

MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadzment - konsalting

СВЕСКА I

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

спратности По+Пр+4+Пк
на к.п. 737/1, к.о. Пожаревац,
у ул. Ужичка бр.9 у Пожаревцу

НАРУЧИЛАЦ	КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА д.о.о Шапине ул. / б.б. Шапине, општина Мало Црниће
ИЗРАДА ПРОЈЕКТА	ПД МГ&партнерс д.о.о. Пожаревац
САДРЖАЈ	СВЕСКА I I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА III ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СВЕСКА II IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Одговорни урбанниста:

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.
лиценца одговорног урбанисте бр. 200 0234 03

децембар 2016.
исправка - фебруар 2017.



MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadzment - konsalting

НАРУЧИЛАЦ: **КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА д.о.о Шапине**
ул. / б.б. Шапине, општина Мало Црниће

ПРЕДМЕТ ОБРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА: ИЗГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
спратности По+Пр+4+Пк

ЛОКАЦИЈА: на к.п. 737/1, к.о. Пожаревац,
у ул. Ужичка бр.9 у Пожаревцу

Одговорни урбаниста

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

Пожаревац,
децембар 2016.године

Руководилац пројектне организације



САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

СВЕСКА I

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија Решења Агенције за привредне регистре
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте са потврдом
4. Решење о одређивању одговорног пројектанта
5. Лиценца одговорног пројектанта са потврдом
6. Изјава о међусобној усаглашености делова техничке документације
7. Пројектни задатак и сагласност на израђен урбанистички пројекат

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД

A ОПШТИ ДЕО

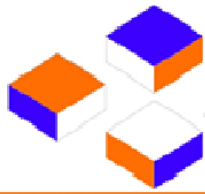
1. Циљ израде Урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
3. Извод из планске документације вишег реда
4. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
5. Подаци о локацији – постојеће стање
6. Анализа окружења, блока у коме се локација налази

B ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У ГРАНИЦАМА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Опис решења и уређења простора – услови градње
2. Урбанистички параметри – нумерички показатељи
3. Уређење зелених површина
4. Приказ постојеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре са предлозима прикључака на спољну мрежу
5. Мере заштите од пожара
6. Инжењерско геолошки услови
7. Мере заштите животне средине
8. Мере заштите непокретних културних добара
9. Опис, технички опис и објашњење Идејног архитектонског решења које је саставни део Урбанистичког пројекта, налазе се у свесци 2 овог пројекта
10. Фазност изградње и флексибилност решења

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Положај локације
2. Катастарско топографски план са границом Урбанистичког пројекта
3. Регулационо нивелационо решење са партерним уређењем
4. План регулације и нивелације са основом крова
5. Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

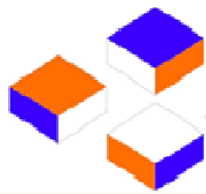


MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadžment - konsalting

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПРОЈЕКТА

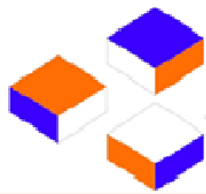
1. Информација о локацији
2. Копија плана парцела
3. Копија плана катастра подземних инсталација
4. Ситуациони план
5. Препис листа непокретности
6. Услови и сагласности надлежних предузећа и институција



MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadžment - konsalting

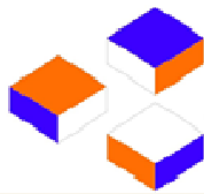
I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadžment - konsalting

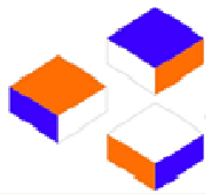
II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА



MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadžment - konsalting

II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



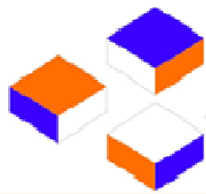
ИСПРАВКА УСКЛАЂЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Извршена је исправка и кориговање Урбанистичког пројекта по примедбама и препорукама из Извештаја Комисије за планове града Пожареваца са четрдесете седнице број 04-350-30/2017 одржане 31.01.2017. године на којој је разматран усклађени Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности По+П+4+Пк (подрум, приземље, четири спрата и поткровље) на к.п. бр. 737/1 КО Пожаревац, у улици Ужичкој број 9 у Пожаревцу, тако што је поступљено по примедбама на следећи начин:

1. Извршено је нумерисање стамбених јединица на типској етажи;
2. Преконтролисане су и исправљене структуре станова на свим етажама, све у потпуности у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" број 58/12, 74/15 и 82/15);
3. Исправљене су и усклађене коте у основи поткровља са фасадама, тако што су усклађене висине парапета и отвора са висином назидка поткровне етаже;
4. Коригована је висина противпожарног пута у зони пасажа, која је повећана спуштањем висинске коте пута, тако да је чиста висина пасажа и са облогом у складу са прописаном висином од 4,50м;
5. Усклађена је висина таванског простора са подацима датим у Информацији о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове бр. 04-350-400/2015 од 10.11.2015. год., тако што је већи део крова спуштен за приближно 20цм, а слеме крова је зарубљено, и предвиђено за покривање равним лимом. Висина таванског простора од пода до врха слемена је максимално 2,20м;
6. Исправљен је грешком уписани индекс заузетости у текстуалном делу – Локација, са 65% на 55%;
7. Искотирана су два паркинг места у дворишту нумерисана бројевима 46 и 47. Сугестија Комисије, да се ова паркинг места изместе у оквиру објекта, није уважена, јер објекат физички не може да обухвати и ово паркирање, а да се при томе не елиминише једна стамбена јединица.

одговорни урбаниста

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.



УСКЛАЂЕНОСТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Извршено је усклађивање Урбанистичког пројекта са Извештајем Комисије за планове града Пожареваца са двадесет осме седнице број 04-350-73/2016 одржане 02.03.2016. године и 17.03.2016. године на којој је разматран Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности По+П+4+Пк (подрум, приземље, четири спрата и поткровље) на к.п. бр. 737/1 КО Пожаревац, у улици Ужичкој број 9 у Пожаревцу, тако што су уважене и отклоњене следеће примедбе:

1. Текстуални део Урбанистичког пројекта допуњен је тако што је Текстуални део „Плански основ“ допуњен текстом: „Генералним планом града Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“ број 2/07), и део „Правни основ“ допуњен текстом: „и члана 61. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014)“;

2. Избачене су зелене површине са бетонским растером, а обрачунате су само површине без икаквог застора;

3. Из идејног решења су избачене све станарске оставе у тавану, у коме није предвиђен било какав користан простор. Избачен је и степенишни крак од поткровља до тавана;

4. Извршено је котирање удаљености објекта од граница парцеле у свим основама;

5. Новим Техничким информацијама издатим од стране ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ОГРАНАК ПОЖАРЕВАЦ бр. 8В.0.0.0.Д 11-02-30-344978/2 од 22.12.2016.год. измењени су услови прикључења објекта на електро мрежу. На парцели није потребно изградити трафо станицу јер се објекат прикључује у МБТС 10/0,4kV, ТС 10/0,4kV „Дечји вртић Немањина“ 1000kVA;

