



Garden studio
Ul. Cane Babović br.1
12000 Požarevac
063/210227 063/583583
gardenstudiosr@yahoo.com
arhnatasam@gmail.com

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG OBJEKTA NA K.P. BR. 4439/1 K.O. POŽAREVAC U POŽAREVCU

NARUČILAC	"DISTRIBUTIVNI CENTAR LILIĆ" DOO Šapine
VRSTA DOKUMENTACIJE	URBANISTIČKI PROJEKAT
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	„GARDEN STUDIO“ POŽAREVAC, ul. Cane Babović br. 1
ODGOVORNI URBANISTA	NATAŠA MOMIROVIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. 200 0935 06
OZNAKA	UP 3/18
DATUM	jun 2018.

naručilac: "DISTRIBUTIVNI CENTAR LILIĆ" DOO Šapine

projekat: **URBANISTIČKI PROJEKAT**
ZA IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG OBJEKTA NA K.P.
BR. 4439/1 K.O. POŽAREVAC U POŽAREVCU



obrađivač:

"Garden studio"
Požarevac, Cane Babović br. 1

odgovorni urbanista:

Nataša Momirović, dipl.inž.arh.
broj licence 200 0935 06

saradnik:

Predrag Pilović, dipl.inž.građ
broj licence 202 1493 15

Požarevac, jun 2018.godine

Vlasnik
projektne organizacije

SAMOSTALNA RADNJA
Garden Studio
Radni Kolarević pr
POŽAREVAC, Cane Babović 1

SADRŽAJ PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Kopija Rešenja Agencije za privredne registre
- 1.2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
- 1.3. Licenca odgovornog urbaniste
- 1.4. Licenca odgovornog projektanta
- 1.5. Izjava odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta

2. UVOD

- 2.1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta
- 2.2. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta

3. LOKACIJA

- 3.1. Obuhvat urbanističkog projekta
- 3.2. Podaci o lokaciji – postojeće stanje
- 3.3. Uslovljenost iz planske dokumentacije

4. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 4.1. Namena površina i koncept uređenja prostora
- 4.2. Numerički pokazatelji
- 4.3. Uslovi za uređenje kompleksa
 - 4.3.1. Saobraćajne površine, pristup objektima i parkiranje
 - 4.3.2. Zelene površine
 - 4.3.3. Mere zaštite životne sredine
 - 4.3.4. Inženjersko-geološki uslovi
 - 4.3.5. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
- 4.4. Tehnički opis (i funkcija objekta)

5. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 1. Kartografsko topografski plan sa granicom obuhvata UP R 1:500
- 2. Položaj lokacije u odnosu na okruženje
- 3. Ortofoto snimak sa situacionim rešenjem R 1:1000
- 4. Izvod iz grafičkog dela GP-a
- 5. Situaciono rešenje i parterno uređenje R 1:500
- 6. Regulacija, nivelacija i saobraćaj R 1:500
- 7. Infrastruktura

DOKUMENTACIJA PROJEKTA

1. Informacija o lokaciji
2. Kopija plana i Kopija plana vodova
3. Situacioni plan
4. List nepokretnosti
5. Uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća i institucija

IDEJNO REŠENJE

1. GLAVNA SVESKA IDEJNOG REŠENJA

2. PROJEKAT ARHITEKTURE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

2. UVOD

2.1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izradi urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju ugostiteljskog objekta - restorana na k.p. br. 4439/1 K.O. Požarevac u Požarevcu pristupilo se na zahtev naručioca „DISTRIBUTIVNI CENTAR LILIĆ“ DOO Šapine. Planirani objekat, po nameni, odnosno vrsti ugostiteljskih usluga koje se u objektu pružaju, spada u grupu ugostiteljskih objekata za ishranu i piće (usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka).

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama građevinske parcele br. 4439/1 K.O. Požarevac u Požarevcu.

Cilj izrade urbanističkog projekta je utvrđivanje urbanističkih i drugih uslova za predmetnu parcelu, radi realizacije planirane izgradnje, sa rešenjem kolskog i pešačkog prilaza i predlozima priključaka na spoljnu infrastrukturnu mrežu koji su u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća, koji će predstavljati osnov za dobijanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole, a sve u skladu sa smernicama iz planske dokumentacije šireg područja.

2.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

- odredbama čl. 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni 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, 132/014 I 145/2014);
- odredbama čl. 73. 74. i 82. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 64/2015);
- odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Požarevca („Službeni glasnik Grada Požarevca“, br. 13/2014).

Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Požarevca br. 01-06-211/10 od 24.12.2014. godine, propisana je obaveza izrade urbanističkog projekta za objekte javne namene, stambene i stambeno-poslovne objekte spratnosti veće od P+2+Pk, kao i poslovne objekte površine veće od 800m², do donošenja planova generalne regulacije.

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je Generalni plan Požarevca ("Službeni glasnik opštine Požarevac", br. 2/2007) i Generalni urbanistički plan Požarevca ("Službeni glasnik Grada Požarevca", broj 13/2014).

3. LOKACIJA

3.1. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom obuhvaćena je katastarska parcela br. 4439/1 u K.O. Požarevac u Požarevcu. Parcela je površine 9778m², na kojoj „DISTRIBUTIVNI CENTAR LILIĆ“ DOO Šapine ima svojinu, obim udela 1/1.

3.2. PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

Predmetna lokacija se nalazi u okviru građevinskog područja grada Požarevca uz Ulicu Dunavsku koja je državni put IIB reda, oznaka 371 (pravac ka Dubravici, tj. Zabeli). Duž ovog puta se već uveliko grade objekti komercijalno-uslužnih sadržaja (Grafički prilog broj 2 "Položaj lokacije u odnosu na okruženje"). Predmetna lokacija, takođe, ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu i sa jugozapadne strane - makadamski put.



Na parceli postoji stambeni objekat sa nadstrešnicom i nadstrešnica. Oba objekta su u vrlo lošem stanju i predviđeni su za uklanjanje.



Objekti u neposrednom okruženju su:

- na jugoistočnoj strani parcele (k.p. br. 4438/3) su objekti "DISTRIBUTIVNOG CENTRA LILIĆ" i predstavljaju administrativne, proizvodne i objekte za skladištenje proizvoda. Svi su spratnosti P+0 osim administrativnog objekta koji je P+1.
- na severozapadnoj strani uz Ulicu Dunavsku je stambeni objekat spratnosti P+1, a iza njega duž granice sa predmetnom lokacijom su pomoćni objekti, svi spratnosti P+0.

Naspramni objekat je stambeni objekat spratnosti P+1 na udaljenju od oko 30,00m od regulacije k.p. br. 4439/1.

Teren je u vrlo blagom padu posmatrajući dužinu parcele, sa najnižom kotom od 76,35m do kote od 77,20m koja je uz Ulicu Dunavsku. Denivelacija postoji u odnosu na sam kolovoz Ulice Dunavske koji je na visini od 78,25m.

Obuhvat urbanističkog projekta prikazan je u grafickom prilogu broj 1. "Kartografsko topografski plan sa granicom obuhvata UP", kao i u grafickom prilogu broj 3. "Ortofoto snimak sa situacionim rešenjem".

3.3. USLOVLJENOST IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Generalnom planu Požarevca planirana pretežna namena za predmetnu lokaciju je jednoporodično stanovanje (prigradska zona). Planirana dopunska i prateća namena su komercijalni sadržaji i delatnosti usluge (prodavnice, restorani...). Parcela se nalazi u reonu 4.

1.4. 2. Ciljevi razvoja

Opšti cilj razvoja i napretka grada Požarevca je razvoj u pravcu formiranja evropskog grada srednje veličine, kao jednog od centralnih punktova regiona, a u smislu maksimalnog aktiviranja postojećih razvojnih potencijala uz iskorišćavanja prednosti položaja na važnijim saobraćajnim koridorima (autoput Beograd Niš i rečni tokovi, ušće Velike Morave u Dunav), poštujući kontinuitete prostornog razvoja, principe održivog razvoja i postulate nove atinske povelje. Ovakav razvoj podrazumeva usaglašenost ekonomskog, socijalnog i prostornog razvoja i harmoniju u prostornim odnosima.

2.2. PODELA NA ORGANIZACIONE I PROSTORNE CELINE (korišćene za kodifikaciju blokova)

Prostorno-ambijentalna celina 4 obuhvata severozapadni deo grada i proteže se jednom svojom stranom duž glavnog saobraćajnog pravca ka Zabeli. Predmetna celina je u najvećoj meri pod porodičnim stanovanjem. U manjoj meri prisutno je višeporodično stanovanje. Trgovinsko-poslovni sadržaji su takođe u manjoj meri zastupljeni duž saobraćajnog pravca. Sportsko-rekreativne površine u ovoj celini nisu značajnije zastupljene, a slabo je zastupljeno i neizgrađeno i poljoprivredno zemljište.

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

...
- restorani, kafane..... 4 sedeća mesta,

3.3. GRADSKI CENTRI I CENTRALNE AKTIVNOSTI

Ukoliko se za osnov klasifikacije centara uzme učestalost potreba stanovništva, onda se zapravo radi o funkcionalnoj klasifikaciji centara kojom se oni dele na : - opšte centre, u kojima su zastupljene aktivnosti koje odgovaraju potrebama najvećeg dela populacije gravitacionog područja centra, i – specijalizovane centre, koji su u funkciji specifičnih, vanrednih ili posebnih potreba populacije, ili dela populacije gravitacionog područja centra. Za razliku od opštih centara u kojima se grupišu komunikaciono intenzivni sadržaji, što podrazumeva njihovu najširu otvorenost prema svim posetiocima pa i onim slučajnim, u specijalizovanim centrima se javljaju radno i kapitalno intenzivne, funkcionalno izdvojene delatnosti.

3. USLOVI UREĐENJA PROSTORA CENTARA

3.1. Komercijalni centri i aktivnosti - centralne funkcije privatnog sektora

...
Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u zonama ulaznih pravaca u grad

Indeks izgrađenosti (I)	0.5-1
Stepen zauzetosti (Z)	50%
Visina slemena (spratnost)	u skladu sa zonom u kojoj se nalazi
Način parkiranja*	parking prema ulici
Zelenilo	min. 20% i ozelenjeni parking

*Broj parking mesta za poslovanje prema Pravilima za parkiranje

3.7. STANOVANJE

...
Stanovanje u prigradskoj zoni

Ovu zonu karakteriše trend započete individualne stambene izgradnje, često bez jasno uspostavljene regulacije blokova i bez jasno izdvojenih stambenih zona, što se naročito odnosi na rubne delove područja.

Prigradsko stanovanje se, osim kompaktne zone koja okružuje područje gradske stambene zone, prostire i uz važnije saobraćajne pravce koji predstavljaju glavne ulazno-izlazne pravce u i iz grada – potezi prema „Zabeli“, Kostolcu, prema auto-putu, kao i uz intenzivnije lokalne putne pravce u južnom delu grada, gde je uveliko započet trend izgradnje stambenih objekata.

U okviru prigradske zone stanovanja, u zavisnosti od posmatranih podcelina, stanovanje poprima karakter *pretežne* ili *dopunske* funkcije.

Karakter pretežne funkcije – stanovanje u gušće naseljenim zonama što se, pre svega, odnosi na neposrednu kontaktanu zonu koja obuhvata gradsku stambenu zonu, zatim potezi uz važnije putne pravce, kao i potezi planiranih linijskih i lokalnih centara.

Dopunske funkcije stanovanju su: komercijalne i uslužne funkcije, razni oblici privređivanja (poljoprivreda, poslovno-proizvodni sadržaji, servisi, manufakturna i zanatska proizvodnja, itd.).

Karakter dopunske funkcije – individualno stanovanje poprima u spoljnim (rubnim) zonama prigradskog područja, uz dominantne oblike privređivanja – poljoprivredu, malu privredu, proizvodno-poslovne delatnosti, itd.

Uz poteze važnih saobraćajnica, stambena funkcija kombinuje se u najvećoj meri sa servisima, uslužnim i komercijalnim sadržajima.

U okviru prigradske zone, predviđa se razvoj stanovanja nižih gustina izgrađenosti.

Pretežna spratnost objekata u ovoj zoni je P+1+Pk, a stepen zauzetosti na nivou bloka ili zone je maks. 30%.

U zonama linijskih centara i na koridorima važnijih saobraćajnica, moguća je i viša spratnost do P+2+Pk.

Generalno, koncept uređenja prigradske stambene zone, podrazumeva definisanje jasnih regulacionih i nivelacionih karakteristika prostora, regulaciju blokova ili zona, infrastrukturno opremanje prostora, povezivanje na gradske komunalne sisteme, izgradnju objekata društvene infrastrukture, uvođenje šireg spektra centralnih funkcija, naročito u zonama lokalnih i linearnih centara, uređenje rekreativnih prostora i centara slobodnog vremena, primarne zdravstvene zaštite, itd.

Za aktiviranje rubnih delova prigradskog područja, kao i poteza linearnih centara u okviru ove zone, neophodan preduslov je izgradnja i zaokruženje ulične mreže i koridora glavnih saobraćajnih pravaca. U tom smislu, za pojedine zone (date grafičkim prilogom Implementacija plana) preporučuje se, kao faza razrade, izrada Plana generalne regulacije.

3.8. RAZVOJ PRODUKCIONIH DELATNOSTI

3.8.3. KONCEPCIJA RAZVOJA

Komercijalne funkcije

Ukupna površina u okviru Plana namenjena komercijalnim funkcijama iznosi 610ha, od čega je 460 ha predviđeno za uslužne delatnosti, a 150 ha za delatnosti poslovanja.

Planom je predviđeno unapređenje i razvoj kroz rekonstrukciju i izgradnju trgovinsko zanatskih, kulturno zabavnih, turističko ugostiteljskih i poslovno stambenih sadržaja.

U centralnoj zoni grada predviđa se unapređenje postojećih uslužno poslovnih sadržaja, kao i aktiviranje novih u prizemljima postojećih stambenih objekata.

Linearni i tačkasti razvoj poslovno uslužnih delatnosti planira se uz glavne putne pravce prema Beogradu, V. Gradištu, a sa manjim kapacitetima na pravcima prema Dragovcu, Kostolcu, Zabeli, Petrovcu. Takođe se predviđa razvoj poslovno uslužnih delatnosti u stambenim strukturama i to:

- aktiviranjem prizemlja postojećih stambenih objekata,
- rekonstrukcijom postojećih uslužno poslovnih kapaciteta,
- izgradnjom novih uslužno poslovnih kapaciteta.

Komercijalne funkcije - delatnosti usluge i poslovanja

Udeo komercijalnih delatnosti (poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo...) u ukupnoj funkcionalnoj strukturi grada je izuzetno mali. One su uglavnom koncentrisane u centralnoj zoni uz važnije objekte društvenog standarda kao što su Dom Kulture, Hotel, objekti uprave i administracije.

Kao prateći oblici individualnog i kolektivnog stanovanja, ovi sadržaji, prvenstveno u formi svakodnevne trgovine i poslovanja, razvijeni su u centralnoj zoni, kao i uz glavne magistralne pravce prema Beogradu, V. Gradištu, **Dragovcu**...

3.8.4. POSEBNA PRAVILA UREĐENJA

Komercijalne funkcije

...

Uslužne kapacitete opremiti neophodnom primarnom i pratećom infrastrukturom. Omogućiti direktne pristupe do objekata na parceli neposredno sa saobraćajnih površina. Omogućiti nesmetani prolaz kroz parcele izgradnjom i uređenjem pešačkih staza do i oko objekata.

Slobodne površine na parcelama obezbediti za uređene zelene površine u kombinaciji niskog i visokog rastinja, a ostale površine i pešačke pristupe do objekata opremiti kvalitetnim popločanjem i odgovarajućom rasvetom. Prostore opremiti potrebnim mobilijarom (kante za otpatke, žardinjere, klupe, osvetljanje..).

B. Stanovanje

B.1.3. *Urbanistički parametri za blokove, celine i parcele sa individualnim jednoporođičnim stanovanjem u prigradskim zonama*

- minimalna površina parcele
- za slobodno stojeće objekte... 500 m²
- za dvojne objekte 400 m²

Parcela:

- minimalna širina parcele
- za slobodnostojeće objekte..... 12 m
- za dvojne objekte 24 m

Indeks ili stepen izgrađenosti "I"

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti "I"
 za nivo bloka ili celine 0,25
- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti "I"
na parceli 0,3
- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti "I"
na parcelama sa komercijalnim funkcijama 0,5

Odnos BRGP stanovanja i delatnost

- odnos stanovanje : funkcije 50%:50%

Zelene površine

- minimalni procenat zelene površine na parceli ... 30%

Indeks ili stepen zauzatosti "Z"

- maksimalni indeks ili stepen zauzatosti "Z"
za nivo bloka ili celine 25%
- maksimalni indeks ili stepen zauzatosti "Z"
na parceli 30%
- maksimalni indeks ili stepen zauzatosti "Z"
na parcelama sa komercijalnim funkcijama 50%

- maksimalna spratnost objekata Po+P+1+Pk
- maksimalna visina objekata
- do kote slemena 12,0 m
- do kote 8,5 m
- spratnost pomoćnog objekta P
- maksimalna visina pomoćnog objekta
- do kote slemena 5,0 m
- do kote venca..... 4,0 m

Visinska regulacija:

Horizontalna regulacija:

- rastojanje građevinske linije objekta od
regulacione linije parcele
- 0,0 m (za objekte sa komercijalnim funkcijama)
- 5,0 m
- 10,0 m (izuzetno)
- za izgrađene objekte važi postojeća građevinska linija

- rastojanje objekta od bočnih granica parcele
- slobodnostojeći objekti 2,0 m do 4,0 m
- dvojni objekti 4,0 m
- u prekinutom nizu 2,0 m do 4,0 m
- za izgrađene objekte važi postojeća rastojanja

- rastojanje objekta od bočnih susednih objekata
- slobodnostojeći objekti 4,0 m
- dvojni objekti 5,0 m
- za izgrađene objekte važe postojeća rastojanja

- minimalno rastojanje dva objekta na parceli 4,0 m

- minimalno rastojanje objekta od zadnje
granice parcele 10,0 m
- minimalno rastojanje objekta od naspramnog objekta 1 h, a ne
manje od 10,0 m

- za izgrađene objekte važe postojeća rastojanja

4. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

4.1. NAMENA POVRŠINA I KONCEPT UREĐENJA PROSTORA

Planirana izgradnja i funkcionalna organizacija predmetnog prostora prikazana je na grafičkom prilogu broj 5 " Situaciono rešenje i parterno uređenje".

Sama lokacija nije u gusto naseljenom području, u neposrednom širem okruženju nema zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, javnih i drugih objekata i sadržaja koji bi mogli biti ugroženi, kao ni sličnih objekata. Takođe, namena budućeg objekta je takva da zahteva veći prostor, kako za sam objekat tako i za parkiranje i nije moguće ni primereno da to bude u zoni bližoj gradskom centru. Ovo je jedan od razloga za odabir lokacije.

Urbanističkim projektom se planira izgradnja ugostiteljskog objekta - restorana spratnosti Po+P+1, maksimalnih dimenzija osnove prizemlja 38,61 x 75,80m. Planirani objekat, po nameni, odnosno vrsti ugostiteljskih usluga koje se u objektu pružaju, spada u grupu ugostiteljskih objekata za ishranu i piće (usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka). S obzirom na osnovnu namenu planiranog objekta, isti se može tretirati kao objekat koji kao takav odgovara planom opredeljenoj nameni.

Objekat je snabdeven svim potrebnim sadržajima za funkcionisanje ovog tipa objekta. Sastoji se iz dve glavne celine: ekonomsko-tehnički deo i uslužni deo.

Ekonomsko-tehnički deo sadrži kuhinju, komore za piće i torte, prostor za pečenje, prostoriju za serviranje hrane i prostor za pranje posuđa, kao i deo za zaposlene koji se sastoji iz garderoba, sanitarnog čvora, prostorije za dnevni odmor radnika, vešeraja i ostave za higijenu. Deo za pripremanje, serviranje hrane i komore je odvojen predprostorom od sala, odnosno hodnikom od ulaza sa zadnje strane. Garderobe i toaleti (za zaposlene, kao i za goste objekta) su razdvojeni na muške i ženske. Ova celina ima ulaze sa zadnje strane objekta.

Uslužni deo se sastoji iz ulaznog dela i dve sale za ručavanje i slavlja (jedna za oko 350 a druga za 200 gostiju). Na ulazu je trem, zatim ulazni hol u okviru koga se nalaze toaleti i garderobe, kao i prostor za sedenje.

Podrumska etaža se nalazi ispod dela objekta i ima ulaz sa zadnje strane gde su i ulazi za snabdevanje. U podrumu su predviđene pomoćne prostorije: kotlarnica, mašinska soba i ostava.

Na spratu se nalaze sobe za goste restorana za dnevni predah i presvlačenje, s obzirom da ovakav objekat može da pruža i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Tu je i jedna kancelarija sa delom za odmor i lođom.

Prema predloženom situacionom rešenju, na predmetnoj parceli, ceo prostor se može podeliti na tri prostorna ambijenta, i to: površina pod objektom, saobraćajne površine (kolsko-pešačka saobraćajnica sa trotoarima i parkinzi) i prostor zelenih površina.

Sam objekat je slobodnostojeći, postavljen tako da mu je omogućen kolski i pešački prilaz sa svih strana. Pristup parceli se ostvaruje iz Ulice Dunavske. Veliki deo parcele zauzimaju saobraćajne površine i parking mesta, što je neophodno zbog broja gostiju. Ispred objekta je prilazni trotoar, a ostali deo je ozelenjen.

