



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ПРОЈЕКАТ	СВЕСКА 1: УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ
ЛОКАЦИЈА	КП БРОЈ 1796/1 КО ПОЖАРЕВАЦ, УЛИЦА ДЕЛИГРАДСКА БРОЈ 2, ПОЖАРЕВАЦ
ИНВЕСТИТОРИ	НИКОЛИЋ СТАНКО (БОРИСАВ) ИЗ ДОБРОГ ПОЉА, ТОДОРОВИЋ РАДЕ (СТАВРА) ИЗ ДАРКОВЦА, МАРКОВИЋ АНА (РАТОМИР) ИЗ ПОЖАРЕВЦА И ЛАЗОВИЋ ДАНИЦА (РАДОСАВ) ИЗ ПОЖАРЕВЦА
ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	УПР – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ИЗРАЂИВАЧ ПРОЈЕКТА	ПБ „УРБАНЕКС“ ПОЖАРЕВАЦ, ТРГ ОСЛОБОЂЕЊА 4/8
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	ДАНИЈЕЛ М. РАДУЛОВИЋ, д.и.а. лиц. бр. 200 0282 03
ОЗНАКА	УПР 7/18
ДАТУМ	ДЕЦЕМБАР 2018.

Радуловић Данијел, дипл. инж. архитекта

тел. 063 / 338 751

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО–АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА По+П+4+Пк
НА КП БР 1796/1 КО ПОЖАРЕВАЦ
У УЛИЦИ ДЕЛИГРАДСКОЈ БРОЈ 2 У ПОЖАРЕВЦУ

САДРЖАЈ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
2. ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1 ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТАНАТА

1.2 ДОКУМЕНТАЦИЈА ИНВЕСТИТОРА

1.3 ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ОПРЕМАЊА ЛОКАЦИЈЕ

1.1 ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТАНАТА

- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНАТА
- ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНАТА
- ИЗЈАВЕ ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНАТА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 194704/06

Датум 20.06.2006 године
Београд

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

оснивача:

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

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује превозиње предузетника, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

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

Матични број: 50142612
ПИБ: 102427982

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

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

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

Бројеви текућих рачуна: 205-47199-14

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)12 531-190

Телефон 2: +381 (0)63 338-751

Образложење

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

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

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

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

Поука о правном леку:

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



РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорних пројектаната

На основу Закона о планирању и зградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Сатута Инжењерске коморе Србије, за израду урбанистичког пројекта одређују се:

1. Одговорни урбаниста:

Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200 0282 03

2. Одговорни пројектант:

Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 300 2568 03

Именовани испуњава услове прописане Законом о планирању и зградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Сатута Инжењерске коморе Србије. При изради пројекта дужан је да се придржава пројектног задатка, Генералног урбанистичког плана града Пожаревца, („Сл. гл. Града Пожаревца“ бр. 13/14), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11), кодекса струке и важећих прописа и стандарда из одговарајућих области.

У Пожаревцу, 2018.год.

ПРЕДУЗЕТНИК

Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх

ИЗЈАВА

О међусобној усаглашености делова пројекта

Изјављујем да је урбанистички пројекат израђен према пројектном задатку, у складу са Генералним урбанистичким планом града Пожареваца („Сл. гл. Града Пожареваца“ бр. 13/14), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11) и да је у складу Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014) извршено међусобно усаглашавање делова урбанистичког пројекта, у тексталним и графичким прилозима а према кодексу струке и важећим прописима и стандардима из одговарајућих области.

1. Одговорни урбаниста:

Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200 0282 03 _____

2. Одговорни пројектант:

Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 300 2568 03 _____

У Пожаревцу, 2018. 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

Данијел М. Радуловић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2602958762035

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0282 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Данијел М. Радуловић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2602958762035

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 2568 03



У Београду,
23. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

1.2 ДОКУМЕНТАЦИЈА ИНВЕСТИТОРА

- ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
- САГЛАСНОСТ СА ПРОЈЕКТОМ
- ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
- КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛЕ
- ИЗВОД ИЗ КАТАСТРА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
- ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
- ОВЛАШЋЕЊЕ ЗА ЗАСТУПАЊЕ СУВЛАСНИКА
- САГЛАСНОСТИ СУСЕДА



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-75/2018
21.02.2018. год.
Пожаревац

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Николић Станка из Доброг Поља и Тодоровић Радета из Дарковца, за издавање информације о локацији за катастарску парцелу број 1796/1 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Делиградској, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 3/10), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Плански основ:

Генерални план Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07).

Предметна локација се налази у обухвату за који је донета Одлука о изради Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 8/15).

Зона изградње:

Предметна локација у улици Делиградској бр. 2, коју чини катастарска парцела бр. 1796/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца, у зони претежно намењеној мешовитом становању, у оквиру шире зоне градског центра.

Намена земљишта:

За предметну локацију предвиђено је мешовито становање као претежна намена, што даје могућност једнопородичне и вишепородичне стамбене изградње.

Зона обухвата вишепородичне стамбене објекте претежно средње спратности (П+4), који се у оквиру претежно мешовитих блокова формирају као слободностојећи или као део блоковског низа, по дубини локације и на регулацији.

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 – пословања и услуга, као допунске.

Правила грађења за вишепородично становање у широј зони градског центра:

Минимална површина парцеле	500м ²
Максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели	3,2
Минимални проценат зелене површине на парцели	15%
Максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели	55%

Вертикална и хоризонтална регулација:

-максимална спратност објеката у зони П+4+Пк(Пс)

- растојање грађевинске линије од регулационе линије 0-5м
(грађевинска линија се успоставља у односу на позицију већине новоизграђених објекта, преко 50%, а обзиром на положај новоизграђених вишепородичних објеката у Делиградској улици и потребу проширења улице Делиградске, растојање грађевинске линије од регулационе линије планирати на 3м)

- растојање објекта од бочних суседних објеката:

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

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5.0м, а минимум 4.0м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4.0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно, висина парапета је виша од 1.8м.

- растојање објекта од бочних граница парцеле:

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

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

- подземна грађевинска линија може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да степен изграђености износи максимум 80%

- 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)

Услови приступа парцели и простор за паркирање возила:

Приступ парцели се мора обезбедити са јавне саобраћајне површине – улице. 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. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Испуњеност услова за грађевинску парцелу:

Катастарска парцела бр. 1796/1 КО Пожаревац, укупне површине 719м², која остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Делиградској, представља формирану грађевинску парцелу, на основу Пројекта препарцелације к.п.бр. 1796/1, 1796/2 и 1816/2 КО Пожаревац, који је потврђен од стране овог Одељења под бр. 04-350-438/2016 од 29.09.2016. године.

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, до доношења планова генералне регулације.

Напомена: Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, већ је за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности веће од П+2+Пк, у складу са Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца, неопходно приступити изради урбанистичког пројекта са предлогом препарцелације, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације у складу са решењем из Плана.

Обрађивач:

Сузана Трифуновић, дипл.инж.арх.

Сузана Трифуновић

Руководилац Одељења:

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Иван Манојловић



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: 04-350-167/2018
Датум: 27.11.2018. год.
П о ж а р е в а ц

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца, поступајући по приговору Николић Станка из Доброг Поља и Тодоровић Радета из Дарковца, против обавештења Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 01.06.2018. године и извештаја Комисије за планове Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 31.05.2018. године, на основу члана 63. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 132/14, 42/13, 50/13, 98/13, и 145/14), члана 83. став 7. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64 од 20. јула 2015. године), чланова 148. став 2. и 166., чл.136 ст.1 Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16), доноси

РЕШЕЊЕ

Делимично се усваја приговор против обавештења Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца бр. 04-350-167/2018 од 01.06.2018. и Извештаја Комисије за планове Града Пожаревца бр.04-350-167/2018 од 31.05.2018. год. који је поднет од стране Николић Станка из Доброг Поља и Тодоровић Радета из Дарковца и предметни урбанистички пројекат се упућује на потврђивање по законски предвиђеној процедури.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Обавештењем Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 01.06.2018. године, на основу донетог Извештаја и Мишљења Комисије за планове Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 31.05.2018. године, одбијено је потврђивање Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 1859/1 КО Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Делиградска број 2, поднет од стране Николић Станка из Доброг Поља и Тодоровић Радета из Дарковца.

Николић Станко из Доброг Поља и Тодоровић Раде из Дарковца, против напред наведених обавештења и извештаја поднели су благовремено приговор Градском већу Града Пожаревца. У току поступка по приговору Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство се изјаснило и донело одговор на приговор којим је приговор делимично

прихваћен. У даљем поступку по приговору **Градско веће града Пожаревца је предмет уступило на даљу надлежност** ради доношења крајње одлуке по приговору Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство налази да је приговор допуштен, благовремен и изјављен од стране овлашћеног лица.

У спроведеном поступку по приговору Одељење је извршило увид у комплетну документацију везану за предметни урбанистички пројекат и утврдило следеће: да је наведени урбанистички пројекат три пута оглашаван на јавној презентацији после којих није било примедба, или сугестија грађана на архитектонско - урбанистичко решење. Након сваке јавне презентације предметни урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове Града Пожаревца ради оцене усклађености Урбанистичког пројекта са планским документом, и донела следећа Мишљења:

Комисија за планове града Пожаревца је на Првој седници одржаној 26.05.2017.године разматрала предметни Урбанистички пројекат и донела Мишљење бр. 04-350-310/2016 којим предлаже да се не прихвати предметни урбанистички пројекат, са закључком у коме је наведено 5 (пет) примедби због којих се Урбанистички пројекат не може прихватити.

Комисији за планове града Пожаревца достављен је кориговани Урбанистички пројекат усклађен са наведеним примедбама, која га је на Осмој седници одржаној 08.12.2017. године разматрала, и након тога донела Мишљење бр. 04-350-685/2017. Наведеним мишљењем, Комисија предлаже да се пројекат не прихвати, са закључком у коме је наведено 9 (девет) примедби, због којих се кориговани Урбанистички пројекат не може прихватити.

Комисији за планове града Пожаревца достављен је кориговани Урбанистички пројекат усклађен са новим претходно наведеним примедбама, која га је на Шеснаестој седници одржаној 09.05.2018.године разматрала и након тога донела Мишљење бр. 04-350-167/2018. од 31.05.2018. којим предлаже да се исти не прихвати, са закључком у коме је наведено 11 примедби због којих се кориговани Урбанистички пројекат не може прихватити. На ове нове примедбе инвеститор израде урбанистичког пројекта је благовремено поднео приговор.

Имајући у виду напред наведено, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство је утврдило да је предмет разматрања Комисије за планове Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пк на катастарској парцели број 1859/1 КО Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Делиградска број 2, при чему је архитектонско-урбанистичко решење кориговано и усклађивано у два наврата према мишљењима Комисије за планове, уз задржавање основне концепције архитектонско-урбанистичког решења, тако да се ово разматрање може сматрати решавањем предмета у истом поступку ради утврђивања локацијских услова за предметну парцелу. По одржаним јавним презентацијама на предметни урбанистички пројекат није било примедба, или сугестија грађана на архитектонско - урбанистичко решење. На наведени кориговани, на поновном, трећем по реду разматрању претходног пројекта, Комисија за планове ставила је нове примедбе, које у ранијим разматрањима није помињала, иако делови пројекта на које се нове примедбе односе нису мењани, односно на исту документацију иста Комисија у претходним разматрањима није стављала ове примедбе.

По разматрању приговора на Обавештење Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство број 04-350-167/2018 од 01.06.2018. године, на основу донетог Извештаја и Мишљења Комисије за планове Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 31.05.2018. године, као и по извршеној анализи усклађеног и коригованог урбанистичког пројекта, Одељење је утврдило да је поднети **приговор делимично основан** и да се предметни Урбанистички пројекат може потврдити, уз обавезу одговорног пројектанта да

Идејно решење објекта усклади са примедбама бр.1, бр.4, бр.7 и број 10, Комисије за планове бр. 04-350-167/2018 од 31.05.2018.године, те да изврши корекцију свих словних и техничких грешака у решењу.

Да би предметни урбанистички пројекат био потврђен, потребно је на основу наведеног Мишљења Комисије за планове, претходно у техничкој документацији отклонити следеће недостатке:

1. У Урбанистичком пројекту приложити Катастарско-топографски план који садржи уцртане границе парцела са обе стране Делиградске улице;
4. У главној свесеци ИДР заменити места индекса изграђености и индекса заузетости;
7. У Урбанистичком пројекту навести као плански основ Генерални план Пожареваца;
9. У Урбанистичком пројекту ускладити податке у билансу површина на парцели са подацима из техничког описа објекта;
10. Кориговати висину пода приземља стамбеног дела објекта тако да његова висина износи максимално 1,20 м од коте тротоара испред објекта.

У осталом делу поднети приговор је основан.

Урбанистички пројекат на основу чл. 57 ст. 4 Закона о планирању и изградњи, након потврђивања, заједно са планским документом на основу кога је издат, постаје плански основ за издавање локацијских услова.

Поука о правном леку: На ово решење може се уложити жалба министарству надлежном за послове грађевинарства, у року од 15 дана од пријема решења.

Доставити:

- Подносиоцу захтева: Николић (Борисав) Станку из Доброг Поља и Тодоровић (Ставра) Радету из Дарковца
- Пројектни биро „Urbanex“ Пожаревац, Трг Ослобођења 4/8 – Одговорни пројектант: Данијел Радуловић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.



ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Изградити урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+4+Пк на катастарској парцели број 1796/1 К.О. Пожаревац које се налази у улици Делиградској број 2 у Пожаревцу, у складу са информацијом о локацији број 04-350-75/2018 од 21.02.2018. године и Решењем Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 27.11.2018. године.

У склопу објекта предвидети 3 стана и 2 локала приземљу и по 6 станова различите структуре на свакој спратној етажи. У подруму предвидети гаражу за возила станара са уређајима за двоетажно гаражирање у независном систему, и станарске оставе. У објекту предвидети једно степениште и један путнички лифт за кретање станара од подрума до поткровља. За сваки стан предвидети терасу или лођу. Грађевинска линија објекта одређена је на растојању 3,00 м од улице Делиградске. Објекат пројектовати у складу са постојећом трасом Делиградске улице, тако да растојање свих делова објекта од осовине улице буде веће од половине висине тог дела објекта. Пројектом предвидети зграду типа двострано узидане, са источне и западне стране до саме међе са суседима. Спратне етаже препустити преко грађевинске линије у виду еркера, и тераса у складу са Правилником. Пешачки улаз у објекат као и колски улаз и прилаз интервентним возилима у задње двориште предвидети са бочне западне стране, а колску рампу за подземну гаражу са бочне источне стране парцеле. Паркирање возила планирати у склопу отворених паркинг места у оквиру парцеле а гаражирање у склопу гараже у подруму. Контејнере за депоновање смећа предвидети уз улицу. Све слободне неизграђене површине на парцели уредити формирањем затрављених зелених површина, у склопу паркинга са растер плочама и садњом дрворедних садница.

За Марковић Ану (Ратомир) Из Пожаревца, улица Београдска број 45, ЈМБГ 1410976767044, и Лазовић Даница (Радосав) из Пожаревца, улица Делиградска број 4, ЈМБГ 0707955767027, по Специјалном пуномоћју Ов.бр. 14131/2016 од 09.11.2016. године потписују Николић Станко (Борисав) из Доброг Поља, ЈМБГ 1510949741828 и Тодоровић Раде (Ставра) из Дарковца ЈМБГ 2909965741815.