6. Објекат је пројектован са еркером од 0,85м на предњој страни, 50% предње фасаде и еркером од 0,65 м на јужној бочној страни, површине мање од 33% бочне фасаде, што је у складу са правилима грађења;

7. Колска рампа је померена у унутрашњост објекта (наткривена је) и нагиба је 15%;



8. Решен је проблем безбедности изласка са колске рампе, тако што је рампа померена од регулације за 6,30 м;

9. У нумеричком делу идејног решења, као и у графичком делу, детаљно су дате површине, структура и категоризације станова у објекту;

10. Стан према Ужичкој улици, на који се примедба односила је препројектован и усклађен са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“ бр. 58/12, 74/15 и 82/15);

11. У улазу у стамбени део објекта предвиђена је уградња хидрауличног уређаја-елеватора за савладавање висинске разлике од 1,20 м којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/15);

12. Са улице Ужичке формирана је кружна саобраћајница - пожарни пут око објекта за кретање интервентних возила, са улазом и излазом на улицу, ширине 3,50 м, унутрашњег полупречника кривине 7,0 м, спољног полупречника кривине 10,50 м, минималне светле висине за пролаз возила 4,5 м, чиме су спуњени услови за евакуацију и спасавање лица у складу са Условима из дела заштите од пожара 09/25/2 број 217-2831/16-1од 05.04.2016. године издати од стране Министарстава унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења у Пожаревцу.

одговорни урбаниста

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.



УВОД

Повод за израду урбанистичког пројекта је захтев инвеститора-нaruчиоца, "КОМПАНИЈЕ ЕВРОТРГОВИНА" Д.О.О. Шапине, Мало Црниће (МБ 07614373), са опредељењем да изгради стамбени објект вишепородичног становања спратности По+Пр+4+Пк, на локацији на к.п. 737/1, К.О. Пожаревац, у ул. Ужичка бр.9 у Пожаревцу.

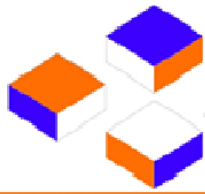
Израда урбанистичког пројекта у смислу разраде и архитектонско – урбанистичког обликовања простора, условљена је информацијом о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац, бр. 04-350-400/2015 од 10.11.2015. године. Потреба израде Урбанистичког пројекта утврђена је одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана града Пожаревац, (објављеног у „Сл. гл. Града Пожаревац“ бр. 13/14) донетом од стране Скупштине града Пожаревац бр. 01-06-211/10 од 24.11.2014.г., којом је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено-пословне објекте спратности веће од П+2+Пк, до доношења планова генералне регулације. Усвојени урбанистички пројекат представља основ за добијање локацијских услова.

Према наведеној Информацији о локацији, предметна локација се налази у грађевинском подручју града Пожаревац у оквиру шире зоне градског центра за коју је предвиђено мешовито становање, што даје могућност како једнопородичне, тако и вишепородичне стамбене изградње, без делатности. Ова зона обухвата вишепородичне стамбене објекте претежно средње спратности који се формирају као слободностојећи или као део блоковског низа по дубини локације и на регулацији.

Урбанистички пројекат је урађен као анализа предметне локације са аспекта урбанистичко-архитектонске разраде за планирану изградњу. Уређења простора на парцели прилагођено је начину који одговара намени планираног објекта.

Сходно захтеву инвеститора, условљености из Генералног урбанистичког плана града Пожаревац као и природним, физичким инфраструктурним условљеностима на предметној парцели, овим урбанистичким пројектом урађена је урбанистичко-архитектонска разрада предметне локације која у оквиру шире зоне градског центра града Пожаревац даје могућност за квалитетну валоризацију и планирање нове стамбене понуде. Урбанистичким пројектом од грађевинске парцеле формира се урбанистичка целина, на којој се планира уређење и градња стамбеног објекта вишепородичног становања са свим пратећим површинама, садржајима и пратећом инфраструктуром.

Садржај Урбанистичког пројекта одређен је сходно члану 74. Правилника о садржини начину и поступку израде документације просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/15). Подлога за израду графичког дела Урбанистичког пројекта је Ситуациони план урађен од стране Геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“, Милан Бурсаћ пр, из Пожаревац (приложен у документационој основи УП).



Начин и поступак организовања јавне презентације и поступак потврђивања Урбанистичког пројекта, одређен је чл. 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и чл. 83. Правилника о садржини начину и поступку израде документације просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС"бр. 64/15).

А ОПШТИ ДЕО

1. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредби чл. 60. 61. и 62. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) , затим чл. 73. и 74. Правилника о садржини начину и поступку израде документације просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС"бр. 64/15), у одлуци о доношењу Генералног урбанистичког плана града Пожареваца, донетој од стране Скупштине града Пожареваца бр. 01-06-211/10 од 24.11.2014.г. ("Службени гласник града Пожареваца", број 13/2014), као и у Информацији о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац, бр. 04-350-400/2015 од 10.11.2015. године.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је Генерални план Пожареваца ("Службени гласник општине Пожаревац", број 2/2007) и Одлука о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца ("Службени гласник града Пожареваца", број 13/2014), Генерални урбанистички план града Пожареваца („Сл. гл. града Пожареваца“ бр. 13/14), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11) и Информација о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац, бр. 04-350-400/2015 од 10.11.2015. године.

Одлуком о доношењу ГУП Пожареваца бр. 01-06-211/10 од 24.12.2014. године ("Службени гласник града Пожареваца", број 13/2014), прописана је обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено-пословне објекте спратности веће од П+2+Пк, до доношења планова детаљне или планова генералне регулације.



3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

3.1. Подела на зоне и целине

3.1.1. Подела на организационе и просторне целине

Простор града Пожаревца подељен је на дванаест просторно-амбијенталних целина које су разматране кроз идентификацију постојећих ресурса и потенцијала као и будућих праваца развоја. Парцела коју третира овај пројекат се налази у оквиру шире зоне градског центра, у зони претежно намењеној мешовитом становању са могућношћу вишепородичне стамбене изградње без делатности.

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

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

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

3.2. Правила уређења и грађења у области становања

Урбанистички параметри за вишепородично становање без делатности:

- минимална површина парцеле износи 500м²,
- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели износи 3,2,
- минимални проценат зелених површина на парцели износи 15%
- максимални индекс или степен изграђености износи 55%.

Вертикална и хоризонтална регулација

- максимална спретност обеката у зони износи По+П+4+Пк(Пс),
- растојање грађевинске од регулационе линије износи о 0,0 – 5,0м,

3.2.1. Правила организације функције становања

Плански концепт предвиђа равномернији размештај зона становања, поштујући започете трендове и планиране окоснице развоја (саобраћај, развој привредних и централних зона и пунктова, рекреативних простора итд.), који би, последично, требало да активирају и развој осталих садржаја, па и стамбених. У том смислу, највеће погушћавање предвиђено је у градској стамбеној зони.

Просторно посматрано, зонирање стамбених садржаја извршено је поделом у више стамбених зона, за које важе иста правила грађења и уређења и то: зона ужег градског центра са породичним и вишепородичним стамбеним објектима високих



густина изграђености, зона ширег центра средњих густина изграђености, шира градска, приградска и рурална стамбена зона. У оквиру пољопривредних површина, већих производних и пословних зона, стамбени садржаји су заступљени као пратећа функција.

3.3. Становање у централној градској зони

Централна зона сваког градског подручја представља најатрактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. У оквиру централне зоне издвајају се подзоне и то: ужи градски центар (језгро) са широким спектром функција и са мањом заступљеношћу стамбених садржаја и шири градски центар са њиховом већом заступљеношћу. Оваква просторна структура центра произашла је из традиционалне историјске матрице градског језгра, а из овога, последично, и структура блокова, уз високу густину изграђености и претежно ивичну градњу.

3.4. Становање у зони ширег градског центра

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

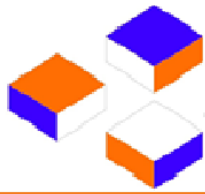
Планским концептом се предвиђа даљи развој стамбених садржаја кроз унапређење постојеће стамбене структуре, реконструкција блокова, функционална унапређења кроз повећање степена централитета у овој зони.

3.5. Вишепородично становање средњих густина у зони ширег градског центра

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

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

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



Правила грађења

Висинска регулација ове зоне дефинише се на максималну спратност По+П+4+Пк (Пс) – подрум, приземље, четири спрата и поткровље, односно повучени спрат, уз могућност да се у оквиру таванског простора може формирати стамбени простор и додатни услов да се остатак новоизграђеног неискоришћеног таванског простора не може накнадно претварати у стамбени. Максимална висина од пода тавана до максималне висине слемена у поткровној етажи не може бити већа од 2,2м.

Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног објекта износи 500 м² док је максимални индекс изграђености 3,2 а индекс заузетости на парцели са искључиво стамбеним садржајима 55%.

Минимални проценат зелене површине на парцели износи 15%.

Хоризонтална регулација

Регулациона линија према улици Ужичкој се поклапа са границом катастарске парцеле. Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије према улици Ужичкој, утврђује се на основу позиције преко 50% изграђених објеката у улици, а у распону од 0,0-5,0м.

Међусобна удаљеност бочних страна слободностојећих стамбених вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0м, а минимум 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно висина парапета је виша од 1,8м.

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

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

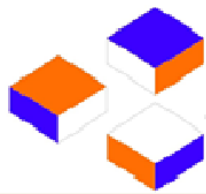
Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 3.0м од бочне границе парцеле, уколико се на датој страни фасаде планирају отвори стамбених просторија (уобичајене висине парапета од 0.9м-1.1м) и испусти.

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

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

Приступ и смештај возила

За вишепородичне стамбене објекте, паркирање се обезбеђује искључиво у оквиру граница парцеле, при чему је неопходно обезбедити једно паркинг место за једну стамбену јединицу, од чега се најмање 30% возила смешта у оквиру гараже или



наткривених паркинга. Неопходан паркинг, односно, гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Архитектонско обликовање и услови заштите градитељског наслеђа

Објекат који је предмет обраде овог пројекта, као и објекти који ће се рушити за потребе градње овог објекта нису валоризовани као добро под претходном заштитом, чиме интервенције на локацији нису условљене прибављањем претходних услова заштите надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом чини катастарска парцела бр. 737/1 К.О. Пожаревац. Укупна површина обухваћеног простора износи 1.338 м². Катастарска парцела бр. 737/1 К.О. Пожаревац, уписана је у листу непокретности бр. 6014 К.О. Пожаревац.

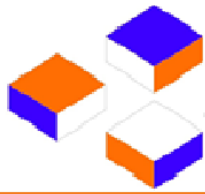
Парцела је дефинисана као грађевинска парцела пројектом парцелације потврђеним од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац број 04-350-346/2015 од 01.10.2015.год.

Парцела је дефинисана регулационом линијом према површини јавне намене, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима преломних тачака.

Катастарска парцела бр. 737/1 К.О. Пожаревац испуњава услове грађевинске парцеле који су одређени ГУП-ом (мин. површина 500м²) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (минимална ширина уличног фронта 16,0 м и обезбеђен прилаз јавној саобраћајници). Парцела остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Ужичкој (к.п. бр. 616/1 К.О. Пожаревац).

Простор обуваћен Урбанистичким пројектом третиран је као грађевинска парцела која се састоји од катастарске парцеле бр. 737/1 К.О. Пожаревац - у даљем тексту користиће се термин грађевинска парцела. Грађевинска парцела је површине 1.338 м², са ширином уличног фронта од 26,96 м, са минималном ширином од 21,70м и минималном дужином од 47,90 м.

Грађевинска парцела је лоцирана уз улицу Ужичку. У обухват пројекта у ширем смислу улази и део јавне површине улице Ужичке у ширини грађевинске парцеле на којој се планира изградња.



5. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна грађевинска парцела у обухвату Урбанистичког пројекта је градско грађевинско земљиште у власништву:

к.п. бр. 737/1 К.О. Пожаревац, (површина 1338 м²), приватна својина, власник:
КОМПАНИЈА „ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. ШАПИНЕ (МБ 07614373), са обимом удела 1/1.

Предметна парцела бр. 737/1 је фактички изграђена. Према подацима из катастра непокретности на парцели је уписан објекат: породична стамбена зграда бруто површине 76,00м².

Поред Наведеног објекта на парцели се по фактичком стању налази и темељ започетог другог објекта. На катастарски овереном ситуационом плану стамбени објекат је означен бројем 9, а темељ другог објекта је без нумеричке ознаке. Ови објекти су планирани за рушење, како би се створили услови за изградњу новог вишепородичног стамбеног објекта и уређења терена у његовој функцији.

Парцела има директан приступ са улице Ужичке. Парцела бр.737/1 има ширину уличног фронта од 26,96 м. Остале димензије парцела дате су у карти бр.3.

Парцеле је потпуно комунално опремљена.

Прилаз локацији се остварује из улице Ужичке.

6. АНАЛИЗА ОКРУЖЕЊА, БЛОКА У КОМЕ СЕ ЛОКАЦИЈА НАЛАЗИ

Предметна локација објекта се налази у грађевинском подручју града Пожареваца у оквиру шире зоне градског центра за коју је предвиђено мешовито становање, што даје могућност како једнопородичне, тако и вишепородичне стамбене изградње, без делатности. Ова зона обухвата вишепородичне стамбене објекте претежно средње спратности који се формирају као слободностојећи или као део блоковског низа.

Локација се налази у улици са претежно индивидуалним становањем у породичним објектима ниже спратности. Сама локација се налази у зони улице у којој доминирају три вишеспратна објекта, по висини и спратности, приближно планираном објекту. У непосредној близини предметне локације планираног објекта постоје већ изграђени вишеспратни објекти вишепородичног становања и то: објекат у ул. Ужичкој бр. 6-10 спратности По+П+4+Пк и објекат у ул. Ужичкој бр. 18 спратности По+П+4. У близини објекта, на улазу у улицу Ужичку, налази се објекат у ул. Немањиној бр. 7, спратности П+4+Пк

Обзиром да је на локацији, по параметрима могуће градити објекте максималне спратности до По+П+4+Пк, а да реално у непосредном окружењу постоје такви објекти, Инвеститор планира изградњу објекта са искоришћењем максималних могућности у оквиру дозвољених урбанистичких параметара.



Б ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У ГРАНИЦАМА УП

1. ОПИС РЕШЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА – УСЛОВИ ГРАДЊЕ

Грађевинска парцела која је предмет Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Пожареваца, према ГУП-у, у зони претежно намењеној мешовитом становању, у оквиру шире зоне градског центра.

Графички прилог карта бр. 1 – Положај локације - Ши́ра локација - Извод из графичког дела важећег Генералног урбанистичког плана Пожареваца

У оквиру зоне мешовитог становања, за предметну локацију, дозвољена је изградња објекта једнопородичног или вишепородичног становања, без делатности. Основни тип објекта у овој зони су слободностојећи вишепородични објекти, средње, више или високе спратности.

Према захтеву инвеститора на предметној грађевинској парцели планира се изградња стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности По+П+4+Пк, са 55 стамбених јединица.

Планирани објекат је вишепородични, стамбени, са помоћним садржајима у подруму (гаража), паркирањем у полуотвореном простору у делу приземља и стамбеним садржајима на надземним етажама. У објекту се формира укупно 55 станова од чега су 5 станова у приземљу и по 10 станова на спратовима и у поткровљу. У подруму је формирана гаража за возила станара са укупно 37 гаражних места, од којих су 25 партерних гаражних паркинг места и 12 гаражних места са независним паркирањем у два нивоа на двоетажним хидрауличним платформама. У приземљу објекта, задњи део објекта, према северној и западној страни је одвојен за паркирање 6 возила, простора, довољних димензија и висине да се, у случају потребе, може уградити платформа за двоетажно зависно паркирање, које пројектом нису планиране. Део приземља на источној страни објекта, ка улици Ужичкој, одвојен је за колски пролаз – пасаж и за смештај прилаза и колске рампе за силаз у подрумску гаражу. Предњи фасадни зид приземља је увучен у односу на предњу грађевинску линију за 2,0м, како би се обезбедио простор за управно паркирање 3 возила, управно из улице Ужичке. На северној бочној страни приземља објекта обезбеђено је једно подужно паркинг место, а изнад подрумске – гаражне колске рампе и просторије за потребе одржавања хигијене објекта.

Регулациона линија је на граници парцеле према јавној саобраћајници улице Ужичке. Регулациона линија поклапа се са границом катастарске парцеле број 737/1 и парцела до улице - катастарске парцеле број 738/3 и 737/6 КО Пожаревац.

Диспозиција планираног објекта утврђена је грађевинским линијама. Грађевинска линија ка улици одређена је на растојању 3,00 м од регулационе линије на основу позиције већине објекта у улици, у којој су прва и последња два објекта



изграђена на регулацији, а остали су на растојању 2,0-5,0м. С обзиром да су први објекат (ул. Немањина бр. 16 – угао са Ужичком улицом) и један од последњих објеката (ул. Ужичка бр. 31), евидентирани од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево као објекти од значаја за градитељско наслеђе, њихова позиција на регулацији, као непомерљива за дужи временски период, узета је као меродавна за одређење положаја грађевинске линије на тој страни улице.

Објекат је постављен у оквиру зоне дозвољене градње са граничним линијама на 3,00м од суседне парцеле, ако на тој страни има отворе и 1,50 м ако је без отвора. Од задње границе парцеле ова зона је на 6,00 м. Међутим, осим на предњој и задњој страни, објекат нигде не додирује граничну линију зоне дозвољене градње, због повлачења од ње ради формирања противпожарног пута око објекта.

Бочна грађевинска линија објекта са северне стране одређена је на растојању мин. 3.50 м од северне границе парцеле са суседном катастарском парцелом број 737/2 и 5,77-6,35м са истом парцелом у делу до улице.

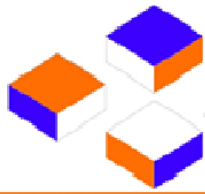
Бочна грађевинска линија објекта са јужне стране одређена је на растојању мин. 3.50м од јужне границе парцеле са суседним катастарским парцелама број 738/4 и 739/3.

Задња граница зоне дозвољене градње са задње, дворишне стране и истовремено и задња грађевинска линија објекта, одређена је на растојању мин. 6,00 м од западне границе парцеле са суседном катастарском парцелом број 704/2.

Овим је испуњен услов из ГУП-а, којим се прописује растојање грађевинске линије од регулационе линије према Ужичкој улици за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте од 0,00-5,00м, а што се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката у улици (преко 50%), као и минимална удаљеност од границе суседних парцела, дефинисана зоном забране изградње.

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 3,0м од бочне границе парцеле, уколико се на датој страни фасаде планирају отвори стамбених просторија (уобичајене висине парапета од 0.9м-1.1м) и испусти и на минималном растојању од 1.50 м од бочне границе суседне парцеле, при чему се на датој страни фасаде могу планирати отвори помоћних просторија, минималне висине парапета 1.80 м, а формирање испуста није дозвољено.

Удаљеност планираног стамбеног објекта вишепородичног становања од суседних постојећих стамбених објеката породичног типа је 5,15 м од северног, који је без отвора, 6,45 м од јужног и 7,14 м и 8,28 м од западних, који су са отворима, чиме је задовољен ГУП-ом прописан услов о међусобној удаљености између слободностојећих објеката која износи, по правилу 5.0м, а минимум 4.0м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4.0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно, висина парапета је виша од 1,80 м.



Предложена диспозиција објекта не ремети просторна растојања од суседних парцела. (Детаљније је образложено у техничком опису идејног решења објекта). Исто тако предложена диспозиција објекта не ремети будућу изградњу у предметном простору односно на суседним парцелама. Сва удаљења од граница са суседним парцелама су у складу са параметрима датим у информацији о локацији, односно, планом.

Планирани објект је у односу на суседне објекте и положај који заузима на парцели конципиран као слободностојећи. Висина планираног вишепородичног стамбеног објекта дефинисана је бројем надземних етажа (П+4+Пк), уз услов је да се новоизграђени неискоришћени тавански простор не може накнадно користити као стамбени. Максимална висина од пода тавана до максималне висине слемена у поткровној етажи не може бити већа од 2.2м. Додатни услов је да се висина препуста спратних етажа објекта усклади са прописаном минималном висином делова објекта изнад противпожарног пута од 4,50м. У конкретном случају висина објекта одређена је на максимуму, По+П+4+Пк (подрум + приземље + 4 спрата + поткровље). Растојање од нулте коте терена до коте кровног венца износи 18,12 м, а до слемена износи 21,67 м.

Постојеће стање терена на парцели је такво да не постоји значајна денивелација терена, па је објект нивелационо постављен у складу са тереном који је раван и незнатно у паду ка средини парцеле где је најнижа кота 78,65мнв, а највиша кота је на регулацији 79,20 мнв. Кота тротоара у Ужичкој улици је на 79,20-79,24мнв. Кота приземља објекта, постављена је на апсолутну коту од 80,40 мнв.

НИВЕЛАЦИЈА:

– Кота темељења темељне плоче	- 4,40 (76,00)
– Кота пода подрума	- 3,80 (76,60)
– Кота тротоара уз улицу Ужичку	- 1,20 (79,20)
– Кота пода приземља стамбеног дела	± 0,00 (80,40)
– Кота пода приземља помоћног дела (паркирање)	- 1,20 (79,20)
– Кота пода задње етаже (поткровља)	+ 15,20 (95,60)
– Кота венца крова	+ 16,92 (97,32)
– Кота слемена крова	+ 20,47 (100,87)

Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираног колског улаза и излаза, прилаза колској рампи подрумске гараже, висинским котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и оступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Графички прилог карта бр. 3 и 4 – Регулационо нивелационо решење локације



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

Колски и пешачки прилаз парцели и објекту остварен је из улице Ужичке. Све комуникације унутар парцеле су партерно обрађене у складу са својом основном наменом и овим пројектом. Унутар парцеле, све остале слободне површине су планиране као зелене.

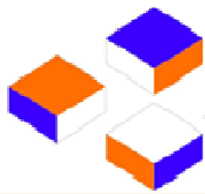
Предметна грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ улици Ужичкој, која је са једносмерним саобраћајем од улице Немањине ка улици Бојане Првуловић. Планирана су два колска прикључка на парцелу из Ужичке улице, ширине 3,50м, који ће служити, северни за улаз и јужни за излаз са парцеле. У оквиру грађевинске парцеле за потребе колског и пешачког саобраћаја планирана је интерна саобраћајница (колско-пешачка) која је истовремено и противпожарни пут, ширине 3,50м, за једносмерно кретање, лоцирана уз северну, западну и јужну границу предметне парцеле. За потребе паркирања возила планирана је подрумска (подземна) гаража за 37 возила. Прилаз гаражи планиран је директно из улице Ужичке, путем двосмерног колског прилаза ширине 5,50 м и дужине 6,30 м, са силазном колском рампом нагиба 15%, у продужетку. Сва три приступа се обезбеђују на начин да није нарушен континуитет тротоара, односно без грађевинског формирања посебне саобраћајне површине и лепезе између прилазног пута и улице.

Пешачки прилаз објекту планиран је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/15 ступио на снагу 28.02.2015. год.). Приступ до стамбеног улаза у објекат је раван и поплочан. Уз улазно степениште, уграђује се лифт платформа за инвалидна лица, за савладавање висинске разлике између тротоара и пода приземља од 1,20м.

Просторни положај интерних саобраћајница дефинисан је теменим тачкама. Интерна саобраћајница (колско-пешачка) планира се са поплочањем бетонским (Бехатон) плочама са одговарајућом коловозном подконструкцијом за осовинска оптерећења лаких теретних и путничких возила.

Графички прилог карта бр. 5 - Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

Према ГУП-у, за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбеног објекта вишепородичног становања мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан / једно паркинг место, од чега се минимум 30% возила смешта у гараже или наткривена паркиралишта. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.



За стационарно паркирање возила станара на парцели је предвиђено укупно 55 места, од чега су 3 отворена паркинг места у дворишту, 5 паркинг места испред објекта, 3 паркинг места на паркингу бочно од објекта, 7 гаражних места у отвореној гаражи у приземљу објекта и 37 гаражних места у подруму објекта (на 3 уређаја за независно двоетажно паркирање за 12 возила и на 25 партерних гаражних места). За 55 стамбених јединица предвиђено је укупно 55 места за стационирање возила станара, чиме је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно паркинг, односно гаражно место, од којих су 37 (67,27%) у гаражном простору. Једно паркинг место у гаражи предвиђено је за паркирање возила особа са инвалидитетом.

2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ – НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ГУП-ом је одређена врста и намена објекта у оквиру зоне мешовитог становања којој припада предметна грађевинска парцела. Опредељење инвеститора је да се на предметној парцели изгради стамбени објекат вишепородичног становања, што је у складу са наменом површина и врстом објекта одређених ГУП-ом.

Индекс (степен) заузетости парцеле и индекс (степен) изграђености парцеле дефинисани су у члану 2. тачка 13. и 14. Закона о планирању и изградњи.

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) - члан 2. тачка 12. Закона о планирању и изградњи.

За зону са наменом вишепородичног становања, ГУП-ом је утврђен максимални индекс заузетости 55% и максимални индекс изграђености 3,2.

$$\begin{aligned}\text{Индекс заузетости парцеле} & I_z = 722,80 / 1.338,00 \times 100 = 54,02 \% < 55\% \\ \text{Индекс изграђености парцеле} & I_i = 4.281,50 / 1.338,00 = 3,199 < 3,20\end{aligned}$$

Приказ планираних површина и урбанистичких показатеља исказани су у табелама које следе.

број грађевинске парцеле	737/1 КО Пожаревац
површина грађевинске парцеле	1.338,00 м ²
наземна БРГП планираног објекта	4.281,50 м ²
спратност	По+П+4+Пк
индекс заузетости	54,02
индекс изграђености	3,199



паркинг места	број
у оквиру подземне етаже – гаража	37 ПМ
у оквиру етаже приземља	7ПМ
На терену	11ПМ
укупно	55 ПМ

У односу на планирани број стамбених јединица у објекту, који износи 55, на предметној грађевинској парцели је планирано 55 паркинг места по принципу један стан /једно паркинг место.

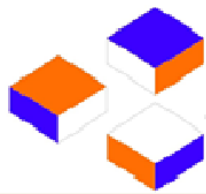
Паркирање:

- партерно паркирање у подрумској гаражи - 25 гаражних места
- независно двоетажно паркирање на платформама у подрумској гаражи - 12 гаражних места
- партерно паркирање у отвореној гаражи у приземљу - 7 паркинг места
- партерно паркирање на паркингу испред објекта - 5 паркинг места
- партерно паркирање на паркингу бочно од објекта - 3 паркинг места
- партерно паркирање на паркингу у дворишту - 3 паркинг места
- УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА: 55 ком.

Максимална спратност планираног стамбеног објекта вишепородичног становања утврђена овим урбанистичким пројектом је По+П+4+Пк што је у складу са утврђеном максималном спратношћу по ГУП-у.

Намена површина	
Објект	
Површина под објектом (приземљем)	667,50 м ²
Површина под објектом – хоризонтална пројекција	722,80 м ²
Бруто развијена површина објекта надземних етажа	4.281,50 м ²
Укупна бруто површина објекта	5.112,69 м ²
Зеленило	
Уређене зелене површине на терену	214,24 м ² (16,01%)

Минимални проценат озелењених површина на грађевинској парцели за овакав тип градње, према ГУП-у је минимално 15%.



УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

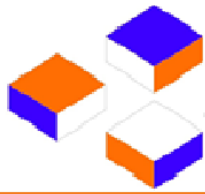
	Генерални план	Урбанистички пројекат
Индекс заузетости парцеле	макс.55,00%	54,02%
Индекс изграђености парцеле	макс. 3,20	3,199
Спратност	По+П+4+Пк	По+П+4+Пк
Проценат зелених површина	мин. 15%	16,01%

3. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Све слободне, неизграђене површине на парцели озелењавају се садњом висококрошних лишћара, комбинованих са зимзеленим стаблима, ниског декоративног растиња и травнатим површинама. Ове површине су обезбеђене у дворишном делу парцеле. На овом простору је предвиђено и постављање клацкалице, љуљашке за игру мале деце као и клупе за одмор одраслих. Уз источну и западну границу парцеле, формира се појас линијског зеленила са ниским зимзеленим врстама које формирају зелену, живу ограду.

Комуникације унутар парцеле, су партерно обрађене у складу са њиховом основном наменом. Колско-пешачки пролаз планира се са поплочањем бетонским (бехатон) плочама са одговарајућом коловозном подконструкцијом за осовинска оптерећења лаких теретних и путничких. Спољни паркинг простор уређује се бетонирањем са затрављивањем зелених острва између газних површина за точкове возила. Слободне површине око објекта и улазни плато се уређују поплочавањем, постављањем елемената урбане опреме: клупа за седење, спољне декоративне расвете и жардињера са украсним зеленилом.

Све друге слободне површине су планиране као зелене. Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекат који се планира. У склопу задњег дворишта и дуж бочних страна објекта, предвиђене су зелене затрављене површине. Слободне површине око објекта уредити озелењавањем, формирањем травњака, а на већим површинама и садњом украсног зеленила. Акценат треба дати садњи средње високог дрвећа (које дугорочно даје ефекте) у циљу стварања хлада и побољшања микроклиматских услова становања на парцели као и у блоку. Површине под зеленилом на парцели својим карактеристикама треба да оставе утисак декоративне површине и допринесу да читав простор грађевинске парцеле представља једну складу целину.



Ограда, стубови ограде и капија морају бити на грађевинској парцели. Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања из Плана (према улици - на регулационој линији и према суседу) изведена од опеке, дрвета, метала или комбинације материјала.

Према ГУП-у, ограда парцеле може бити транспарентна или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,40\text{m}$. Транспарентна ограда се поставља на парапет, а код комбинације зидани део ограде може се подићи до висине од $0,9\text{m}$. Странице капије на регулационој линији не могу се отворати ван регулационе линије, односно, морају се отворати ка унутрашњости грађевинске парцеле. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине $1,40\text{m}$ или зиданом оградом до висине максимално $1,40\text{m}$.

Парцела је дуж северне стране оградена пуном зиданом оградом, која се задржава. Дуж јужне и делом западне стране парцеле, постоје транспарентне ограде суседа, које се већим делом не поклапају са синором и постављене су у парцели инвеститора. Предвиђено је уклањање ових ограда и израда нових, озелењених, уз синор парцеле. Оградивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити живом оградом у зеленилу на транспарентној металној конструкцији висине $1,40\text{m}$. Не планира се оградивање на источној страни парцеле, као и постављање капија.

Платои за одлагање смећа за четири контејнера ($2 \times 2\text{ком.}$) запремине $1,10\text{m}^3$, лоцирани је непосредно уз улицу Ужичку и уз колску интерну саобраћајницу и то у делу бочног дворишта на северној страни објекта, а у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Комуналне службе" Пожаревац, бр. 01-5841/1 од 23.12.2016. године.

Осветљење грађевинске парцеле решавати у складу са различитим потребама за осветљењем приликом коришћења простора. Осветљење решавати кроз више нивоа (основно осветљење парцеле, осветљење објекта, осветљење паркинга, декоративно осветљење зелених површина) у складу са потребама коришћења простора.

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

За функционисање стамбеног објекта вишепородичног становања, предвиђају се инсталације воде, канализације, машинске инсталације грејања и климатизације, електроенергетске инсталације, инсталације уземљења и громобрана, телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др. Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.



Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним технички могућностима мреже а на основу прописа, сагласности и услова власника појединачних инсталације.

Саобраћај

Прикључење на саобраћајну инфраструктуру планирано је у складу са потребама саобраћајног опслуживања планираног објекта и садржаја на локацији.

Повезивање грађевинске парцеле на саобраћајну инфраструктуру планирано је прикључењем на коловоз у Ужичкој улици, путем два колска прикључка ширине 3,50м, који ће служити, северни за улаз и јужни за излаз са парцеле. У оквиру грађевинске парцеле за потребе колског и пешачког саобраћаја планирана је интерна саобраћајница (колско-пешачка) која је истовремено и противпожарни пут, ширине 3,50м, за једносмерно кретање, лоцирана уз северну, западну и јужну границу предметне парцеле. За потребе паркирања возила планирана је подрумска (подземна) гаража за 37 возила. Прилаз гаражи планиран је директно из улице Ужичке, путем двосмерног колског прилаза ширине 5,50 м и дужине 6,30 м, са силазном колском рампом нагиба 15%, у продужетку.

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

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

Паркирање возила у простору обухваћеном Урбанистичким пројектом је предвиђено искључиво у оквиру грађевинске парцеле. На терену је планирано 11 отворених паркинг места од чега су 3 паркинг места у дворишту, 5 паркинг места испред објекта и 3 паркинг места на паркингу бочно од објекта. 7 гаражних места је у отвореној гаражи у приземљу објекта и 37 у подземној гаражи. Једно паркинг место у гаражи у подруму је предвиђено за путничка возила особа са инвалидитетом.

Овако планиран паркинг простор у оквиру предметне грађевинске парцеле је довољан за потребе паркирања возила корисника објекта, тако што је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно паркинг, односно гаражно место, од којих су 37 (67,27%) у гаражном простору.

Водовод и канализација

Према техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. 03-7119/2 од 28.12.2015, у зони планиране изградње објекта постоји изграђена улична водоводна мрежа. Улични вод је изграђен од РЕ цеви пречника Ø 80mm која је лоцирана у Ужичкој улици са исте стране у односу на предметни објекат.

Водоснабдевање планираног објекта се решава прикључењем на јавну водоводну мрежу у улици Ужичкој. Прикључак од уличне цеви до водомерног



склоништа пројектовати и извести од ПЕ цеви Ø 80mm за радни притисак од 10 bara, искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера. Водомерни шахт лоцирати на 1,0м од регулационе линије. Капацитет прикључка ће се утврдити у складу са хидрауличким прорачуном.

Овим Урбанистичким пројектом одређен је положај водомерног шахта у складу са условима. Извођење прикључка на водоводну мрежу искључиво је у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Пожаревац.

Према техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. 03-7119/2 од 28.12.2015, у зони планиране изградње стамбеног објекта вишепородичног становања, постоји изграђени улични канализациони вод. Прикључење објекта на канализациону мрежу извести на постојећи прикључак у улици Ужичкој, ПВЦ канализационим цевима пречника не мањим од Ø 160mm и то преко ревизионог шахта, лоцираног на парцели на 1,0м од регулационе линије.

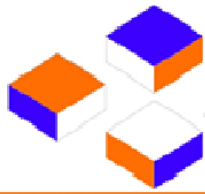
Планирана интерна канализација у оквиру грађевинске парцеле је фекална, за санитарно-фекалне воде. Одвођење санитарно - фекалне воде из планираног објекта решиће се прикључком на јавну канализациону мрежу изграђену у улици. Профиле цевовода канализационог прикључка корисника, одредити техничком документацијом према важећим прописима и условима из ове области.

Одвод атмосферских вода није планиран. Један део атмосферских вода разливаће се директно у зелене површине на парцели, а један део путем ригола одводиће се до уличних сливника.

Електро инсталације

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планирати, пројектовати и извести у свему према Техничкој информацији, издатој од стране ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ОГРНАК ПОЖАРЕВАЦ бр. 8В.0.0.0.Д 11-02-30-344978/2 од 22.12.2016., који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације.

Објекат се прикључује на МБТС 10/0,4kV, ТС 10/0,4kV „Дечји вртић Немањина“ 1000kVA, нисконапонским подземним водом до КПК испред улаза у објекат. Место везивања прикључка на систем: РО4. Услов за стварање могућности прикључења је изградња недостајућих капацитета у наведеној трафо станици. Прикључак је подземни групни индивидуални за 59 бројила са директним мерењем, место мерења на унутрашњој фасади објекта – ходнику у приземљу објекта.



Прикључак на даљински систем грејања

Прикључење планираног објекта на топловодну мрежу топлификационог система града Пожареваца планирати и извести у свему према издатим техничким условима од стране ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 679/2015 од 30.12.2015, који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације.

Парцела на којој се планира изградња бр. 737/1 К.О. Пожаревац припада локацији која се снабдева топлотном енергијом из постојеће зонске топлотнопредатне станице 4020-ТПС 17/59 „ДУП Ужичка“, Бојане Првуловић бр. 17. Да би се створили технички услови за прикључење предметног објекта на топлификациони систем града Пожареваца потребно је изградити:

- Прикључни топловод и прикључну шахту са вентилима пречника DN80, за предметни објекат који треба да се изгради,
- Изградити мерно-регулациони сет за објекат (МРС),
- изградити унутрашњу инсталацију објекта,
- Обезбедити сагласност власника парцела за пролазак дистрибутивне мреже и прикључног топловода.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу пројектовати, планирати и извести у свему према техничким условима издатим од стране Телеком Србија, Регија Београд, Извршна јединица Пожаревац, Службе за планирање, развој и инвестициону изградњу Пожаревац, бр.492 101/3/2015 од 29.12.2015, који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације. Обавеза је Телекома да изгради приводни кабл за прикључење објекта на телекомуникациону инфраструктуру, а обавеза Инвеститора је да положи две заштитне ПЕ цеви Ø 40mm од позиције ИТО-2 ормана до изласка из објекта и коруговану ПВЦ цев Ø110mm од изласка из објекта до границе грађевинске линије и дуж тротоара испред објекта.

5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

За потребе израде урбанистичког пројекта, прибављени су Услови из дела заштите од пожара, издати од стране МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу. Приликом пројектовања и извођења радова, при избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта противпожарне заштите према претходном условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Пожаревцу 07/26 број 217-14988/15-1 од 11.01.2016.

За потребе будуће градње стамбеног објекта у фази израде урбанистичког пројекта предвиђен је противпожарни пут око објекта. Сви остали услови



противпожарне заштите предвиђени Законом о заштити од пожара биће задовољени кроз главни пројекат Заштите од пожара.

Услови за заштиту од пожара

Објекат се мора извести у складу са:

- Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09 и 20/15) и СРПС У.Ј. 1.030

- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу („Сл. Лист СФРЈ“ бр.30/91)

- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика („Сл.лист СРЈ“ бр. 8/95)

- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88)

- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прежњења („Сл. Лист СРЈ“ бр.11/96), као и другим важећим техничким прописима и стандардима који се примењују усмислузаштите од пожара.

- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија. (Сл.Лист СЦГ“ бр. 31/2005).

- Систем вентилације и климатизације предвидети према Правилнику о техничким нормативима за системе климатизације и вентилације ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 38/89 и Сл. Гл. РС", бр. 118/2014).

- Приликом пројектовања, предвидети довољан број излаза и пролаза у случају евакуације, предвидети прилазе за ватрогасна возила, све у складу са Законом о заштити од пожара.

- Приликом израде техничке документације придржавати се свих позитивних закона и прописа из области заштите од пожара и експлозија за ову врсту објеката.

Извод из техничке препоруке СРПС ТП 21:

- За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 м² и најмање једном зградом вишом од 15м (кота пода највише етаж), класе ПЗ или више, треба да се оствари улаз у двориште како би се омогучила ватрогасна интервенција и са дворишне стране.
- За зграде мање од оних из претходног става, у зградама које формирају блок око дворишта, изводе се пролази ширине најмање 2,8м и висине 3,3м у нивоу улице, да би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори и др.) и омогућило гашење пожара из дворишта.

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



Приступ ватрогасном возилу је обезбеђен из улице Ужичке, која има одговарајућу ширину и носивост за ту врсту возила. На парцели је обезбеђен противпожарни пут око објекта ширине мин. 3,5м без препрека.

Гаража у подземној етажи спада у средње гараже те је планирана у складу са прописима за ту врсту гаража.

6. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

ГЕОЛОШКА ГРАЂА ТЕРЕНА:

Град Пожаревац скоро целим својим пространством лежи на широкој, нижој речној тераси а преко моћне алувијалне равни реке Велике Мораве. Просечна висина над морем аливијалне равни износи око 80 м. У источном делу према Пожаревачкој греди терен се полако издиже тако да на самој греди достиже надморску висину од око 130 м. Пожаревачка греда је тектонског порекла, а простране алувијалне равни су производ рада речне ерозије, малог градијента и честог меандрирања корита.

Ужичка улица лежи на нижој речној тераси, преко алувијалне равни реке Велике Мораве.

ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА:

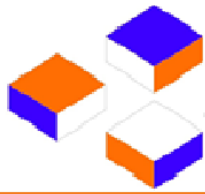
Основна хидрогеолошка категоризација терена града Пожареваца, коме припада и улица Ужичка, извршена је према заступљености колектора у терену и према структури порозности колектора. Заступљена је практично само једна категорија терена и то: терен са колекторима интергрануларне порозности. У ову категорију терена сврстане су следеће хидрогеолошке јединице: алувијални песковито - шљунковити седименти, плиоценски песковито -глиновити комплекс, лес и делувијално-елувијалне творевине.

ГЕОТЕХНИЧКА СВОЈСТВА ТЕРЕНА:

Претходно изведеним истражним бушењем, теренском класификацијом и идентификацијом тла приликом картирања бушотина и лабораторијским испитивањем, утврђено је да површину терена изграђују хумусни материјал хетерогеног састава, прашинасте глине, лесоидне глине и лес, песак прашинаст, заглињен и шљункови. Основу терена чине плиоценски и миоценски седименти.

ГЕОТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ:

Приликом картирања бушотина на локацији и лабораторијских испитивања, закључено је да терен у улици Ужичкој бр.9. у Пожаревцу спада у II категорију терена према класификацији и идентификацији тла. Терен на коме се планира изградња објекта не спада у динамички нестабилне терене, а у близини ове локације нема никаквих савремених геодинамичких процеса који би могли да утичу на изградњу објекта. Дубина до нивоа подземне воде износи 5,90-6,0м, тако да вода не мође да утиче на темељно дно објекта. На подручју планираног објекта, инжењерска својства терена су таква, да је терен у природним условима стабилан, као и у условима



измењеног напонског стања у терену. Приликом ископа водити рачуна о безбедности људи и објекта, па је потребно урадити осигурање темељног ископа према одредбама Правилника о техничким нормативима за темељење грашевинских објекта, а који се односе на обезбеђење суседних објекта и рад у отвореној јами.

СЕИЗМИЧКА РЕЈОНИЗАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ:

Подручје Пожареваца налази се у зони интензитета 8° MCS скале за повратни период од 100 година. Ради заштите од могућег земљотреса потребно је, код изградње нових и реконструкције постојећих објекта, строга примена важећих законских прописа за пројектовање и градњу објекта на сеизмичким подручјима. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама које могу бити изазване земљотресом 8° MCS скале.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметној локацији није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница. Планирани садржај - стамбени објект вишепородичног становања, се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008).

Евакуацију отпада са предметне локације планирати у свему према издатим условима од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-5841/1 од 23.12.2016. год., који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта. За сакупљање и евакуацију отпада користиће се типске посуде-контејнери које треба поставити на избетонираном платоу у оквиру парцеле са обезбеђеним несметаним маневрисањем контејнера на ул. Ужичку. Инвеститор је у обавези да набави и постави 4 контејнера запремине 1,10 м³. Контејнере организовано празнити од стране надлежне комуналне службе.

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011).

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У обухвату урбанистичког пројекта и његовој непосредној близини нема објекта нкити евидентираних културних добара нити добара под претходном заштитом. У истој улици налазе се два објекта, први на углу Немањине и Ужичке и други у Ужичкој број 31 евидентирани од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево као објекти од значаја за градитељско наслеђе, који



нису у непосредној близини локације, планирана изградња неће утицати на ове објекте.

Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја инвеститор је у обавези да обустави радове ради истраживања локације и да о томе обавести надлежну институцију у складу са Законом о културним добрима („Сл.лист РС“ бр.71/94).

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

Намена објекта:

вишепородично становање

Класификација објекта:

Према парвилнику о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.23/15) планирани објекат разврстава се у класу В који носи класификациони број 112222.

Хоризонтални габарит:

Основни габарит објекта је максималних димензија 19,80 x 44,14 м (без еркера – препуста). Основни габарит приземља објекта заузима површину од 667,50 m². Основа приземља је правилне, правоугаоне основе са бочно придодатим пасажом и смештена је у оквиру грађевинских линија које дефинишу његову хоризонталну регулацију. Предложена диспозиција објекта не ремети планом дефинисана просторна растојања од суседних парцела и суседних објеката.

Вертикални габарит:

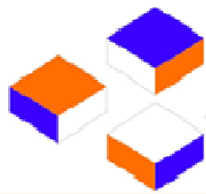
Вертикални габарит објекта одређен је предложеном спратношћу По+П+4+Пк. На одређеној спратности објекта, један ниво рачуна се у просечној вредности 2,90m.

Апсолутна кота приземља:

Предлог за коту пода приземља објекта одговара апсолутној коти 80,40 мнв, с тим што се оставља могућност да кота може претрпети измене уколико се приликом израде пројекатне документације укаже потреба за таквом изменом.

Функција:

У функционалном смислу намена објекта по етажама је следећа: све надземне етаже (приземље + четири спрата + поткровље) намењене су становању. Све стамбене етаже су концепцијски једнаке. подрумска етажа је намењена гаражирању путничких возила. Укупан број стамбених јединица је 55 од чега су 5 станова у приземљу и по 10 станова на спратовима и у поткровљу. Структура станова је од једносонбог, до



четворособног стана. Садржај стамбених просторија у стамбеним јединицама задовољава стандарде становања.

Улаз у објекат је на јужној бочној страни објекта. Прилаз објекту је из улице Ужичке. Вертикална комуникација планирана је једнокраким степеништем и лифтом. Степениште повезује етаже од приземља до поткровља, а хидраулички путнички лифт, етаже од подрума до поткровља.

Архитектонска обрада и обликовање објекта:

Архитектонско решење нуди објекат који је планиран у духу објекта које је Инвеститор већ изградио, а који се ослања на традиционалне архитектонске елементе. Циљ архитектонског решења је да објекат пре свега задовољи своју намену. Изградња објекта се планира од чврстих материјала који су тренутно у употреби (бетон, армирани бетон, челик, опекарски блокови) на традиционалан начин. Обрада фасаде предвиђена је од трајних материјала. Унутрашња обрада простора прилагођена је потребама садржаја, са високим естетским квалитетом. Унутрашњост објекта се одликује добром организацијом простора. Комуникацијама унутар објекта остварена је функционалност и доступност свим планираним садржајима.

Детаљни технички опис објекта ја дат у посебној свесци – свеска II Идејно архитектонско решење објекта.

12. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Изградња предметног стамбеног објекта вишепородичног становања на грађевинској парцели (чини је катастарска парцела 737/1) као и изградња пропратних саобраћајних површина и инфраструктурне опремљености потребне за функционисање објекта не може се изводити фазно јер предметна изградња на локацији представља јединствену урбанистичку целину.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова, у току израде пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење могу се извршити мање измене уз придржавање следећих услова:

1. Намена и функционална шема морају остати неизмењене. Могућа су мања одступања од просторне организације, условљена захтевом техничке природе.
2. Од хоризонталне регулације могу се дозволити само минимална одступања и то само унутар утврђених грађевинских линија. Одступања су могућа у погледу положаја и димензија ломова (проширења-сужења).



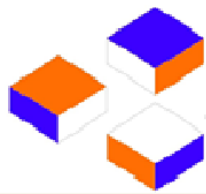
3. Спратност објекта не може бити већа од оне утврђене урбанистичким пројектом.
4. Организациона шема саобраћајница треба да остане неизмењена. Одступања у погледу вертикалне регулације интерне саобраћајнице су могућа из техничких разлога, с обзиром да су у графичком прилогу дате оквирне коте. Прецизне висинске коте саобраћајних површина утврдиће се на нивоу пројектовања.

Дозвољено је незнатно одступање од предложене коте пода приземља уколико се приликом израде пројектне документације утврди техничка оправданост за измену.

Уколико се приликом израде пројектне документације укаже потреба за мањим одступањима у погледу инфраструктурних решења, иста су могућа само у случају која резултирају рационалнијим и повољнијим решењем.

одговорни урбаниста

Милош Гардашевић, дипл.инж.арх.

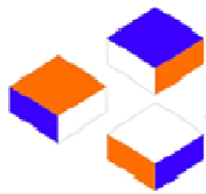


MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadžment - konsalting

II ПРОЈКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



MG & partners d.o.o.

planiranje - projektovanje - menadžment - konsalting

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА