



# URBANISTIČKI PROJEKAT

PROJEKAT	SVESKA 1: URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE
LOKACIJA	KP BROJ 531/2 I 531/4 KO POŽAREVAC, ULICA UŽIČKA BROJ 31-33, POŽAREVAC
INVESTITORI	“KOMPANIJA EVROTRGOVINA” D.O.O. ŠAPINE
VRSTA DOKUMENTACIJE	UPR – URBANISTIČKI PROJEKAT
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	PB „URBANEKS“ POŽAREVAC, TRG OSLOBOĐENJA 4/8
ODGOVORNI PROJEKTANT	DANIJEL M. RADULOVIĆ, d.i.a. lic. br. 200 0282 03
OZNAKA	UPR 3/17
DATUM	JULI 2017.



Radulović Danijel, dipl. inž. arhitekta

tel. 063 / 338 751

# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO–ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE  
VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA Po+P+4+Pk  
NA KP BR 531/2 I 531/4 KO POŽAREVAC  
U ULICI UŽIČKOJ BROJ 31-33 U POŽAREVCU

## SADRŽAJ

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA
2. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

# 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1 DOKUMENTACIJA PROJEKTANATA

1.2 DOKUMENTACIJA INVESTITORA

1.3 TEHNIČKI USLOVI OPREMANJA LOKACIJE

## 1.1 DOKUMENTACIJA PROJEKTANATA

- REŠENJE O REGISTRACIJI
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNIH PROJEKTANATA
- LICENCE ODGOVORNIH PROJEKTANATA
- IZJAVE ODGOVORNIH PROJEKTANATA



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 194704/06

Датум 20.06.2006 године  
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре ( Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката ( Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превоза података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

Име и презиме: Данијел Радуловић  
ЈМБГ: 2602958762035  
Адреса: Дринска 21а/6, Пожаревац, Србија

доноси:

## РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује превоза података о регистрованом предузетнику, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

SAMOSTALNA RADNJA-BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE  
RADOVA U GRAĐEVINARSTVU URBANEKS RADULOVIĆ DANIJEL PR  
POŽAREVAC, TRG OSLOBOĐENJA 4/8

Матични број: 50142612  
ПИБ: 102427982

Облик радње: Самостална  
Рок на који је радња основана: Неодређено време  
Датум почетка обављања делатности: 16.01.1996  
Општина/Град, број и датум решења о оснивању/решења којим је потврђено оснивање:  
Пожаревац, 03-330-16/96, 16.01.1996.

Оснивач:  
Име и презиме: Данијел Радуловић  
ЈМБГ: 2602958762035  
Адреса: Дринска 21а/6, Пожаревац, Србија

Седиште: Трг Ослобођења 4/8, Пожаревац, Србија  
Претежна делатност: 74202 - Пројектовање грађевинских и других објеката



Бројеви текућих рачуна: 205-47199-14

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)12 531-190

Телефон 2: +381 (0)63 338-751

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 15.06.2006 поднео је регистрациону пријаву за превођење предузетника у Регистар привредних субјеката као

**SAMOSTALNA RADNJA-BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE  
RADOVA U GRAĐEVINARSTVU URBANEKS RADULOVIĆ DANIJEL PR  
POŽAREVAC, TRG OSLOBOĐENJA 4/8**

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба  
Министру надлежном за послове привреде РС,  
у року од 8 дана од дана пријема решења,  
а преко Агенције за привредне регистре.



# REŠENJE

## O određivanju odgovornih projektanata

Na osnovu Zakona o planiranju i zgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014 i 145/2014) i Satuta Inženjerske komore Srbije, za izradu urbanističkog projekta određuju se:

1. Odgovorni urbanista:

**Danijel M. Radulović**, dipl.inž.arh, licenca br. 200 0282 03

2. Odgovorni projektant:

**Danijel M. Radulović**, dipl.inž.arh, licenca br. 300 2568 03

Imenovani ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju i zgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014 i 145/2014) i Satuta Inženjerske komore Srbije. Pri izradi projekta dužan je da se pridržava projektnog zadatka, Generalnog urbanističkog plana grada Požarevca, („Sl. gl. Grada Požarevca“ br. 13/14), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl. RS“ br.50/11), kodeksa struke i važećih propisa i standarda iz odgovarajućih oblasti.

U Požarevcu, 2017.god.

PREDUZETNIK

Danijel M. Radulović, dipl.inž.arh



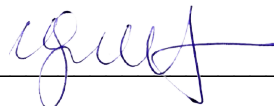
# IZJAVA

## O međusobnoj usaglašenosti delova projekta

Izjavljujem da je urbanistički projekat izrađen prema projektnom zadatku, u skladu sa Generalnim urbanističkim planom grada Požarevca („Sl. gl. Grada Požarevca“ br. 13/14), Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. gl. RS“ br.50/11) i da je u skladu Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014 i 145/2014) izvršeno međusobno usaglašavanje delova urbanističkog projekta, u tekstalnim i grafičkim prilogima a prema kodeksu struke i važećim propisima i standardima iz odgovarajućih oblasti.

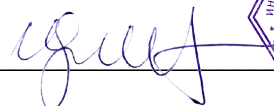
1. Odgovorni urbanista:

**Danijel M. Radulović**, dipl.inž.arh, licenca br. 200 0282 03



2. Odgovorni projektant:

**Danijel M. Radulović**, dipl.inž.arh, licenca br. 300 2568 03



U Požarevcu, 2017. god.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

Данијел М. Радуловић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2602958762035

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0282 03



У Београду,  
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*  
Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Данијел М. Радуловић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2602958762035

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 2568 03



У Београду,  
23. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

## 1.2 DOKUMENTACIJA INVESTITORA

- PROJEKTNI ZADATAK
- SAGLASNOST SA PROJEKTOM
- INFORMACIJA O LOKACIJI
- DOPUNA INFORMACIJE O LOKACIJI
- KOPIJA PLANA PARCELE
- IZVOD IZ KATASTRA PODZEMNIH INSTALACIJA
- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- SAGLASNOSTI SUSEDA

## PROJEKTNI ZADATAK

Izraditi urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju stambene zgrade višeporodičnog stanovanja spratnosti Po+P+4+Pk na katastarskim parcelama broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac koje se nalaze u ulici Užičkoj broj 31-33 u Požarevcu, u skladu sa informacijom o lokaciji broj 04-350-330/2017 od 13.06.2017. godine.

Predvideti od predmetnih katastarskih parcela formiranje jedne građevinske parcele za izgradnju stambene zgrade slobodnostojećeg tipa, u skladu sa dozvoljenim koeficijentima izgradnje. Regulacionu liniju odrediti korekcijom granica parcele ka ulici, tako što regulacionu liniju postaviti paralelno sa osovinom ulice, kroz postojeću temenu tačku granica parcele koja je najudaljenija od ulice. Građevinsku liniju odrediti u skladu sa realizovanim višeporodičnim stambenim objektima u ovoj ulici, na rastojanju min 7,45 m od osovine ulice, odnosno 2,20 m od regulacione linije. Spratne etaže prepustiti preko građevinske linije u vidu erkera, i terasa u skladu sa Pravilnikom. Bočne građevinske linije odrediti na rastojanju nadzemnih etaža 4,00 m a podruma 0,60 m od granice parcele sa bočnim susedima, u skladu sa saglasnostima suseda. Stražnju građevinsku liniju odrediti na rastojanju 6,00 m od stražnje granice parcele. Podrum objekta predvideti i van osnovnog gabarita objekta, u skladu sa Pravilnikom.

U sklopu objekta predvideti 10 stanova u prizemlju i po 11 stanova različite strukture na svakoj spratnoj etaži. U okviru parcele predvideti po jedno parking ili garažno mesto za svaku stambenu jedinicu. U podrumu predvideti garažu za vozila stanara u okviru koje se mogu predvideti i uređaji za dvoetažno garažiranje u nezavisnom sistemu. U objektu predvideti jedno stepenište i jedan putnički lift za kretanje stanara od podruma do potkrovlja. Za svaki stan predvideti terasu ili lođu. Pešački ulaz u objekat kao i kolsku rampu za podzemnu garažu predvideti sa bočne istočne strane parcele. Parkiranje vozila planirati u sklopu otvorenih parking mesta u okviru parcele a garažiranje u sklopu garaže u podrumu. Kontejnere za deponovanje smeća predvideti uz ulicu. Sve slobodne neizgrađene površine na parceli urediti formiranjem zatravnjenih zelenih površina, u sklopu parkinga sa raster pločama i sadnjom drvorednih sadnica.

“Kompanija Evrotrgovina” D.O.O. Šapine, PIB 101336316, \_\_\_\_\_

## SAGLASNOST SA PROJEKTOM

Saglasni smo sa ovim Urbanističkim projektom sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju stambene zgrade višeporodičnog stanovanja spratnosti Po+P+4+Pk na katastarskim parcelama broj 531/2 I 531/4 K.O. Požarevac koje se nalaze u ulici Užičkoj broj 31-33 u Požarevcu, koji je u svemu izrađen u skladu sa projektnim zadatkom i informacijom o lokaciji broj 04-350-330/2017 od 13.06.2017. godine.

“Kompanija Evrotrgovina” D.O.O. Šapine, PIB 101336316, \_\_\_\_\_

## 1.3 TEHNIČKI USLOVI OPREMANJA LOKACIJE

- USLOVI JP TOPLIFIKACIJA POŽAREVAC
- USLOVI JKP VODOVOD I KANALIZACIJA POŽAREVAC
- USLOVI JKP KOMUNALNE SUŽBE POŽAREVAC
- USLOVI TELEKOM SRBIJA
- OBAVEŠTENJE ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE
- USLOVI EPS DISTRIBUCIJA BEOGRAD
- USLOVI MUP SRBIJA



## 2. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

### 2.1. TEKSTUALNI PRILOZI

### 2.2. GRAFIČKI PRILOZI

## 2.1. TEKSTUALNI PRILOZI

- 2.1.0 USKLAĐENOST URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 2.1.1 PRAVNI I PLANSKI OSNOV
- 2.1.2 OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 2.1.3 USLOVI IZGRADNJE
  - NAMENA LOKACIJE
  - REGULACIJA I NIVELACIJA
  - PRISTUP LOKACIJI
  - PARKIRANJE VOZILA
- 2.1.4 NUMERIČKI POKAZATELJI
- 2.1.5 NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
- 2.1.6 NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
- 2.1.7 INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI
- 2.1.8 MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 2.1.9 MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
- 2.1.10 MERE ZAŠTITE OD POŽARA
- 2.1.11 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
- 2.1.12 REALIZACIJA PROJEKTA

## 2.1.0 USKLAĐENOST URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izvršeno je usklađivanje Urbanističkog projekta sa Izveštajem Komisije za planove grada Požarevca broj 04-350-409/2017 od 22.09.2017.g., sa druge sednice, održane 21.08.2017. godine na kojoj je razmatran Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za izgradnju stambene zgrade, spratnosti Po+P+4+Pk, na k.p. broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac, ulica Užička broj 31-33 u Požarevcu, tako što su uvažene i otklonjene primedbe i izvršene korekcije u idejnom rešenju objekta i urbanističkom projektu.

1. Izbačena su dva podužna parking mesta duž Užičke ulice i na njihovom mestu formirana zelena površina. Pomereno je podužno parkiranje u parceli duž interne saobraćajnice, odnosno, parking mesta su odmaknuta od objekta za 0,70-1,20m i formirana je zelena površina između parkinga i objekta ili između saobraćajnice i objekta. U skladu sa navedenim, izmenjen je i procenat zelenih površina na parceli, tako što su dobijene nove zelene površine ispred i oko objekta. Tako je sada formirano 221,54 m<sup>2</sup> čistih zelenih površina, što iznosi 14,54% površine parcele, a pod betonskim parking rasterom sa 51% ozelenjavanja je 231,70 m<sup>2</sup>, što je još  $231,70 \times 51 / 100 = 118,70$  m<sup>2</sup> (7,75% površine parcele) zelenih površina. Ukupno pod zelenilom je 22,29% parcele. Izbačen je iz projekta plastični parking raster, koji je računat sa 81% ozelenjavanja, po preporuci proizvođača.
2. U grafičkom delu projekta, ucrtana je interna jednosmerna saobraćajnica širine 2,80m, koja nema funkciju protivpožarnog puta, što je iz projekta izbrisano. Ucertan je radijus krivine priključka na Užičku ulicu i promenjen je i ucrtan smer kretanja vozila u skladu sa mogućnostima za uključanje i isključenje u i sa saobraćajnice Užičke ulice, u kojoj je jednosmeran režim saobraćaja u smeru od juga ka severu.

Izbačena su dva podužna parking mesta duž Užičke ulice, kako saobraćajnica ulice ne bi bila „napadnuta“ duž celog fronta parcele. Zadržana su dva kolska priključka, od kojih je južni širi za pristup kolskoj rampi za ulazak u podzemnu garažu. Pomereno je podužno parkiranje u parceli duž interne saobraćajnice, odnosno, parking mesta su odmaknuta od objekta za 0,70-1,20m (zbog bezbednosti stanova) i formirana je zelena površina između parkinga i objekta ili između saobraćajnice i objekta, na mestima gde nema parkiranja.
3. Interna saobraćajnica se koristi samo za pristup vozila stanara zgrade, a ne kao protivpožarni put. Saobraćajnica omogućava unos interventne opreme za gašenje požara i evakuaciju ljudi. Objekat se gasi sa ulice.
4. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015) i Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", broj 22/15), ispoštovani su položaj i širina pešačke staze za pristup objektu, koja se planira širine 2,70m (min. potrebno je 1,5m) i dubine 3,0m, od čega je 0,9m natkriveno. Pešačka staza se popločava u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom.

Podest ulaznog stepeništa je povećan sa 1,5m na 1,9m, povlačenjem ulaznih vrata i vetrobrana u dubinu objekta, a položaj vrata je pomeren tačno naspram ulaznog stepeništa, kako bi se omogućio nesmetani pristup i manipulacija ili prihvat invalidskih kolica sa podizne platforme na podestu.

Pristup invalidnih lica vozilom je direktno u objekat, odnosno podzemnu garažu gde je odvojeno jedno garažno parking mesto u skladu sa Pravilnikom. Iz garaže se preko tampon prostorije sa propisano dimenzionisanim vratima, liftom dolazi do stambenog dela objekta.

5. Uklonjen je prepust koji je bio izvan građevinske linije prema regulaciji.
6. Pribavljena je dopuna Informacije o lokaciji koja se odnosi na položaj građevinske linije podzemne etaže objekta na predmetnoj lokaciji i podatke o indeksu izgrađenosti podzemne etaže. Indeks izgrađenosti podzemne etaže, na osnovu dopune Informacije o lokaciji i Generalnog plana Požarevca je 0,8. Ostvareni indeks izgrađenosti podrumске etaže u projektu je  $1158/1524=0,76$ . Kompletна podrumска etaža je 100% podzemna, izvan gabarita prizemlja objekta, ne izlazi iznad terena. Pribavljene su saglasnosti suseda za izgradnju podrumске etaže na međi, iako je Generalnim planom dozvoljena izgradnja na međi sa susedom, bez uslova. U projektu je podrumска etaža povučena na minimum 0,7m od međe zbog zaštite temeljne jame.

Bočno rastojanje od granica parcele određeno je na min. 5,5m u prizemlju i 4,0m na spratovima. Minimalna propisana udaljenost prema GUP-u i Informaciji o lokaciji, definisana je zonom zabrane izgradnje koja iznosi 3,0m kada se na fasadi objekta planiraju otvori stambenih prostorija. Udaljenje od zadnje granice parcele je 6,0-6,10m, što je u skladu sa propisanim od min. 6,0m.

Udaljenje od naspramnih višespratnih objekata prema GUP-u i Informaciji o lokaciji iznosi jednu visinu višeg objekta, a min. 10,0m. Planirani objekat je odmaknut 10,10m od naspramnog prizemnog objekta. U slučaju predmetnog, planiranog objekta i njegove lokacije, na suprotnoj, naspramnoj strani ulice, postojeća linija regulacije je nepravilna sa prelomom i pomeranjem ka osi ulice i to baš u delu naspram lokacije planiranog objekta, gde se nalazi prizemni objekat koji zadire u saobraćajnicu. Zatečena linija regulacije naspramne strane, mora daljnjim planiranjem da bude korigovana, kako bi imala pravilan tok i kontinualnost. U skladu sa postavljanjem nove regulacije, definišaće se i položaj građevinske linije budućih višespratnih objekata na naspramnoj strani, kao i udaljenje od naspramnog (ovim projektom planiranog), takođe, višespratnog objekta.

Objekat je korigovan uklanjanjem prepusta spratnih etaža izvan građevinske linije ka regulaciji, kako se održalo planirano udaljenje objekta u odnosu na naspramnu stranu, odnosno u odnosu na eventualni budući višespratni naspramni objekat.

7. Smanjen je broj stambenih jedinica po spratnim etažama sa 11 na 10, a u prizemlju sa 10 na 9, radi bolje funkcionalnosti i radi „rasterećenja“ objekta. Sada je u objektu ukupno 59 stambenih jedinica, a bilo ih je 65. U odnosu na prethodni urbanistički projekat urađene su osnove objekta sa prikazanom opremom i nameštajem, a struktura i veličina stanova je usklađena sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015).
8. Dopunjen je deo teksta koji se odnosi na infrastrukturu podacima iz uslova nadležnih javnih preduzeća, podacima o načinu priključenja i o potrebnim kapacitetima.

## 2.1.1 PRAVNI I PLANSKI OSNOV

**PRAVNI OSNOV:** Urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta Po+P+4+Pk na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac koje se nalaze u ulici Užičkoj broj 31-33 u Požarevcu, izrađuje se na osnovu Člana 60. i Člana 61. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010—odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/2014 i 145/2014) i člana 73. i člana 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumentacije prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 64/15).

**PLANSKI OSNOV:** Urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta Po+P+4+Pk na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac koje se nalaze u ulici Užičkoj broj 31-33 u Požarevcu, izrađuje se u skladu sa Generalnim planom grada Požarevca ("Službeni glasnik opštine Požarevac" broj 2/07), Generalnim urbanističkim planom grada Požarevca ("Službeni glasnik opštine Požarevac" broj 13/2014) ), Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl. RS“ br.50/11) i informacijom o lokaciji Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam, građevinarstvo i zaštitu životne sredine broj 04-350-330/2017 od 13.06.2017. godine.

**DOKUMENTACIJA INVESTITORA:** Investitor izrade Urbanističkog projekta sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta Po+P+4+Pk na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac je "Kompanija Evrotrgovina" D.O.O. Šapine, PIB 101336316, koja je u listu nepokretnosti broj 4060 K.O. Požarevac, izdatom od strane Službe za katastar nepokretnosti Požarevac broj 952-1/2017-2409 od 22.05.2017. godine upisana kao vlasnik katastarske parcele broj 531/2 K.O. Požarevac sa celinom, i u listu nepokretnosti broj 4020 K.O. Požarevac, izdatom od strane Službe za katastar nepokretnosti Požarevac broj 952-1/2017-3144 od 07.07.2017. godine upisana kao vlasnik katastarske parcele broj 531/4 K.O. Požarevac, sa celinom.

## 2.1.2 OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije izrađuje se u cilju utvrđivanja lokacijskih uslova za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta Po+P+4+Pk na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac.

Područje obuhvaćeno Urbanističkim projektom obuhvata katastarske parcele broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac i omeđeno je sa istoka ulicom Užičkom - katastarskom parcelom broj 616/1, sa juga susednim katastarskim parcelama broj 529/3, i 529/1, sa zapada susednom katastarskom parcelom broj 530/2 i sa severa susednim katastarskim parcelama broj 531/1 i 531/3, kako je prikazano na prilogu: Granice obuhvata projekta. Površina obuhvaćenog područja iznosi 1560 m<sup>2</sup>, a podaci o uređenju lokacije utvrđeni su na osnovu neposrednog okruženja lokacije.

Katastarske parcele broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac, nalaze se u ulici Užičkoj broj 31-33 u gradskom građevinskom području grada Požarevca, u delu koji je Generalnim urbanističkim planom grada Požarevca označen kao zona mešovitog stanovanja u okviru šireg gradskog centra. Ovaj deo grada je namenjen je za mešovito stanovanje kao pretežne namene, bez poslovnih sadržaja, sa mogućnošću izgradnje stambenih objekata višeporodičnog stanovanja srednje spratnosti, u okviru pretežno mešovitih blokova, kao slobodnostojeći, ili kao deo blokovskog niza, po dubini lokacije i na regulaciji. Neposredno, kao i šire okruženje lokacije, je građevinsko zemljište, sa izgrađenim višeporodičnim i jednoporodičnim stambenim objektima. U neposrednoj okolini lokacije realizovano je ukupno 12 stambenih zgrada višeporodičnog stanovanja spratnosti Po+P+4+Pk i veće, od kojih 3 stambene zgrade u Užičkoj ulici, 5 stambenih zgrada u ulici Bojane Prvulović, 2 stambene zgrade u ulici Bratstva i jedinstva i 2 stambene zgrade u ulici Dunavskoj, kako je prikazano na grafičkom prilogu: Prikaz lokacije.

Predlogom preparcelacije se od katastarske parcele broj 531/2 K.O. Požarevac površine 1005 m<sup>2</sup> i katastarske parcele broj 531/4 K.O. Požarevac površine 555 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1560 m<sup>2</sup>, ukidanjem njihove međusobne granice i korekcijom postojećih granica predmetnih katastarskih parcela sa susednim katastarskim parcelama formira jedna građevinska parcela - GP1 površine 1524 m<sup>2</sup> i tri katastarske parcele: KP1 površine 3 m<sup>2</sup>, KP2 površine 31m<sup>2</sup> i KP3 površine 2 m<sup>2</sup>. Građevinska parcela GP1 namenjena je za izgradnju stambene zgrade višeporodičnog stanovanja spratnosti Po+P+4+Pk. Katastarske parcele KP1 i KP2 namenjene su za buduće pripajanje kp br 616/1 - Užičkoj ulici, Katastarska parcela KP3 namenjena je za buduće pripajanje susednoj kp br 529/1.

### 2.1.3 USLOVI IZGRADNJE

#### NAMENA LOKACIJE:

Na građevinskoj parceli GP1 površine 1524 m<sup>2</sup> locira se stambena zgrada višeporodičnog stanovanja, slobodnostojećeg tipa, spratnosti Po+P+4+Pk (podrum + prizemlje + 4 sprata + potkrovlje). Na nadzemnim etažama objekta predviđen je stambeni prostor, a upodrumu je predviđen pomoćni prostor-tehničke prostorije i garaža za vozila stanara.

#### GUP-OM PREDVIĐENI PARAMETRI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE:

Formiranje građevinske parcele vrši se prema urbanističkim parametrima za izgradnju stambenih višespratnica za višeporodično stanovanje:

Minimalna površina parcele - za slobodnostojeće objekte: 500 m<sup>2</sup>

Minimalna širina parcele - za slobodnostojeće objekte: 16 m

#### GUP-OM PREDVIĐENE URBANISTIČKE MREŽNE LINIJE:

Regulaciona linija prema ulici Užičkoj usklađuje se postojećom trasom ulice, koja je završno uređena i komunalno opremljena.

Građevinska linija ka ulici određuje se na rastojanju 0,0-5,00 m od regulacione linije, a prema poziciji min. 50% već izgrađenih objekata.

Bočna granica zone zabranjene gradnje određena je na rastojanju min. 3,00 m od bočne granice parcele, ukoliko se na datom zidu planiraju otvori za dnevno osvetljenje stambenih prostorija, odnosno 1,50 m ukoliko se planiraju samo otvori pomoćnih prostorija.

Bočna granica zone dozvoljene gradnje određena je na rastojanju min. 4,00 m od susednih objekata koji na naspramnom zidu sadrže otvore za dnevno osvetljenje.

Rastojanje naspramnih strana stambenih višespratnica iznosi min. 10,0 m.

Stražnja granica zone dozvoljene gradnje sa stražnje, dvorišne strane određena je na rastojanju min. 6,00 m od stražnje granice parcele.

#### PROJEKTOM PRIMENJENE URBANISTIČKE MREŽNE LINIJE:

Objekat je u tipologiji slobodnostojećeg, i locira se u okviru zone dozvoljene gradnje u delu nadzemnih etaža, a u delu podruma na rastojanju 0,70 m od granica sa bočnim susednim parcelama, sa južne strane broj 529/3, i sa severne strane broj 531/1 i 531/3 KO Požarevac, u skladu sa priloženim saglasnostima vlasnika navedenih susednih parcela. Ulica Užička je trasirana, završno uređena i komunalno opremljena. Regulaciona i građevinska linija određene su u odnosu na osovину ulice a prema linijama izgrađenih višespratnica u ovoj ulici i već formiranih linija. Građevinska linija stambenih višespratnica u ovoj ulici je na rastojanju 7,30 m za objekte u Užičkoj 9 i Užičkoj 6 i 7,40 m za objekat u Užičkoj 12, od osovine ulice.



**REGULACIJA:** Preparcelacijom se ispravljaju granice parcele ka ulici tako što se u zoni predmetne građevinske parcele regulaciona linija postavlja paralelno sa osovino ulice, na rastojanju 5,25 m kroz postojeću temenu tačku koja je na postojećim granicama parcela najudaljenija od osovine ulice, čime se omogućava proširenje ulice do ulične regulacije ukupne konstantne širine od 10,50 m, u skladu sa realizovanim višeporodičnim stambenim objektima u ovoj ulici.

**GRAĐEVINSKA LINIJA:** Građevinska linija prizemlja objekta locira se na rastojanu 2,20 m od regulacije, što iznosi 7,45 m od osovine ulice. Spratne etaže objekta se lociraju do građevinske linije ulice. Rastojanje objekta od postojećeg naspramnog prizemnog stambenog objekta iznosi 10,10 m što je više od GUP-om predviđenog minimalnog rastojanja za naspramne strane stambenih višespratnica od 10,0 m.

**BOČNE GRAĐEVINSKE LINIJE:** Bočne – severna i južna građevinska linija nadzemnih etaža određene su na rastojanju 4,00 m od odgovarajućih bočnih granica parcele, a delovi podrumске etaže, koji su u potpunosti ukopani ispod nivoa trutoara locirani su na rastojanju min. 0,70 m od granica sa bočnim susednim parcelama, sa južne strane broj 529/3, i sa severne strane broj 531/1 i 531/3 KO Požarevac, u skladu sa priloženim saglasnostima vlasnika navedenih susednih parcela.

**STRAŽNJA GRAĐEVINSKA LINIJA:** Rastojanje stražnje, dvorišne strane prizemlja i spratnih etaža objekta od stražnje linije susedne katastarske parcele broj 530/2, iznosi 6,00 m, što je u okviru određene stražnje granice zone dozvoljene izgradnje. Deo podruma koji je ukopan do visine trotoara objekta se locira na rastojanju min. 1,50 m od stražnje granice parcele.

#### GUP-OM PREDVIĐENI URBANISTIČKI PARAMETRI:

Maksimalna spratnost: P+4+Pk(Ps).  
Indeks zauzetosti parcele  $I_z = 55\%$   
Indeks zauzetosti podzemne etaže  $I_{zP} = 80\%$   
(prema dopuni Informacije o lokaciji od 15.09.2017.g.)  
Indeks izgrađenosti parcele  $I_i = 3,20$

#### PRIMENJENI URBANISTIČKI PARAMETRI:

**GABARIT:** Na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac ukupne površine 1524 m<sup>2</sup> locira se slobodnostojeći višeporodični stambeni objekat spratnosti Po+P+4+Pk (podrum+prizemlje+4 sprata+potkrovlje), petougaoone osnove prizemlja spoljnjih dimenzija 26,68 x 27,03 x 27,11 x 18,50 x 13,49 m, bruto građevinske površine pod objektom 814,14 m<sup>2</sup> (horizontalna projekcija objekta), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4796,31 m<sup>2</sup>. Bruto razvijena građevinska površina objekta sračunata je u skladu sa SRS U.C2.100: 2002 („Sl. Glasnik RS“ br.61/2011).

#### BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA:

UKUPNA Pbruto PODRUMA	Pbruto = 1158,00 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP PRIZEMLJA	BRGP = 725,61 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP TIPSKE SPRATNE ETAŽE	BRGP = 814,14 m <sup>2</sup> x 5
UKUPNA BRGP NADZEMNIH ETAŽA	BRGP = 4796,31 m <sup>2</sup>
UKUPNA Pbruto SVIH ETAŽA	Pbruto = 5954,31 m <sup>2</sup>

Indeks zauzetosti parcele	$I_z = 814,14/1524 \times 100 = 53,42\% < 55\%$
Indeks zauzetosti podzemne etaže	$I_{zP} = 1158 / 1524 \times 100 = 75,98\% < 80\%$
Indeks izgrađenosti parcele	$I_i = 4796,31/1524 = 3,15 < 3,20$

**NIVELACIJA:** Nivelacija terena određena je u odnosu na kotu ulice Užičke koja je u blagom nagibu ka suprotnoj strani ulice i to u zoni lokacije od apsolutne kote kolovoza od +79,10 do +79,15 i trotoara od +79,20 do +79,25. Trotoar ispred objekta ka ulici se uređuje formiranjem oborenih ivičnjaka i popločavanjem, u nagibu od 1% ka ulici, tako da je kota trotoara na regulaciji ispred

objekta, usvojena kao kota nivelete javne površine u zoni osovine objekta ka ulici, apsolutna kota +79,25mnv, u odnosu na koju je određena početna relativna visinska kota poda prizemlja  $\pm 0,00$  (apsolutna kota +80,45) na 1,20m iznad kote nivelete. Dvorište i trotoar oko objekta niveliše se nagibu 0,5% ka ulici radi odvodnjavanja površinskih voda sa parcele. Kota trotoara u zoni ulaza u objekat, je viša za 5 cm od kote ivičnjaka ulice koji je na koti -1,25m (+79,20). Na objektu su predviđene sledeće visinske kote:

NIVELACIJA: Kota temeljenja temeljne ploče	- 4,35 (+76,10)
Kota poda podruma	- 3,80 (+76,65)
Kota trotoara i platoa uz objekat	-1,20 (+79,25)
Kota poda prizemlja	$\pm 0,00$ (+80,45)
Kota poda zadnje etaže	+ 14,75 (+95,25)
Kota venca krova	+ 16,80 (+97,25)
Kota slemena krova	+ 20,66 (+101,11)

#### NAMENA, SADRŽAJ I FUNKCIJA OBJEKTA:

Objekat je višeporodični stambeni, sa pomoćnim sadržajima u podrumu i stambenim sadržajima u prizemlju i svim spratnim etažama. U prizemlju objekta formirano je 9 stanova, a na svim spratnim etažama po 10 stanova, što čini ukupno 59 stambenih jedinica različite strukture. Unutrašnja korisna visina svih nadzemnih etaža je 2,65 m, pri čemu je deo tavanice potkrovlja u nagibu prema nagibu krovnih ravni, počev od nazidka visine 1,60 m na obodu objekta, do pune visine (2,65 m) u središnjem delu objekta. Unutrašnja visina dela podruma u sklopu osnovnog gabarita objekta je 3,50 m, a dela podruma van osnovnog gabarita objekta je 2,20 m. U središnjem delu objekta formiran je tavanski prostor unutrašnje visine 2,20 m.

Stambeni ulaz u objekat je sa istočne, ulične strane parcele, sa koje je formiran spoljnji, nadkriveni ulazni deo-haustor širine 2,93 m, ukupne dužine 5,22 m, sa ulaznim stepeništem širine 1,80 m i dužine 1,80 m, uz koje se za kretanje hendikepiranih lica ugrađuje hidraulični uređaj – lift platforma dimenzija 1,13 x 1,80 m za savlađivanje visinske razlike od 120 cm, sa kojih se pristupa na podest ispred ulaznih vrata, širine 2,93 m dužine 2,20 m. Ulazni vetrobran je širine 3,00 m dužine 5,80 m, iz koga je formiran ulaz u centralni stepenišni hol sa stepeništem i liftom. Za horizontalne i vertikalne komunikacije stambenog dela formira se ulazni hol dimenzija 2,09 x 9,80 m sa hodnicima širine 1,50 m, jednim putničkim liftom dimenzija voznog okna 2,00 x 1,80 m i stepenišnim prostorom dimenzija 3,97 m x 3,71 m, koji se sastoji od trokrakog stepeništa širine stepenišnih krakova 1,20 m i svetlarnika dimenzija 1,51 x 1,51 m. Stepenište i lift povezuju etaže od podruma do tavana. Osvetljavanje i provetravanje stepenišnog prostora je zenitalno, ležećim krovim svetlarnikom.

U dvorišnom delu prizemlja formira se otvoreni parking prostor za ukupno 19 vozila, i plato sa prostorom za smeštaj 4 kontejnera za smeće.

Podrumski prostor je ukupne bruto površine 1158,00 m<sup>2</sup> koji se sastoji iz dela podruma ispod dela gabarita prizemlja bruto površine 725,61 m<sup>2</sup> i delova podruma van gabarita prizemlja objekta površine 432,39 m<sup>2</sup>. Podrumski prostor je različitih unutrašnjih visina, pri čemu su podovi podruma jednake visinske kote a tavanica nad podrumom različitih visina, i to tako što je deo ispod stambenog dela unutrašnje visine 3,50 m, i delovi podruma van gabarita prizemlja objekta unutrašnje visine 2,20 m, i ukopani su 30-40 cm ispod nivoa trotoara. Nad ovim delovima podruma se izvodi hidroizolacija i drenaža, do kote trotoara nanosi sloj zemlje i vrši zatravnjivanje. U podrumu je formirana garaža za vozila stanara sa garažnim prostorom neto površine 966,71 m<sup>2</sup> za ukupno 40 vozila, od kojih je jedno garažno mesto obeleženo brojem GM39 predviđeno za vozila hendikepiranih lica, kolska i pešačka pristupna saobraćajnica i tehničke prostorije za spremačicu, sprinkler sistem, toplotnu podstanicu, vodomernu šahtu i kanalizacionu šahtu.

U delu tavana formiran je tavanski prostor u okviru koga je izlaz na krov i liftovsko postrojenje, sa tavanicom u nagibu prema nagibu kosih krovnih ravni pokrivenim falcovanim crepom, do središnjeg dela nad kojim je ravna tavanica pokrivena plastificiranim limom.

Osvetljavanje i provetravanje tavanškog prostora je obezbeđeno ležećim krovnim svetlarnicama na krovnim ravnima u nagibu koje su pokrivene falcovanim crepom i prozorima na fasadnim zidovima krovnih badža. Pristup do tavanškog prostora je obezbeđen stepeništem.

#### PRISTUP LOKACIJI:

Građevinska parcela se nalazi u delu grada srednje gustine naseljenosti i ostvaruje direktan pristup sa ulice Užičke. Preparcelacijom se ispravljaju granice parcele ka ulici, tako što se u zoni predmetne građevinske parcele regulaciona linija postavlja paralelno sa osovinom ulice, kroz postojeću temenu tačku koja je najudaljenija od ulice, u skladu sa realizovanim višeporodičnim stambenim objektima u ovoj ulici. Ulica Užička je malog saobraćajnog opterećenja i pripada saobraćajnim tokovima nižeg reda. Ova ulica je opremljena gradskim mrežama infrastrukture: vodovoda, kanalizacije, toplifikacije i elektroinstalacija, na koje su priključeni stambeni objekti sa ove lokacije. Ulica Užička je povezana sa ulicom Nemanjinom koja je, kao glavna saobraćajnica ovog dela grada, kategorisana kao gradska saobraćajnica.

U okviru parcele je obezbeđena interna kolsko pešačka koja zadovoljava potrebne uslove za kretanje hendikepirana lica. U sklopu objekta je obezbeđeno jedno garažno mesto za stacioniranje vozila za potrebe hendikepiranih lica, odakle je liftom obezbeđen direktan pristup ovim licima u stambeni deo objekta.

#### PARKIRANJE VOZILA:

Za stacionarno parkiranje vozila stanara na parceli je predviđeno ukupno 59 mesta, od čega su 19 parking mesta u dvorištu i 40 garažnih mesta u podrumu objekta, od kojih je jedno garažno mesto obeleženo brojem GM39 predviđeno za vozilo hendikepiranih lica. Za 59 stanova predviđeno je ukupno 59 mesta za stacioniranje vozila stanara, čime je za svaku stambenu jedinicu obezbeđeno po jedno parking, odnosno garažno mesto, od kojih su 40 (68%) u garažnom prostoru.

Pristup stanara podrumskoj etaži iz stambenog dela objekta je putničkim liftom i trokrakim stepeništem. U prizemlju objekta sa ulične istočne strane parcele za pristup vozila podzemnoj garaži formirana je pokrivena dvosmerna kolska rampa ukupne širine 5,40 m, nagiba 15 % dužine linije kretanja vozila 17,35 m. Ulazna garažna vrata u podrumsku garažu su u prizemlju, na početku silaznog dela rampe. Ispred rampe u prizemlju formiran horizontalni plato dužine 5,00 i širine, 5,65m za pristup rampi.

Evakuacija vozila iz podrumске garaže je preko dvosmerne kolske rampe, direktno na ulicu Užičku. Evakuacija pešaka iz podrumске garaže je preko podrumskog stepeništa u hol prizemlja objekta, iz koga se izlazi direktno na ulicu. Unutar garaže u podrumu su obeležene pešačke staze širine 0,80 m za kretanje pešaka.

## 2.1.4 NUMERIČKI POKAZATELJI

#### BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA:

UKUPNA Pbruto PODRUMA	Pbruto = 1158,00 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP PRIZEMLJA	BRGP = 725,61 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP TIPSKE SPRATNE ETAŽE	BRGP = 814,14 m <sup>2</sup> x 5
UKUPNA BRGP NADZEMNIH ETAŽA	BRGP = 4796,31 m <sup>2</sup>
UKUPNA Pbruto SVIH ETAŽA	Pbruto = 5954,31 m <sup>2</sup>

Indeks zauzetosti parcele	$I_z = 814,14 / 1524 \times 100 = 53,42 \% < 55\%$
Indeks zauzetosti podzemne etaže	$I_{zp} = 1158 / 1524 \times 100 = 75,98 \% < 80\%$
Indeks izgrađenosti parcele	$I_i = 4796,31 / 1524 = 3,15 < 3,20$

## BILANS POVRŠINA NA PARCELI:

Površina pod prizemljem objekta	725,61 m <sup>2</sup> (47,61%)
Površina pod asvaltnim saobraćajnicama	331,15 m <sup>2</sup> (21,73%)
Popločane staze	6 m <sup>2</sup> (0,39%)
Plato za kontejnere	8 m <sup>2</sup> (0,53%)
Površina pod raster pločama sa 51% zelenila	231,70 m <sup>2</sup> (15,20%)
Površina pod zelenilom	221,54 m <sup>2</sup> (14,54%)

### 2.1.5 UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

UREĐENJE TERENA: Pristupna kružna kolsko-pešačka saobraćajnica za kretanje vozila stanara i pešaka kao i pristupni plato do kolsko-pešačke rampe za pristup podrumu se betoniraju. Spoljnji parking prostor oko objekta uređuje se betonskim raster pločama u humusu sa zatravnjenim (51% zatravnjenja). Pristupni plato u ulaznoj zoni objekta se uređuje popločavanjem. Lokacija 4 kontejnera za odlaganje smeća predviđena je uz pristupnu saobraćajnicu neposredno uz kolsku rampu, na južnoj strani objekta uz ulicu.

PROSTOR ZA STANARE: U stražnjem delu unutrašnjeg dvorišta, predviđen je slobodan prostor za potrebe stanara zgrade. Ovaj prostor se uređuje ozelenjavanjem, zatravnjivanjem i sadnjom drvodrednog zelenila i postavljanjem elemenata urbane opreme.

OZELENJAVANJE: Preko delova podruma koji se grade van osnovnog gabarita prizemlja, i ukopani su 3-40 cm ispod nivoa trotoara, izvodi se hidroizolacija i drenaža, nanosi se sloj humusne zemlje, postavljaju se betonske parking raster ploče i vrši zatravnjivanje. Ukupna površina sa parking raster pločama iznosi 231,70 m<sup>2</sup>, sa procentom pod zelenilom 51%, tako da ukupna površina pod zelenilom u parking pločama iznosi 118,17m<sup>2</sup> (7,75% površine parcele). U sklopu parcele formiraju se travnjaci sa zelenilom, ukupne površine 221,54m<sup>2</sup> (14,54% površine parcele) sa 14 drvodrednih sadnica listopadnih lišćara. Ukupna površina pod zelenilom iznosi 339,71m<sup>2</sup>, što predstavlja 22,29% površine parcele. Ograđivanje građevinske parcele prema susednim parcelama izvršiti živom ogradom u zelenilu na transparentnoj metalnoj konstrukciji visine 1,40 m. Na zatravnjenim slobodnim površinama se sade drvodredne sadnice i ukrasno žbunasto rastinje u sklopu prostora za potrebe stanara.

### 2.1.6 OBJEKTI INFRASTRUKTURE

Za funkcionisanje stambenog objekta višeporodičnog stanovanja, građevinska parcela se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskim instalacijama, centralnog grejanja i telekomunikacija i priključuje na spoljnje mreže instalacija u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća. U objektu su planirane i mašinske instalacije ventilacije i odimljavanja garaže, instalacije uzemljenja i gromobrana, telefonske instalacije, TV i kablovske instalacije, i dr. Sve navedene instalacije biće predmet zasebne projektne dokumentacije.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehnički mogućnostima mreže, a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinačnih instalacije, kako je prikazano na grafičkom prilogu: Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljne mreže.

## **Saobraćaj**

Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu planirano je u skladu sa potrebama saobraćajnog opsluživanja planiranog objekta i sadržaja na lokaciji.

Povezivanje građevinske parcele na saobraćajnu infrastrukturu planirano je priključenjem na kolovoz u Užičkoj ulici, putem dva kolska priključka širine 2,80m, koji će služiti, severni za ulaz i južni za izlaz sa parcele. U okviru građevinske parcele za potrebe kolskog i pešačkog saobraćaja planirana je interna saobraćajnica (kolsko-pešačka) širine 2,80m, za jednosmerno kretanje, locirana uz južnu, istočnu i severnu granicu predmetne parcele. Za potrebe parkiranja vozila planirana je podrumaska (podzemna) garaža za 40 vozila, od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. U prizemlju objekta sa ulične istočne strane parcele za pristup vozila podzemnoj garaži formirana je pokrivena dvosmerna kolska rampa ukupne širine 5,40 m, nagiba 15 % dužine linije kretanja vozila 17,35 m. Prilaz vozila garaži planiran je u jugoistočnom uglu objekta, direktno iz ulice Užičke, putem dvosmernog kolskog prilaza širine, 5,65 i dužine 5,00m za pristup rampi, sa silaznom kolskom rampom u produžetku.

Kolovozne površine su sa propisnim nagibima kojim je omogućeno nesmetano odvodnjavanje atmosferskih padavina sa saobraćajnica, u zelene površine.

Gabariti saobraćajnica u samom obuhvatu urbanističkog projekta i parking mesta su dimenzionisani prema važećim standardima za prohodnost putničkih vozila kao i za parkiranje vozila.

Parkiranje vozila u prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom je predviđeno isključivo u okviru građevinske parcele. Na terenu je planirano 19 otvorenih parking mesta od čega su 3 parking mesta u zadnjem dvorištu iza objekta, 5 parking mesta na parkingu bočno, severno od objekta, 4 parking mesta na parkingu bočno, južno od objekta i 7 parking mesta je na otvorenom parking u jugozapadnom uglu parcele. 40 parking (garažnih) mesta je u podzemnoj garaži. Jedno parking mesto u garaži u podrumu je predviđeno za putnička vozila osoba sa invaliditetom.

Ovako planiran parking prostor u okviru predmetne građevinske parcele je dovoljan za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta, tako što je za svaku stambenu jedinicu obezbeđeno po jedno parking, odnosno garažno mesto, od kojih su 40 (68%) u garažnom prostoru.

## **Vodovod i kanalizacija**

Prema tehničkim uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac br. 01-2958/1 od 06.07.2017.g. u zoni planirane izgradnje objekta postoji izgrađena ulična vodovodna mreža. Ulični vod je izgrađen od ACC cevi prečnika Ø 80mm koja je locirana u Užičkoj ulici sa iste strane u odnosu na predmetni objekat.

Vodosnabdevanje planiranog objekta se rešava priključenjem na javnu vodovodnu mrežu u ulici Užičkoj. Priključak od ulične cevi do vodomernog skloništa projektovati i izvesti od PE cevi Ø 80mm za radni pritisak od 10 bara, isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka do vodomera. Vodomerni šaht se locira na 1,0m od regulacione linije. Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom.

Ovim Urbanističkim projektom određen je položaj vodomernog šahta u skladu sa uslovima. Izvođenje priključka na vodovodnu mrežu isključivo je u nadležnosti JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac.

Prema tehničkim uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac br. 01-2958/1 od 06.07.2017.g. u zoni planirane izgradnje stambenog objekta višeporodičnog stanovanja, postoji izgrađeni ulični kanalizacioni vod. Priključenje objekta na kanalizacionu mrežu izvesti na postojeći priključak u ulici Užičkoj, PVC kanalizacionim cevima prečnika Ø 200mm i to preko revizionog šahta, lociranog na parceli na 1,0m od regulacione linije.

Planirana interna kanalizacija u okviru građevinske parcele je fekalna, za sanitarno-fekalne vode. Odvođenje sanitarno - fekalne vode iz planiranog objekta rešice se priključkom na javnu kanalizacionu mrežu izgrađenu u ulici. Profile cevovoda kanalizacionog priključka korisnika, odrediti tehničkom dokumentacijom prema važećim propisima i uslovima iz ove oblasti.

Odvod atmosferskih voda nije planiran. Jedan deo atmosferskih voda razlivaće se direktno u zelene površine na parceli, a jedan deo putem rigola odvodiće se do uličnih slivnika.

### **Elektro instalacije**

Priključenje planiranog objekta na elektroenergetsku mrežu planirati, projektovati i izvesti u svemu prema Tehničkoj informaciji, izdatoj od strane ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, OGRANAK POŽAREVAC br. 11-02-171399/2 od 11.07.2017.g., koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Objekat se priključuje na MBTS 10/0,4kV „Bojane Prvulović”  $S_n=2 \times 1000 \text{ kVA}$ , niskonaponskim podzemnim vodom 2xPP00-A4x150mm<sup>2</sup> koji se uvodi u KPK1 (2x(3xNV400/200A)). Iz KPK1 sa šinskog razvoda se napaja KPK lifta kablom NHXHX FE E90 4x16mm<sup>2</sup> do KPK ispred ulaza u objekat.

Planirana snaga objekta je 948,06kW, od čega su: za 28 stanova, 1 zajednička potrošnja i 1 lift predviđeni po  $P_j 17,25 \text{ kW}$ ; i za 37 stanova, 1 garaža i 1 toplotna podstanica po  $P_j 11,04 \text{ kW}$ .

Priključak je podzemni grupni individualni za 69 brojila sa direktnim merenjem, mesto merenja na unutrašnjoj fasadi objekta – hodniku u prizemlju objekta.

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

Priključenje planiranog objekta na toplovodnu mrežu toplifikacionog sistema grada Požarevca planirati i izvesti u svemu prema izdatim tehničkim uslovima od strane JP „TOPLIFIKACIJA” Požarevac br. 4563/2 od 07.07.2017.g. koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije. Predviđeno je priključenje na TPS-17/59 „DUP Užička” izgradnjom nove priključne šahte od vrelovodne mreže u ulici Bojane Prvulović i nove zonske TPS u sastavu predviđenog objekta.

Za parcele na kojoj se planira izgradnja br. 531/2 i 531/4 K.O.Požarevac, izgrađena je distributivna mreža i priključni toplovod prečnika DN65, povezani na TPS-17/59 „DUP Užička”. Kapacitet TPS i priključni toplovod ne zadovoljavaju planirani objekat. Da bi se stvorili tehnički uslovi za priključenje predmetnog objekta na toplifikacioni sistem grada Požarevca potrebno je izgraditi:

- Izgraditi priključnu šahu sa zapornom armaturom na kanalanom delu vrelovodne mreže u ulici Bojane Prvulović neposredno uz raskrsnicu sa ulicom Užičkom.
- Izgraditi priključni vrelovod za toplopredajnu stanicu;
- Izgraditi zonsku toplopredajnu stanicu (TPS) koja će biti smeštena u podrumskim prostorijama objekta;
- Izgraditi merno-regulacioni set za objekat (MRS);
- Povezati deo postojeće distributivne mreže na novoizgrađenu TPS;
- Izgraditi unutrašnju instalaciju.

### **Telekomunikaciona infrastruktura**

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu projektovati, planirati i izvesti u svemu prema tehničkim uslovima izdatim od strane Telekom Srbija, Regija Beograd, Izvršna jedinica Požarevac, Službe za planiranje, razvoj i investicionu izgradnju Požarevac, br. 51494/4-2017 od 05.07.2017.g., koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Obaveza Telekoma je da izgradi privodni kabl za priključenje objekta na telekomunikacionu infrastrukturu. Obaveza investitora je da položi zaštitnu PE cev Ø40mm od pozicije ITO-1 ormana, kroz podrumске prostorije do izlaska iz objekta. Od objekta do novog DO-1 TT okna, položiti 2 (dve) PE cevi Ø40mm, na sledeći način: od mesta za ugradnju ITO ormana, položiti 2 (dve) PE cevi Ø40mm, kroz podrumске prostorije, šelnovanjem, a do novoizgrađenog DO-1 TT okna, koje je investitor dužan da izgradi na trotoaru ispred objekta, iskopati rov dimenzija 0,4 h 0,8m, i u njega položiti PE cevi i cevi završiti u DO-1 TT oknu. Krajeve cevi propisno zatvoriti zbog prodora prljavštine i šuta.



## 2.1.7 INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

**GEOLOŠKA GRAĐA TERENA:** Grad Požarevac skoro celim svojim prostranstvom leži na širokoj, nižoj rečnoj terasi a preko moćne aluvijalne ravni reke Velike Morave. Prosečna visina nad morem aluvijalne ravni iznosi oko 80 m. U isto~nom delu prema Požarevačkoj gredi teren se polako izdiže tako da na samoj gredi dostiže nadmorsku visinu od oko 130 m. Požarevačka greda je tektonskog porekla a prostrane aluvijalne ravni su proizvod rada rečne erozije, malog gradijenta i čestog meandriranja korita.

Užička ulica leži na nižoj rečnoj terasi preko aluvijalne ravni reke Velike Morave.

**HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA:** Osnovna hidrogeološka kategorizacija terena grada Požarevca kome pripada i Užička ulica, izvršena je prema zastupljenosti kolektora u terenu i prema strukturi poroznosti kolektora. Zastupljena je praktično samo jedna kategorija terena i to: teren sa kolektorima intergranularne poroznosti.

**GEOTEHNIČKA SVOJSTVA TERENA:** Na osnovu izvedenog istražnog bušenja, terenske klasifikacije i identifikacije tla prilikom kartiranja bušotina i laboratorijskih ispitivanja, možemo zaključiti da površinu terena u ulici Užičkoj izgrađuju humesni materijal heterogenog sastava, prašinate gline, lesoidne gline i les, pesak prašinst zaglinjen i šljunkovi. Osnovu terena čine pliocenski i miocenski sedimenti.

**GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE LOKACIJE:** Prilikom kartiranja bušotina u okolini Užičke ulice i laboratorijskih ispitivanja, možemo konstatovati da Ispitivano tlo spadaju u II kategoriju terena prema klasifikaciji i identifikaciji tla.

Teren u Užičkoj ulici ne spada u dinamički nestabilne terena, a u blizini ove lokacije nema nikakvih savremenih geodinamičkih procesa koji bi mogli da utiču na izgradnju objekata. Dubina do nivoa podzemne vode iznosi 6,70m tako da voda nemože da utiče na temeljno dno objekata. Na području ove ulice inženjerska svojstva terena su takva, da je teren u prirodnim uslovima stabilan, kao i u uslovima izmenjenog naponskog stanja u terenu. Prilikom iskopa voditi računa o bezbednosti ljudi i objekata, pa je potrebno uraditi osiguranje temeljnog iskopa. U cilju očuvanja bezbednosti ljudi i objekata, Projektant i Izvodjač radova su dužni da se pridržavaju odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata ( Službeni list 15/1990.) koje se odnose na obezbeđenje susednih objekata i rad u otvorenoj temeljnoj jami (čl. 134 - 141 ).

**SEIZMIČKA REJONIZACIJA TERENA:** Pošto se grad Požarevac nalazi u seizmičkom području inteziteta VIII stepena skale MCS (seizmička karta Jugoslavije), može se očekivati jak zemljotres, koji može prouzrokovati oštećenja do 2. stepena na građevinskim objektima. Prilikom proračuna treba usvojiti koeficijent seizmičnosti za srednja tla od  $K_s=0,025$ .

**DOZVOLJENA NOSIVOST TLA:** Dobijeni rezultati dozvoljene nosivosti tla okoline Užičke ulice iznose:

- Za temeljne trake širine 0,60-1,50m, visine 0,50m iznosi:  $Q_f=168,50-185,40 \text{ kN/m}^2$
- Za temeljnu ploču debljine 0,30-0,60m, iznosi:  $Q_f=220,50-338,20 \text{ kN/m}^2$

**SLEGANJE TLA:** Dobijena vrednost konsolidacionog sleganja objekata u Užičkoj ulici i okolini kreće se u rasponu:

- za temeljnu traku sleganje iznosi  $p_c=1,50 - 2,80 \text{ cm}$
- za temeljnu ploču sleganje iznosi  $p_c=1,35 - 6,60 \text{ cm}$ .

Na osnovu dobijenih rezultata može se zaključiti da nema opasnosti od neravnomernog sleganja objekata, i sleganje će se obaviti u toku izgradnje objekata.

**ZAKLJUČAK:** Užička ulica i njena okolina predstavlja sredinu povoljnu za izgradnju svih vrsta objekata.

## 2.1.8 MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Građevinska parcela se nalazi u okviru druge zone u gradskom urbanom tkivu, u zoni šireg gradskog centra, sa mešovitim stanovanjem srednjih gustina. Sve slobodne površine u okviru građevinske parcele uređuju se ozelenjavanjem, sa formiranjem travnjaka i ukrasnog zelenila. Parking površine predviđene su u okviru parcele, i uređuju se raster pločama sa zatravnjivanjem i zelenim površinama sa drvećem i žbunastim zelenilom. Lokacija posuda za odlaganje i odnošenje smeća obezbeđuje se u sklopu parcele.

## 2.1.9 MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Obaveštenjem Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo broj 222/2-2017 od 06.07.2017. godine konstatovano je da u granicama obuhvata Urbanističkog projekta ne postoje objekti niti kompleksi evidentirani kod nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo kao objekti kulturne baštine ili objekti od posebnog istorijskog značaja kao dobra pod prethodnom zaštitom, te predmetna lokacija ne podleže obavezi pribavljanja uslova od strane Zavoda kao teritorijalno nadležne ustanove službe zaštite. Korekcije ili ukidanje postojeće i uvođenje nove horizontalne i vertikalne regulacije kao i uklanjanje postojećeg i izgradnju novog građevinskog fonda može se planirati u skladu sa parametrima koje će odrediti nadležni opštinski organ.

## 2.1.10 MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Zaštita od požara lokacije i objekta sprovodi se prema prema tehničkim uslovima iz dela zaštite od požara izdatim od strane Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije Odeljenja za vanredne situacije Odseka za preventivnu zaštitu u Požarevcu 09/25/2 broj: 217-9117/17-1 od 11.07.2017.god.

### 1) LOKACIJA

#### MAKROLOKACIJA:

Stambeni objekat koji je predmet ovog projekta nalazi se u Požarevcu.

Izgradnja objekta predviđena je na k.p. br. 531/2 и 531/4 KO Požarevac u Požarevcu, u ulici Užičkoj 31-33.

Situacija objekta u okviru položaja i lokacija prema susednim objektima je takva da se može konstatovati da je ispoštovan princip dovoljne udaljenosti od susednih objekata, ne ugrožavajući komunikacione i protivpožarne puteve i veze, kao i objekte u okruženju.

#### PRILAZNI PUT OBJEKTU

Za prilaz i intervenciju vatrogasnog vozila u slučaju požara mogu se iskoristiti postojeće saobraćajnice u Požarevcu. Vatrogasno vozilo može prići objektu iz ulice Užičke, a postojeće saobraćajnice omogućavaju kretanje istog samo unapred.

Gašenje eventualnih požara vršiće Vatrogasno-spasilačka jedinica iz Požarevca.

Za dolazak na lice mesta Vatrogasnoj jedinici je potrebno oko 1-2 minuta, s obzirom da je ukupna udaljenost od vatrogasne jedinice do objekta oko 1 km.

Prilazni putevi do objekta su asfaltirane gradske saobraćajnice, ove saobraćajnice su odgovarajuće širine i nosivosti za saobraćaj vatrogasnih vozila, bez prirodnih prepreka.

Planirani objekat se jednom svojom stranom nalazi neposredno do ulice Užička, pa je direktan prilaz vatrogasnog vozila objektu moguć sa te strane.

U propisu SRPS TP21, odeljak 7 definisani su uslovi u pogledu prilaza vatrogasnih vozila za stambene, poslovne i javne objekte. U ovom propisu zahtev za obezbeđivanje ulaska vatrogasnog vozila u dvorište objekta nameće se samo za zgrade koje formiraju blok zgrada.

Što se tiče objekta koji je predmet ovog projekta pozicija planiranog objekta je takva da se on može smatrati izdvojenom zgradom, tj. nije u pitanju blokovska gradnja. Takođe ovaj objekat ima nisko požarno opterećenje, nije u pitanju visoki objekat, tako da se ovaj objekat ne može smatrati objektom povećanog rizika od požara.

Za ovu vrstu objekta ne postoji zahtev za obaveznom ulaskom vatrogasnog vozila u dvorište. U konkretnom slučaju omogućen je ulaz vatrogasnog vozila do objekta iz Užičke ulice kako bi se unela vatrogasna oprema (oprema za gašenje, lestve, jastuk, ventilatori, itd.) i omogućilo gašenje požara i sa bočne i zadnje strane objekta. Za ovo kretanje vatrogasnog vozila postoji dovoljna širina (min. 3,50 m) i visina (min. 4,50 m) u skladu sa odredbama SRPS TP21.

Užička ulica, u neposrednoj blizini objekta, formira sa ulicama Nemanjinom i Bojane Prvulović raskrsnice na kojoj je moguće manevrisanje vatrogasnog vozila, a koja zadovoljava zahteve čl. 6 Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ" br.8/95).

Pristupne gradske saobraćajnice poseduju karakteristike koje zadovoljavaju sve zahteve Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice, i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ" br.8/95):

- Nosivost kolovoza saobraćajnica od 13 tona osovinskog pritiska,
- Najmanja širina saobraćajnica za dvosmerno kretanje vozila je veća od 6 metara, a za jednosmerni 3,5 metara,
- Unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10,5 metara,
- Maksimalni usponi su 1%,
- Visinska prohodnost 4,50 metara.

## 2) KLASIFIKACIJA OBJEKTA

### KLASIFIKACIJA OBJEKTA PREMA NAMENI, IZDVOJENOSTI I VISINI

Predviđeni objekat je po svojoj nameni stambeni spratnosti Po+P+4+Pk.

Na osnovu tačke 3.1 Tehničkih preporuka za zaštitu od požara stambenih, poslovnih i javnih zgrada-SRPS TP 21, pod visinom objekta smatra se visinska razlika između kote kolovoza uz zgradu, ili platoa namenjenog za vatrogasno vozilo, sa kojeg bi se intervenisalo u slučaju požara u zgradi i kote poda najviše etaže na kojoj borave ljudi.

U slučaju stambenog objekta, spratnosti Po+P+4+Pk, kota poda najviše etaže na kojoj borave ljudi je kota poda potkrovlja i ona iznosi +15,95 m.

Na osnovu prethodno navedenog može se zaključiti da ovaj objekat ne spada u visoke objekte, na osnovu Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list SFRJ", broj. 7/84) i Pravilnika o izmeni Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. glasnik RS", br. 86/2011).

Stambeni objekat spada u kategoriju izdvojenih zgrada.

### KLASIFIKACIJA OBJEKTA PREMA BROJU LICA KOJA BORAVE U OBJEKTU I POVRŠINI POŽARNOG SEKTORA:

Na osnovu tabele 1 iz Tehničkih preporuka SRPS TP21, objekat se razvrstava u klasu P5.

## 3) POŽARNO OPTEREĆENJE OBJEKTA

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

#### 4) STEPEN OTPORNOSTI OBJEKTA NA POŽAR

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

#### 5) INSTALACIJA I UREĐAJI ZA DOJAVU I GAŠENJE POŽARA

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

### 2.1.11 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

## TEHNIČKI OPIS

STAMBENA ZGRADA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA Po+P+4+Pk  
NA KP BR 531/2 I 531/4 KO POŽAREVAC U ULICI UŽIČKOJ BROJ 31-33 U POŽAREVCU

LOKACIJA: Idejno rešenje objekta čiji je investitor „Kompanija Evrotrgovina“ D.o.o. iz Šapina, MB 07614373, je sastavni deo Urbanističkog projekta sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta Po+P+4+Pk na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac u ulici Užičkoj broj 31-33 u Požarevcu u skladu sa Informacijom o lokaciji Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam, građevinarstvo i zaštitu životne sredine broj 04-350-330/2017 od 13.06.2017. godine i dopunom Informacije o lokaciji od 15.09.2017.godine.

#### GUP-OM PREDVIĐENE URBANISTIČKE MREŽNE LINIJE:

Regulaciona linija prema ulici Užičkoj usklađuje se postojećom trasom ulice, koja je završno uređena i komunalno opremljena.

Građevinska linija ka ulici određuje se na rastojanju 0,0-5,00 m od regulacione linije, a prema poziciji min. 50% već izgrađenih objekata.

Bočna granica zone zabranjene gradnje određena je na rastojanju min. 3,00 m od bočne granice parcele, ukoliko se na datom zidu planiraju otvori za dnevno osvetljenje stambenih prostorija, odnosno 1,50 m ukoliko se planiraju samo otvori pomoćnih prostorija.

Bočna granica zone dozvoljene gradnje određena je na rastojanju min. 4,00 m od susednih objekata koji na naspramnom zidu sadrže otvore za dnevno osvetljenje.

Rastojanje naspramnih strana stambenih višespratnica iznosi min. 10,0 m.

Stražnja granica zone dozvoljene gradnje sa stražnje, dvorišne strane određena je na rastojanju min. 6,00 m od stražnje granice parcele.

#### PROJEKTOM PRIMENJENE URBANISTIČKE MREŽNE LINIJE:

Objekat je u tipologiji slobodnostojećeg, i locira se u okviru zone dozvoljene gradnje u delu nadzemnih etaža, a u delu podruma na rastojanju min. 0,70 m od granica sa bočnim susednim parcelama, sa južne strane broj 529/3, i sa severne strane broj 531/1 i 531/3 KO Požarevac, u skladu sa priloženim saglasnostima vlasnika navedenih susednih parcela. Ulica Užička je trasirana, završno uređena i komunalno opremljena. Regulaciona i građevinska linija određene su u odnosu na osovину ulice a prema linijama izgrađenih višespratnica u ovoj ulici. Građevinska linija stambenih višespratnica u ovoj ulici nalazi se na rastojanju 7,30 m za objekte u Užičkoj 9 i Užičkoj 6 i 7,40 m za objekat u Užičkoj 12, od osovine ulice.

**REGULACIJA:** Preparcelacijom se ispravljaju granice parcele ka ulici tako što se u zoni predmetne građevinske parcele regulaciona linija postavlja paralelno sa osovinom ulice, na rastojanju 5,25 m kroz postojeću temenu tačku koja je na postojećim granicama parcela najudaljenija od osovine ulice, čime se omogućava proširenje ulice do ulične regulacije ukupne konstantne širine od 10,50 m, u skladu sa realizovanim višeporodičnim stambenim objektima u ovoj ulici.

**GRAĐEVINSKA LINIJA:** Građevinska linija prizemlje objekta locira se na rastojanju 2,20m od regulacije, što iznosi 7,45 m od osovine ulice. Spratne etaže objekta se lociraju do građevinske linije ulice. Rastojanje objekta od postojećeg naspramnog prizemnog stambenog objekta iznosi 10,10 m što je više od GUP-om predviđenog minimalnog rastojanja za naspramne strane stambenih višespratnica od 10,0 m.

**BOČNE GRAĐEVINSKE LINIJE:** Bočne – severna i južna građevinska linija nadzemnih etaža određene su na rastojanju 4,00 m od odgovarajućih bočnih granica parcele, a delovi podrumске etaža, koji su u potpunosti ukopani ispod nivoa trotoara locirani su na rastojanju 0,70 m od granica sa bočnim susednim parcelama, sa južne strane broj 529/3, i sa severne strane broj 531/1 i 531/3 KO Požarevac, u skladu sa priloženim saglasnostima vlasnika navedenih susednih parcela.

**STRAŽNJA GRAĐEVINSKA LINIJA:** Rastojanje stražnje, dvorišne strane prizemlja i spratnih etaža objekta od stražnje linije susedne katastarske parcele broj 530/2, iznosi 6,00 m, što je u okviru određene stražnje granice zone dozvoljene izgradnje. Deo podruma koji je ukopan do visine trotoara objekta se locira na rastojanju min. 1,50 m od stražnje granice parcele.

#### GUP-OM PREDVIĐENI URBANISTIČKI PARAMETRI:

Maksimalna spratnost:	P+4+Pk (Ps).
Indeks zauzetosti parcele	$I_z = 55\%$
Indeks izgrađenosti parcele	$I_i = 3,20$

#### PRIMENJENI URBANISTIČKI PARAMETRI:

**GABARIT:** Na građevinskoj parceli koja se formira od katastraskih parcela broj 531/2 i 531/4 K.O. Požarevac ukupne površine 1524 m<sup>2</sup> locira se slobodnostojeći višeporodični stambeni objekat spratnosti Po+P+4+Pk (podrum+prizemlje+4 sprata+potkrovlje), petougaoone osnove, maksimalnih spoljnjih dimenzija 26,68 x 27,03 x 27,11 x 18,50 x 13,49 m, bruto građevinske površine pod objektom 814,14 m<sup>2</sup> (horizontalna projekcija objekta), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4796,31 m<sup>2</sup>. Bruto razvijena građevinska površina objekta sračunata je u skladu sa SRS U.C2.100: 2002 („Sl. Glasnik RS“ br.61/2011).

#### BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA:

UKUPNA Pbruto PODRUMA	Pbruto = 1158,00 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP PRIZEMLJA	BRGP = 725,61 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRGP TIPSKE SPRATNE ETAŽE	BRGP = 814,14 m <sup>2</sup> x 5
UKUPNA BRGP NADZEMNIH ETAŽA	BRGP = 4796,31 m <sup>2</sup>
UKUPNA Pbruto SVIH ETAŽA	Pbruto = 5954,31 m <sup>2</sup>

Indeks zauzetosti parcele	$I_z = 814,14/1524 \times 100 = 53,42 \% < 55\%$
Indeks izgrađenosti parcele	$I_i = 4796,31/1524 = 3,15 < 3,20$

NIVELACIJA: Kota temeljenja temeljne ploče	- 4,35 (+76,10)
Kota poda podruma	- 3,80 (+76,65)
Kota trotoara i platoa uz objekat	-1,20 (+79,25)
Kota poda prizemlja	±0,00 (+80,45)
Kota poda zadnje etaže	+ 14,75 (+95,25)
Kota venca krova	+ 16,80 (+97,25)
Kota slemena krova	+ 20,66 (+101,11)

NAMENA, SADRŽAJ I FUNKCIJA: Objekat je višeporodični stambeni, sa pomoćnim sadržajima u podrumu i stambenim sadržajima u prizemlju i svim spratnim etažama. U prizemlju objekta formirano je 9 stanova, a na svim spratnim etažama po 10 stanova, što čini ukupno 59 stambenih jedinica različite strukture. Unutrašnja korisna visina svih nadzemnih etaža je 2,65 m, pri čemu je deo tavanice potkrovlja u nagibu prema nagibu krovnih ravni, počev od nazidka visine 1,60 m na obodu objekta, do pune visine (2,65 m) u središnjem delu objekta. Unutrašnja visina dela podruma u sklopu osnovnog gabarita objekta je 3,50 m, a dela podruma van osnovnog gabarita objekta je 2,20 m. U središnjem delu objekta formiran je tavanski prostor unutrašnje visine 2,20 m.

Stambeni ulaz u objekat je sa istočne, ulične strane parcele, sa koje je formiran spoljni, nadkriveni ulazni deo-haustor širine 2,93 m, ukupne dužine 5,22 m, sa ulaznim stepeništem širine 1,80 m i dužine 1,80 m, uz koje se za kretanje hendikepiranih lica ugrađuje hidraulični uređaj – lift platforma dimenzija 1,13 x 1,80 m za savlađivanje visinske razlike od 120 cm, sa kojih se pristupa na podest ispred ulaznih vrata, širine 2,93 m dužine 2,20 m. Ulazni vetrobran je širine 3,00 m dužine 5,80 m, iz koga je formiran ulaz u centralni stepenišni hol sa stepeništem i liftom. Za horizontalne i vertikalne komunikacije stambenog dela formira se ulazni hol dimenzija 2,09 x 9,80 m sa hodnicima širine 1,50 m, jednim putničkim liftom dimenzija voznog okna 2,00 x 1,80 m i stepenišnim prostorom dimenzija 3,97 m x 3,71 m, koji se sastoji od trokrakog stepeništa širine stepenišnih krakova 1,20 m i svetlarnika dimenzija 1,51 x 1,51 m. Stepenište i lift povezuju etaže od podruma do tavana. Osvetljavanje i provetravanje stepenišnog prostora je zenitalno, ležećim krovim svetlarnikom.

U dvorišnom delu prizemlja formira se otvoreni parking prostor za ukupno 19 vozila, i plato sa prostorom za smeštaj 4 kontejnera za smeće.

Podrumski prostor je ukupne bruto površine 1158,00 m<sup>2</sup> koji se sastoji iz dela podruma ispod dela gabarita prizemlja bruto površine 725,61 m<sup>2</sup> i delova podruma van gabarita prizemlja objekta površine 432,39 m<sup>2</sup>. Podrumski prostor je različitih unutrašnjih visina, pri čemu su podovi podruma jednake visinske kote a tavanica nad podrumom različitih visina, i to tako što je deo ispod stambenog dela unutrašnje visine 3,50 m, i delovi podruma van gabarita prizemlja objekta unutrašnje visine 2,20 m, i ukopani su 30-40 cm ispod nivoa trotoara. Nad ovim delovima podruma se izvodi hidroizolacija i drenaža, do kote trotoara nanosi sloj zemlje i vrši zatravnjivanje. U podrumu je formirana garaža za vozila stanara sa garažnim prostorom neto površine 966,71 m<sup>2</sup> za ukupno 40 vozila, od kojih je jedno garažno mesto obeleženo brojem GM39 predviđeno za vozila hendikepiranih lica, kolska i pešačka pristupna saobraćajnica i tehničke prostorije za spremačicu, sprinkler sistem, toplotnu podstanicu, vodomernu šahtu i kanalizacionu šahtu.

U delu tavana formiran je tavanski prostor u okviru koga je izlaz na krov i liftovsko postrojenje, sa tavanicom u nagibu prema nagibu kosih krovnih ravni pokrivenim falcovanim crepom, do središnjeg dela nad kojim je ravna tavanica pokrivena plastificiranim limom. Osvetljavanje i provetravanje tavanskog prostora je obezbeđeno ležećim krovim svetlarnicima na krovim ravnama u nagibu koje su pokrivene falcovanim crepom i prozorima na fasadnim zidovima krovnih badža. Pristup do tavanskog prostora je obezbeđen stepeništem.

#### STRUKTURA BRUTO GRAĐEVINSKIH POVRŠINA PO ETAŽAMA:

PODRUM:	POMOĆNI PROSTOR	BGP = 1158,00 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 653,61 m <sup>2</sup>
	KOLSKA RAMPA	BGP = 72,00 m <sup>2</sup>
I SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 814,14 m <sup>2</sup>
II SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 814,14 m <sup>2</sup>
III SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 814,14 m <sup>2</sup>
IV SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 814,14 m <sup>2</sup>
POTKROVLJE:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 814,14 m <sup>2</sup>
	UKUPNO	BGP = 5954,31 m <sup>2</sup>



## STRUKTURA BRUTO GRAĐEVINSKIH POVRŠINA PO NAMENI:

UKUPAN POMOĆNI PROSTOR	BGP = 1230,00 m <sup>2</sup>
<u>UKUPAN STAMBENI PROSTOR</u>	<u>BGP = 4724,31 m<sup>2</sup></u>
UKUPNO	BGP = 5954,31 m <sup>2</sup>

## KORISNA (NETO) POVRŠINA OBJEKTA PO NAMENI:

STAMBENI PROSTOR:	59 stanova	3740,17 m <sup>2</sup>
ZAJEDNIČKI PROSTOR:	komunikacije stambenog dela	363,09 m <sup>2</sup>
GARAŽNI PROSTOR:	40 garažna mesta	536,27 m <sup>2</sup>
TEHNIČKI BLOK:	5 tehničkih prostorija	28,67 m <sup>2</sup>
<u>KOLSKE SAOBRAĆAJNICE:</u>		<u>495,90 m<sup>2</sup></u>
UKUPNO NETO:		5164,12 m <sup>2</sup>

**KONSTRUKCIJA:** Konstruktivni sistem je skeletni sa AB ramovima prema statičkom proračunu. Spoljni zidovi su od giter blokova d=19 cm, unutrašnji pregradni zidovi između stanova i hodnika od giter blokova d=19 cm, unutrašnji pregradni zidovi između etažnih jedinica od giter blokova d=19 cm i između prostorija unutar etažnih jedinica od pregradnih giter blokova d=10 cm. Međuspratna konstrukcija je polumontažna od Fert nosača sa lakoarmiranom ab pločom debljine 5 cm, koja se lije na licu mesta.

Temeljenje objekta je temeljnom pločom d=55 cm. Spoljni podrumski zidovi se grade od betonskih punilaca 25/20/40 koji se pune žitkim betonom MB 20, armirani sa 2Ø8 u horizontalnim spojnicama. Dubina širokog iskopa u odnosu na trotoar oko objekta iznosi 3,50 m i vrši se mašinski, sa odgovarajućim obezbeđenjem temeljne jame i susednih objekata. Temeljenje delova podruma van osnovnog gabarita prizemlja objekta izvodi se temeljnom pločom d=30 cm.

Krov je tipa višeslivni, sa nagibom krovnih ravni 30°, pokrivenih falcovanim crepom, sa odvodnjavanjem prema bočnim stranama i zadnjem dvorištu, sa 6 vertikalnih krovnih badža – sa kalkanskim zidovima, po dve ka ulici i ka bočnim susedima i jednom ka zadnjem dvorištu. Središnji deo krova je nagiba 3% i pokriva se plastificiranim pocinkovanim limom. Krov se izvodi od rezane čamove građe I klase preko konstrukcije od AB greda i ramova, po projektu. Krovna pokrivka se polaže preko letvisanog i hidroizolovanog daščanog patosa od OSB ploča, koji potpuno prekriva rogove. Krovni venac se sastoji od dve armiranobetonske kaskade ukupne završne širine 40 cm, na koju se ugrađuje ležeći oluk tako da ne prelazi širinu venca.

**UNUTRAŠNJA OBRADA:** Unutrašnji zidovi su malterisani, perdašeni, gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom, osim svih zidova kupatila i sanitarnih prostorija prizemlja, kao i delova zidova kuhinja do visine 1,50 m, koji su u zidnim keramičkim pločicama. Svi plafoni stambenog dela su malterisani, perdašeni, gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom. Unutrašnji pregradni zidovi pomoćnih prostorija podruma su od pregradnog giter bloka d=10 cm, obostrano malterisani cementnim malterom d=2,5 cm.

Podovi stambenog dela su u sobama i predsobljima od hrastovog parketa, a u kupatilima i kuhinjama, u podnim keramičkim pločicama. Na terasama, lođama i zajedničkim prostorijama stambenog dela (hodnicima, ulaznom holu, stepeništu) podovi su od granitne keramike, a u podrumu od industrijskog betona.

Unutrašnja stolarija - sobna vrata su drvena, duplo šperovana, furnirana i lakirana. Ulazna vrata su sigurnosna, sa metalnom konstrukcijom i završnom obradom od mediapana. Gelenderi stepeništa su od cevastih profila od hromiranog i poliranog aluminijuma.

Svi materijali i oprema su prve klase standardnog kvaliteta.

**SPOLJNJA OBRADA:** Spoljnja stolarija na stambenom delu je od PVC profila sa termoprekidom d=24 mm sa ugrađenim roletnama, a na podrumu od eloksiranog aluminijuma sa termo mostom d=16 mm, sa termoizolacionim zastakljivanjem. Ograde lođa i terasa su zidane do visine 85 cm, iznad kojih su do ukupne visine od 110 cm gelenderi od cevastih profila od poliranog aluminijuma.

Fasadna obloga je termička, od stiropora d=12 cm, koja se lepi na grubo ozidana spoljnja zidna platna od giter blokova d=19 cm, tipluje i perdaši građevinskim lepkom preko PVC mreže, sa završnom zaribanom fasadom tipa Baunit u tonovima po izboru investitora. Na fasadnoj oblozi su predviđeni odgovarajući protivpožarni prekidi od negorivog materijala d=12 cm, širine 50 cm, i to na svakoj etaži, kontinualno horizontalno u zoni međuspratne konstrukcije i oko svakog prozorskog i balkonskog otvora, kako bočno, tako i u zoni nadprozornika (nadvratnika). U okviru fasadne obloge, na svakih 20 m dužnih po obimu objekta, se izvode vertikalni protivpožarni prekidi od negorivog materijala d=12 cm, širine 50 cm, po čitavoj visini objekta.

**INSTALACIJE:** Objekat se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, električke, i centralnog grejanja stambenog dela i detekcije, ventilacije i odimljavanja garažnog dela. Za ventilaciju kupatila i kuhinja stambenog dela, koji nemaju prozorske otvore za prirodnu ventilaciju, formiraju se ventilacioni kanali-magistrale na koje se priključuju kupatila i kuhinje preko sekundarnih kanala razdvojenih po etažama i nameni i snabdeveni su ventilatorima za dodatnu prinudnu ventilaciju. Ventilacioni kanali se horizontalno sabiraju u tavanjskoj etaži i vertikalno izvode izvan tavanjskog prostora sa ventilacionim kapama viših za 0,50 m iznad spoljnje površine krovnih ravni.

**IZOLACIJE:** Vertikalna i horizontalna hidroizolacija podruma izvodi se kondorom varenim na spoljnji betonski zid i pod, tako da čine kontinuitet, sa prethodnim premazima bitulitom. Spoljnja zaštita hidroizolacije zidova podruma se izvodi oblogom od tvrde PVC čepaste folije.

Termoizolacija fasadnih zidova objekta izvodi se termičkom fasadom tipa „demit“, od stiropora d=12 cm koji se lepi na zidove od giter blokova d=19 cm, sa odgovarajućim protivpožarnim prekidima od negorivog materijala d=12 cm. Termoizolacija podova prizemlja izvodi se kamenom vunom d=10 cm ispod AB ploče od Fert nosača, po plafonu podruma. Termoizolacija tavanice potkrovlja, horizontalne i kose ispod krova, izvodi se polaganjem tvrdo presovane kamene vune d=15 cm preko AB ploče od Fert nosača.

**LIMARIJA:** Limeni krovni pokrivač središnjeg dela krova je od plastificiranog pocinkovanog lima nagiba 3% a ležeći oluci, olučne vertikale i sve krovne limene opšivke kao i svi solbanci i opšivke ograda terasa i lođa su od pocinkovanog lima.

**SAOBRAĆAJNICE:** Sa ulice Užičke predviđena je jedna kružna kolsko-pešačka saobraćajnica širine 2,80 m, za pešački i kolski pristup objektu i dvorišnom delu parcele. Saobraćajnica formira put za kretanje vozila, sa ulazom i izlazom na ulicu, minimalne širine 2,80 m, unutrašnjeg poluprečnika krivine 7,70 m, spoljnjeg poluprečnika krivine 10,50 m.

**PARKIRANJE I GARAŽIRANJE:** Za stacionarno parkiranje vozila stanara na parceli je predviđeno ukupno 59 mesta, od čega su 19 parking mesta u dvorištu i 40 garažnih mesta u podrumu objekta, od kojih je jedno garažno mesto obeleženo brojem GM39 predviđeno za vozilo hendikepiranih lica. Za 59 stanova predviđeno je ukupno 59 mesta za stacioniranje vozila stanara, čime je za svaku stambenu jedinicu obezbeđeno po jedno parking, odnosno garažno mesto, od kojih su 40 (68%) u garažnom prostoru.

Pristup stanara podrumskoj etaži iz stambenog dela objekta je putničkim liftom i trokrakim stepeništem. U prizemlju objekta sa ulične istočne strane parcele za pristup vozila podzemnoj garaži formirana je pokrivena dvosmerna kolska rampa ukupne širine 5,40 m, nagiba 15 % dužine linije kretanja vozila 17,35 m. Ulazna garažna vrata u podrumsku garažu su u prizemlju, na početku silaznog dela rampe. Ispred rampe u prizemlju formiran je horizontalni plato dužine 5,00 i širine, 5,65 m za pristup rampi.

Evakuacija vozila iz podrumске garaže je preko dvosmerne kolske rampe, direktno na ulicu Užičku. Evakuacija pešaka iz podrumске garaže je preko podrumskog stepeništa u hol prizemlja

objekta, iz koga se izlazi direktno na ulicu. Unutar garaže u podrumu su obeležene pešačke staze širine 0,80 m za kretanje pešaka.

**UREĐENJE TERENA:** Pristupna kružna kolsko-pešačka saobraćajnica za kretanje vozila stanara i pešaka kao i pristupni plato do kolsko-pešačke rampe za pristup podrumu se betoniraju. Spoljnji parking prostor oko objekta uređuje se betonskim raster pločama u humusu sa zatravnjenim (51% zatravnjenja). Pristupni plato u ulaznoj zoni objekta se uređuje popločavanjem. Lokacija 4 kontejnera za odlaganje smeća predviđena je uz pristupnu saobraćajnicu neposredno uz kolsku rampu, na južnoj strani objekta uz ulicu.

**PROSTOR ZA STANARE:** U stražnjem delu unutrašnjeg dvorišta, predviđen je slobodan prostor za potrebe stanara zgrade. Ovaj prostor se uređuje ozelenjavanjem, zatravnjivanjem i sadnjom drvorednog zelenila i postavljanjem elemenata urbane opreme.

**OZELENJAVANJE:** Preko delova podruma koji se grade van osnovnog gabarita prizemlja, i ukopani su 3-40 cm ispod nivoa trotoara, izvodi se hidroizolacija i drenaža, nanosi se sloj humusne zemlje, postavljaju se betonske parking raster ploče i vrši zatravnjivanje. Ukupna površina sa parking raster pločama iznosi 231,70 m<sup>2</sup>, sa procentom pod zelenilom 51%, tako da ukupna površina pod zelenilom u parking pločama iznosi 118,17m<sup>2</sup> (7,75% površine parcele). U sklopu parcele formiraju se travnjaci sa zelenilom, ukupne površine 221,54m<sup>2</sup> (14,54% površine parcele) sa 14 drvorednih sadnica listopadnih lišćara. Ukupna površina pod zelenilom iznosi 339,71m<sup>2</sup>, što predstavlja 22,29% površine parcele. Ograđivanje građevinske parcele prema susednim parcelama izvršiti živom ogradom u zelenilu na transparentnoj metalnoj konstrukciji visine 1,40 m. Na zatravnjenim slobodnim površinama se sade drvoredne sadnice i ukrasno žbunasto rastinje u sklopu prostora za potrebe stanara.

## 2.1.12 REALIZACIJA PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja pravni osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta u skladu sa ovim Urbanističkim projektom.

ODGOVORNI URBANISTA:

Danijel Radulović, dipl.ing.arh.



## 2.2 GRAFIČKI PRILOZI

### 2.2.1 PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

### 2.2.2 PROJEKTOVANO REŠENJE

## 2.2.1 PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

- PRIKAZ LOKACIJE
- IZVOD IZ GUP-A
- SITUACIONI PLAN
- GRANICE PODRUČJA PROJEKTA

## 2.2.2 PROJEKTOVANO REŠENJE

- 2.2.2.1 REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE SA  
PARTERNIM UREĐENJEM
- 2.2.2.2 PRIKAZ SAOBRAĆAJA
- 2.2.2.3 PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA  
PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNE MREŽE
- 2.2.2.4. PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE SA OSNOVOM  
KROVA
- 2.2.2.5. PLAN PREPARCELACIJE