



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU ZA K.P. BR. 1403/1 K.O. POŽAREVAC

NARUČILAC	BOGDAN ĐURIČIĆ
------------------	-----------------------

SADRŽAJ	I OPŠTA DOKUMENTACIJA II PROJEKTNNA DOKUMENTACIJA III DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA
----------------	---

projekat urađen <i>maj.2015</i>	
---------------------------------	--

SAGLASAN INVESTITOR:

Rukovodilac
projektne organizacije

SADRŽAJ PROJEKTA

SVESKA I

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Kopija Rešenja Agencije za privredne registre
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
3. Licenca odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
4. Izjava o međusobnoj usaglašenosti delova tehničke dokumentacije

II PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

A OPŠTI DEO

1. Cilj izrade Urbanističkog projekta
2. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta
3. Uslovljenost iz planske dokumentacije
4. Obuhvat Urbanističkog projekta sa podacima o parceli

B PLANIRANE INTERVENCIJE U GRANICAMA URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Urbanistički uslovi za formiranje građevinske parcele
2. Situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno uređenje
3. Prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture sa predlozima priključaka na spoljnu mrežu
4. Opis, tehnički opis i objašnjenje rešenja iz Urbanističkog projekta
5. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta

GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Položaj lokacije u odnosu na grad i izvod iz GP Požarevca
2. Katastarsko topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom
3. Izvod iz PDR "Blok Sinđelićeve i Jug Bogdanove ulice" u Požarevcu
4. Urbanističko arhitektonsko rešenje sa parternim uređenjem
5. Regulaciono i nivelaciono rešenje
6. Sinhron plan instalacija

III DOKUMENTACIJA PROJEKTA

1. Informacija o lokaciji
2. Kopija plana
3. Situacioni plan
4. Izvod iz lista nepokretnosti (i poravnanje)
5. Uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća i institucija

SVESKA II

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA

SVESKA III

PROJEKAT PARCELACIJE (SA PROJEKTOM GEODETSKOG OBELEŽAVANJA)

TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

UVOD

Povod za izradu urbanističkog projekta je zahtev investitora-naručioca, sa opredeljenjem da na datoj lokaciji izgradi višeporodični stambeni objekat i nadgradi postojeći stambeni objekat, uz parcelaciju tj. formiranje dve građevinske parcele. Motiv za izradu urbanističkog projekta za investitora bila je potreba za definisanjem građevinske parcele i arhitektonsko-urbanističkih elemenata za uređenje prostora, koji treba da posluže kao osnova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju i nadgradnju.

Istovremeno sa ovim urbanističkim projektom izrađen je i projekat parcelacije (čiji je sastavni deo projekat geodetskog obeležavanja) za k.p. br. 1403/1 K.O. Požarevac kojim su formirane dve građevinske parcele.

Urbanistički projekat je urađen kao analiza predmetne lokacije sa aspekta urbanističko-arhitektonske razrade za planiranu izgradnju, tj. nadgradnju.

Urbanistički projekat predstavlja osnov za dobijanje Rešenja o lokacijskoj dozvoli.

Pre pristupanja izradi ovog Urbanističkog projekta, investitor se obratio Odeljenju za urbanizam i građevinske poslove i od istog dobio Informaciju o lokaciji. Po navedenoj Informaciji predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu Plana detaljne regulacije „Blok Sindelićeve i Jug Bogdanove ulice“ u Požarevcu, u okviru bloka B4 koji je ograničen ulicama Lole Ribara, Jug Bogdanovom, Topličinom i Sindelićevom, u mešovitoj zoni srednje gustine, oznake S2.

A OPŠTI DEO

1. CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije i preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja u granicama novoformiranih građevinskih parcela (a prema pravilima propisanih planom), sa rešenjem kolskog prilaza, pešačkog prilaza i predlozima priključaka na spoljnu infrastrukturnu mrežu.

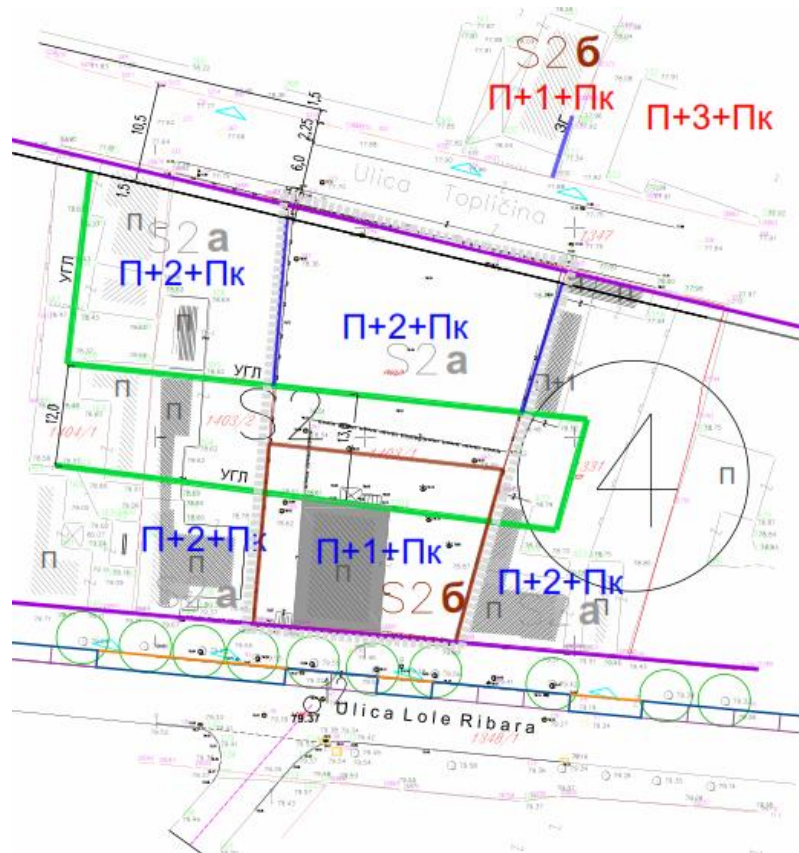
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbi čl. 60. 61. 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 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).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je Plan detaljne regulacije „Blok Sindelićeve i Jug Bogdanove ulice“ u Požarevcu (Sl.gl. opštine Požarevac broj 2/2013).

3. USLOVLJENOST IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Planu detaljne regulacije „Blok Sindelićeve i Jug Bogdanove ulice“ u Požarevcu predmetna lokacija se nalazi u okviru bloka B4 - mešovite zone srednje gustine, oznake S2, sa pratećom namenom nestambenih sadržaja koji svojom funkcijom ne narušavaju komfor stanovanja.



Izvod iz Plana detaljne regulacije „Blok Sindelićeve i Jug Bogdanove ulice“ u Požarevcu vezan za blok 4, zona S2:

KARAKTERISTIČNE CELINE – BLOKOVI

Blok 4 – Topličina, Sindelićeve, Lole Ribara i Jug Bogdanova; neto površine 0,85 ha;

KARAKTERISTIČNE ZONE

Zona S2

Mešovite zone su skup pojedinačno izgrađenih zgrada na parcelama najmanje površine 300 m², oivičene ulicama ili drugim javnim prostorima. Objekti

su izgrađeni po obodu bloka, povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka. Objekti su pretežno stambene namene, sa dva ili više tipova stambene izgradnje i sa dva ili više tipova nestambene izgradnje, izgrađeni kao slobodnostojeći objekti, ili ređe, kao dvojni. U dubini parcele prostor je uređen kao dvorišni vrt.

Regulaciona linija

Regulacione linije date ovim Planom razdvajaju površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene, u svemu kao u grafičkom prilogu br. 05 "REGULACIONO NIVELACIONI PLAN".

Građevinska linija utvrđena je ovim Planom u odnosu na regulacionu liniju i predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

Visinska regulacija

Visinska regulacija je definisana označenom spratnošću po celinama i to kao maksimalna vrednost, gde se jedan nivo računa sa prosečnom spratnošću od 3m. Definisana spratnost je obavezna za nove objekte, a za postojeće predstavlja visinu do koje se objekti mogu nadziđivati.

Parkiranje

Zahtevi za parkiranjem u granicama plana rešavani su u funkciji planiranih namena objekata.

Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće i planirane, svih namena u okviru granica Plana se rešava u garažama ili na otvorenim parkiralištima u okviru pripadajuće parcele.

Parkiranje vozila na parcelama individualnog stanovanja mora se rešiti na pripadajućim parcelama.

Za stanare postojećih objekata i korisnike delatnosti zahtevi za parkiranjem se ostvaruju na pripadajućoj parceli.

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama novoizgrađenih objekata poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mesta u garaži je 2,5 x 5,0 m sa min. širinom prolaza od 5,5m;
- podužni nagib pravih rampi je max. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Parking mesta, na otvorenim parkiralištima, upravna na osu kretanja vozila, predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m) sa širinom prolaza 6,0 m (min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. 5,5 m x 2,0 m.

5.2. Pravila za objekte stanovanja u tipu mešovitog bloka

5.2.2. Pravila za nadziđivanje, dogradnju, rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata stanovanja za celinu S2, podceline S2a i S2b

- Građevinske linije objekata definisane su postojećim gabaritima.

- Dozvoljene su adaptacije postojećih tavanskih, potkrovnih i sličnih prostora u stambene ili druge korisne površine u okviru postojećeg gabarita.
- Izmena gabarita krova dozvoljena je samo u slučaju potrebe zamene postojeće krovne konstrukcije ili zbog uklapanja krova sa krovovima susednih objekata.
- Dozvoljeno je nadziđivanje svih postojećih objekata tipa S2a, do spratnosti Su+P+2+Pk (kod postojećih objekata sa suterenom), odnosno do spratnosti P+2+Pk (Ps) (kod postojećih objekata, bez suterena, spratnosti P+2), koji se nalaze na planiranoj građevinskoj liniji, pod uslovom da se ne prekoračuju veličine parametara za datu celinu definisane ovim Planom.
- Dozvoljeno je nadziđivanje svih postojećih objekata tipa S2b, do spratnosti Su+P+1+Pk (kod postojećih objekata sa suterenom), odnosno do spratnosti P+1+Pk (kod postojećih objekata, bez suterena, spratnosti P+1), koji se nalaze na planiranoj građevinskoj liniji, pod uslovom da se ne prekoračuju veličine parametara za datu celinu definisane ovim Planom.
- Maksimalna visina nazidka iznosi 1,6 m.
- Nadzidani prostor ne sme izlaziti van gabarita objekta.
- Nadzidani prostor jednog objekta mora biti rešen na jedinstven način prema jedinstvenom projektu.
- Nije dozvoljena izgradnja takvih potkrovlja i sl. kojima se narušavaju stilske karakteristike stambenih objekata mešovitih blokova.
- Ukoliko je postojeći objekat delimično dograđen (dograđen iznad jedne stepenišne vertikale), dogradnju preostalog dela objekta uraditi u potpunosti u skladu sa postojećom dogradnjom. Ovo se ne odnosi na broj i strukturu stanova, već samo na spoljni izgled objekta.
- Dozvoljena je adaptacija unutrašnjeg prostora objekta koji nije priveden nameni.
- Parkiranje rešiti u okviru parcele.

5.2.3.1. Posebna pravila izgradnje novih objekata za celinu S2a:

Planirana izgradnja treba da ima karakteristike mešovitog bloka sa sledećim parametrima:

- indeks zauzetosti: 60%
- indeks izgrađenosti 2,4
- spratnost P+2+Pk i P+2+Ps (uz uslov da se ul. Kneza Lazara usaglase sa postojećom visinom venca "Muzičke škole" koja iznosi 7,20m, kod objekata na regulaciji), odnosno (12m do venca, 15m do slemena za sve druge objekte u ovoj zoni i blokovima u planu).
- Povučeni sprat se formira kaskadnim povlačenjem u odnosu na fasadnu ravan.
- dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta na parceli, spratnosti P, maksimalne visine 5,0m.
- 20% min zelenila
 - Minimalna veličina novoformirane građevinske parcele iznosi 250m² za objekte u nizu, za slobodnostojeće 400m², (2x250m²) za dvojne, minimalna širina iznosi 12 m za slobodnostojeće objekte, 10m za dvojne, 6m za objekte u nizu, a minimalna dubina iznosi 15 m.

- Za postojeće parcele čija se površina smanjuje širenjem regulacije i manja je od propisane važi postojeća površina ako nije manja od 250m².
- Unutrašnje građevinske linije date na grafičkom prilogu br. 05 "REGULACIONO NIVELACIONI PLAN" su linije do kojih je dozvoljena izgradnja objekata.
 - Rastojanje objekta od zadnje granice parcele ne sme biti manje od 6 m, ali ne manje od 4 m prema grafičkom prilogu br. 05 "REGULACIONO NIVELACIONI PLAN" .
 - Izuzetno, kod postojećih parcela ili delova postojećih parcela sa manjom dubinom od 15 m do zadnje granice parcele, dozvoljeno rastojanje objekta od zadnje linije parcele ne sme biti manje od 2 m.
 - Udaljenost slobodnostojećeg objekta i objekata u prekinutom nizu (min. tri objekta u nizu), prvi i poslednji, od bočnih granica parcela je minimalno 2,0m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1,5 m.
 - Dozvoljavaju se otvori stambenih prostorija na bočnim fasadama, ako je minimalna međusobna udaljenost susednih objekata 5,0m.
 - Udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom koji je slobodnostojeći je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora i minimalno 2.0m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1,5 m.
 - Udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom, koji je postavljen na granici parcele, je 0.0m bez mogućnosti postavljanja otvora prema susedu. Nova zgrada treba da se naslanja na kalkan susedne zgrade u punoj površini kalkana, uz primenu pravila građenja, i ne sme biti veća od gabarita postojećeg kalkana. Ukoliko je susedna zgrada planirana za zamenu, u lošem građevinskom stanju ili svojim izgledom ne odgovara planiranoj strukturi, gabarit kalkana nove zgrade može biti veći od kalkana na susednoj parceli, uz primenu pravila građenja.
 - Rastojanje objekta od naspramnog min. 6,0m.
 - Udaljenost od pomoćnog objekta min. 1,5m.
 - Kod ugaonih parcela indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti mogu se uvećati do 15%.
 - Parkiranje rešavati na parceli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu - 1PM po stanu, 1PM na 30m² neto kancelarije i 1PM na 60m² neto za trgovinu.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Zidana neprozirna ograda između parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

5.2.3.2. Posebna pravila izgradnje novih objekata za celinu S2b:

Planirana izgradnja treba da ima karakteristike mešovitog bloka sa sledećim parametrima:

- indeks zauzetosti: 50%
- indeks izgrađenosti 1,9
- spratnost P+1+Pk odnosno (9m do venca, 12m do slemena)
- dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta na parceli, spratnosti P, maksimalne visine 5.0m.
- 30% min zelenila
 - Minimalna veličina novoformirane građevinske parcele iznosi 250m² za objekte u nizu, 350m² za slobodnostojeće, (2x200m²) za dvojne, minimalna širina iznosi 12 m za slobodnostojeće objekte, 10m za dvojne, 6m za objekte u nizu, a minimalna dubina iznosi 15 m.
Za postojeće parcele čija se površina smanjuje širenjem regulacije i manja je od propisane važi postojeća površina ako nije manja od 200m².
 - Unutrašnje građevinske linije date na grafičkom prilogu br. 05 "REGULACIONO NIVELACIONI PLAN" su linije do kojih je dozvoljena izgradnja objekata.
 - Rastojanje objekta od zadnje granice parcele ne sme biti manje od 4 m.
 - Izuzetno, kod postojećih parcela ili delova postojećih parcela sa manjom dubinom od 15 m do zadnje granice parcele, dozvoljeno rastojanje objekta od zadnje linije parcele ne sme biti manje od 2 m, sa otvorima prostorija u visini parapeta 1.6m.
 - Udaljenost slobodnostojećeg objekta i objekata u prekinutom nizu prvi i poslednji od bočnih granica parcela je minimalno 1,5m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1.5 m i minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora.
 - Udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom koji je slobodnostojeći je minimalno 2,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora i minimalno 1.5m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1.5 m a udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom, koji je postavljen na granici parcele, je 0.0m bez mogućnosti postavljanja otvora prema susedu. Nova zgrada treba da se naslanja na kalkan susedne zgrade u punoj površini kalkana, uz primenu pravila građenja, i ne sme biti veća od gabarita postojećeg kalkana. Ukoliko je susedna zgrada planirana za zamenu, u lošem građevinskom stanju ili svojim izgledom ne odgovara planiranoj strukturi, gabarit kalkana nove

zgrade može biti veći od kalkana na susednoj parceli, uz primenu pravila građenja.

