

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+П+4+Пк,
НА К.П. БР. 1081/1 И 1081/2 К.О. ПОЖАРЕВАЦ

НАРУЧИЛАЦ: НОВИЦА ЈЕВТИЋ

ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“-д.о.о. ПОЖАРЕВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мирослав Бранковић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР: Слободан Павловић, дипл.грађ.инж.



Садржај

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	4
1.1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРЕДУЗЕЋА	4
1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	4
1.3. ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНТА.....	4
2. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК	6
3. ТЕКСУТАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	7
3.1. ОПШТИ ДЕО	7
3.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ И ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ИЗРАЂЕН УП	7
3.1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА - ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ.....	7
3.1.3. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	8
3.1.4. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	9
3.2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА	9
3.2.1. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И МАКРОЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ	9
3.2.2. ТЕХНИЧКИ ОПИС	10
3.3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	13
3.3.1. РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	13
3.3.2. НИВЕЛАЦИЈА	13
3.4. ИНФРАСТРУКТУРА И УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА.....	13
3.4.1. САОБРАЋАЈ	13
3.4.2. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	14
3.4.3. КОМУНАЛНА И ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	15
3.4.4. ЕЛЕКТРО ЕНЕРГЕТСКИ СИСТЕМИ	16
3.4.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	19
3.4.6. ИНФРАСТРУКТУРА ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈЕЊА И КЛИМАТИЗАЦИЈЕ	21
3.5. АНАЛИТИЧКИ ПОДАЦИ	22
3.6. ЗАКЉУЧАК	23
3.7. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ	23
4. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА:	24
4.1. ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА УП-А Р 1:250	24
4.2. Извод из ГУО-А НАМЕНА Р 1:1000	24
4.3. Композициони план Р 1:250	24
4.4. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ	Р 1:250 24
4.5. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ Р 1:250	24
4.6. ПЛАН РУШЕЊА Р 1:250	24

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА-ПРИЛОЗИ:	25
5.1. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ бр. 04-350-165/2016 од 12.04.2016	25
5.11. САГЛАСНОСТ.....	25
5.12. ПУНОМОЋЈЕ	25
5.2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ план Р 1:500	25
5.3. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА	25
5.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ.....	25

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРЕДУЗЕЋА

1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1.3. ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНИХ
ПРОЈЕКТАНТА

**Подаци о капиталу**

Новчани капитал

Уписани у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 49.962,00 RSD

Уплаћени у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 49.962,00 RSD, на дан 11.05.2010

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Слободан Павловић

ЈМБГ: 0807959762016

Адреса: Невесињска 46, Пожаревац, Србија

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 49.962,00 RSD

Уплаћени у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 49.962,00 RSD, на дан 11.05.2010

Удео: 100,00%

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Слободан Павловић

ЈМБГ: 0807959762016

Адреса: Невесињска 46, Пожаревац, Србија

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 6.000,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

Подносилац захтева поднео је јединствену усаглашену регистрациону пријаву дана 19.05.2010 године за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, привредног субјекта

PRIVREDNO DRUŠTVO STUDIO PAVLOVIĆ DOO POŽAREVAC, NEVESINJSKA 46

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02...20/09), решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је складу са одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010).

Поука о правном леку:

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

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО

На основу чл. 36 и 38 Закона о планирању и изградњи објеката (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
ЗА РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
По+П+Пк У ПОЖАРЕВЦУ и то:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мирослав Бранковић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1027 08

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:

Мирослав Бранковић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 5078 03

САРАДНИЦИ:

Слободан Павловић дипл.инж.грађ. лиценца бр. 310 2442 03

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Именовани испуњава услове прописане у погледу стручне спреме и праксе, да може самостално да израђује урбанистичку документацију.

Именовани је дужан да се при изради Урбанистичког пројекта придржава важећих законских одредби, важеће урбанистичко-планске документације, техничких прописа, норматива и стандарда, којилда је регулисана предметна област.

"СТУДИО ПАВЛОВИЋ" ДОО

Директор:

Павловић Слободан, дипл. грађ. инж.

Број документације: 05-УП/2017

Местои датум: Пожаревац, мај 2017. год.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Мирослав П. Бранковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2606962762010

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1027 08



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Sumarac

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. јануара 2008. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Мирослав П. Бранковић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2606962762010

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 5078 03



У Београду,
27. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Слободан М. Павловић

дипломирани грађевински инжењер

ЈМБ 0807959762016

одговорни пројектант

грађевинских конструкција објеката високоградње, нискоградње и
хидроградње

Број лиценце

310 2442 03



У Београду,
23. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/268264
Београд, 03.07.2017. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Мирослав П. Бранковић, дипл.инж.арх.
лиценца број

300 5078 03

за

**одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења
слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и
канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 27.11.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Миласав Дамњановић, дипл. инж. арх.

Број: 12-02/268265
Београд, 03.07.2017. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Мирослав П. Бранковић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1027 08

за

**одговорног урбанисту за руковођење изработом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 27.11.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

Број: 12-02/266429
Београд, 08.06.2017. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Слободан М. Павловић, дипл. грађ. инж.
лиценца број

310 2442 03

за

**одговорног пројектанта грађевинских конструкција објеката
високоградње, нискоградње и хидроградње**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 23.10.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

2, ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

На основу Информације о локацији број 04-350-165/2016 издате 12.04.2016. год, од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца и члана 60 - 62. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014 и 145/2014) израдити урбанистички пројекат, а на захтев инвеститора.

Урбанистички пројекат се израђује за потребе разраде локације за изградњу стамбено пословног објекта у Пожаревцу спратности ПО+П+Пк на КП 1081/1 и 1081/2 КО Пожаревац.

Инвеститор

Новица Јевтић

3. ТЕКСУТАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

3.1. ОПШТИ ДЕО

На основу члана 60 - 62. Закона о планирању и изградњи. (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Генералног урбанистичког плана града Пожареваца, „Студио Павловић" ДОО Пожаревац, на основу захтева наручиоца **Новице Јевтића**, израдио је:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+П+4+Пк НА К.П. БР. 1081/1 И 1081/2
К.О. ПОЖАРЕВАЦ**

3.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ И ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ИЗРАЂЕН УП

Урбанистички пројекат за разраду локације и изградњу стамбено пословног објекта на К.П. бр. 1081/1 и 1081/2 К.О. Пожаревацу Пожаревацу (*у даљем тексту: УРБАНИСТИЧНИ ПРОЈЕКАТ-УП*), израђује се у складу са:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС" бр. 22/15)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 31/2010, и измене и допуне 69/2010 и 16/2011)
Правилник 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. 22/2015)
Генерални урбанистички план Пожареваца, (Сл. гласник града Пожареваца" број 13/14)
Генерални план Пожареваца, (Сл. гласник општине Пожаревац" број 2/07)
Катастарско - топографски план за КП бр. 1081/1 и 1081/2 КО Пожаревац који је израдила геодетска радња ТЕОПРЕМЕР ПО" из Пожареваца Пројектни задатак инвеститора
- Услови надлежних комуналних предузећа (у прилогу 5. Документација)

3.1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА - ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Подручје разраде локације за изградњу објекта налази се на катастарским парцелама број 1081/1 уписана у листу непокретности бр. 7821 КО Пожаревац и 1081/2 КО Пожаревац уписана у листу непокретности бр. 15866 КО Пожаревац. Укупна површина грађевинских парцела је 593 м².

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

Будућа катастарска парцела испуњава услове грађевинске парцеле који су дређени ГУП-олл (длин. површина 500м²) и Правилником о општим правилима за парцелацију, рвгулацију и изградњу (минимална ширина уличног фронта 16,0 дл и обезбеђен прилаз јавној саобраћајници). Парцела остварује приступ јавној саобраћајној површини - ул. Книћанинова (к.п. бр. 1122 К.О. Пожаревац).

Предметна локација налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, које је као такво одређено Генералним планом Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац" бр.2/07), у оквиру шире зоне градског центра.

Са северне стране парцела се граничи са приватним корисником на К.П. бр.1080/1 КО Пожаревац. Са западне и јужне стране граничи се са парцелом кп.бр. 1082 а са источном страном се граниче са парцелама у јавној својини. Парцеле излазе на Книћанинову улицу.

Преглед координата граничних тачака налази се у прилогу бр. 4.1 Теодетскз подлога са границом захвата УП-а".

3.13. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Према Гвнералном Плану предметна локација планирана је за мешовиту изградњу индивидуалних и стамбено пословних објеката. Сви параметри релевантни за ову зону дати су следећом табелом 1:

А.3.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ОКВИРУ ШИРЕ ЗОНЕ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

Намена:

- МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

- услужно-трговинске делатности (робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети);
- пословно-комецијалне делатности (банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање);
- туристичке активности: (хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти

Парцела:

- минимална површина парцеле..... 500 м²
- минимална ширина парцеле..... 12 м

Индекс или степен изграђености "И"

- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
- до 600 м²..... 3,0
- преко 600 м²..... 3,5

Индекс изграђености угаоних парцела Ии x 1.15

Индекс или степен заузатости "З"

- до 600 м ²	60%
- преко 600 м ²	50%

Степен заузетости угаоних парцела Изх1.15

Зелене површине

-минимални проценат зелене површине на парцели 20%

Висинска регулација:

-Максимална спратност објекта..... П+4+Пк

(П+6 за доградњу постојећих објекта према условима из 3.У.правила уређења становања ст.2)

-максимална висина објекта..... 24,0 м

-спратност помоћних објекта П

-максимална висина помоћног објекта..... 5,0 м

Хоризонтална регулација:

-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 0 м до 5,0 м

-минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 4,0 м

-минимално растојање објекта од бочних суседних објекта 8,0 м

-минимално растојање два објекта на парцели..... 8,0 м

-минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0 м

3.1.4. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца, донетој од стране Скупштине града Пожаревца, бр. 01-06-211/10 од 24.12.2014. године, прописана је обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено пословне објекте спратности веће од П+2+Пк и пословне објекте веће од 800 м², до доношења планова генералне регулације.

3.2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА

3.2.1. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И МАКРОЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

У макролокацијском смислу, за предметну локацију предвиђено је мешовито становање, као претећна намена. Обзиром да се у односу на ранг и структуру централних функција, предметна локација налази у зони градског општег центра ГОп

1Б, на истој се могу планирати и делатности централних функција, дао допунске.

Генералним урбанистичким планом дата су правила уређења и грађења за парцеле и објекте где је предвиђено мешовито становање, а за предметну локацију су у Информацији о локацији бр. 04-350-165/2016 од 12.04.2016. год. су таксативно дати следећи Урбанистички параметри за вишепородично становање:

Парцела:

мин површина парцеле 500 м²
 мин ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене
 објекте у непрекидном низу 12 м

Индекс изграђености:

- мах дозвољени индекс изграђености 3,2

Индекс заузетости:

- на парцели 55%
- на парцели са комврцијалним функцијама 65%

Зелене површине:

- проценат озелењених површина на парцели 15 %

Врста објекта с обзиром на начин изградње:

- објекат у низу

Висинска регулација:

мах спратност објекта П+4+Пк
 (Пс)
 мах висина 24,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле успоставља се на основу позиције суседних бочних објеката
 - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле: објекат се поставља на бочне границе парцелетако да се формира непрекидни низ (обострано узидан објекат), без могућности формирања отвора и испуста и уз образовање калкана према бочном суседу
 - растојање објекта од бочних граница парцеле 0,0 м
 - минимално растојање два објекта на парцели 4,0 м
 - Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0 м
 - Минимално растојање објекта од наспрамног објекта... ..једна висина вишег објекта (не мањв од 10м)
- Паркирање возила:
- једно паркинг место на један стан

Посебни услови:

- нема

3.2.2. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПАРЦЕЛА

Парцеле КП 1081/1 и 1081/2 су неправилног трапезастог облика. Се северне стране граничи се са кп.бр. 1080/1 на којој се налази изграђени вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4+Пк и који је лоциран на самој међи са кп.бр. 1081/1. На јужној страни се граниче са кп.бр. 1082 на којој се налази изграђени

вишепородични стамбено пословни објекат спратности По+П+4+Пк и који је лоциран на самој међи са кп.бр. 1081/2. На западној страни се граниче са парцелама 1083/4 и 1083/12, док се са источне стране граниче са јавним простором, односно са парцелом 1122.

На катастарској парцели бр. 1081/1 КО Пожаревац постоје изграђена два грађевинска објекта.

Катастарска парцела бр. 1081/2 КО Пожаревац је неизграђена (објекти који су постојали на њој су уклоњени), укупне површине 286 м² и ширине фронта 8,5 м не испуњава услове за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта, и непрекинутом низу, па је неопходно узвршити спајање са суседном катастарском парцелом бгр. 1081/1 КО Пожаревац у циљу формирања грађевинске парцеле за предметну изградњу и реализацију започете вишеспратне ивичне градње у непрекидном низу. Парцелацију треба реализовати пре издавања употребне дозволе за предметни објекат.

Будућа новоформирана парцела има површину од 593 м², у погледу облика, површине, ширине фронта, представља грађевинску парцелу која је у складу са условима о начину формирања грађевинске парцеле из важећег плана.





Фотографије постојећих објеката

Објекат бр.1 је спратности По+П+1+Пк, бруто површине 593,59м², грађен у зиданом конструктивнолл систему са дрвеном кровном конструкцијом и црепом као покривачем. Објекат бр.2 је приземан, бруто површине 98 м², грађен у зиданом конструктивном систему са дрвеном кровном конструкцијом и црепом као покривачем.

План рушења постојећих објеката предвидети у оквиру ПГД-а (Пројекта за грађевинску дозволу).

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Објекат "1"

Приступ објекту "1" остаје исти из постојећег пасажа. Објекат је у непрекинутом низу са суседним бочним објектима и то са јужне стране са објектом "2" спратности По+П+4+Пк на кп.бр. 1081/2 и са северне стране са постојећим стамбеним објектом По+П+4+Пк на кп.бр. 1080/1. Објекат се једним делом надзиђује тако да је будућа спратност објекта По+П+4+Пк.

У приземљу подстојећег објекта се налазе два локала од којих се један орјентисан ка дворишној страни задржава а други лоциран ка Книћаниновој улици се реконструише и претвара у два гаражна места. На спрату и поткровљу објекта остаје једна стамбена јединица.

Постојећи двоводни кров се реконструише у једноводни орјентисан ка дворишној страни са фалцованим црепом као кровним покривачем.

Објекат "2"

Приступ објекту "2" је са источне стране из Книћанинове улице. Објекат је у непрекинутом низу са суседним бочним објектима и то са јужне стране са стамбено пословним објектом По+П+4+Пк на кп.бр. 1080 и са северне стране са постојећим стамбено пословним објектом "2" спратности По+П+4+Пк, а који се налази на кп.бр. 1081/1. Спратност објекта је По+П+4+Пк.

Планирани објекат је вишепородични, стамбени, у приземљу гаражама (три гараже) и стамбеним садржајима на спратним етажама. У објекту се формира укупно 13 станова, по 2 стана на првом и другом спрату и по 3 стана на осталим спратним етажама.

Кров је класичан троводни са фалцованим црепом као кровним покривачем и калканским зидовима ка суседним објектима.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање је решено у оквиру третираних катастарских парцела бр. 1081/1 и 1081/2, обе КО Пожаревац, које чине јединствен грађевински комплекс. У објекту бр "1" су предвиђене две (2) гараже и два паркинг места у постојећем пасажу објекта. У објекту бр. "2" је предвиђена једна (1) гаража и два паркинг места. У дворишту објекта су предвиђена осам (8) паркинг места. Укупан број ПМ је петнаест (15). Диспозиција паркинг места је приказана у графичкој документацији.

33. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.3.1. РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Регулациона линија је на граници парцеле према јавној саобраћајници улице Книћанинове. Регулациона линија поклапа се са границом катастарских парцела број 1081/1, 1081/2 КО Пожаревац и улице - катастарска парцела број 1122 КО Пожаревац.

Диспозиција планираног објекта "2" утврђена је грађевинским линијама. Грађевинска линија приземља ка улици одређена је на растојању 2,15-2,53 м од регулационе линије на основу позиције постојећих бочних објеката. Грађевинска линија спратних етажа ка улици одређена је на растојању 0,36-0,79 м од регулационе линије на основу позиције постојећих бочних објеката.

Бочне грађевинске линије објекта постављене су у правцу постојећих објеката на кп.бр. 1082 и 1081/1 КО Пожаревац.

Задња грађевинска линија објекта постављена је на удаљености од 6м од кп.бр. 1083/2 КО Пожаревац.

Овим је испуњен услов из ГУП-а, којим се прописује растојање грађевинске линије од регулационе линије према Книћаниновој улици (за слободностojeће вишепородичне стамбене објекте од 0,00-5,00м), а што се утврђује на основу позиције изграђених бочних објеката.

Планирани објекат је у односу на суседне објекте и положај који заузима на парцели конципиран као објекату низу.

Висина планираног стамбеног објекта вишепородичног становања дефинисана је бројем надземних етажа (П+4+Пк) односно висинама венца суседних објеката на кп.бр. 1082 и 1080/1 КО Пожаревац. Додатни 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.

У конкретном случају висина објекта одређена је на максимуму, По+П+5 (подрум + приземље + 5 спрата). Растојање од нулте коте терена до коте највишљег кровног венца износи 19,02 м, а до слемена износи 21,02 м. Висина неискоришћеног таванског простора је 2,20м.

Према ГУП-у дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

33.2. НИВЕЛАЦИЈА

Систем нивелације се базира на постојећој топографији терена на којој се налазе предметне катастарске парцеле.

Терен на парце/ш је раван и незнатно у паду ка средини парцеле где је најнижа кота 80,34мнв, а највиша кота је на регулацији 80,86 мнв. Кота приземља објекта, постављена је на апсолутну коту од 81,02 мнв.

НИВЕЛАЦИЈА

(80.72) Кота тротоара уз улицу	-	0,20
(80.92) Кота пода приземља	±	0,00
(96.52) Кота пода задње етаже	+	15,16
(98.02) Кота венца крова	+	17,10

(101.62) Кота слемена крова + 20,70

Нивелационо решење условљено је новопроектованим котама планираног колског улаза, 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.

У оквиру грађевинске парцеле за потребе колског саобраћаја планирана је интерна саобраћајница (колско-пешачки пролаз) ширине 2,70+1,00м. У задњем дворишту је обезбеђен простор за окретање возила „Т” облика. Колско-пешачки пролаз планира се са попличањем бетонским (Бехатон) плочама са одговарајућом коловозном подконструкцијом за осовинска оптерећења лаких теретних и путничких возила и то до дворишта, а надаље се планира уређење пролаза и дворишта полагањем растер паркинг ПЕ плоча и затрављивањем (озелењеност 83%).

Коте нивелете терена, регулација унутрашњих саобраћајница и осталих кључних елемената приказани су у графичком прилогу бр. 4.4: „План нивелације и регулације”.

33.3. НАЧИН ПАРКИРАЊА

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.

У конкретном случају паркирање возила планирано је на паркинг простору у границама грађевинске парцеле и у приземљу објекта "1" и "2", који обезбеђују једно паркинг место за сваки стан и то: укупно 15 места, од чега је 8 отворених паркинг места на парцели (53,33%) и укупно 7 гаражних места (46,37%).

3.4. ИНФРАСТРУКТУРА И УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА

3.4.1. САОБРАЋАЈ

Предметна грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ улици Книћаниновој. Планира се један једносмерни колско-пешачки прилаз (улаз-излаз) задњем дворишту, где је планирано паркирање за 8 путничка возила и „Т” окретница. Прилаз ватрогасном возилу је обезбеђен крос пасажа између два објекта, а излаз ватрогасних возила је обезбеђен преко парцеле 1082 КО Пожаревац. Прилог: Сагласност власника парцеле 1082 и 1083/12 КО Пожаревац - УОП:885/2017.

Пешачки прилаз објекту планиран је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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).

3.4.2. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

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

Након изградње планираног стамбеног објекта вишепородичног становања, проценат озелењених површина износиће $166,30 \text{ m}^2$ што представља 28% од површина парцела. У ове површине урачунате су површине за колски прилаз и паркирање, које се планирају од затрављених пластичних растера - РоПех* (проценат затрављености 83%).

Оваквим решењем обезбеђен је услов за прихватање атмосферских вода, са платоа и крова, и слободно разливање по зеленим површинама.

3.4.3. КОМУНАЛНА И ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ПЛАН ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЕЊЕМ НА МРЕЖУ

Хоризонтални и вертикални размаци и укрштања појединих инсталација требају се извести у складу са важећим техничким прописима.

У пројектовању и реализацији инсталација, објеката и уређаја комуналне инфраструктуре, допуштена су мања одступања уколико не нарушавају услове коришћења саобраћајних површина.

Прикључке на јавну инфраструктуру потребно је извести на најповољнијем месту према техничким могућностима, важећим прописима, правилима и условима.

Пројекте разводне мреже и прикључака радити према техничким прописима и стандардима и Условима надлежног комуналног предузећа.

СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Планира се снабдевање санитарном водом објекта преко уличне водоводне мреже АЦ 080 мм у улици Книћаниновој преко водомерног шахта. Планирана водоводна мрежа, за снабдевање санитарном водом, биће профила мин 032 мм и чиниће једну функционалну целину. Разводни водови морају бити димензионисани на основу хидрауличног прорачуна уз услов задовољења санитарних количина.

Противпожарна заштита објекта, спроводиће се преко постојећих уличних противпожарних хидраната и унутрашње хидрантске мреже минималне димензије 065 мм.

Детаљна анализа положаја инсталација ће се сагледавати код израде пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, када ће се узети у обзир сви параметри битни за адекватни распоред свих инсталација. Дубина полагања водоводне мреже је најмање 1,2 м од коте нивелете терена или саобраћајнице и на удаљености најмање 0,5 м од свих осталих инсталација. Током земљаних радова треба обезбедити надзор (повремени или стални). Уколико се наиђе током радова на подземне објекте или инсталације, обавестити одмах надлежну службу, ради предузимања потребних мера.

Водоводну мрежу опремити затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Планирана водоводна мрежа дата је на одговарајућем графичком приказу у размери Р 1:250.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ВОДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Према условима ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" - Пожаревац, предвиђено је да се прикључење на јавну водоводну мрежу изврши у ул. Книћаниновој на цев АЦ 080 мм. Минимална прикључна цев на јавну водоводну мрежу треба да буде 065 мм како би се обезбедили услови за прикључење унутрашње хидрантске мреже.

За смештај водомера потребно је предвидети одговарајући водомерни шахт, који треба лоцирати уз регулациону линију парцеле и на месту прикључења. Водомерни шахт предвидети за смештај две водомерне гарнитуре санитарне и хидрантске мреже, у оквиру парцеле, на удаљености 1.0 м од регулационе линије.

ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Планира се сепаратни систем одвођења отпадних фекалних вода, док ће се атмосферске воде испуштати на зелене површине до стварања услова организованог прикупљања атмосферских вода у јавну атмосферску канализацију..

Прикључење канализационе мреже објекта планира се на градску уличну канализациону мрежу 0250 мм у Книћаниновој улици испред објекта.

Прикупљање и одвођење отпадних вода од објекта до до уличне канализационе мреже вршиће се преко планираног гравитационог затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода, пречника мин. 0160 мм. Наведени профил је оријентациони и мора се дефинисати хидрауличким прорачуном.

Детаљна анализа положаја инсталација ће се сагледавати код израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, када ће се узети у обзир сви параметри битни за адекватан распоред свих инсталација.

Атмосферске воде настале на саобраћајним и кровним површинама, ће се изливати слободно на зелене површине у оквиру парцеле.

Сви планирани одводни цевоводи односно ревизиона окна изводе се на дубини дна цеви од мин 1,5 м уз уважавање потребних уздужних падова, хидраулички дефинисаних пречника и ревизионих и каскадних окана. Највећи размак ревизионих окана на правим двоницама може бити до 200*Д м, где је Д пречник цеви. Током земљаних радова треба обезбедити надзор (повремени или стални). Уколико се наиђе током радова на подземне објекте и инсталације, обавестити одмах надлежну службу, ради предузимања потребних мера.

Целокупни системи канализације са свим својим прикључцима, ревизионим и каскадним окнима, кишним сливницима и евентуалним таложницама мора бити изведен водонепропусно.

Планирана канализациона мрежа дата је на одговарајућем графичком приказу у размери Р 1:250.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

Прикључење објекта на градску уличну канализациону мрежу 0250 мм у Книћаниновој улици испред објекта извршити преко граничног ревизионог шахта лоцираног у оквиру парцеле

3.4.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ СИСТЕМИ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

ОПШТИ ДЕО

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планирати, пројектовати и извести у свему према издатим условима од стране ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ОГРАНАК ПОЖАРЕВАЦ бр. 11-02-30-316541/1 од 08.06.2016., који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације.

Да би се стекли технички услови за прикључење предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем неопходно је да инвеститор обезбеди локацију за нову МБТС 10/0,4[^] 6301Л/А, која има везу са јавном површином у ширини од 2,5м и висине мин. 3,5\д, као и да обезбеди земљани коридор за прикључне каблове у ширини од 1,0м. Такође је потребно да ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА изгради кабловски вод 3х(ХНЕ 49-А 3х(1 x 150 мм²)), ШУ за увођење ТС у ШУ мрежу.

Прикључак је подземни групни индивидуални за 69 бројила са директним мерењем, место мерења на унутрашњој фасади објекта -ходнику у приземљу објекта.

Биланс потребне инсталисане и једновремене снаге

Објекат: Стамбени објекат
Спратност објекта - (По+П+Пк)
П_јmax=160,5 КУ.

Заштитне мере

Заштита ниског напона

Мрежу ниског напона треба штитити од струје КС са НН високоучинским осигурачима, уграђеним у НН пољу припадајуће ТС-10/0,4кВ. У прикључним кабловским ормарићима заштитити огранке за објекте одговарајућим осигурачима.

Заштита ТС-10/0,4кВ

У постојећој трафостаници ТС-10/0,4кВ, " " за заштиту трансформатора, предвиђен је Бухолцов релеј. За заштиту од кварова између 10кВ и 0,4кВ служе примарни прекострујни релеји, као и НН прекидачи са прекострујном и термичком заштитом.

Заштита од високог напона додира

Уземљење инсталација свих објеката повезаће се на заштитно уземљење трафостаница и јавне расвете, тако да се добије систем заједничког уземљивача и да се при том постигне један од система заштите (ТН-Ц-С, ТН-С или ТТ), а уз сагласност надлежне Електродистрибуције. Ради постизања услова из техничких прописа и изједначења потенцијала свих уземљења ових ТС 10/0,4кВ, објекта и јавне расвете међусобно повезати све у складу са важећим стандардима техничким препорукама бр. 7 ЕПС-а.

Заштита мреже високог напона

Сви предвиђени радови на објектима електроенергетске инфраструктуре морају бити у складу са

Српским стандардима и важећим техничким прописима и препорукама.

Одржавање електроенергетске инфраструктуре

У складу са потребом за одржавање инсталација електроенергетске инфраструктуре потребно је обезбедити приступачност трасама на којима су предвиђене инсталације спољашње електроенергетске инфраструктуре, а ради потребних интервенција надлежне Електродистрибуције на електроенергетским инсталацијама. То је могуће обезбедити регулисањем односа уговором између инвеститора, власника парцеле и надлежне Електродистрибуције о одржавању система спољашњих електроенергетских инсталација.

3.4.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На подручју захвата Урбанистичког плана Телеком Србија нема инсталираних телекомуникационих капацитета. Приликом израде Урбанистичког плана треба планирати изградњу телекомуникационе инфраструктуре тако да се омогући прикључење стамбеног објекта на приступним тачкама у окнима кабловске канализације.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Општи захтеви

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу пројектовати, планирати и извести у свеллу према техничкил условима издатим од стране Телеком Србија, Регија Београд, Извршна јединица Пожаревац, Службе за планирање, развој и инвестициону изградњу Пожаревац, бр. 222 706/2-2015 од 20.06.2016, 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 0 40тг од позиције ИТО-2 ормана до изласка из објекта и коруговану ПВЦ цев 0110тпл од изласка из објекта до границе грађевинске линије и дуж тротоара испред објекта.

3.4.6. ИНФРАСТРУКТУРА ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈЕЊА И КЛИМАТИЗАЦИЈЕ

Прикључење планираног објекта на топоводну мрежу топлификационог система града Пожаревца планирати и извести у свему према издатим техничким условима од стране ЈП „ЈОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 3616/2 од 01.07.2017, који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације.

Парцеле на којима се планира изградња бр. 1081/1 и 1081/2 К.О. Пожаревац припадају локацији која се снабдева топлотном енергијом из постојеће зонске топлотнопредајне станице 4083-ТПС 8/63 Југовићева 4. Да би се створили технички услови за прикључење предметног објекта на топлификациони систем града Пожаревца потребно је изградити:

Прикључни топовод и прикључну шахту са вентилима пречника ОМ80, 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 топовода.

3.5. АНАЛИТИЧКИ ПОДАЦИ

У датом прегледу приказани су подаци о комплексу:

ПАРАМЕТАР	ЈМ	МАКСИМА/1 НО	ОСТВАРЕНО
Површина парцеле (Пп)	м2	593	
Бруто површина приземне етажe (П _{тп})	м2	387,40	328,09
Бруто развијена грађевинска површина	м2	1.897,60	1.848,68
Индекс заузетости Ппр x 100 / Пп	%	макс. 65%	55,32%
Индекс изграђености Пбр x / Пп		3,2	3,12
Зелене површине	%	мин. 15%	28%

Остварени број паркинг места је 16 ПМ.

Из приказане табеле се може видети да су сви параметри задовољавајући.

3.6. ЗАКЉУЧАК

Урбанистичко-архитектонско решење, које произилази из ове анализе, показује да парцела осим својолд величином у потпуности задовољава услове за изградњу стамено пословног објекта. Сви урбанистички параметри су задовољени и испод својих максималних вредности. Испоштована је постојећа регулација.

3.7. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

Локацијски услови се издају на захтев инвеститора а на основу овог урбанистичког пројекта који одређује све параметре за обликовање објекта кроз **Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД).**

Обавеза инвеститора је да, за планирану изградњу објекта, прибави услове од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе у Смедереву.

Дозвољава се фазност изградње објекта, али тако да фаза чини затворену грађевинску и функционалну целину.

Одговорни урбаниста,

Мирослав Бранковић, дипл.инж.арх.



4. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

4.1. Геодетска подлога са границом захвата УП-а	P 1:250
4.2. Извод из ПДР-а ЈНамена	P 1:—
4.3. Композициони план	P 1:250
4.4. План нивелације и регулације	P 1:250
4.5. Приказ саобраћаја, нивелације и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	P 1:250
4.6. План рушења	P 1:250

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА-ПРИЛОЗИ:	25
5.1. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ бр. 04-350-165/2016 од 12.04.2016	25
5.11. САГЛАСНОСТ	25
5.12. ПУНОМОЋЈЕ	25
5.2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ план Р 1:500	25
5.3. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА	25
5.4. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ	25

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-165/2016
12.04.2016. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца поступајући по захтеву Јефтић Новице из Бара, за издавање информације о локацији за к.п.бр. 1081/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Книћаниновој бр.16, за потребе изградње стамбено пословног објекта, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Зона изградње:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1081/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Книћаниновој бр. 16, налази се у оквиру шире зоне градског центра.

Намена земљишта:

За предметну локацију предвиђено је мешовито становање, као претежна намена. Обзиром да се у односу на ранг и структуру централних функција, предметна локација налази у зони градског општег центра ГОп 16, на истој се могу планирати и делатности централних функција, као допунске.

Правила уређења и грађења:

Одлика ове 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, тј. треба тежити ивичној градњи.

Увидом у ситуациони план к.п.бр. 1081/2 и 1083/12 КО Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ из Пожареваца, 07.04.2016. године и стање на терену, утврђено је да се предметна парцела налази у оквиру локације на којој је започета реализација вишеспратних стамбено-пословних објеката, ивичне градње, у непрекинутом низу.

Како је Генералним урбанистичким планом прописано да се код реализованих објеката задржава постојећи систем регулације, у који се уклапају нови објекти, предметну локацију неопходно је планирати као ивичну градњу, односно наставити непрекинути низ, што подразумева постављање објекта на бочне границе парцеле и усклађивање висине венца објекта са реализованим суседним објектима.

Урбанистички параметри за вишепородично становање:

Минимална површина парцеле	500м ²
Минимална ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене објекте у непрекинутом низу	12м
Максимални индекс изграђености	3.2
Минимални проценат зелене површине на парцели	15%
Максимални степен заузетости	
- на парцели	55%
- на парцели са комерцијалним функцијама	65%

Максимална спратност објекта..... П+4+Пк (Пс)
(Могуће је у оквиру таванског простора (без надзидка) формирати поткровну етажу, а новоизграђени неискоришћени тавански простор не може се накнадно користити као стамбени. Максимална висина од пода тавана до максималне висине слемена у поткровној етажи не може бити већа од 2.2м.)

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле успоставља на основу позиције суседних бочних објеката

- растојање објекта од бочних граница парцеле 0м

Објекат поставити на бочне границе парцеле тако да се формира непрекинути низ (обострано узидан објекат), без могућности формирања отвора и испуста и уз образовање калкана према бочном суседу.

- минимално растојање два објекта на парцели 4.0м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6.0м

- минимално растојање објекта од наспрамног објекта једна висина вишег објекта (не мање од 10м)

Паркирање возила решава се искључиво у оквиру граница парцеле, при чему је неопходно испоштовати параметар 1ПМ/1стан, од чега се минимум 30% возила смешта у гараже или наткривена паркиралишта. За комерцијалне и услужно-пословне делатности обезбеђује се несметан директан приступ, са посебним паркиралиштем за одговарајући број возила према намени која се у објекту одвија. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Испуњеност услова за грађевинску парцелу: Катастарска парцела бр. 1081/2 КО Пожаревац укупне површине 286м² и ширине фронта 8.5м не испуњава услов за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у непрекинутом низу, па је неопходно извршити спајање суседних катастарских парцела бр. 1081/2 и 1081/1 КО Пожаревац у циљу формирања грађевинске парцеле за предметну изградњу и реализацију започете вишеспратне ивичне градње у непрекинутом низу.

Потреба израде урбанистичког пројекта: Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца, донетој од стране Скупштине града Пожареваца, бр. 01-06-211/10 од 24.12.2014. године, прописана је обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено пословне објекте спратности веће од П+2+Пк и пословне објекте веће од 800м², до доношења планова генералне регулације.

Напомена: Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, већ је на основу исте могуће приступити изради урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације коју чине к.п.бр. 1081/2 и 1081/1 КО Пожаревац.

Кроз урбанистички пројекат могуће је приказати фазе реализације по целинама које представљају независне функционалне и техничко-технолошке целине које се могу самостално користити.

Доставити: Јефтић Новици из Бара

Обрађивач:

Сузана Трифуновић, дипл.инж.арх.

Сузана Трифуновић

Начелник:

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

Војислав Пајић



САГЛАСНОСТ



У својству власника непокретности грађевинских парцела број 1082 и 1083/12 КО Пожаревац, које се налазе на углу улица Његошеве и Книћанинове у Пожаревцу, овим путем дајем САГЛАСНОСТ свом суседу Јевтић Војислава Новици из Пожареваца да постојећи против пожарни пут може да користи искључиво у случају потреба и интервенција као пролаз ватрогасних возила ради заштите будућег објекта који би се градио на суседним парцелама кп. бр. 8081/1 и 8081/2 КО Пожаревац.

Ова сагласност се издаје ради израде пројектно техничке документације ради добијања неопходних сагласности од надлежних органа ради изградње објекта на суседним парцелама.

Ова сагласност је једнострана, једном дата и не може се отказати.



Компанија Евротрговина“ ДОО Шапине

Потврђује се даје **ЖИВАНОВИЋ РАДИША (ВЛАСТИМИР) ИЗ Шапина, Општина Мало Црниће**, рођен 24.01.1958 године (двадесет четврти јануар хиљаду девесто педесет осме године), са пребивалиштем у Шапинама, Општина Мало Црниће, са ЈМБГ – 2401958763214 у својству заступника **КОМПАНИЈЕ ЕВРОТРГОВИНА ДОО ШАПИНЕ**, из Шапина Општина Мало Црниће, матични број 07614373 у присуству Јавног бележника својеручно потписао исправу.

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личне карте број 009323643 која је издата 28.02.2017 год, од стране ПС у Малом Црнићу

Исправа странке написана је ћириличним писмом штампачем и састоји се од 1(једне) стране, а оверен је у 2(два) примерка.
Један примерака издата су странци а 1 (један) примерак остаје код поступајућег јавног бележника.

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странака и не одговара за садржину исправе.

Накнада за оверу једног примерка наплаћена је у укупном износу од 3 780,00 динара са урачунатим ПДВ-ом, на основу тарифног броја 8- Јавнобележничке тарифе.

У Пожаревцу, 09.03.2017. године у 09:37 часова.
РЧ/ЧМ

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Чедомир Марјановић

12000 Пожаревац

Ул. 15.октобра бр.2.

(потпис)

(печат)

ПУНОМОЋЈЕ

Ми, доле потписани као сувласници на кп.бр.1081/1, дајемо Пуномоћје Новици Јевтићу (ЈМБГ – 2701953762027) из села Баре, Општина Пожаревац, да може у наше име и за наш рачун да нас заступа и предузима све потребне радње у поступку:

- Израда урбанистичког пројекта за разраду локације за изградњу стамбеног пословног објекта и пројекта парцелације/препарцелације за кп.бр. 1081/1 и 1081/2 КО Пожаревац,
- Добијања грађевинске дозволе за објекте који се граде на кп.бр.1081/1 и 1081/2 КО Пожаревац у Пожаревцу у улици Книћаниновој у Пожаревцу,
- Добијање употребне дозволе за горе наведене објекте.

Ово пуномоћје важи пред свим државним органима као и пред Републичким геодетским заводом – Служба за катастар непокретности Пожаревац.

Да може да преузме решења која буду долазила на наше има из РГЗ-а и на исте да изјави жалбе ако буде било потребно као и да може да преузме употребну и грађевинску дозволе.

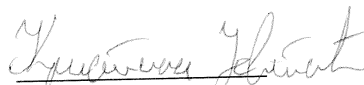
Све што буде преузео наш пуномоћник сматраћемо као да смо ми то урадили.

Пуномоћје није временски ограничено и може се пренети на треће лице.

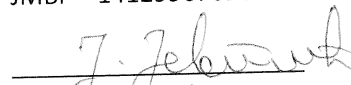
Ово овлашћење се издаје само у горе наведене сврхе и у друге се не може користити.

У Пожареву: 12.07.2017 год.

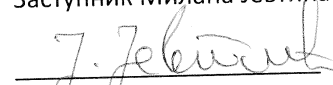
Даваоци пуномоћја:



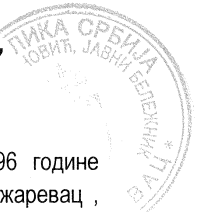
Кристијан Јевтић
ЈМБГ – 1412996762033



Јадранка Јевтић законски
Заступник Милана Јевтића



Јадранка Јевтић
ЈМБГ - 1607970767032



Потврђује се да су:

1.ЈЕВТИЋ КРИСТИАН од оца Саше, рођен у месту Пожаревац, дана 14.12.1996 године (четрнаестог децембра хиљаду деветсто деведесет шесте године), са пребивалиштем у месту Пожаревац, ул.Книћанинова бр. 014, а који је у присуству јавног бележника својеручно потписао ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту број 004767352 издата од ПУ ПОЖАРЕВАЦ, дана 23.10.2013. год.-----

2.ЈЕВТИЋ ЈАДРАНКА, од оца Новице, рођена у месту Пожаревац, дана 16.07.1970 године (шеснаестог јула хиљаду деветсто седамдесете године), са пребивалиштем у месту Пожаревац, ул.Книћанинова бр.14, која је у својству законског заступника малолетног Јевтић Милана из Пожаревца у присуству јавног бележника својеручно потписала ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту број 008544623 издата од стране ПУ ПОЖАРЕВАЦ, дана 06.09.2016. год.-----

3.ЈЕВТИЋ ЈАДРАНКА, од оца Новице, рођена у месту Пожаревац, дана 16.07.1970 године (шеснаестог јула хиљаду деветсто седамдесете године), са пребивалиштем у месту Пожаревац, ул.Книћанинова бр.14, која је у присуству јавног бележника својеручно потписала ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту број 008544623 издата од стране ПУ ПОЖАРЕВАЦ, дана 06.09.2016. год.-----

Исправа странака написана је на ћириличном писму и састоји се од 1 (једне) странице, оверена је у 5 (пет) примерака, 4 (четири) примерка за потребе странака, а 1 (један) оверен примерак остаје код поступајућег Јавног бележника.-----

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потписе странака и не одговара за садржину исправе.-----

Накнада за оверу за 4 (четири) примерка наплаћена је у укупном износу од **4.320,00** динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе. -----

У Пожаревцу, 12.07.2017. 15:45 часова

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Чедомир Марјановић
12000 Пожаревац
Ул. 15.октобра бр.2/2.

(потпис)

30.11.17



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Град Пожаревац
К.о.Пожаревац

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

к.б.р.1081/2 и 1083/12

4
942
025

4
942
025

942
000

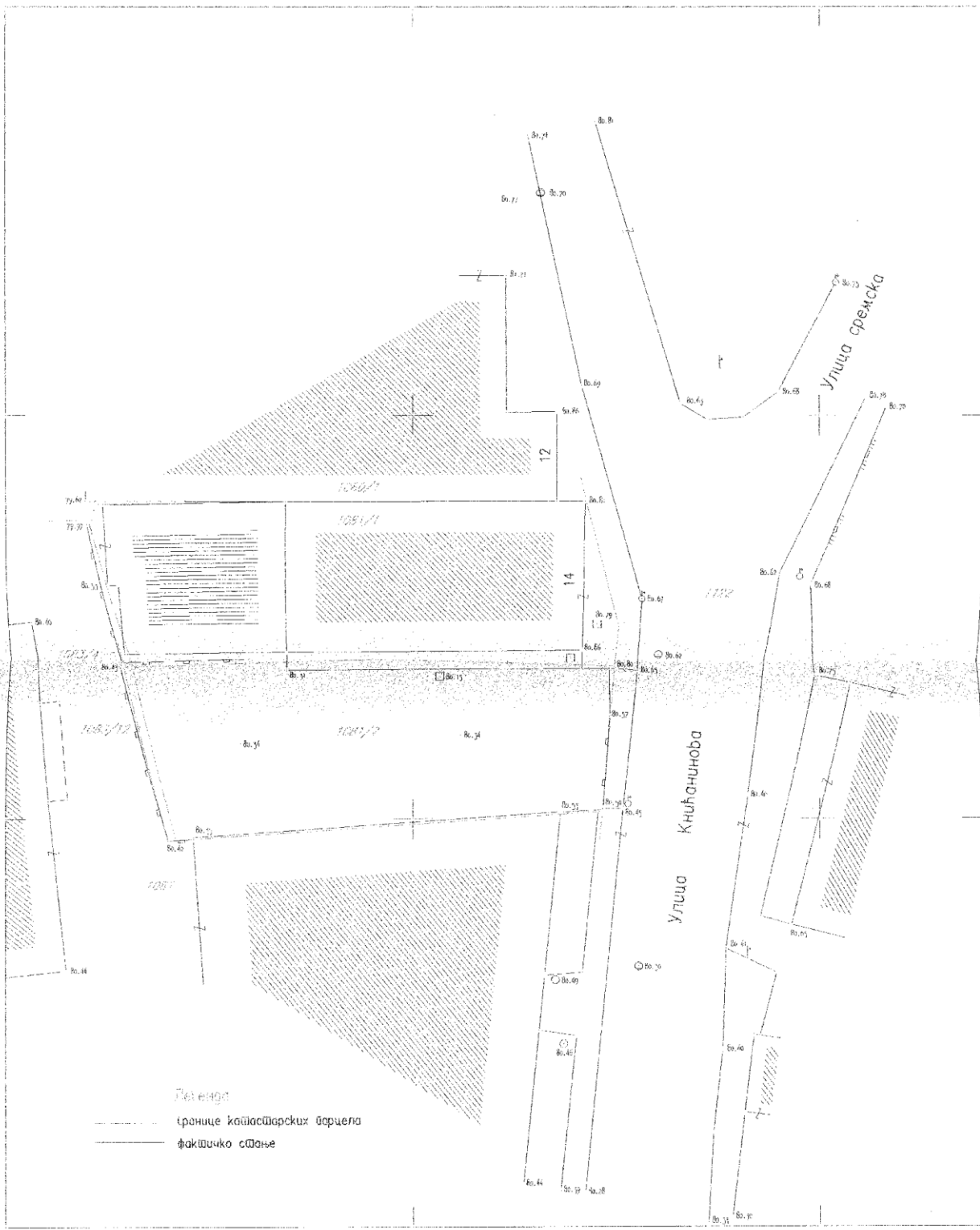
942
000

975

975

4
941
950

4
941
950



Легенда
----- границе катастарских парцела
———— фактичко стање

РАЗМЕРА 1:250

Снимање дејала баларном методом
07.04.2016.годиче

Израдио:

"ГЕОПРЕМЕР ПО" Пожаревац
Милан Бурсаћ, геод.инж.



JKP "Комуналне службе"

ПОЖАРЕВАЦ, ЈУГ БОГДАНОВА Бр.22

Текући рачун: 160-12511-82

Шифра делатности: 3811

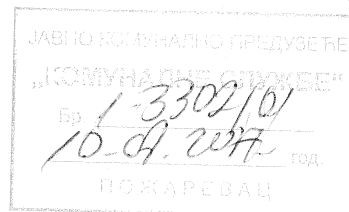
Матични број: 17223836

ПИБ: 100 436 152

Наш знак _____

Ваш знак _____

Пожаревац _____



"Novica Jevtic
12227Bare
Grad Pozarevac

Na zahtev Investitora Novice Jevtica(jmbg 2701953762027)iz sela Bare,Grad Pozarevac sa ovlasčenjem Slobodana Pavlovica dpl. arh.iz Pozarevca(jmbg0807959762016)za izdavanje tehnickih uslova za potrebe izrade Urbanistckog projekta za za planiranu izgradnju vise porodicnog stambenog objekta,koji bi se gradio na k.p.br.1081/1i k.p.br.1081/2K.O.Pozarevac u ul.Knicaninovoј br.14-16 u Pozarevcu.

Na parceli k.p.br.1081/1 postoji poslovni objekat spratnosti Po+P+1+Pk koji se rekonstruise,a izgradnja novog stambenog objekta Po+P+4+Pk se planirana parceli k.p.br.1081/2K.O.Pozarevac,kao objekat u nizu sa vec izgradjenim stambeno poslovnim objektom na k.p.1082 spratnosti Po+P+4+Pk

Na osnovu Odluke o Komunalnom uređenju Grada Požarevca i Službenog Glasnika Grada Požarevca br 12/2010; 6/2011; 2/2012 i 3/2014 godine I članova 29,33,34,36,37,41,43. JKP Komunalne službe Požarevac izdaju sledeće:

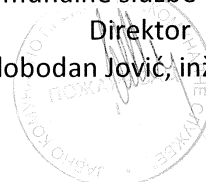
Tehničke uslove

Za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta I rekonstrukciju stambeno poslovnog objekta BRGP 1848,00m², obavezuje se investitor da nabavi 2(dva) kontejnera od 1,10m³ sa lokacijom na ugluk.p.1081/2 I susednog objekta,a na k.p.1081/2K.O.Pozarevac iprema skici i omogučenim slobodnim prostorom za manevrisanje kontejnera na ulicu Knicaninovu.

JKP "Komunalne službe" Požarevac

Direktor

Slobodan Jović, inž. teh.



[illegible]

W. A. R. 1902

granice katastarskih parcela

fakticko stanje