Horizontalna i vertikalna regulacija planiranog objekta

Horizontalna regulacija:

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskim linijama i

njihovim položajem u odnosu na granicu parcele.

Regulaciona linija jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

U konkretnom slučaju građevinska parcela tangira javne saobraćajne površine na severoistočnoj (Ulica Dunavska) i jugozapadnoj strani (put - k.p. br. 4393/1). Kolski, kao i pešački pristup kompleksu planiran je iz Dunavske ulice.

Regulacione linije su postojeće i zadržavaju se.

Objekat je postavljen kao slobodnostojeći u okviru zone građenja. Zona građenja je definisana građevinskim linijama.

Građevinska linija objekta u odnosu na javnu saobraćajnicu (Ulica Dunavska) je postavljena na udaljenju od 20,0m, a u odnosu na put sa jugozapadne strane na udaljenju od 110,0m.

Individualni stambeni objekti duž Dunavske ulice su postavljeni na udaljenjima do 10m u odnosu na regulaciju. Građevinska linija ugostiteljskog objekta je postavljena na 20m zato što je, s obzirom na karakter i sadržaj objekta, to primerenije udaljenje, a, takođe, prati i građevinsku liniju objekta sa susedne parcele na jugoistočnoj strani (k.p. 4438/3).

Udaljenja od bočnih granica parcele su na najužem delu po 4,0m sa obe strane. Kako parcela nema idealan oblik pravougaonika ta udaljenja se povećavaju prema Ulici Dunavskoj tako da je u najširem delu udaljenje 5,60m ka jugoistočnoj granici parcele, odnosno 5,06 ka severozapadnoj granici.

Najmanja udaljenja od bočnih susednih objekata su 11,55m prema objektu na susednoj parceli na jugoistočnoj strani (4438/3), odnosno 4,96m prema pomoćnom objektu na susednoj parceli na severozapadnoj strani (4121/3).

Položaj građevinskih linija obrađen je u grafickom prilogu broj 6 "Regulacija, nivelacija i saobraćaj", i definiše položaj budućeg objekta na parceli i odnos prema granicama susednih parcela.

Visinska regulacija

Visinska regulacija određena je spratnošću objekta.

Spratnost ugostiteljskog objekta je Po+P+1. Maksimalna visina objekta iznosi 9,28m (87,53m_{mnv}) što je visina atike ka Ulici Dunavskoj, 7,08m (85,33m_{mnv}) je visina slemena krova iznad sala, dok je visina slemena krova iznad kuhinjskog dela 5,09m (83,34m_{mnv}).

Krov je ravan neprohodan na najvišem delu, dok je na nižim delovima objekta sa padom ka spoljašnjim ivicama objekta od 5%.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato je u grafickom prilogu broj 6 u apsolutnim kotama.

Nivelacija objekta, interne komunikacije i parkinga prilagođena je postojećem terenu.

Kota poda prizemlja objekta podignuta je za 1,20 metara u odnosu na mesto pristupa objektu, kako bi se izjednačila kota poda prizemlja sa kotom ulice. Relativnoj koti $\pm 0,00$ odgovara apsolutna 78,25 m_{mnv}. Kota terena ispred ulaza u objekat iznosi -1,20m (77,05).

Pošto je najveća denivelacija na terenu na samom ulazu u parcelu (na regulaciji) a u odnosu na kotu ulice, projektom je predloženo rešenje tog dela javne površine iako je

van obuhvata urbanističkog projekta. Predloženo je da se uradi rampa sa nagibom od 12% od ulice do trotoara koji je postavljen između ulice i granice parcele, a od trotoara da se uradi blaža rampa od 5,6% do same granice građevinske parcele, tj. regulacije.

Korekcija i ostupanja od predloga nivelacionog rešenja je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih sadržaja na predmetnoj građevinskoj parceli.

4.2. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prikaz površina i urbanističkih pokazatelja iskazani su u sledećim tabelama:

GRAĐEVINSKA PARCELA	POVRŠINA
Broj građevinske parcele	k.p. br. 4439/1
Površina građevinske parcele	9778 m ²
Spratnost objekta	Po+P+1
Bruto površina podruma	255 m ²
Bruto površina prizemlja	2695 m ²
Bruto površina sprata	582 m ²
BRGP planiranog objekta	3277 m ²

Namena površina	površina (m ²)	površina (%)
Objekat	2695 m ²	27,56
Saobraćajnice	2571,51 m ²	26,30
Parkinzi	1570,30 m ²	16,06
Trotoari i pešačke staze	261,04 m ²	2,67
Zelena površina	2680,15 m ²	27,41

Ukupna površina parcele	9778 m ²	100%
-------------------------	---------------------	------

parking mesta	broj
automobili	140 PM (8PM za osobe sa invaliditetom)

UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH POKAZATELJA

	GP Požarevca	Urbanistički projekat
stepen zauzetosti parcele	maks. 50,00%	27,56%
indeks izgrađenosti parcele	0,50 - 1,0	0,33
spratnost	maks. P+1	Po+P+1
procenat zelenih površina	min. 20% i ozelenjeni parking	27,41%

4.3. USLOVI ZA UREĐENJE KOMPLEKSA

4.3.1. Saobraćajne površine, pristup objektima i parkiranje

Predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja ugostiteljskog objekta (k.p.4439/1 K.O. Požarevac) nalazi se na severozapadu opštine Požarevac, uz Dunavsku ulicu, na približno 785m od kružne raskrsnice (čvor 3401 po referentnom sistemu državni puteva I i II reda) u pravcu Požarevca. Čvor 3401 predstavlja ukrštaj državnih puteva DP IIB 371 i DP IB 34.

Procenat učešća saobraćajnih površina u površini parcele nije definisan planskim dokumentom. Učešće planirane saobraćajne površine (koje čine saobraćajnice i parking) iznosi 42,36 %.

Sam pristup lokaciji je planiran sa javne saobraćajne površine tj. postojeće Dunavske ulice (k.p. 3055/1 KO Požarevac). Ulaz u kompleks se planira kao jednosmeran sa širinom od 3,5m i lociran je na severnoj strani dok je izlaz širine od 3,5 m planiran sa južne strane kompleksa takođe kao jednosmeran. Ulaz/izlaz sa i na Dunavsku ulicu je planiran sa radijusom $R=7m$. Kota ulaza kao i izlaza sa predmetne parcele iznosi 78,2 mnv koliko iznosi kota ivice Dunavske ulice u postojećem stanju. Ulaz i izlaz sa parcele se izvodi tako da se sačuvaju i obezbede pešačka i druga kretanja.

Pešačke komunikacije su integrisane sa kolskim jer je sve internog karaktera, a postoje i trotoari oko objekta, kao i ispred samog objekta. Sa zadnje strane objekta je obezbeđen pristup dostavnim vozilima za snabdevanje.

Na slobodnoj površini parcele, unutar kompleksa, planira se izgradnja internih kolskih saobraćajnica širine 5,5m kako je i prikazano na grafičkim priložima.

Upravno parkiranje putničkih vozila definisano je na više pozicija uz interne saobraćajnice. Obezbeđeno je ukupno 140 parking mesta. Dimenzije parking mesta su 2,30 x 4,80m.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS" br. 22/15) za objekte javnog korišćenja (u koje spada i ugostiteljski objekat) neophodno je obezbediti min. 5% mesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom, što od ukupnog broja mesta za parkiranje iznosi 8 parking mesta minimalnih dimenzija 3.70 x 4.80m za osobe sa invaliditetom kako je i predviđeno projektom. Navedene površine za parkiranje planirane su i locirane najbliže moguće objektu, a na terenu treba da budu označene na zakonski propisan način.

Kolovozne površine se planiraju sa propisanim nagibima kojima se omogućava nesmetano odvodnjavanje atmosferskih padavina sa saobraćajnica u zelene površine.

Planira se popločavanje prostora koji je namenjen za parkiranje šupljim betonskim ili plastičnim elementima između kojih se planira trava (ili nekom drugom vrstom popločanja koje će jasno razdvojiti parkinge od kolovoza).

Parking prostori su zaštićeni od sunčevog zračenja sadnjom drveća u zoni parkinga, ali tako da to ne remeti saobraćajne standarde.

4.3.2. Zelene površine

Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekat koji se planira, značajan pre svega kao oblikovni element, a i zbog zasene koju pravi (parkinzi). Površine pod zelenilom zauzimaju značajnu površinu na parceli a svojim karakteristikama pojačavaju dekorativnost i doprinose da čitav prostor parcele predstavlja jednu skladnu celinu.

Postignut procenat zelenih površina na parceli je 27,41%, a kako se planira da se parking prostori popločaju šupljim betonskim ili plastičnim elementima između kojih se planira trava, procenat zelenih površina je još veći. Površina parkinga je 1570,56 m², polovina od te površine je 785,28 m², što je još 8,0% zelenila na parceli.

Izbor biljnih vrsta je takav da je na delu parcele ispred objekta ka Dunavskoj ulici planirano nisko dekorativno rastinje, zimzelena stabla i travnate površine. Parking prostori su ozelenjeni visokim rastinjem lišćara kako bi osim dekorativne uloge obezbedili i hladovinu, kao i površina u zadnjem delu parcele, kod okretnice.

4.3.3. Mere zaštite životne sredine

Projektovani ugostiteljski objekat ne spada u kategoriju objekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, Prema Zakonu o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS", br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US i 14/2016) i Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br. 114/2008).

Komunalni otpad koji nastaje će se organizovano sakupljati i odlagati u metalne kontejnere locirane na za to određenom delu kompleksa, u skladu sa uslovima JKP "Komunalne službe" broj 01-5217/1 od 07.11.2017. Redovno pražnjenje kontejnera i evakuacija otpada sa lokacije mora biti organizovano preko komunalnog preduzeća, prema utvrđenoj dinamici.

4.3.4. Inženjersko-geološki uslovi

Za potrebe izrade projekta za građevinsku dozvolu, odnosno izvođenje, neophodna je izrada elaborata o geomehaničkim istražnim radovima terena koji će biti osnov za proračun konstrukcije.

Obzirom da se Požarevac nalazi u seizmičkom području inteziteta VIII stepeni MCS skale, konstrukciju objekta je neophodno sračunati u skladu sa odgovarajućim koeficijentom seizmičnosti.

4.3.5. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu

Za funkcionisanje planiranog objekta, predmetna lokacija se oprema komunalnom infrastruktururom i to instalacijama vodovoda, kanalizacije i elektroenergetskim instalacijama. U objektu su planirane, osim instalacija komunalne infrastrukture i mašinske instalacije ventilacije, uzemljenja i gromobrana, telekomunikacione instalacije i sl.

Investitor se obratio nadležnim javnim preduzećima za dobijanje potrebnih tehničkih uslova.

Vodovod i kanalizacija

Prema tehničkim uslovima Javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija Požarevac“, br. 01-2751/1 od 30.04.2018. godine, moguće je priključenje objekta na primarni vod javnog vodovoda ACC Ø200 koji se nalazi u Dunavskoj ulici u zelenoj površini na strani ulice suprotno od predmetne parcele.

Prema tehničkim uslovima Javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija Požarevac“ priključenje na kanalizacionu mrežu treba predvideti na šaht fekalne kanalizacije u Dunavskoj ulici.

Elektro instalacije

Priključenje planiranog objekta na elektroenergetsku mrežu planirati, projektovati i izvesti u svemu prema uslovima izdatim od strane Javnog preduzeća „Elektroprivreda Srbije“ – Ogranak „Elektro distribucija Požarevac“, br. 8V.1.0.0.-115627-18 od 04.05.2018. godine. Na predmetnoj lokaciji postoje nadzemne instalacije a konkretno će se rešavati kroz projektnu dokumentaciju.

Toplifikacioni sistem

Priključenje planiranog objekta na toplifikacionu mrežu grada Požarevca nije moguće zato što ne postoje izvedene podzemne i nadzemne instalacije sistema daljinskog grejanja, u skladu sa tehničkim uslovima JP "Toplifikacija" br. 2297/2 od 24.04.2018.god.

Gasovodni sistem

Na predmetnom području postoji izgrađen gasovod ali nije u funkciji. (Uslovi JP "Srbija gas" broj 07-07/11909 od 18.05.2018.)

Investitor će grejanje u objektu rešavati individualno.

Telekomunikacije

Na predmetnoj lokaciji ne postoje tt objekti, u skladu sa tehničkim uslovima "Telekom Srbija" br. 167789/2-2017 od 20.04.2017.god

4.4. TEHNIČKI OPIS (I FUNKCIJA OBJEKTA)

Tehnički opis objekta ja dat u posebnoj svesci – sveska II: Idejno arhitektonsko rešenje objekta.

odgovorni urbanista



Nataša Momirović

Nataša Momirović, dipl.inž.arh.
broj licence 200 0935 06

5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

DOKUMENTACIJA