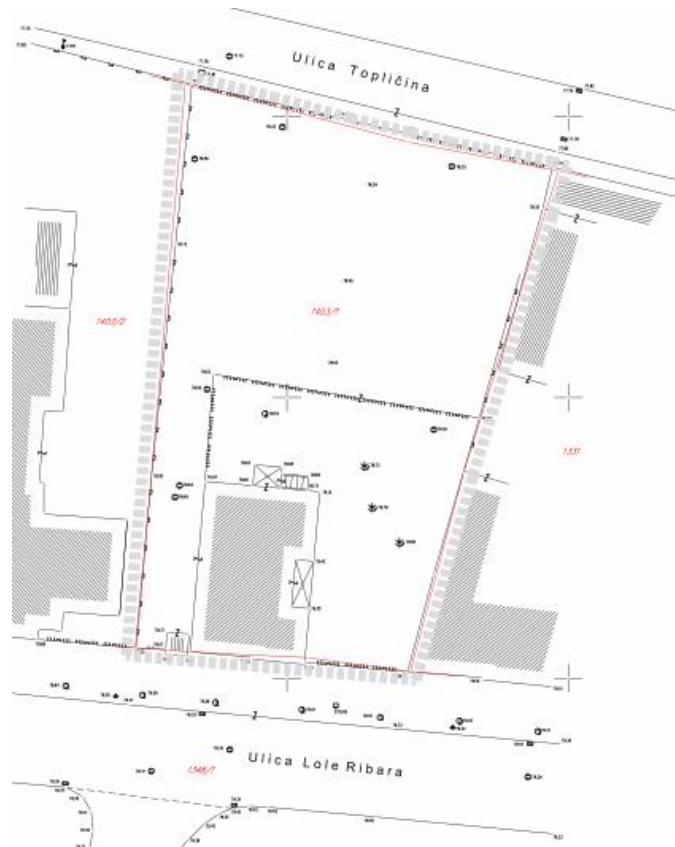
- Udaljenost od pomoćnog objekta min. 1.5m.
- Rastojanje objekta od naspramnog min. 4.0m.
- Kod ugaonih parcela indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti mogu se uvećati do 15%.
- Parkiranje rešavati na parceli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu - 1PM po stanu, 1PM na 30m² neto kancelarije i 1PM na 60m² neto za trgovinu.
- Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m.
- Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.
- Zidana neprozirna ograda između parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije

SMERNICE ZA DALJU RAZRADU I SPROVOĐENJE

Za katastarsku parcelu 1403/1 KO Požarevac, u bloku 4 u zoni S2 predviđen je urbanistički projekat u cilju provere urbanističko-arhitektonskog rešenja prema definisanim pravilima ovog plana, sa predlogom preparcelacije.

4. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI

Parcela koja je ušla u obuhvat Urbanističkog projekta je k.p. br. 1403/1 K.O. Požarevac. Granica i obuhvat Urbanističkog projekta prikazani su na grafičkom prilogu broj 2, „Katastarsko topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog urbanističkim projektom“.



Površina parcele k.p. br. 1403/1 K.O. Požarevac je 1380m².

Parcela je izgrađena. Na parceli postoje stambeni i mali pomoćni objekat (koji je predviđen za rušenje). Takođe, parcela je potpuno komunalno opremljena.

Parcela je locirana u atraktivnom području, u užoj zoni gradskog centra, prema GP Požarevca. U blizini se nalaze svi administrativni objekti, osnovna i srednja škola, dom zdravlja, pijaca, kao i prodavnice.

Prilaz lokaciji je omogućen iz dva pravca, i to: ulica Lole Ribara i Topličina.

Parcela je pravougaonog, tj. trapezastog oblika.

Po konfiguraciji terena, spada u relativno ravan teren. Kota terena kreće se od 78,33m do 79,57m nadmorske visine.

Urbanistički projekat je urađen na katastarsko topografskom planu urađenom od strane geodetske radnje „GEO-STIG“ iz Požarevca.

B PLANIRANE INTERVENCIJE U GRANICAMA UP

1. URBANISTIČKI USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Projektom parcelacije su od postojeće katastarske parcele 1403/1 K.O. Požarevac formirane dve građevinske parcele.

Kako je Planom detaljne regulacije „Blok Sindelićeve i Jug Bogdanove ulice“ u Požarevcu predviđeno da se ispravi regulacija prema obe javne saobraćajnice (ulica Lole Ribara i Topličina), formirane su, osim građevinskih, i četiri katastarske parcele. Dve katastarske parcele se izdvajaju iz k.p. br. 1403/1 u funkciji javne površine, dok se dve, koje su javne namene, pripajaju građevinskim parcelama, sve u skladu sa PDR.

Površina parcele, kao i površine građevinskih parcela dobijene nakon parcelacije i pripajanja površine javne namene, date su u tabelama:

broj parcele	površina
k.p. br. 1403/1	1380 m ²

broj parcele	površina
G.P.I	911 m ²
G.P.II	472 m ²

Parcele su definisane regulacionim linijama prema površini javne namene (u skladu sa Planom detaljne regulacije), međnim linijama prema susednim parcelama i analitičko geodetskim elementima prelomnih tačaka. Prema Topličinoj ulici je ispravljena regulacija tako što su delovi k.p. br. 1403/1 izdvojeni u funkciji javnog, a deo javne površine je pripojen novoformiranoj G.P.I. Prema ulici Lole Ribara poništena je postojeća katastarska granica i formirana nova u skladu sa regulacionom linijom iz urbanističkog plana.

Parcelacija katastarske parcele br. 1403/1 KO Požarevac radi formiranja novih građevinskih parcela se vrši pod sledećim uslovima:

Parcelacija se vrši u okviru granice katastarske parcele br. 1403/1 KO Požarevac, a u skladu sa usvojenim Planom detaljne regulacije. Parcelacijom katastarske parcele formiraće se nove građevinske parcele G.P.I i G.P.II, koje će u svemu ispunjavati uslove za formiranje građevinske parcele u skladu sa Planom detaljne regulacije. Površina građevinskih parcela, kao i širina su u skladu sa smernicama iz Plana.

Na grafičkom prilogu "Plan parcelacije", u razmeri 1:250 prikazana je planirana parcelacija.

Precizna površina novoformiranih parcela biće definisana nakon sprovođenja projekta geodetskog obeležavanja u katastarskom operatu.

2. SITUACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO UREĐENJE

Prema zahtevu investitora na predmetnim parcelama planira se:

- na građevinskoj parceli 1, koja ima izlaz na Topličinu ulicu, izgradnja višeporodičnog stambenog objekta.
- na građevinskoj parceli 2, koja ima izlaz na ulicu Lole Ribara, nadgradnja postojećeg individualnog stambenog objekta.

Ovim Urbanističkim projektom urađena je urbanističko-arhitektonska razrada predmetne parcele koja daje mogućnost za planiranje nove gradnje.



GRAĐEVINSKA PARCELA 1

Novoprojektovani objekat je planiran da bude postavljen kao dvostrano uzidan, što podrazumeva postavljanje na granice parcela sa bočnim susedima bez postavljanja otvora, pri čemu nije potrebna saglasnost suseda. Građevinska

linija prema javnoj površini i granicama susednih parcela definisana je na grafičkom prilogu broj 5 "Regulaciono i nivelaciono rešenje " u R 1:250.

