на спољну мрежу
4. Опис, технички опис и објашњење Идејног архитектонског решења које је саставни део Урбанистичког пројекта
5. Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Положај локације у односу на град
2. Катастарско топографски план са границом Урбанистичког пројекта
3. Урбанистичко архитектонско решење са партерним уређењем
4. План регулације и нивелације са основом приземља
5. План регулације и нивелације са основом крова
6. Синхрон план

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПРОЈЕКТА

1. Информација о локацији
2. Копија плана
3. Ситуациони план
4. Изводи из листова непокретности
5. Услови и сагласности надлежних предузећа и институција

САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

СВЕСКА II

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА (налази се у Свесци I)

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- Технички опис
- Преглад површина

ГРАФИЧКИ ДЕО

- Лист 1 – Основа подрума.....P=1:100
- Лист 2 – Основа приземља.....P=1:100
- Лист 3 – Основа I спрата.....P=1:100
- Лист 4 – Основа II спрата.....P=1:100
- Лист 5 – Основа III спрата.....P=1:100
- Лист 6 – Основа IV спрата.....P=1:100
- Лист 7 – Основа поткровља.....P=1:100
- Лист 8 – Основа кровних равни.....P=1:100
- Лист 9 – Основа пресек 1-1.....P=1:100
- Лист 10 – Основа пресек 2-2.....P=1:100
- Лист 11 – Фасада – југоисточна.....P=1:100
- Лист 12 – Фасада – југозападна.....P=1:100
- Лист 13 – Фасада – североисточна.....P=1:100
- Лист 14 – Фасада – северозападна.....P=1:100



GPD „DARSING“ d.o.o. Jugovićeva broj 4 12000 Požarevac, kontakt: +381 12 532766
žiro račun, 160-307363-69 Banca Intesa, pib: 105699771

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



GPD „DARSING“ d.o.o. Jugovićeva broj 4 12000 Požarevac, kontakt: +381 12 532766
žiro račun, 160-307363-69 Banca Intesa, pib: 105699771

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА



GPD „DARSING“ d.o.o. Jugovićeva broj 4 12000 Požarevac, kontakt: +381 12 532766
žiro račun, 160-307363-69 Banca Intesa, pib: 105699771

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД

Повод за израду урбанистичког пројекта је захтев инвеститора-нaruчиоца, са опредељењем да на датој локацији изгради вишепородични стамбено-пословни објекат на формираној грађевинској парцели. Израда урбанистичког пројекта у смислу разраде и архитектонско – урбанистичког обликовања простора, условљена је информацијом о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац, бр. 04-350-387/2015 од 28.10.2015. године и Условима за израду урбанистичког пројекта издатим од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, бр. 69/2-2016 од 22.03.2016. године.

Урбанистички пројекат представља основ за добијање локацијских услова.

Према наведеној Информацији, предметна локација се налази у грађевинском подручју града Пожареваца у оквиру шире зоне градског центра за коју је предвиђено мешовито становање, што даје могућност како једнопородичне, тако и вишепородичне стамбене изградње. Претежна намена је становање док су као допунски садржаји предвиђене пословне намене у приземљу објекта. Пословне делатности које имају специфичне технолошке и посебне заштитне услове, не могу се реализовати у оквиру ове зоне.

A ОПШТИ ДЕО

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 формиране грађевинске 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. 61. 62. Закона о планирању и изградњи Сл. гл. РС бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 И 145/2014), и информацији о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац, бр. 04-350-387/2015 од 28.10.2015. године.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је Генерални план Пожаревац ("Сл. гл. општине Пожаревац", број 2/2007) и Одлука о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревац ("Сл. гл. Града Пожаревац", број 13/2014).

Одлуком о доношењу ГУП Пожаревац прописана је обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено-пословне објекте спратности веће од П+2+Пк, до доношења планова генералне регулације.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

3.1. Подела на зоне и целине

3.1.1. Подела на организационе и просторне целине

Простор града Пожаревац подељен је на дванаест просторно-амбијенталних целина које су разматране кроз идентификацију постојећих ресурса и потенцијала као и будућих праваца развоја. Парцела коју третира овај пројекат се налазе у целини 7 подцелина 7.3.

3.1.2. Степен комуналне опремљености градског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Катастарска парцела у овој зони испуњава услове да буде грађевинска, преме општим урбанистичким условима за уређење и грађење, уколико:

- плански акт предвиђа градњу у целини у којој се налази катастарска парцела
- има површину и облик који задовољавају услове за градњу
- има директан приступ јавној површини, односно улици
- постоје услови за прикључење на електроенергетску мрежу
- постоје услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу

3.2. Правила уређења и грађења у области становања

Правила уређења и грађења у области становања важе за објекте са минимално 50% површине под стамбеном наменом.

3.2.1. Правила организације функције становања

Плански концепт предвиђа равномернији размештај зона становања, поштујући започете трендове и планиране окоснице развоја (саобраћај, развој привредних и централних зона и пунктова, рекреативних простора итд.), који би, последично, требало да активирају и развој осталих садржаја, па и стамбених.

У том смислу, највеће погушћавање предвиђено је у градској стамбеној зони, на уштрб пољопривредних површина, али и осталих зона (приградских, руралних), с обзиром на потенцијал развоја стамбених структура у свим деловима града.

Просторно посматрано, зонирање стамбених садржаја извршено је поделом у више стамбених зона, за које важе иста правила грађења и уређења и то: зона ужег градског центра са породичним и вишепородичним стамбеним објектима високих густина изграђености, зона ширег центра средњих густина изграђености, шира градска, приградска и рурална стамбена зона. У оквиру пољопривредних површина, већих производних и пословних зона, стамбени садржаји су заступљени као пратећа функција.

3.3. Становање у централној градској зони

Централна зона сваког градског подручја представља најатрактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. У оквиру централне зоне издвајају се подзоне и то: ужи градски центар (језгро) са широким спектром функција и са мањом заступљеношћу стамбених садржаја и шири градски центар са њиховом већом заступљеношћу. Оваква просторна

структура центра произашла је из традиционалне историјске матрице градског језгра, а из овога, последично, и структура блокова, уз високу густину изграђености и претежно ивичну градњу.

3.4. Становање у зони ширег градског центра

У оквиру ове зоне претежно је заступљено породично становање са појединачним потезима и локацијама вишепородичног становања. Приметна је и заступљеност садржаја јавне намене, комерцијалних, услужних и пословних делатности, нарочито у контактної зони са ужим градским центром.

Планским концептом се предвиђа даљи развој стамбених садржаја кроз унапређење постојеће стамбене структуре, реконструкција блокова, функционална унапређења кроз повећање степена централитета у овој зони.

3.5. Вишепородично становање средњих густина у зони ширег градског центра

Планом се предвиђа подизање квалитета стамбеног фонда као и повећање физичких капацитета објеката, као и изградња нових објеката вишепородичног становања и пословања, поштујући предвиђене урбанистичке параметре.

Зона обухвата постојеће објекте и блокове вишепородичног становања спратности П+4, који се у оквиру мешовитих блокова формирају као слободностојећи или као део блоковског низа по дубини локације и на регулацији. Увођење пословања у приземље објеката постаје обавеза код објеката и низова на регулацији у оквиру и у контакту линијских центара.

Нова изградња прати и развија регулационе одлике локације, блока и ширег потеза. Одлика зоне је тежња ка градњи објеката у низу и стварању компактне блоковске структуре са вишеспратним објектима. Појединачне објекте требало би постављати на уличну регулацију и на бочне границе парцеле, чиме се подиже степен урбанитета и зоне и града у целисти.

Правила грађења

Висинска регулација ове зоне дефинише се на максималну спратност П+4+Пк (Пс), уз додатни услов да се новоизграђени неискоришћени тавански простор не може накнадно претварати у стамбени. Максимална висина од пода тавана до максималне висине слемена у поткровној етажи не може бити већа од 2,2м.

Код увођења пословног простора, висина приземља се прилагођава условима делатности, са могућношћу увећања за висину галерије (високо приземље у потезу спољне регулације).

Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног објекта износи 500 м² док је максимални индекс изграђености 3,2 индекс заузетости на парцели са пословним садржајима 65%.

Минимални проценат зелене површине на парцели износи 15%.

Хоризонтална регулација

Регулациона линија према улици Југовићевој се поклапа са границом парцеле.

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије према улици Југовићевој утврђује се на основу позиције преко 50% изграђених објеката у улици а у распону од 0,0-5,0м.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 6,0м.

Међусобна удаљеност бочних страна слободностојећих стамбених вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0м, а минимум 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно висина парапета је виша од 1,8м.

Међусобна удаљеност наспрамних страна стамбених вишеспратница, било у низу или слободностојећих, износи по правилу једну висину вишег објекта.

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 3.0м од бочне границе парцеле, уколико се на датој страни фасаде планирају отвори стамбених просторија (уобичајене висине парапета од 0.9м - 1.1м) и испусти.

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 1.5м од бочне границе суседне парцеле, при чему се на датој страни фасаде могу планирати отвори помоћних просторија, минималне висине парапета 1.8м, а формирање испуста није дозвољено.

- | | |
|--|------|
| - минимално растојање два објекта на парцели | 4,0м |
| - минимално растојање објекта од задње границе парцеле | 6,0м |

Приступ и смештај возила

За вишепородичне стамбене објекте, паркирање се обезбеђује на парцели, са једним паркинг местом за један стан, од чега најмање 30% у оквиру гаража или наткривених паркинга. Код пратећих садржаја пословања, број паркинг места

дефинише се посебно у складу са планираном наменом. Неопходан паркинг, односно, гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Архитектонско обликовање и услови заштите градитељског наслеђа

Објекат на к. п. бр. 1075/1 КО Пожаревац, ул. Југовићева бр. 2, валоризован је као добро под претходном заштитом, чиме су све интервенције на локацији условљене прибављањем претходних услова заштите надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је грађевинска парцела формирана од катастарске парцеле бр. 1075/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Југовићева бр. 2.

Површина у оквиру границе урбанистичког пројекта износи 811 м².

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела обухваћена овим Урбанистичким пројектом налази се у блоку између улица Југовићеве, Книћанинове, Његошеве и Воје Дулића.

У постојећем стању део блока ка улици Воје Дулића представља комплекс музеја и галерија, у средишњем делу блока је комплекс објеката Електромораве док потез уз улице Југовићева и Книћанинова чини становање, вишепородично и једнопородично, са нешто пословних садржаја. На самој парцели у оквиру Урбанистичког пројекта постоји стамбени и два помоћна објекта који су толико руинирани да нису у употреби и предвиђени су за рушење.

На суседној парцели се на североисточној страни налази изграђени вишепородични стамбени објекат на регулацији који у уличном сегменту има форму непрекинутог низа док у преосталом, дворишном делу, има форму прекинутог низа. На суседној парцели са југозападне стране налази се улаз у комплекс објеката Електроморава Пожаревац и на њој нема нема изграђених објеката. Сви изграђени објекту у улици Југовићевој (стари и нови) су на регулационој линији.

Парцела је потпуно комунално опремљена.

Прилаз локацији се остварује из улице Југовићеве.

Б ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У ГРАНИЦАМА УП

1. ОПИС РЕШЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА – УСЛОВИ ГРАДЊЕ

Према захтеву инвеститора, Урбанистичким пројектом се планира изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта, максималних димензија приземља 11,47-15,70 x 34,71 м.

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

Грађевинска линија приземља, свих спратних и подземне етаже, поклапа се са регулационом линијом улице Југовићеве са северозападне стране. На североисточној страни одстојање објекта од границе суседне парцеле (к. п. бр. 1076/1 и 1076/4) се налази на растојању од 3,5м у приземљу објекта, док су спратне етаже (од нивоа другог спрата) мањим делом на растојању од 2,10м до 2,40м у зони еркера који су планирани без отвора. На југоисточној страни, према комплексу „Електромораве“, минимално одстојање објекта је 6,01м од границе парцеле. На североисточној страни, према катастарској парцели бр. 1074/1, део објекта се надовезује на слепи зид постојећег вишепородичног стамбеног објекта а део објекта у дворишном делу је на одстојању приземља од 3,70м до 4,35м од границе парцеле. Грађевинска линија подземне етаже, поклапа се са грађевинском линијом објекта и удаљењима објекта од задње границе парцеле. Изградња подземне етаже, ка к.п. бр. 1074/1, планирана је на међи уз сагласност власника парцеле и скупштине станара стамбеног објекта у Југовићевој бр. 2., а ка парцели 1076/4 на удаљењу 3,20м у југозападном делу објекта. Овако постављеним објектом, постижу се удаљења од постојећих изграђених објеката од минимално 3,90м до 9,70м.

Висинска регулација усклађена је са параметрима из плана и информације о локацији као и већ изграђеним објектом на суседној парцели. Део објекта ка улици Југовићевој који са делом објекта на суседној парцели чини прекинути низ, дефинисан је његовом висином венца и слемена и спратношћу По+П+2+Пк (подрум, приземље, два спрата и поткровље у оквиру таванског простора). Преостали део објекта усаглашен је са висином суседног објекта на спратност По+П+4+Пк (подрум, приземље, четири спрата и поткровље у оквиру таванског простора).

Нивелација објекта постављена је у односу на нулту коту терена односно тротоара улице Југовићеве. Кота пода приземља пројектована је на +0,05м због пословног садржаја у делу приземља објекта ка улици и простора за паркирање у дворишном делу објекта. Кота венца и слемена дела објекта ка улици дефинисана је и усклађена са снимљеним котама суседног објекта и то висина венца на +9,20 (висина венца суседног објекта је +9,19м), а висина слемена на +13,50 (висина слемена суседног објекта је +13,81м).

Објекат чија се изградња планира је стамбено - пословни, вишепородични, са 26 стамбених јединица и једним пословним простором намењен 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 колска 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 Југовићеве. Све комуникације унутар парцеле су партерно обрађене у складу са својом основном наменом.

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

2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ – НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Приказ површина и урбанистичких показатеља исказани су у следећим табелама:

број грађевинске парцеле	1075/1 КО Пожаревац
површина грађевинске парцеле	811 м ²
БРГП планираног објекта	2271,51 м ²
спратност	од По+П+2+Пк до По+П+4+Пк
индекс заузетости	51,85%
индекс изграђености	2,80

паркинг места	број
у оквиру подземне етаже – гаража	20 ПМ
у оквиру етаже приземља	7 ПМ
укупно	27 ПМ

Намена површина	
Објекат	
Површина под објектом	420,52м ²
Укупна бруто површина објекта	2747,21м ²
Зеленило	
Уређене зелене површине на терену	125,09м ²

УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

	Генерални план	Урбанистички пројекат
Индекс заузетости парцеле	макс. 65,00%	51,85%
Индекс изграђености парцеле	макс. 3,20	2,80
Спратност	По+П+4+Пк	По+П+2+Пк до По+П+4+Пк
Проценат зелених површина	мин. 15%	15,42%

3. 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 125,09м². На овом простору је предвиђено и постављање клацкалице, љуљашке за игру мале деце као и клупе за одмор одраслих.

Кровно зеленило је формирано на заједничкој врт – тераси којој се приступа из ходника а на којој је предвиђено постављање зимзелених садница, декоративних жбунастих врста и цветних композиција. На овом простору је предвиђена и могућност окупљања и дружења станара постављањем клупа и стола.

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

Саобраћај

Главни саобраћајни и пешачки приступ грађевинској парцели остварује се из улице Југовићеве. На парцели је формирана интерна саобраћајница око објекта минималне ширине 3,50м, са које се приступа објекту, паркинг простору у етажи приземља, слободним, неизграђеним површинама. Независно, из правца улице је планиран колски 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 20 места и на етажи приземља 7 паркинг места.

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

Водовод и канализација

Прикључење новог објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације је предвиђено на постојећи секундар у улици Југовићевој, 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 Ø100 мм која је лоцирана у улици Југовићевој а преко водомерног шахта од армираног бетона.

Услови прикључења су дати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ – Пожаревац, бр. 03-979/2 од 4.3.2016. године.

Електро инсталације

Оператор дистрибутивног система „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ бр. 83.0.0.0-Д-11-02-63022/2 од 16.03.2016. године, дао је сагласност на израду урбанистичког пројекта под условом да се будућа изградња усклади са положајем 35 kV подземним каблом који постоји на парцели у погледу минимално дозвољених удаљења.

Такође је по захтеву „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ бр. 83.0.0.0-Д-11-02-23125 од 26.08.2016. године, захтевано обележавање трасе 35кВ каблова и да се у случају да се темељи новопројектованог стамбено-пословног објекта поклапају са трасом 35кВ каблова изместе.

Прикључак на даљински систем грејања

Снабдевање топлотном енергијом предметног објекта се планира из постојеће топлотнајне станице у Југовићевој бр. 4 након изградње прикључног топловода, прикључне шахте са вентилима пречника ДН65 а сходно Техничким условима за пројектовање и прикључење на ТС БР 96/2016 од 17.05.2016. 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. 85592/2-2016 од 09.03.2016. године.

5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

За потребе израде урбанистичког пројекта, прибављени су Услови из дела заштите од пожара 09/25/2 број: 217-2213/16-1 од 10.03.2016. године, издати од стране МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације – Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу.

За пројектовани стамбено-пословни објект у фази израде урбанистичког пројекта предвиђен је противпожарни пут око објекта. Сви остали услови противпожарне заштите предвиђени Законом о заштити од пожара биће задовољени кроз главни пројекат Заштите од пожара.

Услови за заштиту од пожара

Објект се мора извести у складу са:

- Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр.111/09 и 20/15)
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. Лист СФРЈ“ бр.31/91)
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр.6/95)
- Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Сл. Лист СФРЈ“ бр.31/91)
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског прежњења. („Сл. Лист СФРЈ“ бр.11/96), као и другим важећим техничким прописима и стандардима који се примењују у смислу заштите од пожара.
- Објект мора бити реализован у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија. (Сл. Лист СЦГ“ бр. 31/2005).

Основне мере безбедности и заштите објекта од пожара су дате кроз техничка решења, избор материјала и опреме, прописана растојања од других – суседних објекта и поштовање других услова садржаних у законима, стандардима и правилницима.

Приступ ватрогасном возилу је обезбеђен из улице Југовићеве која има одговарајућу ширину и носивост за ту врсту возила. На парцели је обезбеђен противпожарни пут око објекта ширине мин. 3,5м без препрека као и могућност приступа суседној парцели на којој је изграђен вишепородични стамбени објект. Ватрогасно возило има могућност кружног пута преко суседне парцеле која нема обезбеђен противпожарни пут за који постоји и оверена сагласност станара стамбеног објекта у ул. Југовићева бр.4.

Гаража у подземној етажи спада у мале гараже.

6. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде пројекта за грађевинску дозволу, односно извођење, неопходна је израда 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 6,5м тако да нема утицаја на темељење објекта. Надморска висина је просечно на око 80 м. 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.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Пројектовани вишепородични стамбено – пословни објекат 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.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Постојећи стамбени, приземни објекат, валоризован је као објекат који ужива претходну заштиту надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево. У циљу израде урбанистичког пројекта, прибављени су претходни услови бр. 69/2-2016 од 22.03. 2016. Године.

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

Новопројектовани објекат спратности је од По+П+2+Пк до По+П+4+Пк, намењен вишепородичном становању са патећим пословним простором. Пројектовано је 26

стамбених јединица и један пословни простор, што је условило обезбеђење 27 паркинг места од чега је 20 у подземној гаражи а 7 у етажи приземља.

У подруму је пројектом предвиђена гаража са 20 паркинг места. Приступ гаражи обезбеђен је из правца улице Југовићеве делимично наткривеном колском рампом нагиба 12% са заравњеним делом ка улици. Предвиђена је вертикална комуникација са остатком објекта издвојеним степенишним простором. Кота пода подрума је на -2,60 м од коте 0,00 м приземља, а на -2,40м од коте терена (-0,05м).

Кота пода приземља пројектована је на +0,05м у односу на коту терена која је одређена на оси приступне саобраћајнице ул. Југовићеве. У етажи приземља ка улици, планирана су два пословна простора чији су улази потпуно независни од улаза у стамбени део објекта. У делу приземља је смештен приступни плато и рампа за особе са посебним потребама, ветробран, хоризонталне и вертикалне комуникације са једним лифтом. У етажи приземља, смештене су и две стамбене јединице као и наткривени простор за паркирање 7 возила.

На свакој наредној, спратној етажи, поред простора за вертикалну и хоризонталну комуникацију, планиран је стамбени простор, и то на I спрату 6 стамбених јединица, на II спрату 6 стамбених јединица, на III спрату, односно поткровљу 6 стамбених јединица, на IV спрату 5 стамбених јединица, док је у поткровљу планирана 1 стамбена јединица, што укупно чини 26 стамбених јединица у објекту.

Спратна висина подрума је 2,60 м, док је спратна висина приземља 3,40м, спратних етажа 2,90 м а поткровне етаж се формирају у волумену таванског простора без надзитета.

Вертикална комуникација у објекту остварује се путем трокраког 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.

Материјализација

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 (завршна обрада је цреп) 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.

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.

Пешачке и колске интерне саобраћајнице на парцели су поплочане бетонским коцкама.

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 десне 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 судови - контејнери стандардних димензија, односно запремине 1,10 м³ у свему према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Комуналне службе, бр. 01-1069/1 од 09.03.2016. године.

Енергетска ефикасност

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда.

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 09/25/2 бр. 217-2213/16-1 издатим од стране МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу. 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.

Услови заштите животне средине

Није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

Планирани садржај се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС“ бр.114/2008).

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

одговорни урбаниста

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.

број лиценце 200 0234 03
издате од ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ



GPD „DARSING“ d.o.o. Jugovićeva broj 4 12000 Požarevac, kontakt: +381 12 532766
žiro račun, 160-307363-69 Banca Intesa, pib: 105699771

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



GPD „DARSING“ d.o.o. Jugovićeva broj 4 12000 Požarevac, kontakt: +381 12 532766
žiro račun, 160-307363-69 Banca Intesa, pib: 105699771

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПРОЈЕКТА