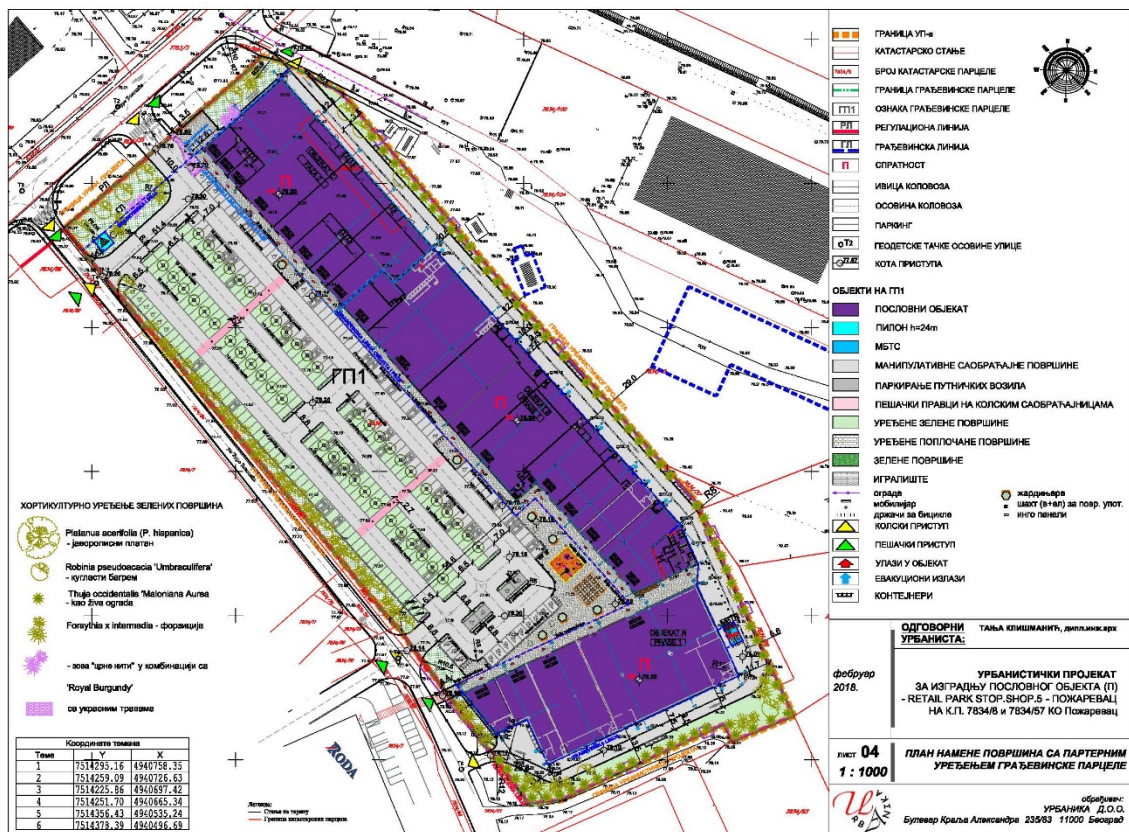


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П) – RETAIL PARK STOP.SHOP – ПОЖАРЕВАЦ НА К.П. 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Тања Клишманић дипл.инж.арх.

Тања Клишманић дипл.инж.арх.

Фебруар, 2018. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П) – RETAIL PARK
STOP.SHOP – ПОЖАРЕВАЦ на к.п. 7834/8
и 7834/57 КО Пожаревац

ИНВЕСТИТОР:

“STOP.SHOP.5”, D.O.O.
ул. Војводе Степе 78/10, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

УРБАНИКА“ д.о.о.
Београд, Булевар Краља Александра бр.235

ДИРЕКТОР:

Тања Клишманић, *дипл.инж.арх.*

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Тања Клишманић, *дипл. инж. арх.*

**СТРУЧНИ ТИМ УРБАНИСТИЧКОГ
РЕШЕЊА ПРОЈЕКТА:**

Дијана Живковић, *дипл. инж. арх. -
урбаниста сарадник*
Весна Митрески, *дипл. инж. арх. -
урбаниста сарадник*
Небојша Вучковић, *дипл. инж. грађ. -
консултант саобраћајног решења*

Миша Јовић, *дипл. инж. ел. -
електроинсталације*

Момчило Голубовић, *дипл. инж. грађ. -
хидротехничке инсталације*

ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ

Д. Балажевић, *дипл. инж. грађ.*

**ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ
АРХИТЕКТУРЕ:**

Драгана Милојевић, *дипл. инж. арх.*

ПРОЈЕКАНТИ САРАДНИЦИ:

Зоран Мишић, *дипл. инж. арх.*

Љубица Павловић, *дипл. инж. арх.*

СТРУЧНИ ТИМ:

Дијана Живковић, *дипл. инж. арх.*



САДРЖАЈ:

А ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

Б ОПШТИ ДЕО.....

1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
4. Постојећа намена површина и карактер простора
5. Условљености из плана вишег реда

В ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....

1. План препарцелације и формирање грађевинске парцеле
2. Намена и планирани садржаји
3. Регулација и нивелација
4. Нумерички показатељи
5. Технички опис објекта
6. Приступ локацији, паркирање и услови за изградњу саобраћајних површина
7. Остали услови за изградњу и уређење грађевинске парцеле
8. Уређење зелених и слободних површина
9. Технички опис решења комуналне инфраструктуре
 - Водоводна мрежа
 - Канализациона мрежа
 - Електроенергетска мрежа
 - Телекомуникациона мрежа
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Евакуација отпада
10. Геотехничке карактеристике локације
11. Мере енергетске ефикасности изградње
12. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Г УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....

1. Заштита животне средине
2. Заштита од елементарних непогода и цивилна заштита
3. Заштита од пожара
4. Заштита непокретних културних добара
5. Смернице за спровођење



Д ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ Р 1 : 1000

01. Катастарско – топографски план са границом урбанистичког пројекта
02. Аналитичко-геодетски елементи за обележавање грађевинске парцеле;
03. План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације
04. План намене површина са партерним уређењем грађевинске парцеле
05. Комунална инфраструктура – Синхрон план (планирани прикључци)

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

- Ситуациони план Р 1 : 500
- Основа темеља Р 1 : 200
- Основа приземља Р 1 : 200
- Поглед на кров Р 1 : 200
- Пресеци Р 1 : 100
- Фасаде Р 1 : 200
- Основа и изглед пилона Р 1 : 50

Ђ ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Копија катастра водова
- Оверена катастарско-топографска подлога
- Услови ЈКП



A ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Б ОПШТИ ДЕО



Б ОПШТИ ДЕО

1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта на к.п. бр. 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац, а на захтев инвеститора "STOP.SHOP.5" D.O.O. из Београда.

Повод за израду Урбанистичког пројекта је потреба измене урбанистичко-архитектонског решења датог у потврђеном Урбанистичком пројекту за изградњу пословног објекта (П) - Retail Park Stop.Shop – Požarevac, бр. 04-350-577/2016 од 04.04.2017.г., као и измене Локацијских услова бр. ROP-PZR-9170-LOC-1/2017 од 28.04.2017.г. издатих од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство и заштиту животне средине Градске управе Града Пожареваца.

Измене у односу на Урбанистички пројекат који је првобитно израђен за потребе изградње пословног објекта су:

- Повећање објекта С – друга фаза изградње;
- Измена интерних саобраћајница – доставне саобраћајнице и прикључка за улаз доставних возила, односно усклађивање са новим габаритом објекта С;
- Измена синхрон плана спољних инсталација – усклађивање са новим саобраћајним решењем и новим габаритом објекта С;
- Измена позиција неких од прикључака на јавну инфраструктуру – усклађивање са тачним позицијама инсталација на терену;
- Предлог формирања нове грађевинске парцеле.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичко-архитектонског решења на катастарским парцелама бр. 7834/8 и 7834/57 К.О. Пожаревац, у складу са чланом 60. и 61. Закона о планирању и изградњи и правилима уређења и грађења дефинисаним Генералним планом Пожареваца ("Сл. гл. општине Пожаревац", бр. 2/07). Урбанистичко-архитектонском разрадом предметне локације прецизно се утврђују услови за изградњу предметног пословног објекта, његово прикључење на јавну инфраструктуру и уређење земљишта за редовну употребу планираног објекта.

2. Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – RETAIL PARK STOP.SHOP – ПОЖАРЕВАЦ НА К.П. 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац је:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 - одлука УС, 54/13 – одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- Генерални план Пожареваца ("Сл. лист општине Пожаревац бр. 2/07);
- Одлука о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Сл. гласник града Пожареваца, бр. 13/14).



3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом обухваћене су следеће катастарске парцеле:

- к.п. бр. 7834/8 КО Пожаревац, површине 2ha82a43m2;
- к.п. бр. 7834/57 КО Пожаревац, површине 442m2.

Укупна површина обухвата износи 2ha86a85m2. Наведене површине су исказане на основу Преписа листа непокретности издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац.

Стварне површине очитане су са катастарско-топографског плана који је израђен од стране Геодетске радње „Зенит“ Пожаревац, јануар 2018.г. Укупна стварна површина обухваћена границом Урбанистичког пројекта је 28685,85 м² (2ha 86a 85m²).

Подручје за које се израђује Урбанистички пројекат граничи се:

- Са северне стране: кат. парцелама 7834/35 и 7834/88 КО Пожаревац,
- Са источне стране: к.п. 7834/104, 7834/10, 7834/37, 7834/99 и делом к.п. 7834/54 КО Пожаревац,
- Са јужне стране: делом к.п. 7834/93 и к.п. 7834/73 КО Пожаревац,
- Са западне: делом к.п. 7834/73, к.п. 7834/105, 7834/80, 7834/85 и 7834/87 КО Пожаревац.

Обухват Урбанистичког пројекта је омеђен тачкама са следећим координатама:

Рб.	Y	X
T1	7514240.57	4940684.44
T2	7514248.76	4940674.48
T3	7514263.40	4940656.67
T4	7514269.23	4940649.50
T5	7514269.62	4940649.77
T6	7514338.28	4940567.14
T7	7514355.00	4940547.02
T8	7514356.08	4940546.30
T9	7514401.90	4940484.60
T10	7514413.12	4940485.93
T11	7514469.39	4940512.14
T12	7514472.37	4940506.04
T13	7514493.96	4940515.13
T14	7514489.03	4940525.80
T15	7514460.85	4940586.74
T16	7514462.09	4940587.22
T17	7514457.47	4940592.48
T18	7514448.59	4940602.59
T19	7514447.87	4940603.41
T20	7514442.99	4940608.97
T21	7514434.51	4940618.61
T22	7514403.18	4940653.67
T23	7514396.82	4940660.88
T24	7514391.71	4940666.67
T25	7514372.41	4940689.67
T26	7514340.61	4940727.32
T27	7514336.24	4940732.08
T28	7514315.43	4940742.55



T29	7514308.92	4940744.14
T30	7514304.59	4940739.61
T31	7514304.22	4940739.22
T32	7514273.94	4940712.97
T33	7514270.39	4940709.89
T34	7514265.28	4940705.44
T35	7514264.61	4940704.85
T36	7514242.27	4940685.91
T37	7514241.39	4940685.16

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу број 01. *Катастарско – топографски план са границом урбанистичког пројекта*, Р 1:1000, док су аналитичко - геодетски елементи преломних тачака приказани на графичком прилогу број 03. *Аналитичко-геодетски елементи за обележавање катастарске и грађевинске парцеле.*

4. Постојећа намена површина и карактер простора

Катастарске парцеле 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац обухваћене су Генералним планом Пожареваца ("Сл. лист општине Пожаревац", бр. 2/07), налазе се у оквиру грађевинског подручја и Планом су дефинисане као градски специјализовани центар (Г Сц1).

Према листу непокретности, земљиште у оквиру предметних катастарских парцела је према врсти грађевинско земљиште изван грађевинског подручја. По облику својине, к.п. бр. 7834/8 КО Пожаревац је у приватној својини инвеститора, док је к.п. 7834/57 КО Пожаревац државна својина РС са правом коришћења Stop.Shop.5 d.o.o. из Београда.

На локацији је у току изградња пословних објеката комерцијалних садржаја који су предвиђени 1. фазом реализације Retail Parka – StopShop, а за које је израђен Урбанистички пројекат и потврђен од стране надлежног органа, бр. 04-350-577/2016 од 04.04.2017.г.

Катастарска парцела бр. 7834/57 је неизграђена (вишепородични стамбени објект на к.п. бр. 7834/57 је уклоњен).

Предметна локација је инфраструктурно опремљена. Приступ локацији је обезбеђен из улице Ђуре Ђаковића и преко планираног приступног пута са северне стране предметне локације.

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта плански карактерише:

- планирање садржаја пословања
- стварање услова за инфраструктурно опремање простора, укључујући и саобраћајне површине са паркинг простором
- стварање услова за повезивање садржаја пословног објекта са садржајима у околини насеља око улице Ђуре Ђаковића и ширег градског подручја града Пожареваца
- уређење простора око изграђеног објекта.

5. Планске условљености

На основу Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца ("Сл. гласник града Пожареваца бр. 13/14), на катастарским парцелама број 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта за пословне објекте



веће од 800м², до доношења планова генералне регулације. Израда урбанистичког пројекта врши се складу са правилима уређења и грађења важећег Генералног плана Пожареваца ("Сл. лист општине Пожаревац бр. 2/07).

Предметна локација се налази у оквиру грађевинског подручја Пожареваца, у оквиру зоне која је према ГП Пожареваца одређена као градски специјализовани центар (Г Сц1), који се простире обострано дуж улице Ђуре Ђаковића и представља улазни правац у град.

Према Плану, специјализовани центри су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 25 ха са доминантном комерцијалном наменом која може садржати остале компатибилне намене као секундарне, укључујући и пословно становање.

Градски специјализовани центри ће свој развој остварити трансформацијом постојећег нестамбеног простора, било да се ради о реконструкцији и промени намене постојећих привредних предузећа, или других намена које због технолошког прогреса, непожељног утицаја на околину или малог степена искоришћености земљишта, не могу више заузимати градске локације (индустријска, саобраћајна и инфраструктурна постројења). Могућност трансформације се креће од задржавања и реконструкције постојећих објеката за нову намену до потпуне замене објеката новом структуром у складу са будућом наменом. Иако су ово посебни комплекси у односу на околну ткиво, њихова намена, волумен, саобраћајни приступ и потребе за паркирањем не смеју ни на који начин да угрозе контактну зону.

За предметну локацију важе урбанистички параметри за парцеле и објекте у зонама улазних праваца у град:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у зонама улазних праваца у град

Параметар	
Индекс изграђености (И)	ГП од 0.5-1.0
Степен заузетости	50%
Спратност	у складу са зоном у којој се налази
Начин паркирања*	паркинг према улици
Зеленило	мин. 20% озелењени паркинг

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе пословног објекта, обезбедити на грађевинској парцели изван површине јавног пута или у гаражи у складу са параметрима за планирану намену – за административно-пословни објекат једно паркинг место на 60м² нето етажне површине, а за трговину 1 ПМ/50м² продајног простора.

Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

намена	1 паркинг место на м ²
трговина	50 м ² продајног простора
административно-пословни објекти	60 м ² нето етажне површине
угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
хотели	2-10 кревета зависно од категорије
шопинг молови, хипер-маркети	50 м ² продајног простора



В ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. План препарцелације и формирање грађевинске парцеле

За потребе формирања јединствене грађевинске парцеле (ГП) за изградњу пословног објекта Retail Park StopShop (1. и 2. фаза), предвиђена је препарцелација, односно спајање катастарских парцела бр. 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац.

Површина новоформиране грађевинске парцеле ГП износи 28685 м².

Предлог препарцелације са аналитичко-геодетским елементима дат је у граф. прилогу 02. Аналитичко-геодетски елементи за обележавање грађевинске парцеле, Р 1:1000.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Целокупна површина грађевинске парцеле планирана је за објекте и површине остале намене – привредне објекте намењене пословању и комерцијалним садржајима.

Према ГП Пожаревац, предвиђени су следећи услови за формирање грађевинске парцеле и изградњу у зони пословања и производње:

- минимална површина грађевинске парцеле 1500м²
- минимална ширина грађевинске парцеле 10,0м

Новоформирана грађевинска парцела испуњава минимално прописане услове предвиђене Генералним планом Пожареваца. Грађевинска парцела остварује непосредан приступ са јавне површине – ул. Ђуре Ђаковића и испуњава услов прикључења на јавну комуналну инфраструктуру. Површина грађевинске парцеле је 28685,85 м². Ширина фронта грађевинске парцеле на регулационој линији према ул. Ђ. Ђаковића је 90,8м, а према краку ул. Ђ. Ђаковића је 256,8м.

2. Намена и планирани садржаји

Целокупна површина новоформиране грађевинске парцеле планирана је за објекте и површине остале намене намењене пословању и комерцијалним садржајима.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) објекат је, према намени, функционалним и структурним карактеристикама, сврстан у зграде за трговину на велико и мало, категорија V, са класификационим бројем 123002.

Ретаил парк чини један пословни слободностојећи објекат на парцели са пратећим објектима (објекат трафостанице и пилон). Наведени објекат састоји се из три међусобно повезане ламеле (А, Б и Ц). Повезивање ламела А и Б предвиђено је путем заједничке надстрешнице, док се повезаност ламеле Б и Ц остварује директним контактом између ламела. Објекти су приземни и заузимају северни, западни и јужни простор предметне парцеле.

Пословни објекат се састоји од сервисних и комерцијалних простора диспозиционо решених тако да користе заједнички централни паркинг и све елементе партерног уређења. Сви пословни простори оријентисани су тако да је простор за купце повезан преко наткривених улаза и излога са централним паркингом, а технички блок са саобраћајницом за снабдевање са североисточне и источне стране објекта, тако да се саобраћај посетилаца са возилима за снабдевање и одржавање међусобно не укршта.



Саобраћајни приступ се остварује из улице Ђуре Ђаковића и преко планираног приступног пута са северне стране грађевинске парцеле.

На локацији Ретаил парка, поред објеката, предвиђени су и:

- централни простор парцеле је предвиђен као заједнички паркинг простор са колским приступима на јавну саобраћајницу;
- једносмерна интерна саобраћајница за снабдевање и одржавање са североисточне и источне стране грађевинске парцеле и која има и улогу противпожарног пута; пешачке стазе и приступни платои;
- инфраструктурна мрежа/објекти (снабдевање водом, канализација отпадних вода, трафо станица, платои за смештај контејнера и др.);
- слободни простори унутар локације се партерно уређују и озелењавају у складу са карактером комплекса у целини;
- парцела се са северне и источне стране грађевинске парцеле огорађује транспарентном оградом висине 1,8м.

3. Регулација и нивелација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и одстојањима објеката од границе грађевинске парцеле. Простор за грађење – зона грађења, приказана је на графичком прилогу број 03, *План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације*, Р 1:1000, у поглављу *Графички прилози*.

Регулационе линије Ретаил парка одређене су међним линијама к.п. бр. 7834/8 КО Пожаревац и представљају линије које раздвајају површину грађевинске парцеле од суседних површина јавне намене и то:

- регулациона линија са северозападне стране к.п. бр. 7834/8 КО Пожаревац која раздваја површину грађ. парцеле од површине појаса регулације ул. Ђуре Ђаковића на к.п. бр. 7834/35 КО Пожаревац;
- регулациона линија са југозападне стране к.п. бр. 7834/8 КО Пожаревац која раздваја површину грађ. парцеле од површине појаса регулације крака ул. Ђуре Ђаковића на к.п. бр. 7834/87, 7834/85, 7834/80 и 7834/105 КО Пожаревац.

Ширина фронта грађевинске парцеле на регулационим линијама је: са северозападне стране – 90,8м; са југозападне стране – 256,8м.

Грађевинске линије Ретаил парка одређене су грађевинским линијама најистуренијих делова објеката према регулационим линијама и то:

- са северозападне стране, грађевинска линија објекта је на удаљености од 10,0м¹ у односу на регулациону линију;
- са југозападне стране, најмања удаљеност грађевинске од регулационе линије ламела Б и Ц је 50,80м, а ламеле А – 4,4м².

¹ Према ГП Пожаревац, није прецизно утврђена грађевинска линија за изградњу комерцијалних објеката у оквиру специјализованог центра СЦ1. Имајући у виду позицију објеката у непосредном окружењу, грађевинска линија је утврђена на 10,0м од регулационе линије према ул. Ђ. Ђаковића (усаглашена са најистуренијим суседним објектима на к.п.бр. 7834/82 и 7834/21). Истоветна позиција грађевинске линије дефинисана је и потврђеним Урбанистичким пројектом за изградњу пословног објекта - Retail Park Stop.Shop на к.п. 7834/8, 7834/32, 7834/33, 7834/53 и 7834/57 КО Пожаревац, бр. 04-350-577/2016 од 04.04.2017.г.

² За ламелу А и Б (предвиђене 1. фазом) издате су дозволе за изградњу и започета њихова реализација на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – Retail Park Stop.Shop у Пожаревцу, бр. 04-350-577/2016 од 04.04.2017.г.



Положај објекта на парцели дефинисан је следећим растојањима од регулационих линија и граница грађевинске парцеле:

1. Планирани објекат – пословни објекат - Ламела А – Retail parka;

- Грађевинска линија према краку улице Ђуре Ђаковића износи 4,4 м (5,2 -13,6м).
- Удаљење од бочне границе грађевинске парцеле према к.п. бр. 7834/99 са источне стране износи 11,70м.
- Удаљење од задње границе грађевинске парцеле према к.п. 7834/73 износи 13,3м, а према к.п. 7834/93 износи 20,4м.

2. Планирани објекат - пословни објекат - Ламела Б – Retail parka;

- Грађевинска линија према краку улице Ђуре Ђаковића износи (53,20-56,60м (65,7м)).
- Удаљење од бочне границе грађевинске парцела према к.п. бр. 7834/10; 36; 37 са североисточне стране износи (9,40-10,6м), а према к.п. бр. 7834/99 са источне стране износи 8,00м.
- Растојање од бочних наспрамних објеката који се налазе са североисточне стране на кат.парцели бр. 7834/10 износи (12,80-29,00м).

3. Планирани објекат – пословни објекат - Ламела Ц – Retail parka;

- Предња грађевинска линија према улици Ђуре Ђаковића износи 10,00 м.
- Удаљење од границе грађевинске парцеле са северне стране износи 5,10м, а са источне стране 10,6м
- Грађевинска линија према краку улице Ђуре Ђаковића износи 50,80-53,20м.

4. Трафо станица;

- Удаљење од границе грађевинске парцеле према к.п. бр. 7834/99 са источне стране износи 5,60м.

5. Рекламни стуб - пилон

- Грађевинска линија према улици Ђуре Ђаковића износи 10,00 м.
- Грађевинска линија према краку улице Ђуре Ђаковића износи 5,00м.

Висинска регулација дефинисана је бројем етажа. Спратност објеката је П. Атика ламела 1. и 2. фазе је висине 7.00м. Највиша тачка надстрешнице према паркингу је на висини од 7.54м (1. и 2. фаза) од коте пода. Висина челичног рекламног пилона је 24,0м.

Урбанистичка нивелација

Нивелација комплекса условљена је нивелетом саобраћајних прикључака – 78.70 мнв према ул. Ђ.Ђаковића, 78.20 мнв и 78.14 мнв према ул. Ђ. Ђаковића – крак, 79,25 мнв за прикључак сервисне саобраћајнице на приступни пут са северне стране грађ. парцеле. У нивелационом смислу, грађевинска парцела је у паду од северозападног ка њеном југоисточном делу.

Нивелационе коте објеката су одређене према нивелационом решењу целокупног комплекса. Кота приземља објеката је у нивоу пешачких површина око објекта.

Нивелационе коте саобраћајних прикључака на околне јавне и приступне саобраћајнице, интерних саобраћајница, приступних платоа и објеката дате су у граф. прилогу 03. *План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације*, Р 1:1000



4. Нумерички показатељи

Индекс заузетости је однос бруто површине хоризонталне пројекције планираних објеката (11658.75м²) и површине грађевинске парцеле (28685 м²) и према идејном архитектонском решењу објеката износи 40,6%, што је мање од највећег дозвољеног индекса заузетости за планирану намену – специјализовани центар СЦ1 (50%).³ Урбанистичким пројектом се утврђује да индекс заузетости може бити највише 42% (у случају корекције при изради техничке документације ради прилагођавања техничко-технолошким захтевима и евентуалне потребе за изградњом помоћних објеката.

Индекс изграђености је однос укупне бруто развијене грађевинске површине планираних објеката (10711.41м²) и површине грађевинске парцеле (28685 м²) и према идејном архитектонском решењу објеката износи 0,37, што је мање од највећег дозвољеног индекса изграђености за планирану намену – специјализовани центар СЦ1 (1,0)⁴. У случају корекције при изради техничке документације ради прилагођавања техничко-технолошким захтевима и евентуалне потребе за изградњом помоћних објеката, овим урбанистичким пројектом се утврђује највећи дозвољени индекс изграђености 0,4.

Урбанист. параметри	ГП Пожаревац	Урбанистички пројекат
Карактер парцеле	грађевинска парцела	грађевинска парцела
Намена парцеле	Производња-пословање/комерцијалне функције	Пословање/комерцијалне функције
Површина грађ. парцеле	1500м ²	28685м ²
Индекс изграђености	1.0	10711.41 м ² / 0.37 (макс. 0,4)
Степен заузетости	50%	11658.75 м ² / 40,6% (макс. 42%)
Спратност	Спратност у складу са технолошким захтевима	П
Број ПМ	50 м ² продајног простора 8500.7 м ² (170ПМ)	334ПМ
Проценат слободних површина	Мин 20%	Зелене површине 20,43% (5861,66м ²)

Преглед површина планиране изградње и уређења грађевинске парцеле

Површина парцеле

7834/8	П=28.243 м ²
7834/57	П=442 м ²
Укупно	П=28.685 м²
	П+0

Спратност

³ Обрачуната бруто површина хоризонталне пројекције габарита планираних објеката укључује и површину хоризонталне пројекције надстрешнице дуж планираних објеката.

⁴ БРГП је обрачуната за основни габарит објекта (без препуста), с обзиром на то да је препуст само елемент архитектонског обликовања



БРГП објекта - I фаза

Објекат А	2.822,66 m ²
Објекат В	4.788,73 m ²
Пилон	4,86 m ²
Трафо	30,28 m ²
Укупно БРГП I фаза	7.646,53 m²

БРГП објекта - II фаза

Објекат С	3.064,88 m ²
Укупно БРГП II фаза	3.064,88 m²

Укупна БРГП објекта I и II фазе изградње **10.711,41 m²**

Изграђене површине на парцели после 1. фазе

Бехатон		
Гума	тротоар	2.192,56 m ²
Асфалт	Игралиште	81,00 m ²
	доставна саобраћајница	2.934,42 m ²
	интерне саобраћајнице	4.740,10 m ²
	пешачке стазе	216,00 m ²
	паркинг места	2454,5 m ²
Бетон	простор за контејнере	57,40 m ²
	Укупно	12.675,98 m²

Зелене површине након 1. фазе изградње

	сејана трава	1.407,42 m ²
	тепих трава	4.849,68 m ²
	трава на паркинг местима	
	2.170,50*0,97=	2.105,39 m ²
	Укупно након 1. фазе	8.362,49 m²
		29,15%

Индекс заузетости – бруто површина основе објекта

8.526,03 m² - 29,72%

Индекс изграђености – БРГП објекта

7.646,53 m² - 0,27

Укупна искоришћеност парцеле – површина под објектима и саобраћајницама

20.322,51 m² - 70,85 %

Проценат зелених површина - након 1. фазе изградње

8.362,49 m² - 29,15% > min 20%



Изграђене површине на парцели после 1. и 2. фазе

Бехатон	тротоар	2.330,51 m ²
Гума	игралиште	81,00 m ²
Асфалт	доставна саобраћајница	2.934,42 m ²
	интерне саобраћајнице	4.740,10 m ²
	пешачке стазе	216,00 m ²
	паркинг места	1752,50 m ²
Бетон	простор за контејнере	57,40 m ²
Укупно		12.111,93 m²
Зелена површина након 1. и 2. фазе изградње		
	сејана трава /seed grass	1.407,42 m ²
	тепих трава / carpet grass	1.667,91 m ²
	трава на паркинг местима	2.872,50*0,97= 2.786,33 m ²
Укупно након 2. фазе		5.861,66 m² 20,43%

Индекс заузетости – бруто површина основе објекта

11.658,75 m² - 37,34%

Индекс изграђености - БРГП објекта

10.711,41 m² - 0,37

Укупна искоришћеност парцеле – површина под објектима и саобраћајницама

22.823,34 m² - 79,57 %

Проценат зелених површина – након свих фаза изградње

5.861,66m² - 20,43% > min 20%

Напомена:

У току изградње објекта друге фазе планирана је измена ситуационог решења и додавање већег броја паркинг места са травом, не би ли се испунио захтевани проценат зелених површина од мин. 20%.

5. Технички опис објекта

За потребе Наручиоца "Stop.Shop" д.о.о. израђено је Идејно решење за пословни објекат – RETAIL PARK у Пожаревцу, на катастарским парцелама број 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац.

Према Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник Р.С.", бр.22/2015) објекат је сврстан у Зграде за трговину на велико и мало, „В“ категорије, са класификационим бројем 123002.

Сви елементи објекта су пројектовани тако да објекат буде сврстан у минимално С енергетски разред. Такође, сви елементи објекта су пројектовани тако да задовоље захтеве заштите од пожара.



1. Функционална организација и фазност изградње

Ретаил парк чини један пословни слободностојећи објект на парцели са пратећим објектима. Наведени објект састоји се из три ламеле (А, Б и Ц) међусобно повезане. Повезивање ламела А и Б дефинисано је путем заједничке надстрешнице док је повезаност ламеле Б и Ц остварено директним контактом између ламела. Комплекс је пројектован тако да је могућа етапна изградња у 2 фазе.

1. Фаза изградње подразумева изградњу следећих објекта са свим припадајућим саобраћајницама и пешачким површинама:

- Објект А	(П=2.822,66 m ²)
- Објект В	(П=4.788,73 m ²)
- Трафо-станица	(П=30,28 m ²)
- рекламни стуб – пилон висине 24m	(П=4,86m ²)

Укупно:7.646,53 m²

2. Фаза изградње подразумева изградњу следећег објекта са припадајућим пешачким површинама:

- Објект С	(П=3.064,88 m ²)
------------	------------------------------

Укупно:3.064,88 m²

(повећана П за цца
1.675m²) у односу на
претходно потврђен УП

Пословни објект састављен је од сервисних и комерцијалних простора диспозиционо решених тако да користе заједнички централни паркинг и све елементе партерног уређења. Сви пословни простори оријентисани су тако да је простор за купце повезан преко надкривених улаза и излога са централним паркингом а технички блок са саобраћајницом за снабдевање тако да се саобраћај посетилаца са возилима за снабдевање и одржавање међусобно не укршта.

Објекти су приземни и заузимају северни, западни и јужни простор предметне парцеле. Основна форма продајног простора у највећем броју локала је правилан правоугаоник, са гондолама постављеним управно на улаз/излаз чиме је омогућена максимална прегледност. Атика ламела 1. и 2. фазе је висине 7.00м. Највиша тачка надстрешнице према паркингу је на висини од 7.60м (1. и 2. фаза) од коте пода.

2. Конструкција и материјализација

2.1 Конструкција

Конструктивни систем објекта обе фазе чини монтажни просторни систем темељних чашица, стубова, парапетних и кровних греда и рожњача. Монтажни елементи су бетонирани у глаткој челичној оплати, бетоном МБ45, армирани према статичком прорачуну. Главни кровни и секундарни кровни носачи су адхезионо преднапрегнути АБ елементи израђени од бетона МБ50 у глаткој оплати. Над фасадом према паркингу постављена је челична надстрешница, са доње стране обложена алуободном. Стубови су квадратног попречног пресека димензија 50х50цм, са виљушкасто оформљеном главом за прихватање главних носача.

2.2 Темелји

Темелји су армирано бетонски темелји самци са армирано бетонском монтажном чашом. АБ парапетне и темелјне греде повезују стубове по обиму објекта. Испод темелјних стопа је бетониран тампон слој од мршаваг бетона d=5cm. На деловима објекта где је планирано постављање фасадних панела, предвиђено је и постављање



монтажних парапетних греда, укупне висине 180см, а постављених тако да излазе 100см у односу на коту готовог пода. У деловима објекта где је предвиђено постављање стаклене фасаде, планиране су монтажне темељне греде висине 66см. Парапетне греде су термоизоловане.

2.3 Подови

Подна конструкција се изводи од микроармираног влакнастог бетона МБ 30, у дебљини 17см. Слојеви пода од подне облоге гледајући према доле су:

- микроармирана бетонска плоча д=17см
- двострука ПЕ фолија;
- туцаник 0-4мм
- туцаник 0-31.5мм
- туцаник 0-63.5мм
- постојећи туцаник

Продајни простор: у продајном простору предвиђено је поплочавање гранитном керамиком од стране закупца простора. Горња кота подне плоче је -0.015м.

Помоћне и санитарне просторије (продајне јединице): у помоћним просторијама предвиђена је гранитна керамика која задовољава услове експлоатације за малопродајне објекте.

Заједичке просторије: у заједничким просторијама (јавни тоалет, канцеларија, простор за особље, ходник, ...) предвиђено је постављање гранитних и керамичких плочица у зависности од намене просторије.

2.4 Фасадни и унутрашњи зидови

Фасадни зидови су предвиђени од сендвич панела отпорних на пожар дебљине 15 см, састављених од два профилисана, обострано пластифицирана челична лима d=0.6mm и међуизолационог пуњења од конструкционе незапаљиве ламелиране камене вуне класе А1 по DIN 4102. Сва три слоја слепљена су у компактни панел. Спољна и унутрашња облога је плитко профилисана или глатка. Са спољне стране боја је фабрички изведена према жељи Инвеститора и пројектанта RAL 7016 (тамно сиво) и 1018 (жуто). Са унутрашње стране боја панела је RAL 9002 (бело са примесом сиве). Термоизоловани панели положени су хоризонтално, спој панела по вертикали обрађен омега алуминијумским лајснама у боји панела. Према Правилнику о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС, бр. 59/2016 и 37/2017), објекат спада у категорију V1 – стамбене зграде, пословне зграде и зграде јавне намене, висине највише 15м. Према овом Правилнику, спољни фасадни зидови треба да задовоље следећу класу реакције на пожар - B-s1d1.

Унутрашњи преградни зидови су, у зависности од простора који формирају, израђени од стандардних односно влагоотпорних двотруких гипскартонских плоча (2x12.5мм) на челичној поцинкованој подконструкцији од CW профила, са термо и звучном изолацијом. У просторијама где се налазе гардеробе, санитарije и средства за чишћење, постављају се гипс-картонске плоче отпорне на влагу. У просторијама на граници “мокрих” и “сувих” просторија употребити комбинацију влагоотпорних и обичних гипскартонских плоча.

Унутрашњи противпожарни зидови предвиђени су као гипскартонски зидови, израђени од ватроотпорних гипскартонских плоча у одговарајућем атестираном систему. Противпожарни зидови предвиђени су око техничких просторија, око продајне јединице (кафе) и један зид као подела између два пожарна сегмента.

Зидови који се не облажу керамиком су бојени латекс премазима или дисперзијом. У мокрим чворовима, гардеробама и чајној кухињи, подне и зидне површине обложити керамичким плочама.



2.5 Плафони

Плафони у чајним кухињама су спуштени, израђени од минералних растер плоча на металној подконструкцији, тзв. растер плафон димензија 60/60 цм, на висини од 3,0м од коте готовог пода. У продајним просторијама локала није предвиђено постављање спуштених плафона од стране инвеститора већ је то обавеза купаца локала, колико њихов стандард за опремање ентеријера то захтев. У заједничким просторијама – канцеларија, одржавање чишћење и ходник јавног тоалета предвиђено је постављање растер плафона 60х60цм, док је у јавним тоалетима предвиђено постављање монолитног спуштеног плафона од обичних гипскартонских плоча или влагоотпорних гипскартонских плоча, зависно од намене просторије. Плафони се постављају на висини од 3,0м од коте готовог пода, сем у ходнику где се по ободу просторије поставља на висини од 4,0м од коте готовог пода, у ширини према пројекту за извођење. У техничкој просторији није предвиђено постављање спуштеног плафона.

2.6 Кровна конструкција

Носећа кровна конструкција је пројектована у систему ортогонално постављених монтажних АБ кровних греда. На бетонску конструкцију /АБ рожњаце/ се поставља високопрофиласани трапезасти челични лим. Преко кровног лима се поставља парна брана, затим тврда термоизолација од камене вуне дебљине 25цм. Надстрешнице су изведене од челичне конструкције која се фиксира за армиранобетонску монтажну конструкцију. Преко челичне конструкције се поставља челични трапезасти лим висине 50мм.

2.7 Кровни покривач

Кровни покривач се изводи као “раван”, са нагибом 2%, са механички фиксираним полимерном кровном фолијом отпорном на УВ зраке. Надстрешница објекта је покривена трапезастим пластифицираним челичним лимом. Безбедан приступ крову је омогућен фасадним пењалицама за излаз на кров, израђеним од челичне конструкције - ХОП профила.

2.8 Купола са системом за одимљавање и спојем на ПП централу

Простор локала број 5 је планиран да се користи као угоститељски објекат – кафе. Према Правилнику о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015), простор треба да има решено одимљавање и то је постигнуто куполом са системом за одимљавање и спојем на ПП централу. Купола је израђена од поликарбоната са УВ заштитом, висне 50цм од нивоа кровне равни, оквиру од алуминијумског профила са термопрекидом. Купола је опремљена комбинованим системом за одвод дима, са спојем на ПП централу и са углом отварања куполе од 172°.

3. Столарија

Фасадна браварија је предвиђена од вучених алуминијумских елоксираних профила са прекинутим термичким мостом, застакљених двоструким стаклом. Улазна врата су пројектована као аутоматска, са електромеханичким затварањем и ваздушном завесом. Застакљење улазних фасадних портала извести изолационим стаклом. Са задње стране објекта (улаз у приручне магацине) предвиђена су једнокрилна алуминијумска врата за доставу са отварањем крила према вани, за 120 степени. Унутрашња врата израдити по принципу крафт-мастер крила са металним штоковима, комплетно опремити гуменом заптивном траком и свим потребним оковом и пластифицирати у бело. У зони улаза у локале у које се улази споља, поставити подни отирач израђен од алуминијумских профила, обложених и спојених профилисаним гумом.



4. Фасаде

Боје фасадних панела су РАЛ 7016 и 1018. Фасадом објекта усмереном према прилазу и платоу за паркирање посетилаца доминирају стаклене површине излога и надстрешница.

5. Пилон

На локацији датој у ситуационом решењу је предвиђено постављање челичног рекламног пилона висине 24.00м. Пилон се састоји од челичне тростране решеткасте конструкције постављене на армиранобетонски темељ чија је горња површина око 5м² и налази се на 10цм изнад тла. На врху конструкције пилона налази се Стоп.Схоп. логотип - изведба према корпоративном идентитету (коцка са четири старане осветљена, дим око 5х5м). На самом стубу пилона предвиђено је постављање рекламних поља са целоповршинским позадинским ЛЕД осветљењем укључујући стреч фолију. Унутар пилона планиране се лестве за сврху одржавања. Почев од 3м поставља се осигурање од пада.

6. Инсталације

Планирано је прикључење објекта на градску комуналну инфраструктуру, у свему према условима за пројектовање и прикључење који су део изведених Локацијских услова и за које је проверено да након повећања објекта 2. фазе изградње и даље задовољавају потребе. Позиција прикључака се усклађује са стањем инсталација на терену.

6. Приступ локацији, паркирање и услови за изградњу саобраћајних површина

Урбанистичким пројектом су на предметној локацији предвиђене саобраћајне површине којима се омогућује колски и пешачки приступ садржајима који су предмет пројекта. Саобраћајни приступ се остварује из улице Ђуре Ђаковића и преко планираног приступног пута са северне стране грађевинске парцеле на к.п. 7834/104 КО Пожаревац. Такође, предметна парцела повезана је са краком ул. Ђуре Ђаковића са које је обезбеђен приступ комплексу преко к.п. бр. 7834/34; 73; 80; 84; и 7834/87.

Приступна саобраћајница повезује предметну локацију са уличном мрежом Пожареваца. Профил саобраћајнице није константан. На делу од прикључка на улицу Ђуре Ђаковића до улаза на комплекс профил саобраћајнице је ширине 8.50 метара и чине га коловоз ширине 7.00 метара и тротоар са десне стране коловоза ширине 1.50 метара. На осталом делу саобраћајнице не постоји тротоар, а ширина коловоза износи 6.00 метара. На прикључку на улицу Ђуре Ђаковића примењене су лепезе радијуса 7.00 метара. Геометрија саобраћајнице омогућује несметано одвијање двосмерног саобраћаја и задовољава услове противпожарне заштите.

У оквиру предметне локације "STOP SHOP 5."- Retail parka, планиране су:

- једносмерна доставна саобраћајница намењена снабдевању објекта, смештена у североисточном и југоисточном делу обухвата; приступ овој саобраћајници остварује се приступног пута на к.п. 7834/104 КО Пожаревац, док се на изласку ова саобраћајница прикључује на крак ул. Ђ.Ђаковића у југозападном делу обухвата;



- интерне саобраћајнице у централном делу комплекса преко којих се остварује приступ на ул. Ђ.Ђаковића и крак ул. Ђ.Ђаковића, као и приступ паркинг површинама;
- паркинг за путничка возила;
- пешачке површине и манипулативни простори

Манипулативне површине омогућавају приступ свим садржајима на комплексу (објекти, паркинзи) како пешацима, тако и моторним возилима. Димензије површина којима се у зони објекта несметано могу кретати моторна возила, а пре свега се то односи на ватрогасно возило, дефинисане су на ситуационом плану.

Регулационо-нивелациони елементи саобраћајних површина дати су на граф. прилогу 03. *План саобраћајног решења са елементима регулације и нивелације*, Р 1:1000.

Паркирање

Према планираним површинама продајног простора, потребан број паркинг места према планском нормативу износи 170. Централни простор парцеле је пројектован као паркинг простор са 334 паркинг места за путничке аутомобиле од којих је 12 породичних паркинг места и 17 за особе са инвалидитетом. Димензије паркинг места: стандардна - 2,7x8,0м, породична – 3,5x5,0м, за особе са инвалидитетом – 3,5x5,0м.

7. Остали услови за изградњу објекта и уређење грађевинске парцеле

Ограђивање

На бочним границама парцеле (северна и источна страна парцеле) предвиђено је постављање транспарентне оgrade коју чине челични пластифицирани стубови RAL 9006 димензија 60x40x2mm, укупне висине мин. 180cm.

8. Уређење зелених и слободних површина

Имајући у виду значај зелених површина у урбаној структури овог подручја, како са естетског тако и са еколошког аспекта, посебна пажња је посвећена организацији зеленила на предметној локацији. У даљој разради пројекта потребно је одржати највиши ниво уређења и опреме партера, заштите амбијента и унапређења квалитета овог простора.

Површина за уређење зеленила је различита након изградње прве фазе и након изградње обе фазе и у оба случаја задовољава минимум озелењавања од 20%. У тренутку изградње 2. фазе објекта извршиће се корекција изграђених површина на парцели, тако да се задовољи захтевани минимални проценат зеленила (повећава се број зелених паркинг места).

При избору садног материјала водити рачуна да зеленило задовољи естетско-санитарно-хигијенску функцију и да вегетацији одговарају природни и стечени услови уже и шире околине.

Пројектом је предвиђено зеленило паркинг простора, партерно зеленило и зеленило у жардињерама.



План озелењавања и уређења слободних површина

Уређење локације подразумева озелењавање површине која се налази око објекта и саобраћајних површина и платоа и заузима површину од 5861.66 м² (након 2. фазе) што чини 20,43% од укупне површине грађевинске парцеле, те је задовољен услов од мин. 20% зеленила.

Озелењавање простора усклађено је уређењем осталих слободних површина (паркинг простори, манипулативне површине, пешачке стазе и платои, простор за игру деце), а које је проистекло из функционалних захтева планираног објекта пословања са доминантно трговачком функцијом. Ови простори се адекватно осветљавају и опремају урбаним мобилијаром.

План озелењавања и уређења локације дат је у графичком прилогу урбанистичког пројекта бр. 04. *План намене површина са партерним уређењем грађевинске парцеле, Р 1:1000.*

Озелењавање простора подразумева сетву траве, садњу лишћарског и четинарског дрвећа, лишћарског и зимзеленог жбуња и перена.

Планира се садња дрвореда по ободу локације са уским четинарима која ће због своје саме висине имати заштитну улогу - формирањем појаса заштитног зеленила према суседу и садња дрвећа у склопу паркинг места.

Површина која је предвиђена за озелењавање се налази око објекта и поплочаних површина. Из ових разлога се препоручује, на већем делу предметне локације, само сетва трава и садња перена, и то на појединачним мањим површинама. Овакво решење озелењавања представља естетски и функционално целину пројектног решења.

Спецификација садног материјала

Приликом избора садног материјала се мора водити рачуна да се испоштују основни захтеви у погледу планиране намене на предметној локацији:

- Санитарно-техничке,
- Санитарно-биолошке,
- Заштитне,
- Естетске и друге.

Предност се углавном даје аутохтоним, домаћим врстама, одговарајућег станишта, које ће са постојећим врстама сачињавати стабилну заједницу. Из функционалних разлога се намеће примена других, интродукованих врста које су се привikle на владајуће услове. Оне су међусобно компатибилне и довољно се допуњују било по типу, колоритним карактеристикама, вегетацијском периоду и др.

Врсте садног материјала

Високи четинари - Abies Alba - обична, бела јела

Високи лишћари - Salix Babilonica - жалосна врба; Fraxinus Excelsior - бели јасен

Перене - Anemone nemorosa; Aster x fikartii 'Monch'; Crocus veluchensis; Lilium martagon; Phlox subulata 'Crimson beauty'; Viola kopaonikensis

Смеша семена трава: Festuca rubra 40%; Poa pratensis 40%; Lolim perenne 20%; Pampas trava



Остали услови за уређење зелених и слободних површина:

- На пешачким површинама планирати засторе са савременим грађевинским материјалима, безбедним за коришћење у свим временским условима.
- На планираним травнатим површинама предвидети хидрант/хидрантску мрежу.
- Садни материјал треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости и без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења.
- Места предвиђена за садњу високе и средње вегетације ускладити са подземним и надземним инсталацијама по прописаним међусобним одстојањима:
 - од водовода – 1.50м
 - од канализације – 2.5-3.0м
 - од гасовода – 2.0-2.5м
 - од ПТТ-а – 1.50м
 - од електроинсталација – 1.50м
 - од топловода – 2.0-2.5м
- Дендрологију радити на овереном Синхрон плану.
- Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима.
- Правилном нивелацијом пешачких површина обезбедити сливање атмосферских вода ка зеленим површинама или кишним одводима.

9. Технички опис решења комуналне инфраструктуре

• Водоводна мрежа

Снабдевање објеката водом провереног квалитета за потребе радних просторија, санитарних објеката, као и за противпожарну заштиту објеката је предвиђено преко спољне водоводне мреже која се прикључује на постојећи улично вод ПЕ 225мм у улици Ђуре Ђаковић. Податак о притиску на уличној водоводној мрежи је добијен у условима за пројектовање и износи цца 5 бара.

Пројектована је независна санитарна водоводна мрежа и хидрантска мрежа, која ће снабдевати предметни објекат.

Приликом пројектовања водоводних инсталације вођено је рачуна о свим техничким условима и важећим прописима одговарајућој локацији у оквиру парцеле.

Локација водомерног окна према ситуационом решењу планирана је уз новопроектиовани објекат.

Спољна водоводна мрежа (санитарна и хидрантска) у комплексу пројектована је углавном уз саобраћајницу, поред објеката на парцели.

Разводна мрежа од прикључка до објекта је од ПЕ водоводних цеви.

Противпожарна заштите остварује се спољњим надземним противпожарним хидрантима пречника 80 мм са хидрантским орманима за смештање опреме.

Распоред пожарних хидраната је извршен тако да је сваки део објекта покривен млазом воде у случају евентуалних пожара.

У складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара, предметни објекат сврстан је у категорију „К3“ са степеном отосрности објекта на пожар III. Укупно потребна количина воде за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу износи 10 l/s. Хидрантска мрежа треба да обезбеди 10 l/s воде за гашење једног пожара у трајању од 2 сата. За основ прорачуна се узима истовременост рада 2 унутрашња хидранта (2x2,5 l/s) и једног спољњег хидранта (5 l/s). Снабдевање водом спољње и унутрашње хидрантске мреже је са градске мреже која може да обезбеди потребну количину воде за гашење пожара од 10 l/s, притиска 5 бара, чиме су испуњени захтеви прописани Правилником како у погледу количине воде, тако и у погледу прописаног притиска у хидранској мрежи.



- **Канализациона мрежа – фекална канализација**

Фекална канализациона мрежа је одвојена од атмосферске канализације и прихвата отпадну воду будућег објекта. За предметни објекат, сходно добијеним условима од стране ЈКП Водовод и канализација Пожаревац, предвиђен је један прикључак ДН150 на систем јавне канализационе мреже ПВЦ 250мм која иде зеленим појасом улице Ђуре Ђаковића. Како је прикључна шахта дубока 1,3м, а канализациона мрежа унутар комплекса на већој дубини, потребно је препумпавати фекалне отадне воде. Пумпна станица је смештена унутар парцеле комплекса и налази се у непосредној близини регулационе линије.

Позиција последњег ревизионог окна предвиђена је непосредно уз регулациону линију, а денивелација уличне канализационе мреже и канализационе мреже комплекса биће решена каскадама.

Целокупну унутрашњу мрежу канализације пројектовати од канализационих ПВЦ пластичних цеви и делова.

На крајевима фекалних канала предвиђена је вентилациона вертикала која се продужује ван кровне равни и завршава вентилационом главом /решетком/ која служи за озрачивање мреже односно одстрањивање непријатних мириса и гасова из мреже.

По извршеној монтажи мреже се мора испитати на вододржљивост и квалитет изведених радова односно материјала.

Целокупна спољна мрежа канализације предвиђена је од пластичних канализационих цеви и делова /тврди ПВЦ/.

- **Канализациона мрежа – кишна канализација**

Кишну канализацију је могуће прикључити на систем атмосферске канализације у РО-8. Предвиђен је један прикључак ДН 500мм преко уређеног испуста у мрежу атмосферске канализације, а све према условима издатим од стране Градске управе Града Пожареваца. За овај пројекат условљена је као меродавна киша интензитета 100 лит/сек/ха у трајању од 20 мин. повратног периода 2 године.

Кишна канализација прихвата и каналише кишне (атмосферске) воде са платоа и олучног система. Део кишне воде се одводи и у травнате површине.

Каналисање са платоа предвиђено је преко ригола, бетонских таложника - сливника и ливено - гвоздених кишних решетака у атмосферску канализацију.

Траса кишне канализације пројектована је дуж објекта са обе стране, водећи рачуна о околним парцелама и објектима.

- **Електроенергетска мрежа**

Предметни комплекс, сагласно техничким условима надлежне Електродистрибуције, предвиђено је да се напаја из новопроектване ТС 10/0.4kV 2x630kVA, смештене у кругу комплекса ретаил парка. Предметна ТС предвиђена је као типска монтажано-бетонска префабрикована ТС. ТС није мењана у односу на претходно потврђен Урбанистички пројекат.

Напајање новопроектване ТС предвиђено је изградњом нових 10 kV кабловских водова који повезују предметну ТС са ТС 35/10 kV "Пожаревац 2". Мерење утрошене електричне енергије Stop Shop retail parka врши се на 10 kV страни ТС, преко сопствене мерне групе.

Планиране електроенергетске 10 kV водове, потребног типа и пресека, положити у ров на дубини 0,8m и ширини 0,5m. Од планиране ЗТС 10/0,4 kV до планираних потрошача положити водове напонског нивоа 1 kV, подземно у ров на дубини 0,8m и потребне ширине.



Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око $0,6-1 \text{ cd/m}^2$, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Уколико се при извођењу радова угрожавају електроенергетски водови, исте изместити или заштити. Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно. Уколико се траса подземних водова нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника $\varnothing 100\text{mm}$. За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву. Радове у близини електроенергетских водова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Све радове извести у складу са важећим техничким прописима, препорукама и Интерним стандардима ЕПС Дистрибуцијом Пожаревац.

На основу препорука ЕПС Дистрибуцијом Пожаревац постоји могућност полагања инсталација у исти ров. Међусобни размак НН и СН енергетских каблова при паралелном вођењу у истом кабловском рову одређује се на основу дозвољеног струјног оптерећења, примењене кабловске постељице и броја каблова, али не сме да буде мањи од 0,07 m. Како би се обезбедило да се у рову каблови међусобно не додирују, дуж целе трасе се између каблова поставља низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1 m.

- **Телекомуникациона мрежа**

Постојећа тк канализација и тк мрежа је изведена подземно дуж саобраћајних и осталих површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

За планиране пословне објекте, предвидети реализацију FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њима. На подручју предметног комплекса предвидети децентрализацију приступне мреже применом mini IPAN (*Internet Protocol Access Node*). У том смислу предвидети једну микролокацију на јавној површини (outdoor). Дужина претплатничке петље је мања од 500m. Димензије outdoor кабинета mini IPAN је 1x2 m. Планирани mini IPAN уређај повезати оптичким водовима са матичном АТЦ.

У том смислу, за планиране објекте предвидети приводну тк канализацију капацитета 2 РЕ цеви $\varnothing 40\text{mm}$ од планираног мини IPAN до планираних објеката тј. ормара за кућну концентрацију (ІТО). Планиране тк водове положити слободно у земљу, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

- **Термоенергетска инфраструктура**

На парцелама предвиђеним за градњу објекта постоје изведене подземне и надземне инсталације система даљинског грејања, те је објекат лоциран ван трасе постојећег цевовода.

Траса постојећег цевовода биће искоришћена за полагање новог подземног предизолованог цевовода за напајање топлотном енергијом будућих објеката планираних на суседним парцелама у ул. Ђуре Ђаковића.

Планирани објекти ће се грејати на електричну енергију или на грејање обновљивим изворима енергије.



У складу са пројектним задатком, грејање, хлађење продавница унутар ретаил парка се врши путем фреонских ваздушних топлотних пумпи са спољашњим јединицама смештеним на крову објекта и унутрашњим јединицама смештеним унутар објекта, а вентилацију омогућавају вентилационе коморе са рекуператором топлоте, тако да није предвиђено прикључење објекта на топловодну мрежу.

- **Евакуација отпада**

За евакуацију отпада састава као кућно смеће из пројектованог објекта предвиђено је постављање комуналних контејнера запремине 1.100л на површинама уз интерну саобраћајницу, ограђеним са три стране лаким армирано-бетонским зидовима. Пројектом је предвиђено постављање 25 контејнера на местима означеним на граф. прилозима, што задовољава услов од 1 контејнера на 800м² нето површине објекта.

10. Геотехничке карактеристике терена

Ангажован терен је раван са котама 77.14 – 78.34 мнв. Терен је у природним условима стабилан, односно, на терену нема видљивих трагова нестабилности.

У даљој фази пројектовања за планирану градњу неопходно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима ("Сл. Гл. РС" бр. 44/95).

11. Мере енергетске ефикасности и изградње

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације и расвете, укључујући и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Избором одговарајућег облика, орјентације и положаја објекта (изложеност спољашњим климатским утицајима – температура, ветар, блага, сунчево зрачење), као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, па и одговарајућим уређењем околног простора, може се постићи енергетска повољност објекта.

За енергетски ефикасну изградњу у оквиру комплекса, примењиваће се следеће мере:

- у обликовању користити што повољнији однос површине фасаде према корисној површини основе, да се губици енергије минимизирају;
- груписање простора сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- примена адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, крова и подних површина), примена застакљених површина са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- примена адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде;
- уградња штедљивих потрошача енергије;
- примена адекватног унутрашњег и спољњег осветљења.

12. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

При пројектовању предметног објекта примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступ објектима у комплексу, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15). Кота приземља објекта је у нивоу пешачких површина око објекта. На местима пешачких прелаза, предвиђено је постављање упуштених ивичњака.



Г УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. Заштита животне средине

Да би се обезбедила заштита животне средине на простору планиране изградње пословног објекта у оквиру Retail Park Stop.Shop, обавезна је примена свих важећих законских прописа из области заштите животне средине који су везани за ову активност.

Делатности које ће се обављати на предметном простору и објекти изграђени у комплексу морају задовољити критеријуме заштите животне средине, санитарно-техничке и друге прописе за предметну врсту објекта, према законској и техничкој регулативи Републике Србије.

Планирана изградња објекта и уређење терена мора бити дефинисана и усклађена са природним карактеристикама окружења, а у циљу очувања пејзажно-предеоних вредности простора и спречавања нежељених ефеката потенцијалног угрожавања и деградације.

У погледу заштите животне средине на предметном простору, потребно је предузети следеће мере:

- Диспозицијом и обликовањем објекта све негативне утицаје комплекса (бука, аерозагађење, итд.) свести на минимум.
- Правилном организацијом саобраћајница, паркинга и манипулативног платоа те сегрегацијом пешачког и колског саобраћаја обезбедити сигурност и елиминисати могуће акциденте.
- Обезбедити одговарајућу комуналну опремљеност локације планираног пословног објекта, запосленима обезбедити хигијенске услове и предузети мере заштите на раду.
- Извршити правилну поставку свих елемената инфраструктуре уз њихову међусобну корелацију.
- Предузети мере за заштиту комплекса од прејакe инсолације и јаких ветрова, водити рачуна о заштити од атмосферских утицаја (заштитно зеленило, надстрешнице и др.).
- Озелењавање парцеле садницама високог растиња како би се смањио утицај буке, прашине и гасова од интензивног саобраћаја моторних возила.
- Пејзажно уредити комплекс у складу са предложеном наменом сваког од његових делова.
- Обезбедити благовремену и правилну евакуацију отпада.

Обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09), Уредбом о утврђивању пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр. 144/08).

2. Заштита од елементарних непогода и цивилна заштита

У циљу прилагођавања планираног просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.



3. Заштита од пожара

Мере заштите од пожара:

- Реализовати објекат у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015);
- Обезбедити одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91).
- Реализовати гаражу за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/2005).
- Обезбедити објекту приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Реализовати објекат у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).
- Обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације.
- Уколико се планира изградња објекта преко 22 m, реализовати објекат у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објекта од пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 7/84)

У циљу заштите од пожара објекту је обезбеђен прописани приступ ватрогасном возилу са прописаном удаљеношћу коловоза од објекта.

Профил саобраћајнице прилагођен је приступу ватрогасних возила (3,5м-6,0м) као и максимални успони и тип окретница.

У оквиру решења хидротехничких система обезбеђена је вода за гашење пожара.

Приликом пројектовања објекта, а применом свих Правилника који важе за ову област, обезбеђују се све остале мере заштите од пожара.

4. Заштита непокретних културних добара

На посматраном простору нема евидентираних културних добара. Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова у предметном простору открију објекти или садржаји културе који би имали својства споменика и које би требало заштитити, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

5. Смернице за спровођење

Урбанистички пројекат за к.п. 7834/8 и 7834/57 КО Пожаревац урађен је у складу са чл. 60-61. Закона и представља основ за издавање Локацијских услова за изградњу пословног објекта – Retail Park Stop.Shop, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

Одговорни урбаниста

Тања Клишманић, д.и.а.



Д ГРАФИЧКИ ДЕО



Ћ ДОКУМЕНТАЦИЈА