Objekat čija se izgradnja planira je stambeni, višeporodični, sa 28 stambenih jedinica i 4 lokala.

Prema predloženom situacionom rešenju, na predmetnoj parceli je definisana površina pod objektom, saobraćajne površine (pristupna kolska saobraćajnica, trotoari) i prostor zelenih površina.

Kolski prilaz parceli (a, takođe, i pešački) se ostvaruje iz Topličine ulice. Slobodni prostor na parceli se formira za internu saobraćajnicu i zelene površine. Na istočnom delu parcele se nalazi pristupna saobraćajnica za garažu ispod objekta. Širina ove saobraćajnice je oko 5,0m.

Sve komunikacije unutar parcele su parterno obrađene u skladu sa svojom osnovnom namenom. Za kolovoz je planirano da bude popločan.

Unutar parcele, sve ostale slobodne površine su planirane kao zelene.

Osvetljenje prostora rešavati u skladu sa različitim potrebama delova prostora. Osvetljenje rešavati kroz više nivoa (osvetljenje objekta, dekorativno osvetljenje zelenih površina).

Prikaz površina i urbanističkih pokazatelja iskazani su u sledećim tabelama:

Namena površina	
Objekat	
Površina pod objektom (bez pasaža)	440,67
Površina pod objektom (sa pasažom)	548,51
Ukupna bruto površina objekta	2082,82
Komunikacije	
Pešačke komunikacije	61,24
Kolske komunikacije	221,31
ukupno	282,55
Zelenilo	
Uređene zelene površine	187,78

Površina građevinske parcele	911m ²
------------------------------	-------------------

URBANISTIČKI POKAZATELJI		
	ostvareni	dozvoljeni
Indeks zauzetosti parcele (površina bez pasaža)	48,37%	max 60%
Indeks zauzetosti parcele (površina sa pasažom)	60%	max 60%
Indeks izgrađenosti parcele	2,29	max 2,40
Procenat zelenih površina	20,6%	min 20%

GRAĐEVINSKA PARCELA 2

Na postojećem objektu je planirana intervencija u smislu nadgradnje do planirane spratnosti, a sve u skladu sa Planom detaljne regulacije i uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Smedereva, prema kojima je moguće inkorporiranje datog objekta u novu gradnju, pa i izgradnja u punoj širini predmetne parcele. Građevinska linija prema javnoj površini i granicama susednih parcela definisana je na grafičkom prilogu broj 5 "Regulaciono i nivelaciono rešenje" u R 1:250.

Prema predloženom situacionom rešenju, na predmetnoj parceli prostor sadrži površinu pod objektom, saobraćajne površine (pristupnu kolsku saobraćajnicu, parkinge, trotoare) i prostor zelenih površina.

Kolski prilaz parceli se ostvaruje iz ulice Lole Ribara i formiran je sa istočne strane parcele. Kolski prilaz se ostvaruje u cilju parkiranja na parceli. Na parceli je obezbeđeno ukupno 4 parking mesta. Pešački prilaz je, takođe, iz ulice Lole Ribara i u prizemlje se direktno ulazi sa trotoara, a sa bočne strane objekta je ulaz i stepenište za gornje etaže.

Sve komunikacije unutar parcele su parterno obrađene u skladu sa svojom osnovnom namenom. Za kolovoz je planirano da bude popločan. Planira se popločavanje prostora koji je namenjen za parkiranje, šupljim betonskim ili plastičnim elementima između kojih se planira trava.

Unutar parcele, sve ostale slobodne površine su planirane kao zelene, namenjene odmoru korisnika.

Osvetljenje prostora rešavati u skladu sa različitim potrebama delova prostora. Osvetljenje rešavati kroz više nivoa (osvetljenje objekta, osvetljenje parkinga, dekorativno osvetljenje zelenih površina).

Prikaz površina i urbanističkih pokazatelja iskazani su u sledećim tabelama:

Namena površina	
Objekat	
Površina pod objektom (bruto površina prizemlja)	153,00 m ²
Ukupna bruto površina objekta	452,52 m ²
Komunikacije i parkinzi	
Pešačke komunikacije	60,95
Kolske komunikacije	49,96
Parking mesta	59,01
ukupno	169,92
Zelenilo	
Uređene zelene površine	149,08

Površina građevinske parcele	472m ²
------------------------------	-------------------

URBANISTIČKI POKAZATELJI		
	ostvareni	dozvoljeni
Indeks zauzetosti parcele	32,59%	max 50%
Indeks izgrađenosti parcele	0,96	max 1,90
Procenat zelenih površina	31,6%	min 30%

3. PRIKAZ POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOZIMA PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

Saobraćaj

Glavni saobraćajni i pešački pristup građevinskoj parceli 1 ostvaruje se iz Topličine ulice, a građevinskoj parceli 2 iz ulice Lole Ribara. Radi nesmetane eksploatacije objekata оформljene su interne kolsko-pešačke saobraćajnice koje zadovoljavaju sledeće potrebe:

- neometanu pešačku komunikaciju
- cirkulaciju u funkciji stacionarnog saobraćaja – parkinga
- obezbeđenje protivpožarnog puta
- odnošenje smeća

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

Postojeće saobraćajnice, ulica Topličina i Lole Ribara, se prihvataju kao stečena obaveza, a ovim urbanističkim projektom je pored ostalog predviđeno da se predmetni kompleks nivelaciono usaglasi sa postojećim saobraćajnicama.

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

Parkiranje vozila u prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom je predviđeno isključivo u okviru građevinske parcele.

Postojeći parking prostor u okviru predmetnih građevinskih parcela je dovoljan za potrebe parkiranja vozila korisnika.

Vodovod i kanalizacija

Priključenje novog objekta na sekundarnu mrežu javne fekalne kanalizacije je predviđeno na šaht iste u ulici Topličinoj, PVC kanalizacionim cevima prečnika prema hidrauličkom proračunu, a ne manjim od Ø160mm. Priključak projektovati do revizionog šahta koji će se locirati u parceli na 1m od regulacione linije.

Postojeći objekat koji se dograđuje priključen je na fekalnu kanalizaciju u pravcu ulice Lole Ribara. U slučaju da projektant hidrauličkim proračunom zahteva veći prečnik priključka izvršiti rekonstrukciju postojećom trasom.

Priključenje objekta na sekundarnu mrežu javnog vodovoda projektovati na postojeću AC vodovodnu cev prečnika Ø100mm koja je locirana u trotoaru u ulici Lole Ribara.

Elektro instalacije

Na predmetnoj lokaciji je moguće rekonstruisati postojeći objekat i izgraditi novi, sve u skladu sa Planom detaljne regulacije, ali u ovom momentu Privredno društvo za distribuciju električne energije Centar doo Kragujevac Ed Elektromorava Požarevac daje samo tehničku informaciju da će po dobijanju Rešenja o lokacijskoj dozvoli izdati tehničke uslove sa mogućnošću, načinu i mestu priključenja na niskonaponsku distributivnu mrežu.

Na grafičkom prilogu broj 6 "Sinhron plan instalacija" u R 1:250 prikazana je postojeća trasa sa mogućnošću priključenja.

Termotehničke instalacije

Snabdevanje toplotnom energijom predmetnog objekta se planira iz postojećeg prenosnog vrelovoda prečnika DN100 od komore PK107 gradske magistralne mreže – „Krak 1“ u ulici Lole Ribara.

Telekomunikaciona infrastruktura

Na predmetnoj lokaciji postoje uslovi za priključenje objekta jer je opremljena podzemnim i vazdušnim TK kablovima.

4. OPIS, TEHNIČKI OPIS I OBJAŠNJENJE REŠENJA IZ UP

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk (GRAĐEVINSKA PARCELA 1)

Arhitektonsko rešenje

Objekat je projektovan spratnosti Po+P+2+Pk.

Namena objekta je višeporodično stanovanje sa lokalima u prizemlju.

- broj stanova 28
- broj lokala 4
- broj parking mesta na parceli 0
- broj parking mesta u garaži 32

Podrum zauzima oko 57,21% površine parcele, između ulične građevinske linije i granica parcele.

Iznad podruma projektovani su nivoi prizemlja, 2 sprata i potkrovlje.

Nivoi podruma, prizemlja, dva sprata i potkrovlja su projektovani na građevinskoj liniji formiranoj duž Topličine ulice na 1,50m od regulacione linije. Nivoi od 1 do potkrovlja su projektovani sa terasama – erkerom, koje izlaze van građevinske linije, na uličnoj fasadi za 1,20m. Ceo novoprojektovani objekat zauzima front građevinske parcele, sa projektovanim prostorom za propisnu dilataciju prema budućim susednim objektima.

Na nivou prizemlja deo prostora je u funkciji poslovanja (četiri lokala), a spratovi su u funkciji stanovanja.

Na nivou podruma projektovana je garaža za 32 vozila (duplo parkiranje sa mehanizmom), prostorija za podstanicu za grejanje, hidro stanica, stanarske ostave i ostali prateći prostori. Kolski ulaz u garažni prostor projektovan je sa rampom, nagiba 12,00%, koja se preko interne sobračajnice priključuje na Topličinu ulicu. Deo ove saobraćajnice kroz pasaž je kolsko-pešačkog karaktera.

Na nivou prizemlja projektovan je poslovni prostor – četiri lokala, sa zasebnim ulazom i sanitarnim čvorovima, stepenišni prostor sa liftom i dve stambene jedinice.

Na spratovima i potkrovlju projektovane su stambene jedinice, različite površine, saglasno zahtevu Investitora.

Ukupno je u objektu isprojektovano 28 stambenih jedinica.

Sve etaže su međusobno povezane preko prostora za vertikalnu komunikaciju, koji se sastoji od stepeništa i putničkog lifta za 6 osoba.

Funkcionalna organizacija unutar objekta usklađena je sa važećim propisima i standardima za stambeni i poslovni prostor.

Kako se objekat projektuje u već formiranom i izgrađenom gradskom tkivu, odnosno interpolira se u prostor već definisanih fizičkih karakteristika i volumena, projektovana arhitektura, koja se po visinskoj regulaciji i primenjenim materijalima uklapa u ambijentalne vrednosti okruženja u kome se gradi.

Konstruktivno rešenje

Krovna konstrukcija

Krovna konstrukcija objekta je drvena krovna konstrukcija. Noseći elementi krovnog pokrivača su drveni rogovi. Opterećenje sa rogova se prenosi na drvenu krovnu konstrukciju sačinjenu od rožnjača, drvenih stubova, pajanti i podmetača. Opterećenje sa krovne konstrukcije se prenosi na grede, armiranobetonske zidove i ramove kao glavne noseće elemente konstrukcije. Krov je izveden kao prost krov na dve vode sa izbačenim badzama.

Konstruktivni sistem objekta

Osnovni konstruktivni sistem objekta je predviđen kao armirano-betonska konstrukcija fundirana na armirano betonskoj temeljnoj ploči ojačanoj temeljnim kontragredama. Za konstruktivni sistem objekta predviđen je skeletni sistem tj. ramovska konstrukcija koja je ukružena armirano – betonskim zidnim platnima. Ramovsku konstrukciju sačinjavaju AB stubovi, AB rigle ili podvlake koje formiraju sistem ramova. Međuspratna konstrukcija iznad nadzemnih etaža je predviđena kao polumontažna LMT tavanica – „fert“ debljine $d = 20\text{cm}(16+4\text{cm})$. Međuspratna konstrukcija iznad podruma je predviđena kao puna armirano – betonska ploča debljine $dp = 16\text{cm}$.

Fundiranje objekta

Objekat je plitko fundiran na temeljnoj ploči debljine $dp = 50\text{cm}$ koja prenosi reaktivno opterećenje tla na temeljne kontra grede koje se nalaze u ploči. Stabilnost objekta na seizmičke uticaje

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti pa je uz poštovanje važećih propisa iz Pravilnika o izgradnji objekata u seizmičkim područjima, a radi stabilnosti čitavog objekta predviđen ramovski konstruktivni sistem sa AB zidovima i AB jezgrom. Prema klasifikaciji Yu81/1, deo XII, konstrukcija je mešovita – „okvirna

konstrukcija sa armirano – betonskim (dijafragmama) ili jezgrima“. Prema članu 77, „ distribucija seizmičkih proračunskih sila vrši se prema deformacionim karakteristikama svakog elementa osnovnog sistema konstrukcije“. S obzirom na broj zidova u osnovi, kao i na proporcije zida koji je pre „ zdepast“ nego visok (s obzirom na to da je objekat spratnosti $P_o + P_r + 2 + P_k$) , procenjujemo da je u krutosti na horizontalna pomeranja dominantan uticaj zidova, koji su usvojeni za osnovni sistem za prijem horizontalnih uticaja. Horizontalnom armaturom u zidovima prihvaćeni su momenti torzije koji nastaju zbog razlike između centra masa i centra krutosti. Deo seizmičkih uticaja pored zidova primaju i ramovi koje čini sistem AB stubova vezanih sa AB gredama. Zidovi u podrumu su predviđeni da se rade kao armirano – betonski, kao i međuspratna konstrukcija iznad podruma.

Spoljna i unutrašnja obrada

Materijali završne obrade fasade i krovova su oblikovani elemenati, kojima se naglašava arhitektonska forma objekta. Struktura (tekstura) i boja materijala završne obrade je predmet usaglašavanja sa Investitorom u fazi izvođenja završnih radova, prema katalogima proizvođača.

Završnu obradu i materijalizaciju svih elemenata, eksterijera i enterijera, projektovati saglasno funkcionalnim, oblikovnim i higijensko-tehničkim zahtevima, koji su uslovljeni važećim propisima i standardima za objekat predmetne namene.

Krovni pokirivač

Sve krovne površine objekta su zaštićene materijalima koji se u slojevima proračunavaju kroz elaborat energetske efikasnosti. Finalna obrada, odnosno sam krovni pokrivač je uslovljen položajem i funkcijom krovnih površina:

Krov se izvodi preko drvene krovne konstrukcije, pokrivanje limom, sa potrebnim slojevima termo i hidro izolacije. Lim se postavlja preko podkonstrukcije od drvenih rožnjača opšivenih daskama. Odvod atmosfere vode projektovati pomoću horizontalnog oluka i vertikalna postavljanih uz fasadu.

Fasada

-Fasadni zidovi su od armiranog betona ili giter bloka (opeke) sa termoizolacijom zaštićenom rabic malterom i fasadnom bojom. Zastakljeni delovi fasade se projektuju kao staklene površine izloga na nivou prizemlja, sa fiksnim i otvarajućim poljima i kao pojedinačni fasadni otvori na nivou spratova. Slojevi fasadnih zidova su definisani prema konstruktivnim zahtevima, u odnosu na položaj u objektu i zahteva hidro, termo, zvučne i protivpožarne zaštite.

-Puni fasadni zidovi se projektuju sa slojem termičke izolacije, $d=5-10\text{cm}$, i fasadom obrađenom završnim fasadnim slojem tipa fasaplast ili veštački kamen.

-Elementi ispune transparentnog i prozorskog dela fasade rade se sa staklom odgovarajućih karakteristika, po zahtevima iz termičkog proračuna, u termopaketu ugrađenom unutar PVC i AL rama sa termoprekidom. Zastakljivanje se izvodi ugradnjom visoko kvalitetnog flot stakla, na bazi usvojenih uzoraka od strane Investitora.

Fasadna staklena vrata su jednokrilna ili dvokrilna. Rešena su kao posebna ramovska konstrukcija krila od aluminijumskih profila, sa zahtevanim obrtnim otvaranjem. Otvaranje vrata je obrtno, oko vertikalne ose. Okov sa mehanizmom za otvaranje proizvođač "Geze" ili "Dorma". Zastakljivanje krila vrata je rešeno odgovarajućim sigurnosnim lameliranim staklom, u skladu sa ostalim fasadnim površinama;

Unutrašnji pregradni zidovi

-Vrste materijala od kojih se projektuju unutrašnji, pregradni zidovi određena je položajem zidova u objektu i karakterom prostora koji formiraju u smislu funkcije i zahtevanog tretmana sa aspekta protivpožarne, termičke i zvučne zaštite:

Poslovni prostor na nivou prizemlja i stambeni prostor na nivo spratova izvodi se od giter blokova (d=25cm – zid između dva stana i stepenišnom prostoru) i pune opeke.

Masivni, zidani, pregradni zidovi (jednoslojni ili višeslojni) izvode se od giter bloka, d=25cm, pune ili šuplje opeke, d=12cm i d=7cm – formiraju se oko svih stambenih i tehničkih prostorija. U zavisnosti od namene prostora koji zatvaraju, predviđene su sledeće završne obrade masivnih unutrašnjih zidova:

-keramičke pločice u sanitarnim čvorovima i kuhinjama (svi nivoi objekta) od zidnih keramičkih pločica dimenzija do 20x20cm, A klase. Pločice se lepe na podlogu od cementnog maltera. U sanitarnim čvorovima visina obloge od gotovog poda h=260cm, a u čajnim kuhinjama do h=150cm. Proizvođač "Marazzi" ili "Ragno".

-svi masivni zidovi od giter blokova i opeke, koji nemaju utvrđenu završnu oblogu malterišu se produžnim cementnim malterom, gletuju i farbaju polu disperzivnom bojom, proizvođač "San Marco" ili slično. Proizvođač, obrada, boja i ton biće utvrđeni u saradnji projektanta i Investitora.

Podovi

Završna obrada podova usklađena je sa namenom prostorija, estetskim i higijenskim uslovima eksploatacije. Završna obloga predviđena je preko sloja DeltaDur 33, d=2cm, hidro izolacije i lako armiranog cementnog estriha (d=min4cm) od:

-ploča granitne keramike dimenzija 30x30cm do 60x60cm, proizvođač "Marazzi", "Ragno" ili slično, A klase, u poslovnom prostoru (lokali).

-na stepeništu (ulazi u stambeni prostor, gazišta) rade se od livenog teraca i od granitne keramike A klase dimenzija 30x30cm.

-od podnih keramičkih pločica, u sanitarnim čvorovima, kuhinjama i sličnim sporednim prostorima A klase, dimenzija 20x20cm. Proizvođač "Marazzi", "Ragno" ili slično;

-u stambenom prostoru, koji nije obrađen keramičkim pločicama, od hrastovog parketa A klase lepljenog za podlogu od cementnog estriha.

-u prostoru podstanice izvešće se pod sa završnom obradom od "Sika" epoksidnih premaza, preko pripremljene podloge od betona, ili od cemetne košuljice uglačane do crnog sjaja.

-otirači na glavnim ulazima, proizvođač "Stilmat", izvode se u ravni okolnog poda.

Plafoni

-U sanitarnim čvorovima i kuhinjama, spuštene plafoni se rade kao monolitni, od vodootpornih gips karton ploča, d=12,5mm, na podkonstrukciji od pocinkovanih profila.

-U svim ostalim prostorima gde nije predviđen spuštene plafon, tavanica se malteriše, gletuje i farba poludisperzivnom bojom. Proizvođač "San Marco" ili slično.

Svi spuštene plafoni se rade preko potrebne potkonstrukcije od pocinkovanih profila. Revizioni otvori se mogu formirati kao površine plafona obrađene u sistemu demontažnih plafona od gips ploča, dimenzija 60x60cm, položenih na T profile, sa monolitiziranim površinama po obodu, proizvođač "Knauf" ili "Rigips". U pomoćnim i tehničkim prostorijama, betonska konstrukcija se gletuje i obrađuje polu disperzivnom bojom;

Unutrašnja stolarija i bravarija

- Kvalitetna, sa trajnom završnom obradom odgovarajućim premazima.

- Svi elementi unutrašnje stolarije se montiraju suvim postupkom, preko slepog štoka od aluminijumskih ili bravarskih profila.

- Vrata su jednokrilna, dvokrilna, puna ili zastakljena. Rade se sa ramom u odabranom sistemu pregradnih zidova.

- Konstrukcija okvira i krila punih vrata je od od punog drvenog masiva, ili laminata sa ispunom od kartonskog saća (zvučna izolacija prema JUS standardu), bez falca, krilo vrata je obostrano obloženo šper pločom, d=6mm, sa pervajz lajsnom dimenzija 80x20-30mm, finalno bojena poliuretanskom bojom, u tonu po izboru Investitora. Vrata su snabdevena standardnim okovom "Colombo", "AGB", brava sa kljunom, brodskim šarkama, kvakama i stoperima. Zastakljivanje krila radi se ravnim bezbojnim staklom, d=5 mm.

- Vrata koja su po PPZ elaboratu protivpožarna imaće potrebne ateste i finalnu obradu u skladu sa svim ostalim enterijerskim zahtevima.

- Ulazna vrata u stanove rade se kao sigurnosna sa oblogom od medijapana, finalno bojene poliuretanskom bojom. Okov je proizvođača "Haefel" i "AGB".

Fasadna i unutrašnja bravarija

- Rukohvati i delovi ograda na terasama su od trajno zaštićenih čeličnih profila u boji i tonu prema izboru Projektanta;

- Rukohvati i delovi ograda na stepeništu u objektu su od odgovarajućih trajno zaštićenih čeličnih profila u boji i tonu prema izboru Projektanta. Rukohvat od cevi Ø50mm, stubovi od udvojenih flah traka dimenzija 50/6mm sa oblikovanim trapezastim limovima (veza stuba i rukohvata). Anker ploče se izvode kao "T" profili od lima, dp=6mm, sa kružnom rozetom Ø150mm. Fiksiranje stubova ograde izvodi se pomoću zavrtnja sa ukrasnom glavom. Ispuna ograde od šipki Ø12mm na razmaku od 150mm.

Instalacije

Sve neophodne instalacije izvele bi se prema datim uslovima od strane nadležnih javnih organizacija.

U objektu su projektovane sledeći instalacioni sistemi:

- instalacije vodovoda i kanalizacije, kojima se obuhvata vodovodna mreža za sanitarnu potrošnu vodu (za snabdevanje sanitarnih uređaja), mreža za toplotnu podstanicu i posebno za protivpožarnu hidrantsku mrežu (napaja unutrašnje zidne požarne hidrante, tako raspoređene da "pokrivaju" kompletnu površinu objekata po etažama), kišna i fekalna kanalizacija;
- elektroenergetske instalacije, kojima se obuhvata instalacija osvetljenja i utičnica, instalacija zaštite i uzemljenja;
- instalacije telekomunikacija, kojom se obuhvata instalacija telefona i interfona i finalna distribucija rtv signala;
- termotehničke instalacije, kojima se obuhvata radijatorsko grejanje svih prostora, odsisna ventilacija sanitarnih čvorova, kuhinja i pomoćnih prostora i projekat podstanice;

Sanitarna oprema (WC-šolje, pisoari, lavaboi, kade), sanitarna armatura, dekorativna elektro galanterija (prekidači i utičnice) i drugi enterijerski elementi treba da pripadaju višoj klasi, kako po svom kvalitetu tako i po dizajnu.

Sva instalaciona oprema biće izabrana prema karakteristikama koje treba da obezbede neometano funkcionisanje sistema i tehnologije objekta, odnosno od proizvođača koji je ponudio najoptimalnije uslove i ima potrebne ateste.

DOGRAĐEN POSTOJEĆI OBJEKAT spratnosti Po+P+1+Pk (GRAĐEVINSKA PARCELA 2)

Arhitektonsko rešenje

Na postojećem stambenom objektu spratnosti Po+P projektovana je dogradnja (*dogradnja* jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu) čime je objekat prerastao u stambeno poslovni objekat spratnosti Po+P+1+Pk.

- Broj lokala 1
- Broj stanova 2
- Broj parking mesta na parceli 4

Na nivou podruma ostaje nepromenjen prostor.

Na nivou prizemlja projektovan je poslovni prostor – lokal, sa zasebnim sanitarnim čvorom i stepenišni prostor, koji po vertikali povezuje sve nivoe projektovanog objekta. U prizemlju projektovan je glavni ulaz u stambeni deo objekta i ulaz u lokal. Ulaz u poslovni deo objekta projektovan je sa Lole Ribara dok ulaz u stambeni deo objekta je iz dvorišta na severu parcele.

Nivo rekonstruisanog prizemlja je na postojećoj građevinskoj liniji formiranoj duž ulice Lole Ribara. Nivo sprata i potkrovlja su projektovani u linijama postojećih gabarita prizemlja.

Na spratu i potkrovlju projektovati po jednu stambenu jedinicu, iste površine i strukture, saglasno zahtevu Investitora.

Sve etaže su međusobno povezane preko prostora za vertikalnu komunikaciju, koji se sastoji od stepeništa.

Funkcionalna organizacija unutar objekta usklađena je sa važećim propisima i standardima za stambeno poslovni prostor.

Rekonstrukcija i nadgradnja stambenog objekta projektovana je tako da se nenarušava stilska karakteristika postojećeg objekta.

Ukupno su u objektu isprojektovane 2 stambene jedinice i 1 lokal.

Konstruktivno rešenje

Projektovan je konstruktivni armirano-betonski sistem sa nosećim armirano betonskim i zidanim zidovima, koji su ojačani vertikalnim i horizontalnim AB serklažima i gredama i sa LMT tavanicama. Stepenište je projektovano kao kose, kolenaste armirano-betonske ploče. Krovna konstrukcija se projektuje od drvenih krovnih nosača, sa crepom kao završnim krovnim pokrivačem.

Spoljna i unutrašnja obrada

Materijali završne obrade fasade i krovova su oblikovani elemenati, kojima se naglašava arhitektonska forma objekta. Struktura (tekstura) i boja materijala završne obrade je predmet usaglašavanja sa Investitorom u fazi izvođenja završnih radova, prema katalogima proizvođača.

Završnu obradu i materijalizaciju svih elemenata, eksterijera i enterijera, projektovati saglasno funkcionalnim, oblikovnim i higijensko-tehničkim zahtevima, koji su uslovljeni važećim propisima i standardima za objekat predmetne namene.

Objekat je pod zaštitom spomenika kulture, masivne konstrukcije sa nosećim zidovima od opeke u krečnom malteru, koja ima podrum i prizemlje sa neiskorišćenim tavanskim prostorom. Pozicija, starost, izgled objekta, kao takav zaštićen je, što naravno i uticalo na izradu idejnog rešenja rekonstrukcije i nadgradnje koje će zadržati prvenstveno ambijentalni izgled.

Upotrebiti zatečene i konzervirati materijale kao drvo, opeku jedan je od ciljeva ovog projekta. Samim tim, objekat dobija upotrebom ovih materijala novi izgled naročito enterijer, a istovremeno je zadovoljen i očuvan jedna jedinstvena celina. Enterijer samog objekta pretrpeo je velike izmene, naravno sve u okvirima zadatih ciljeva predhodno navedenih. Raspoređivanjem unutrašnje rasvete određeni detalji došli su do izražaja, a ujedno se i dobio vizuelni efekat topline. Ulaz u objekat orijentisan je na istoku. Trenutna namena objekta je individualno stanovanje. Ulazni deo dvorišta je na koti ulice, a donji deo dvorišta je na koti koja za 88cm niža od ulice. Tlo je delimično betonirano, a ostala površina je zemlja.

Krovni pokrivač

Sve krovne površine objekta su zaštićene materijalima koji se u slojevima proračunavaju kroz elaborat energetske efikasnosti. Finalna obrada, odnosno sam krovni pokrivač je uslovljen položajem i funkcijom krovnih površina:

-Krov se izvodi preko drvene krovne konstrukcije, pokrivanje crepom, sa potrebnim slojevima termo i hidro izolacije. Crep se postavlja preko podkonstrukcije od drvenih rožnjača opšivenih daskama. Odvod atmosferske vode je pomoću horizontalnog oluka i vertikala postavljenih uz fasadu.

Fasada

Novi fasadni zidovi su od giter bloka sa termoizolacijom zaštićenom rabic malterom i fasadnom bojom. Zastakljeni delovi fasade se projektuju kao pojedinačni fasadni otvori na nivou svih spratova. Slojevi fasadnih zidova su definisani prema konstruktivnim zahtevima, u odnosu na položaj u objektu i zahteva hidro, termo, zvučne i protivpožarne zaštite.

Puni fasadni zidovi se projektuju sa slojem termičke izolacije, $d=5-10\text{cm}$, i fasadom obrađenom završnim fasadnim slojem tipa "bavalit" ili slično.

Elementi ispune transparentnog i prozorskog dela fasade rade se sa staklom odgovarajućih karakteristika, po zahtevima iz termičkog proračuna, u termopaketu ugrađenom unutar drvenog i AL rama sa termoprekidom. Zastakljivanje se izvodi ugradnjom visoko kvalitetnog flot stakla, na bazi usvojenih uzoraka od strane Investitora.

Fasadna staklena vrata su jednokrlna. Rešena su kao posebna ramovska konstrukcija krila od aluminijumskih profila, sa zahtevanim obrtnim otvaranjem. Otvaranje vrata je obrtno, oko vertikalne ose. Okov sa mehanizmom za otvaranje proizvođač "Geze" ili "Dorma". Zastakljivanje krila vrata je rešeno odgovarajućim sigurnosnim lameliranim staklom, u skladu sa ostalim fasadnim površinama;

Unutrašnji pregradni zidovi

Vrste materijala od kojih se projektuju unutrašnji, pregradni zidovi određena je položajem zidova u objektu i karakterom prostora koji formiraju u smislu funkcije i zahtevanog tretmana sa aspekta protivpožarne, termičke i zvučne zaštite:

Stambeni prostor izvodi se od giter blokova ($d=20\text{cm}$ i $d=25\text{cm}$ – zid između dva stana i stepenišnom prostoru) i pune opeke.

Masivni, zidani, pregradni zidovi (jednoslojni ili višeslojni) izvode se od giter bloka, $d=25\text{cm}$, pune ili šuplje opeke, $d=12\text{cm}$ i $d=7\text{cm}$ – formiraju se oko svih stambenih i tehničkih prostorija. U zavisnosti od namene prostora koji zatvaraju, predviđene su sledeće završne obrade masivnih unutrašnjih zidova:

-keramičke pločice u sanitarnim čvorovima i kuhinjama (svi nivoi objekta) od zidnih keramičkih pločica dimenzija do $20\times 20\text{cm}$, A klase. Pločice se lepe na podlogu od cementnog maltera. U sanitarnim čvorovima visina obloge od gotovog poda $h=260\text{cm}$, a u kuhinjama do $h=150\text{cm}$. Proizvođač "Marazzi" ili "Ragno".

-svi masivni zidovi od giter blokova i opeke, koji nemaju utvrđenu završnu oblogu malterišu se produžnim cementnim malterom, gletuju i farbaju polu disperzivnom bojom, proizvođač "San Marco" ili slično. Proizvođač, obrada, boja i ton biće utvrđeni u saradnji projektanta i Investitora.

Podovi

Završna obrada podova usklađena je sa namenom prostorija, estetskim i higijenskim uslovima eksploatacije. Završna obloga predviđena je preko sloja DeltaDur 33, d=2cm, hidro izolacije i lako armiranog cementnog estriha (d=min4cm) od:

- ploča granitne keramike dimenzija 30x30cm do 60x60cm, proizvođač "Marazzi", "Ragno" ili slično, A klase, u hodničkom delu.

- na stepeništu (ulazi u stambeni prostor, gazišta) rade se od livenog teraca i od granitne keramike A klase dimenzija 30x30cm.

- od podnih keramičkih pločica, u sanitarnim čvorovima, kuhinjama i sličnim sporednim prostorima A klase, dimenzija 20x20cm. Proizvođač "Marazzi", "Ragno" ili slično;

- u stambenom prostoru, koji nije obrađen keramičkim pločicama, od hrastovog parketa A klase lepljenog za podlogu od cementnog estriha.

Plafoni

U sanitarnim čvorovima i kuhinjama, spuštene plafoni se rade kao monolitni, od vodootpornih gips karton ploča, d=12,5mm, na podkonstrukciji od pocinkovanih profila.

U svim ostalim prostorima gde nije predviđen spuštene plafon, tavanica se malteriše, gletuje i farba poludisperzivnom bojom. Proizvođač "San Marco" ili slično.

Svi spuštene plafoni se rade preko potrebne potkonstrukcije od pocinkovanih profila. Revizioni otvori se mogu formirati kao površine plafona obrađene u sistemu demontažnih plafona od gips ploča, dimenzija 60x60cm, položenih na T profile, sa monolitiziranim površinama po obodu, proizvođač "Knauf" ili "Rigips".

U pomoćnim i tehničkim prostorijama, betonska konstrukcija se gletuje i obrađuje polu disperzivnom bojom;

Unutrašnja stolarija i bravarija

Kvalitetna, sa trajnom završnom obradom odgovarajućim premazima.

Svi elementi unutrašnje stolarije se montiraju suvim postupkom, preko slepog štoka od aluminijumskih ili bravarskih profila.

Vrata su jednokrilna, dvokrilna, puna ili zastakljena. Rade se sa ramom u odabranom sistemu pregradnih zidova.

Konstrukcija okvira i krila punih vrata je od od punog drvenog masiva, ili laminata sa ispunom od kartonskog saća (zvučna izolacija prema JUS standardu), bez falca, krilo vrata je obostrano obloženo šper pločom, d=6mm, sa pervajz lajsnom dimenzija 80x20-30mm, finalno bojena poliuretanskom bojom, u tonu po izboru Investitora. Vrata su snabdevena standardnim okovom "Colombo", "AGB", brava sa kljunom, brodskim šarkama, kvakama i stoperima. Zastakljivanje krila radi se ravnim bezbojnim staklom, d=5 mm.

- Ulazna vrata u stanove rade se kao sigurnosna sa oblogom od medijapana, finalno bojene poliuretanskom bojom. Okov je proizvođača "Haefel" i "AGB".

Unutrašnja bravarija

Rukohvati i delovi ograda na stepeništu u objektu su od odgovarajućih trajno zaštićenih čeličnih profila u boji i tonu prema izboru Projektanta. Rukohvat od cevi Ø50mm, stubovi od udvojenih flah traka dimenzija 50/6mm sa oblikovanim trapezastim limovima (veza stuba i rukohvata). Anker ploče se izvode kao "T" profili od lima, dp=6mm, sa kružnom rozetom Ø150mm. Fiksiranje stubova ograde izvodi se pomoću zavrtnja sa ukrasnom glavom. Ispuna ograde od šipki Ø12mm na razmaku od 150mm.

Instalacije

U objektu su projektovane sledeći instalacioni sistemi:

- instalacije vodovoda i kanalizacije, kojima se obuhvata vodovodna mreža za sanitarnu potrošnu vodu (za snabdevanje sanitarnih uređaja), mreža za toplotnu podstanicu i posebno za protivpožarnu hidrantsku mrežu (napaja unutrašnje zidne požarne hidrante, tako raspoređene da "pokrivaju" kompletnu površinu objekata po etažama), kišna i fekalna kanalizacija;
- elektroenergetske instalacije, kojima se obuhvata instalacija osvetljenja i utičnica, instalacija zaštite i uzemljenja;
- instalacije telekomunikacija, kojom se obuhvata instalacija telefona i interfona i finalna distribucija rtv signala;
- termotehničke instalacije, kojima se obuhvata radijatorsko grejanje svih prostora, odsisna ventilacija sanitarnih čvorova, kuhinja i pomoćnih prostora i projekat podstanice;

Sanitarna oprema (WC-šolje, pisoari, lavaboi, kade), sanitarna armatura, dekorativna elektro galanterija (prekidači i utičnice) i drugi enterijerski elementi treba da pripadaju višoj klasi, kako po svom kvalitetu tako i po dizajnu.

Sva instalaciona oprema biće izabrana prema karakteristikama koje treba da obezbede neometano funkcionisanje sistema i tehnologije objekta, odnosno od proizvođača koji je ponudio najoptimalnije uslove i ima potrebne ateste.

UREĐENJE TERENA

Spoljno uređenje je obrađeno kroz grafički deo projekta, imajući u vidu da se slobodan prostor na parceli formira za stacionarni saobraćaj i zelene površine. Nivelacija dvorišta, projektovana je tako da se sve atmosferske vode prikupljaju u sistem kišne kanalizacije.

Pešačke i kolske interne saobraćajnice na parceli su popločane betonskim kockama, dok su parking mesta na parceli popločane raster pločama i delimično ozelenjena.

Svi potrebni kapaciteti za stacionarni saobraćaj samog objekta rešeni su u garažama u podrumskoj etaži i na građevinskoj parceli.

Plato za odlaganje smeća je lociran u delu parcela koji je najpodesniji s obzirom na namenu objekata i na očekivane količine smeća različitog porekla i sastava istog i njegovu evakuaciju.

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristiće se sudovi-kontejneri standardnih dimenzija (1,37x1,20x1,45m).

USLOVI ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada („Sl.glasnik RS, br.61/2011).

USLOVI PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE

Prilikom projektovanja i izvođenja radova, pri izboru materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Radi zaštite od požara objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Objekat mora biti realizovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS, br.111/09) i Pravilnikom o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje („Sl.glasnik RS, br.15/08);
- Objekat mora imati spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu koja se planira u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl.list SFRS, br.30/91);
- Objekat i svi sadržaji moraju biti planirani i građeni prema Pravilniku o tehničkim normativimaza pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl.list SRJ, br.8/1995), Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl.list SRJ, br.11/96)
- Prilikom projektovanja građevinskih konstrukcija koristiti materijale čija vatrootpornost zadovoljava standarde JUSU.J1.240 i ostalih važećih tehničkih propisa.

USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu. U objektu se mogu obavljati samo delatnosti koje u redovnim uslovima ne zagađuju životnu sredinu iznad dozvoljenih granica.

Planirani sadržaj se ne nalazi na listi Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RS, br.114/2008).

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. gl. RS br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US i 98/2013 - odluka US), organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa urbanističkim planom i ovim zakonom. Pre potvrđivanja urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta, u trajanju od sedam dana.

Pre javne prezentacije potrebno je obezbediti saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Smedereva na Urbanistički projekat.

Po isteku roka za javnu prezentaciju, nadležni organ u roku od tri dana dostavlja Komisiji za planove urbanistički projekat sa svim primedbama i sugestijama sa javne prezentacije.

Komisija za planove u roku od 30 dana izvršiće proveru usklađenosti urbanističkog projekta sa planskim dokumentom i ovim zakonom, razmotriti sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije i izveštaj sa mišljenjem dostaviti nadležnom organu.

Sastavni deo ovog Urbanističkog projekta za izgradnju (sa predlogom parcelacije) za k.p. br. 1403/1 K.O. Požarevac je Projekat geodetskog obeležavanja.

Urbanistički projekat sa predlogom parcelacije predstavlja osnov za formiranje građevinske parcele u skladu sa čl. 65 Zakona o planiranju i izgradnji Sl. gl. RS br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US i 98/2013 - odluka US).

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi parcelaciju. Pre sprovođenja parcelacije u katastru neophodno je rešiti imovinsko-pravne odnose u vezi novoformiranih katastarskih parcela, odnosno ispravljenih regulacionih linija.

Nakon formiranja građevinske parcele ovaj Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijske dozvole, u skladu sa čl.54. Zakona o planiranju i izgradnji.

odgovorni urbanista

Snežana Stanković, dipl.inž.arh.
broj licence 200 0810 05
izdate od INŽENJERSKE KOMORE