Николић Станко (Борисав) из Доброг Поља
ЈМБГ 1510949741828

Тодоровић Раде (Ставра) из Дарковца
ЈМБГ 2909965741815

САГЛАСНОСТ СА ПРОЈЕКТОМ

Сагласни смо са овим Урбанистичким пројектом са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу стамбено пословног објекта По+П+4+Пк на катастарској парцели број 1796/1 К.О. Пожаревац у улици Делиградској број 2 у Пожаревцу, који је у свему израђен у складу са пројектним задатком и условима уређења локације и информацијом о локацији број 04-350-75/2018 од 21.02.2018. године и Решењем Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 27.11.2018. године.

За Марковић Ану (Ратомир) Из Пожаревца, улица Београдска број 45, ЈМБГ 1410976767044, и Лазовић Даница (Радосав) из Пожаревца, улица Делиградска број 4, ЈМБГ 0707955767027, по Специјалном пуномоћју Ов.бр. 14131/2016 од 09.11.2016. године потписују Николић Станко (Борисав) из Доброг Поља, ЈМБГ 1510949741828 и Тодоровић Раде (Ставра) из Дарковца ЈМБГ 2909965741815.

Николић Станко (Борисав) из Доброг Поља
ЈМБГ 1510949741828

Тодоровић Раде (Ставра) из Дарковца
ЈМБГ 2909965741815

1.3 ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ОПРЕМАЊА ЛОКАЦИЈЕ

- УСЛОВИ ЈП ТОПЛИФИКАЦИЈА ПОЖАРЕВАЦ
- УСЛОВИ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА БЕОГРАД
- УСЛОВИ ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА ПОЖАРЕВАЦ
- УСЛОВИ ЈКП КОМУНАЛНЕ СУЖБЕ ПОЖАРЕВАЦ
- УСЛОВИ ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
- УСЛОВИ МУП СРБИЈА

2. ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

2.1. ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

2.2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

2.1. ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ

- 2.1.0 УСКЛАЂЕНОСТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 2.1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 2.1.2 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 2.1.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
 - НАМЕНА ЛОКАЦИЈЕ
 - РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ
 - ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
- 2.1.4 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
- 2.1.5 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- 2.1.6 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
- 2.1.7 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
- 2.1.8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 2.1.9 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- 2.1.10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
- 2.1.11 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
- 2.1.12 РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОЈЕКТА

2.1.0 УСКЛАЂЕНОСТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4+Пк на грађевинској парцели број 1796/1 К.О. Пожаревац која се налази у улици Делиградској број 2 у Пожаревцу, израђен је у складу са пројектним задатком, Информацијом о локацији број 04-350-75/2018 од 21.02.2018. године и Решењем Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревац број 04-350-167/2018 од 27.11.2018. године.

Наведеним решењем Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство је утврдило да је предмет разматрања Комисије за планове Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пк на катастарској парцели број 1859/1 КО Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Делиградска број 2, при чему је архитектонско-урбанистичко решење кориговано и усклађивано у два наврата према мишљењима Комисије за планове, уз задржавање основне концепције архитектонско-урбанистичког решења тако да се ово разматрање може сматрати решавањем предмета у истом поступку ради утврђивања локацијских услова за предметну парцелу. По разматрању предметног Урбанистички пројекта на Шеснаестој седници одржаној 09.05.2018.године Комисија за планове је донела Мишљење бр. 04-350-167/2018 са закључком у коме су наведене примедбе због којих се кориговани и са претходно исказаним примедбама усклађени Урбанистички пројекат не може прихватити. На ове примедбе инвеститор израде урбанистичког пројекта је благовремено поднео приговор. Разматрајући поднети приговор Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревац донело је Решење број 04-350-167/2018 од 27.11.2018. године, којим су утврђене коначне примедбе које пројектант мора отклонити да би се предметни урбанистички пројекат прихватио:

1. У Урбанистичком пројекту приложити Катастарско-топографски план који садржи уцртане границе парцела са обе стране Делиградске улице;

Одговор: Примедба је прихваћена тако што је у Урбанистичком пројекту приложен одговарајући Катастарско-топографски план, према коме је усклађено идејно решење објекта у свим параметрима: регулацији, нивелацији и приказано у основама, пресецима и изгледима.

2. У главној свесеци ИДР заменити места индекса изграђености и индекса заузетости;

Одговор: Примедба је прихваћена тако што је у Урбанистичком пројекту извршена исправка техничке грешке и сви индекси на одговарајућим местима уписани.

3. У Урбанистичком пројекту навести као плански основ Генерални план Пожаревац;

Одговор: Примедба је прихваћена тако што је у Урбанистичком пројекту у свим прилозима наведен одговарајући плански основ.

4. У Урбанистичком пројекту ускладити податке у билансу површина на парцели са подацима из техничког описа објекта;

Одговор: Примедба је прихваћена тако што су у Урбанистичком пројекту у свим прилозима усклађени подаци о површинама на парцели. Подаци са површинама су усклађени, тачно срачунати и прецизни. БРГП приземља износи 356 м², у коју је ушао и пасаж приземља објекта, а у билансу уређења површина на парцели наведено је да је под приземљем објекта (није БРГП) 300 м², из разлога што је 56 м² под колско пешачком стазом (пасаж) који је у саставу БРГП приземља обрачунат у уређење асвалтних површина.. У билансу уређења површина на парцели дат је обрачун површина парцеле под различитом завршном обрадом (под објектом, тротоари, поплочане стазе, зеленило, паркинг растер плоче, асвалт).

5. Кориговати висину пода приземља стамбеног дела објекта тако да његова висина износи максимално 1,20 м од коте тротоара испред објекта.

Одговор: Примедба је прихваћена тако што је кота приземља стамбеног дела објекта одређена на висини +1,20 м (+81,50) а кота пода 1. Спрата одређена на висини + 4,40 м (+84,70) од коте тротоара испред улице ±0,00 (+80,30). Чиста унутрашња висина приземља стамбеног дела износи 2,90 м, а пословног дела 3,90 м, а пасажа 4,00 м. Према овим висинским котама је усклађено идејно решење објекта у свим параметрима: регулацији, нивелацији и приказано у основама, пресецима и изгледима.

Формирање грађевинске парцеле број 1796/1 К.о. Пожаревац која се налази у Делиградској улици број 2 у Пожаревцу, извршено је у претходном поступку потврђивањем Пројекта препарцелације од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Одсека за просторно и урбанистичко планирање Градске управе Града Пожаревца Потврдом број 04-350-438/2016 од 29.09.2016.године. По потврђивању пројекта препарцелације формирање грађевинске парцеле је спроведено код Уреда за катастар непокретности Пожаревца. Потврђеним пројектом препарцелације је одређена грађевинска линија грађевинске парцеле према улици, на растојању 3,00м од регулационе линије и иста је примењена у овом Урбанистичком пројекту.

Генералним планом града Пожаревца ("Службени гласник општине Пожаревац" број 2/07), и Генералним урбанистичким планом града Пожаревца ("Службени гласник општине Пожаревац" број 13/2014), није предвиђено проширење Делиградске улице која је малог саобраћајног оптерећења и припада саобраћајним токовима нижег реда. Ова улица је повезана са улицом Косовском, која је, као главна саобраћајница овог дела града, категорисана као стамбена улица. Имајући у виду да се ипак у будућности може појавити потреба за проширењем Делиградске улице грађевинска линија подземних етажа одређена је тако да се поклапа са грађевинском линијом приземља објекта и налази се на растојању 3,00 м од постојеће регулационе линије.

Делиградска улица је комунално потпуно опремљена, асвалтирана и уређена. Грађевинска линија улице одређена је на растојању 3,00 м од регулационих линија улице. У зони локације објекта нема наспрамних стамбених вишеспратница, већ три затечена стамбено пословна објекта ниске спратности који нису лоцирани у складу са грађевинском линијом улице. Предметни објекат је по својој спратности и диспозицији усклађен са фактичким стањем на терену, и примењеној типологији изградње у Делиградској тако што су грађевинске линије надземних етажа објекта одређене у односу на осовину постојеће регулације улице тако што су сви грађевински елементи објекта удаљени за половину висине објекта од осовине регулације улице. Оваквим решењем се обезбеђују једнаки урбанистичко-локацијски услови за обе стране улице, јер се оставља могућност да се будућим уређењем и проширењем улице, и будућом изградњом објекта на наспрамној страни локације, обезбеди једнака спратност и једнака растојања од регулационих и грађевинских линија са обе стране улице, чиме се постиже симетрично, стандардно уређење улице са бољим визурама, квалитетнијим и ефикаснијим саобраћајним токовима и већим архитектонско обликовним квалитетом.

Објекат је у типологији ивичне градње (двострано узидан) у складу са приложеним сагласностима суседа, затеченим стањем на терену и ГП-ом утврђеним правилима уређења и грађења у области становања којим је предвиђено да објекте вишепородичног становања у оквиру ширег градског центра (средње густине изграђености) треба постављати на уличну регулацију и на бочне границе парцеле, тј. да треба тежити ивичној изградњи (поклапање грађевинске линије са уличном регулационом линијом и са бочним ивицама парцеле) чиме се подиже степен урбанитета и зоне и града у целисти.

Приступ објекту и дворишном делу парцеле формиран је са улице Делиградске преко интерне колско пешачке саобраћајнице ширине 3,50 м, кроз пасаж светле висине 4,00 м. Ова саобраћајница омогућава пролаз доставних и интервентних возила дворишном делу парцеле. Пешачки улаз у зграду је из пасажа у оквиру кога су посебна тротоарска стазе и улазно степениште ширине 1,50 м, и лифтовска платформа димензија 120/150 цм за кретање хендикепираних лица. Приступ возила гаражи у подруму је преко једносмерне надкривене колске рампе нагиба 15% лоциране уз западну страну парцеле, на растојању 5,00 м од регулације. Улази у локале формиран су директно са поплочаног платоа уз улицу. Стамбени и пословни део су физички и функционално одвојени.

2.1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПРАВНИ ОСНОВ: Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4+Пк на грађевинској парцели број 1796/1 К.О. Пожаревац која се налази у улици Делиградској број 2 у Пожаревцу, израђује се на основу Члана 60. и Члана 61. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 73. и члана 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде документације просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије" број 64/15).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4+Пк на грађевинској парцели број 1796/1 К.О. Пожаревац која се налази у улици Делиградској број 2 у Пожаревцу, израђује се у складу са Генералним планом града Пожаревца ("Службени гласник општине Пожаревац" број 2/07), Информацијом о локацији број 04-350-75/2018 од 21.02.2018. године, и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр. 50/11).

Катастарска парцела број 1796/1 К.О. Пожаревац формирана је у катастарском оперативном Пожаревца као грађевинска парцела у циљу регулисања власничких односа на предметној непокретности, на основу Пројекта препарцелације израђеном од стране ПБ "Урбанекс" из Пожаревца, потврђеном од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Одсека за просторно и урбанистичко планирање Потврдом број 04-350-438/2016 од 29.09.2016. године. Овај Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4+Пк израђује се ради утврђивања локацијских услова за изградњу стамбено – пословне зграде вишепородичног становања спратности По+П+4+Пк на предметној грађевинској парцели.

Инвеститори израде Урбанистичког пројекта су Николић Станко (Борисав) из Доброг Поља, Тодоровић Раде (Ставра) из Дарковца, Марковић Ана (Ратомир) из Пожаревца и Лазовић Даница (Радосав) из Пожаревца.

Као доказ права својине на непокретности – катастарској парцели број 1796/1 инвеститори су приложили препис листа непокретности број 6472 К.О. Пожаревац, издат од стране Службе за катастар непокретности Пожаревац број 952-1/2017-104 од 13.01.2017. године, на коме је катастарска парцела број 1796/1 К.О. Пожаревац површине 719 м², уписана као градско грађевинско земљиште у приватној својини, на којој право својине има са 294/719 дела поседа Николић Станко (Борисав) из Доброг Поља, ЈМБГ 1510949741828, са 294/719 дела поседа Тодоровић Раде (Ставра) из Београда ЈМБГ 2909965741815, са 61/719 дела поседа Марковић Ана (Ратомир) из Пожаревца ЈМБГ 1410976767044 и са 70/719 дела поседа Лазовић Даница (Радосав) из Пожаревца ЈМБГ 0707955767027.

На катастарској парцели број 1796/1 налази се следећи објекти евидентирани у наведеном листу непокретности:

Објекат обележен под бројем 1 - породична стамбена зграда спратности П+0, површине под објектом 109 м² у приватној својини, на којој право својине има Марковић Ана (Ратомир) из Пожаревца са целином;

Објекат обележен под бројем 2 - породична стамбена зграда спратности П+0, површине под објектом 34 м² у приватној својини, на којој право својине има Марковић Ана (Ратомир) из Пожаревца са целином;

Објекат обележен под бројем 3 - породична стамбена зграда спратности П+0, површине под објектом 115 м² у приватној својини, на којој право својине има Лазовић Даница (Радосав) из Пожаревца са целином;

Објекат обележен под бројем 4 - породична стамбена зграда спратности П+0, површине под објектом 26 м² у приватној својини, на којој право својине има Лазовић Даница (Радосав) из Пожаревца са целином;

Објекат обележен под бројем 5 – помоћна зграда спратности П+0, површине под објектом 49 м² изграђена без дозволе за градњу, у приватној својини, на којој није утврђен власник односно држалац.

2.1.2 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације катастарске парцеле број 1796/1 К.О. Пожаревац израђује се у циљу утврђивања локацијских услова за изградњу стамбено – пословне зграде вишепородичног становања спратности По+П+4+Пк.

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом обухвата катастарску парцелу број 1796/1 К.О. Пожаревац, и омеђено је са севера катастарском парцелом број 1796/2, која је предвиђена за припајање катастарској парцели број 1876/1 – Делиградској улици, са истока суседним катастарским парцелама број 1797 и 1816/2, са југа суседним катастарским парцелама број 1815/1, 1816/3 и 1816/4 и са запада суседним катастарским парцелама број 1816/1, 1818 и 1817, све К.о. Пожаревац, како је приказано на прилогу: Границе обухвата пројекта. Површина обухваћеног подручја износи 719 м², а подаци о уређењу локације утврђени су на основу непосредног окружења локације – улице Делиградске.

Катастарска парцела број 1796/1, К.О. Пожаревац, налази се у улици Делиградској 2-4 у градском грађевинском подручју града Пожареваца, у делу који је Генералним планом града Пожареваца означен као зона градског општег центра ГОп 1б, са блоковима, целинама и парцелама са мешовитим становањем. Овај део града је у наведним плану кодификован као блок 11.6 и намењен је за мешовито становање. Непосредно, као и шире окружење локације, је грађевинско земљиште, са изграђеним мешовитим блоковима са вишепородичним и једнопородичним стамбеним објектима.

2.1.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА ЛОКАЦИЈЕ:

На катастарској парцели број 1796/1 укупне површине 719 м² лоцира се стамбено пословна зграда вишепородичног становања спратности По+П+4+Пк (подрум + приземље + 4 спрата + поткровље), разуђене основе приземља, бруто грађевинске површине под објектом 356 м², бруто грађевинске површине спратних етажа (заузеће) 386 м², бруто грађевинске површине подрума 476 м², развијене бруто грађевинске површине надземних етажа 2229 м² и развијене бруто грађевинске површине свих етажа 2717 м².

ГП-ОМ ПРЕДВИЂЕНИ ПАРАМЕТРИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Формирање грађевинске парцеле врши се према урбанистичким параметрима за изградњу стамбених вишеспратница за вишепородично становање у типологији објеката у низу:

Минимална површина парцеле	- за објекте у низу:	500 м ²
Минимална ширина парцеле	- за објекте у низу::	6 м

ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Регулациона линија према улици Делиградској поклапа се са границом катастарске парцеле број 1796/1 и катастарске парцеле број 1796/2, која је предвиђена за припајање катастарској парцели број 1876/1 - улици Делиградској.

Грађевинска линија ка улици одређена је на растојању 3,00 м од регулационе линије.

Објекат се може градити као слободностојећи, или као део блоковског низа једнострано или двострано узидан. Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,00 м, а мин. 4,00 м ако један од зидова садржи отворе за дневно осветљење.

За слободностојеће објекте бочна граница зоне дозвољене градње одређује се на растојању мин. 3,00 м од бочне границе парцеле са суседном парцелом уколико се на бочним странама објекта планирају отвори стамбених просторија, а уколико се на бочним странама не планирају отвори, или се планирају отвори помоћних просторија (висине парапетног зида мин 1,80 м), растојање објекта до бочних граница са суседним парцелама износи мин 1,50 м.

Стражња граница зоне дозвољене градње са стражње, дворишне стране одређена је на растојању мин. 6,00 м од стражње границе парцеле.

Индекс заузетости парцеле	$I_z = 55\%$
Индекс заузетости подрума	$I_z = 80\%$
Индекс изграђености парцеле	$I_n = 3,20$

ПРИМЕЊЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

ГАБАРИТ: На катастарској парцели број 1796/1 укупне површине 719 м² лоцира се стамбено пословна зграда вишепородичног становања спратности По+П+4+Пк (подрум + приземље + 4 спрата + поткровље), разуђене основе приземља спољних димензија 20,50 x 18,53 x 13,26 x 8,29 x 6,50 x 9,35 x 4,18 м, бруто грађевинске површине под објектом 356 м², бруто грађевинске површине спратних етажа (заузеће) 386 м², развијене бруто грађевинске површине надземних етажа 2229 м² и развијене бруто грађевинске површине свих етажа 2717 м². Бруто развијена грађевинска површина објекта срачуната је у складу са СРС У.Ц2.100: 2002 („Сл. Гласник РС“ бр.61/2011).

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

ПОДРУМ	БРГП = 488 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	БРГП = 356 м ²
1. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
2. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
3. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
4. СПРАТ	БРГП = 374 м ²
<u>ПОТКРОВЉЕ</u>	<u>БРГП = 341 м²</u>
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	БРГП = 2229 м ²
УКУПНА БРГП СВИХ ЕТАЖА	БРГП = 2717 м ²

Индекс заузетости парцеле	$I_z = 386/719 \times 100 = 53,68 \% < 55\%$
Индекс изграђености парцеле	$I_n = 2229/719 = 3,10 < 3,20$
Индекс заузетости подрума	$I_z = 488/719 \times 100 = 67,87 \% < 80\%$

ПРОЈЕКТОМ ПРИМЕЊЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЛИНИЈЕ:

РЕГУЛАЦИЈА:

Делиградска улица је комунално потпуно опремљена, асвалтирана и уређена. Грађевинска линија улице одређена је на растојању 3,00 м од регулационих линија улице. У зони локације објекта нема наспрамних стамбених вишеспратница, већ три затечена стамбено пословна објекта ниске спратности који нису лоцирани у складу са грађевинском линијом улице.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА према улици Делиградској поклапа се са границом катастарске парцеле број 1796/1 и катастарске парцеле број 1796/2, која је предвиђена за припајање катастарској парцели број 1876/1 - улици Делиградској. Ширина регулације Делиградске улице у зони предвиђеног објекта износи 8,26 м, тако да растојање регулационе линије парцеле до осовине регулације улице износи 4,13 м.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА улице одређена је на растојању 3,00 м од регулационе линије, односно 7,13 м од осовине регулације улице Делиградске.

Приземље објекта лоцира се до грађевинске линије улице, у оквиру одређене границе зоне дозвољене изградње ка улици.

Први, други и трећи спрат објекта се лоцирају до грађевинске линије улице Делиградске, при чему се део ових етажа у површини до 50% од уличне фасаде објекта препушта преко грађевинске линије улице за 1,20 м у складу са чл. 32. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11), тако да растојање ових препуста од осовине регулације улице Делиградске износи 5,93 м. Највиша тачка препуста трећег спрата објекта у зони улице је висине 11,20 м и удаљена је 5,93 м од осовине регулације, чиме се испуњава услов да је растојање препуста ове етаже од осовине регулације улице улице (5,93 м) веће од половине висине овог дела објекта (5,60 м).

Четврти спрат објекта се повлачи од грађевинске линије за 1,00 м, тако да је највиша тачка ове етаже висине 16,00 м удаљена од осовине регулације улице Делиградске 8,13 м, чиме се испуњава услов да растојање ове етаже од осовине регулације улице (8,13 м) веће од половине висине овог дела објекта (8,00 м).

Поткровље објекта се повлачи од грађевинске линије за 2,00 м, тако да је највиша тачка ове етаже висине 17,90 м удаљена од осовине регулације улице Делиградске 9,13 м, чиме се испуњава услов да је растојање ове етаже од осовине регулације улице (9,13 м) веће од половине висине овог дела објекта (8,95 м).

Оваквим лоцирањем објекта сви делови - фасадни елементи објекта налазе на растојању од осовине регулације улице већем од половине висине тог дела објекта. Растојање објекта од наспрамног приземног пословног објекта износи 10,01 м а од наспрамног пословног објекта П+1+Пк износи 10,12 м што је више од планом предвиђеног минималног растојања за наспрамне зграде од 10,00 м. Објекат је у типологији двострано узиданог, као део блоковског низа, и лоцира се до самих граница са бочним суседним парцелама, и то са западне стране са бочним суседним катастарским парцелама број 1817 и 1818 КО Пожаревац, и са источне стране са бочном суседном катастарском парцелом број 1797 КО Пожаревац, у складу са приложеним сагласностима власника наведених суседних парцела. Део подрума се лоцира на граници са западном суседном катастарском парцелом број 1816/1 КО Пожаревац. Бочно растојање надземних етажа објекта од границе са овом катастарском парцелом, износи на деловима без прозорских отвора 1,50 м а на делу са стандардним светлим прозорским и балконским отворима 3,00 м.

Растојање стражње, дворишне стране надземних етажа објекта од стражње линије суседне катастарске парцеле број 1816/3, износи најмање 12,05 м, а од стражње линије суседне катастарске парцеле број 1816/1, износи најмање 6,00 м, што је у оквиру одређене стражње границе зоне дозвољене изградње.

Део подрума који је укопан до висине тротоара објекта се лоцира на растојању 4,47 м од стражње границе парцеле, а део до саме стражње међе у складу са информацијом о локацији и приложеним сагласностима власника суседних парцела.

НИВЕЛАЦИЈА:	Кота темељења темељне каскаде	- 5,30 (+75,00)
	Кота темељења темељне плоче	- 3,80 (+76,50)
	Кота пода подрума	- 3,20 (+77,10)
	Кота тротоара уз објекат	± 0,00 (+80,30)
	Кота терена у задњем дворишту	+0,10 (+80,40)
	Кота травњака изнад дела подрума	+0,60 (+80,90)
	Кота пода приземља локала	+ 0,20 (+80,50)
	Кота пода приземља станова	+ 1,20 (+81,50)
	Кота пода задње етаже	+ 16,00 (+96,30)
	Кота венца крова	+ 17,90 (+98,20)
	Кота слемена крова	+ 21,40 (+101,70)

НАМЕНА, САДРЖАЈ И ФУНКЦИЈА: Објекат је стамбено - пословни, са помоћним простором у подруму, пословним и стамбеним простором у приземљу и стамбеним простором на свим спратним етажама. У приземљу објекта формирано је 3 стана и 2 локала, а на првом, другом, трећем, четвртном спрату и поткровљу по 6 станова што чини укупно 33 стамбених јединице различите структуре и 2 пословне јединице намењене за делатност трговине и услуга.

Унутрашња корисна висина приземља стамбеног дела је 2,90 м, а пословног дела је 3,90 м, а свих спратних етажа је по 2,60 м, при чему је део таванице поткровља у нагибу према нагибу кровних равни, и то на поткровљу почев од назидка висине 1,60 м на ободу објекта до пуне висине (2,60 м) у средишњем делу објекта.

Стамбени улаз у објекат се формира из пасажа са источне бочне стране парцеле, у оквиру кога је формирано приступно степениште ширине 1,50 м и дужине 2,61 м, и хидраулични уређај – елеватор димензија 1,50 х 1,10 м за савлађивање висинске разлике од 120 цм за приступ на одмаралиште – подест ширине 2,85 м дужине 2,25 м, са кога је улаз у улазни ветробран стамбеног дела зграде. Улазни ветробран је ширине 2,40 м дужине 3,30 м, из кога је формиран улаз у централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се један степенишни простор укупне ширине 3,25 м, дужине 4,00 м, са једним путничким лифтом, степенишним простором са двокраким степеништем ширине степенишних кракова по 1,20 м, и одмаралиштем – подестом ширине 1,20 укупне дужине 2,40 м, и ходницима ширине 1,50 м. Степениште повезује етаже од приземља до етаже поткровље, а лифт етаже од подрума до етаже поткровља. Осветљавање и проветравање степенишног простора је зенитално, преко кровног светларника димензија 1,20 х 2,40 м.

На источној страни парцеле у оквиру објекта формира се атријум ширине 2,30 м дужине 5,66 м, укупне површине 13,00 м² за проветравање и осветљавање кухиња на спратним етажама објекта. Атријум је тространо узидан и широм страном отворен ка источној страни парцеле.

Подрумски простор је укупне бруто површине 476 м² који се састоји из дела подрума испод дела габарита приземља бруто површине 356 м² и делова подрума ван габарита приземља објекта површине 120 м². Подрумски простор је различитих унутрашњих висина, при чему су подови подрума једнаке висинске коте а таваница над подрумом различитих висина, и то тако што је део испод стамбеног дела унутрашње висине 4,20 м, део испод пословног дела приземља унутрашње висине 3,20 м, и делови подрума испод пасажа и као и делови ван габарита приземља објекта унутрашње висине 3,00 м.

На делу подрума изнад колске рампе који је укопан до висине коте терена, изводи се хидроизолација, дренажа и нанаоси слој хумуса дебљине 60 цм и формира се травњак завршне висинске коте +0,70 м. У подруму је формирана гаража за возила станара са гаражним простором нето површине 335 м² за укупно 30 возила, колска приступна саобраћајница – колска рампа, заједничке просторије – лифт, ходници и степениште за улаз и евакуацију пешака, помоћне просторије: 3 станарске оставе. Ван подрумског простора у делу између грађевнске и регулационе линије лоциране су водомерна и топлификацијска шахта.

У средишњем делу објекта формиран је таванскои простор у оквиру кога је излаз на кров и лифтовско постројење, са таваницом у нагибу према нагибу косих кровних равни покривеним фалцованим црепом, до средишњег дела над којим је равна таваница покривена пластифицираним лимом. Осветљавање и проветравање таванског простора је преко светларника са лежећим кровним светларницима на кровним равнима у нагибу које су покривене фалцованим црепом. Приступ до таванског простора је преко помоћних лествица са степенишног простора поткровља.

СТРУКТУРА БРУТО ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА:

ПОДРУМ:	ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 488 м ²
ПРИЗЕМЉЕ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 164 м ²
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	БГП = 97 м ²
	ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 95 м ²
	ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 95 м ²
1. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 386 м ²
2. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 386 м ²
3. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 386 м ²
4. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 374 м ²
<u>ПОТКРОВЉЕ:</u>	<u>СТАМБЕНИ ПРОСТОР</u>	<u>БГП = 341 м²</u>
УКУПНО БРГП = 2717 м ²		

СТРУКТУРА БРУТО ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА ПО НАМЕНИ:

УКУПАН ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 583 м ²
УКУПАН ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	БГП = 97 м ²
<u>УКУПАН СТАМБЕНИ ПРОСТОР</u>	<u>БГП = 2037 м²</u>
УКУПНО БРГП = 2717 м ²	

КОРИСНА (НЕТО) ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПО НАМЕНИ:

СТАМБЕНИ ПРОСТОР:	33 стана	1553,49 м ²
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР:	2 локала	82,58 м ²
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР:	комуникације стамбеног дела	151,72 м ²
ПОМОЋНИ ПРОСТОР:	3 станарске оставе	12,38 м ²
ГАРАЖНИ ПРОСТОР:	30 гаражна места	200,26 м ²
<u>КОЛСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ:</u>	<u>:</u>	<u>265,81 м²</u>
УКУПНО НЕТО:		2266,23 м ²

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ:

Грађевинска парцела се налази у делу града средње густине насељености и остварује директан приступ са улице Делиградске која је малог саобраћајног оптерећења и припада саобраћајним токовима нижег реда. Ова улица је повезана са улицом Косовском, која је, као главна саобраћајница овог дела града, категорисана као стамбена улица.

Са улице Делиградске за пешачки и колски приступ објекту и дворишном делу парцеле предвиђена је једна интерна колско-пешачка саобраћајница кроз пасаж ширине 3,50 м, минималне светле висине за пролаз возила 4,00 м. Ова саобраћајница је минималне ширине 3,50 м, и служи за приступ задњем дворишту возила станара, доставних и интервентних возила. Снабдевена је „Т“ раскрсницом за окретање возила, унутрашњег полупречника кривине 7,00 м, којом се омогућава излаз кроз пасаж на улицу.

ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

За стационарно паркирање возила за потребе власника 33 стана и 2 локала предвиђено је укупно 35 места, чиме је за сваку стамбену и пословну јединицу обезбеђено по једно паркинг, односно гаражно место, од којих су 30 (79,43%) у гаражном простору. За потребе станара у дворишном делу предвиђена су 3 отворена паркинг места од којих је једно паркинг место обележено бројем ПМ1 предвиђено за возило хендикепираног лица, и 30 гаражних места подруму објекта преко 15 уређаја за двоетажно паркирање у независном паркинг систему типа Парклифт 340-155/150 произвођача „WOHR“ AUTO PARKSYSTEME према приложеном каталогу произвођача. За потребе 2 локала предвиђена су два отворена паркинг места у дворишном делу парцеле. Унутрашњи пешачки приступ станара подрумској етажи из стамбеног дела објекта је путничким лифтом из хола објекта. Спољни пешачки приступ станара подрумској етажи из станарског дворишта је преко спољњег подрумског степеништа, које се такође користи у случају опасности за евакуацију особа из подрума.

У приземљу објекта са западне бочне стране парцеле према улици за приступ возила подземној гаражи формирана је једносмерна колска рампа укупне ширине 2,80 м, нагиба 15 % дужине средње линије кретања возила 21,33 м. Улазна гаражна и пешачка врата у подрумску гаражу су на силазном делу рампе, на улазу у гаражни део подрума. Колска рампа је отворена са са улазне - уличне стране, чиме је омогућено директно проветравање колског излаза из објекта. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, преко приступног платоа дужине 5,00 м директно на улицу Делиградску. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског двокраког степеништа у задње двориште. Унутар гараже у подруму су обележене пешачке стазе ширине 0,80 м за кретање пешака.

2.1.4 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

ПОДРУМ	БРГП = 488 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	БРГП = 356 м ²
1. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
2. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
3. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
4. СПРАТ	БРГП = 374 м ²
<u>ПОТКРОВЉЕ</u>	<u>БРГП = 341 м²</u>
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	БРГП = 2229 м ²
УКУПНА БРГП СВИХ ЕТАЖА	БРГП = 2717 м ²

Индекс заузетости парцеле $I_z = 386/719 \times 100 = 53,68 \% < 55\%$

Индекс изграђености парцеле $I_n = 2229/719 = 3,10 < 3,20$

Индекс заузетости подрума $I_z = 488/719 \times 100 = 67,87 \% < 80\%$

БИЛАНС ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ ПРЕМА НАЧИНУ ОБРАДЕ (719 м²):

Површина под приземљем објекта	300 м ² (41,73%)
Површина асвалтираних стаза пасажа приземља	56 м ² (7,79%)
Површина асвалтираних стаза дворишта	135 м ² (18,77%)
Површина поплочанх стаза	52 м ² (7,23%)
Површина бетонираног платоа за контејнере	6 м ² (0,83%)
Површина под растер плочама са 50% зеленила	51 м ² (7,10%)
<u>Површина под зеленилом</u>	<u>119 м² (16,55%)</u>
УКУПНО	719 м ² (100,0%)

2.1.5 УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Приступна колско-пешачка саобраћајница за кретање возила станара и интервентних возила као и приступни плато до колско-пешачке рампе за приступ подруму се асвалтирају. Спољњи плато уз улицу се поплочава бетонским плочама у цементном малтеру, а паркинг простор у задњем дворишту беонским растер плочама у песку. Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплочавањем и постављањем елемената урбане опреме. Локација 4 контејнера за одлагање смећа предвиђена је уз колску рампу за приступ подруму на западној страни објекта уз улицу, у зони локала.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: У склопу парцеле формирају се површине под зеленилом: травњак у дворишном делу парцеле површине 58,72 м², травњак на коти +0,70 м са делом изнад колске рампе и делом у бочном дворишту површине 56,99 м² и три ниске жардињере висине 15 цм испред пословног простора уз улицу укупне површине 3,00 м². Површина паркинга поплочаног растер плочама са 50% зеленила износи 51,35 м², што са 50% затрављења даје 25,67 м² површине парцеле. Укупна површина зеленила износи 144,38 м², што чини 20,07 % површине парцеле. У склопу травњака у задњем дворишту саде се 4, у бочном дворишту 1 и у ниским жардињерама уз улицу 3 дрворедне саднице листопадних лишћара.

ПРОСТОР ЗА СТАНАРЕ: У стражњем делу унутрашњег дворишта, у оквиру површина под зеленилом, предвиђен је слободан простор за потребе станара зграде. Овај простор се уређује озелењавањем, затравњивањем и садњом дрворедног зеленила.

ОГРАЂИВАЊЕ: Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама врши се транспарентном оградом укупне висине 1,40 м изгаеном од монтажних жичаних панела висине 1,00 м постављених на бетонском парапетном зиду висине 40 цм.

2.1.6 ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

За функционисање стамбеног објекта вишепородичног становања, грађевинска парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама, централног грејања и телекомуникација и прикључује на спољње мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. У објекту су планиране и машинске инсталације вентилације и одимљавања гараже, инсталације уземљења и громобрана, телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др. Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним технички могућностима мреже, а на основу прописа, сагласности и услова власника појединачних инсталације, како је приказано на графичком прилогу: Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољне мреже.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Према техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. условима 03-514/2 од 20.02.2017. г. у зони планиране изградње објекта постоји изграђена улична водоводна мрежа. Улични вод је изграђен од АСС цеви пречника Ø 100 мм која је лоцирана у улици Кнез Милошев Венац са исте стране у односу на предметни објекат.

Водоснабдевање планираног објекта се решава прикључењем на јавну водоводну мрежу у улици Делиградској. Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати и извести од ПЕ цеви Ø 100 мм за радни притисак од 10 бара, искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера. Водомерни шахт се лоцира на 1,0м од регулационе линије. Капацитет прикључка ће се утврдити у складу са хидрауличким прорачуном.

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

Према техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. 03-514/2 од 20.02.2017. г. у зони планиране изградње стамбеног објекта вишепородичног становања, постоји изграђени улични канализациони вод. Прикључење објекта на канализациону мрежу извести на постојећи прикључак у улици Делиградској, ПВЦ канализационим цевима пречника Ø 200мм и то преко ревизионог шахта, лоцираног на парцели на 1,0м од регулационе линије.

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

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

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планирати, пројектовати и извести у свему према Условима за израду техничке документације, издатој од стране ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, д.о.о Београд Огранак „Дистрибуција Пожаревац“ бр. 8В.0.0.0.-Д 11-02-3147/3 од 06.03.2017.г., који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације.

Објекат се прикључује на МБТС 10/0,4кВ „Дечији вртић Скопљанска“ (ЕДБ 300100) $S_n=2 \times 630 \text{кВА}$, нисконапонским подземним водом 2хРР00-А4х150мм² (200 м) који се уводи у КПК1 (2х(3хНВ400/200А)). Из КПК1 са шинског развода се напаја КПК лифта каблом ННХНХ ФЕ Е90 4х25мм² до КПК испред улаза у објекат.

Планирана снага објекта је 465,06 kW, једновремене снаге 128 kW, фактора снаге изнад 0,95, од чега је: за 2 потрошача предвиђено по Пј 17,25 kW; и за 39 потрошача по Пј 11,04 kW.

Прикључак је подземни групни индивидуални за 41 бројило са директним мерењем, место мерења на унутрашњој фасади објекта – ходнику у приземљу објекта.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА

Прикључење планираног објекта на топоводну мрежу топлификационог система града Пожареваца планирати и извести у свему према издатим техничким условима за пројектовање и прикључење на ТС БР 23/2018 издатим од стране ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 807/2 од 13.02.2017.г. који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације. Предвиђено је пикључење на постојећу зонску топлопредајну станицу 4072-ТПС 21/72 „Вртић Невен“ у Делиградској улици.

За прикључење објекта на топлификациони систем града потребно је изградити прикључни топовод, мерно регулациони сет (МРС) и унутрашњу инсталацију. Прикључење се врши у постојећој шахти на вентилима пречника ДН65 који се налазе на пометној парцели.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу пројектовати, планирати и извести у свему према техничким условима издатим од стране Телеком Србија, Предузее за телекомуникацију а.д. Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, 51494/4 -2017 од 08.02.2017 г. који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта и основу за израду техничке документације.

Обавеза Телекома је да изгради приводни кабл за прикључење објекта на телекомуникациону инфраструктуру у улици Делиградску – кроз постојећу ПВЦ Ø110мм. Обавеза инвеститора је да положи заштитну ПЕ цев Ø40мм од позиције ИТО-1 ормана, кроз подрумске просторије до изласка из објекта. Од објекта до новог ДО-1 ТТ окна, положити 2 (две) ПЕ цеви Ø40мм, на следећи начин: од места за уградњу ИТО ормана, положити 2 (две) ПЕ цеви Ø40мм, кроз подрумске просторије, шелновањем, а до новоизграђеног ДО-1 ТТ окна, које је инвеститор дужан да изгради на тротоару испред објекта, ископати ров димензија 0,4 x 0.8м, и у њега положити ПЕ цеви и цеви завршити у ДО-1 ТТ окну. Крајеве цеви прописно затворити због продора прљавштине и шута.

Грађевинска парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике, централног грејања и телекомуникација и прикључује на спољње мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа, како је приказано на графичком прилогу: Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољње мреже.

2.1.7 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: Основна хидрогеолошка категоризација терена града Пожареваца коме припада и Делиградска улица, извршена је према заступљености колектора у терену и према структури порозности колектора. Заступљена је практично само једна категорија терена и то: терен са колекторима интергрануларне порозности.

ГЕОТЕХНИЧКА СВОЈСТВА ТЕРЕНА: На основу изведеног истражног бушења, теренске класификације и идентификације тла приликом картирања бушотина и лабораторијских испитивања, можемо закључити да површину терена у улици Делиградској изграђују хумесни материјал хетерогеног састава, прашинасте глине, лесоидне глине и лес, песак прашинаст заглињен и шљункови. Основу терена чине плиоценски и миоценски седименти.

ГЕОТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ: Приликом картирања бушотина у околини Делиградске улице и лабораторијских испитивања, можемо констатовати да Испитивано тло спадају у III категорију терена према класификацији и идентификацији тла.

Терен у Делиградској улици не спада у динамички нестабилне терена, а у близини ове локације нема никаквих савремених геодинамичких процеса који би могли да утичу на изградњу објекта. Дубина до нивоа подземне воде износи 6,70м тако да вода не може да утиче на темељно дно објекта. На подручју ове улице инжењерска својства терена су таква, да је терен у природним условима стабилан, као и у условима измењеног напонског стања у терену. Приликом ископа водити рачуна о безбедности људи и објекта, па је потребно урадити осигурање темељног ископа. У циљу очувања безбедности људи и објекта, Пројектант и Изводјач радова су дужни да се придржавају одредби Правилника о техничким нормативима за темељење грађевинских објекта (Службени лист 15/1990.) које се односе на обезбеђење суседних објекта и рад у отвореној темељној јами (чл. 134 - 141).

СЕИЗМИЧКА РЕЈОНИЗАЦИЈА ТЕРЕНА: Пошто се град Пожаревац налази у сеизмичком подручју интензитета VIIII степена скале МЦС (сеизмичка карта Југославије), може се очекивати јак земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима. Приликом прорачуна треба усвојити коефицијент сеизмичности за средња тла од $K_s=0,025$.

ДОЗВОЉЕНА НОСИВОСТ ТЛА: Добијени резултати дозвољене носивости тла околине Делиградске улице износе:

- За темељне траке ширине 0,60-1,50м, висине 0,50м износи: $Q_f = 168,50-185,40 \text{ кН/м}^2$
- За темељну плочу дебљине 0,30-0,60м, износи: $Q_f = 220,50-338,20 \text{ кН/м}^2$

СЛЕГАЊЕ ТЛА: Добијена вредност консолидационог слегања објекта у Делиградској улици и околини креће се у распону:

- за темељну траку слегање износи $p_d = 1,50 - 2,80 \text{ цм}$
- за темељну плочу слегање износи $p_d = 1,35 - 6,60 \text{ цм}$.

На основу добијених резултата може се закључити да нема опасности од неравномерног слегања објекта, и слегање ће се обавити у току изградње објекта.

ЗАКЉУЧАК: Делиградска улица и њена околина представља средину повољну за изградњу свих врста објекта.

2.1.8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Грађевинска парцела се налази у оквиру друге зоне у градском урбаном ткиву, у зони ширег градског центра, са мешовитим становањем средњих густина. Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. Паркинг површине предвиђене су у оквиру парцеле, и уређују се растер плочама са затрављивањем и дрворедним зеленилом. Локација посуда за одлагање и одношење смећа обезбеђује се у склопу парцеле. Новопредвиђени објекат на парцели пројектовати у складу са локацијским условима из дела заштите од пожара.

2.1.9 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У границама обухвата Пројекта препарцелације не постоје објекти нити комплекси евидентирани код надлежног Регионалног Завода за заштиту споменика културе Смедерево као објекти културне баштине или објекти од посебноног историјског значаја у поступку претходне заштите. Спољњи изглед постојећих објекта у непосредном окружењу усклађен је са карактеристичном типологијом објеката ове намене и доминирајућим изгледом суседних објеката.

2.1.10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара локације и објекта спроводи се према прилогу услова заштите од пожара израђеном према локацијским условима из дела заштите од пожара издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 09/25/2 број 217-1675/17-1 од 13.02.2017.г.

1) ЛОКАЦИЈА

МАКРОЛОКАЦИЈА:

Стамбени објекат који је предмет овог пројекта налази се у Пожаревцу.

Изградња објекта предвиђена је на к.п. бр. 1796/1 КО Пожаревац у Пожаревцу, у улици Делиградска 2.

Ситуација објекта у оквиру положаја и локација према суседним објектима је таква да се може констатовати да је испоштован принцип довољне удаљености од суседних објеката, не угрожавајући комуникационе и противпожарне путеве и везе, као и објекте у окружењу.

ПРИЛАЗНИ ПУТ ОБЈЕКТУ

За прилаз и интервенцију ватрогасног возила у случају пожара могу се искористити постојеће саобраћајнице у Пожаревцу. Ватрогасно возило може прићи објекту из улице Делиградска, а постојеће саобраћајнице омогућавају кретање истог само унапред.

Гашење евентуалних пожара вршиће Ватрогасно-спасилачка јединица из Пожаревца.

За долазак на лице места Ватрогасној јединици је потребно око 1-2 минута, с обзиром да је укупна удаљеност од ватрогасне јединице до објекта око 1 км.

Прилазни путеви до објекта су асфалтиране градске саобраћајнице, ове саобраћајнице су одговарајуће ширине и носивости за саобраћај ватрогасних возила, без природних препрека.

Планирани објекат се једном својом страном налази непосредно до улице Делиградска, па је директан прилаз ватрогасног возила објекту могућ са те стране.

У пропису СРПС ТП21, одељак 7 дефинисани су услови у погледу прилаза ватрогасних возила за стамбене, пословне и јавне објекте. У овом пропису захтев за обезбеђивање уласка ватрогасног возила у двориште објекта намеће се само за зграде које формирају блок зграда.

Што се тиче објекта који је предмет овог пројекта позиција планираног објекта је таква да се он не може сматрати издвојеном зградом, тј.у питању је блоковска градња, у форми објеката у низу. Такође овај објекат има ниско пожарно оптерећење, није у питању високи објекат, тако да се овај објекат не може сматрати објектом повећаног ризика од пожара.

За ову врсту објекта не постоји захтев за обавезним уласком ватрогасног возила у двориште.

У конкретном случају омогућен је улаз ватрогасног возила у двориште објекта са формирањем саобраћајнице са улазом у двориште кроз пасаж са његове леве стране, са „Т“ окретницом и излазом кроз исти пасаж како би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори, итд.) и омогућило гашење пожара и са задње стране објекта. За ово кретање ватрогасног возила постоји довољна ширина (3,50 м) и висина (4,00 м) у складу са одредбама СРПС ТП21.

Делиградска улица, у непосредној близини објекта, формира са улицама Косовском и Доситејевом раскрснице на којој је могуће маневрисање ватрогасног возила, а која задовољава захтеве чл. 6 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ” бр.8/95).

Приступне градске саобраћајнице поседују карактеристике које задовољавају све захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ” бр.8/95):

- Носивост коловоза саобраћајница од 13 тона осовинског притиска,
- Најмања ширина саобраћајница за двосмерно кретање возила је већа од 6 метара, а за једносмерни 3,5 метара,
- Унутрашњи радијус кривине 7 метара, а спољашњи 10,5 метара,
- Максимални успони су 1%,
- Висинска проходност 4,50 метара.

2) КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА НАМЕНИ, ИЗДВОЈЕНОСТИ И ВИСИНИ

Предвиђени објекат је по својој намени стамбени спратности По+П+4+Пк.

На основу тачке 3.1 Техничких препорука за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда-СРПС ТП 21, под висином објекта сматра се висинска разлика између коте коловоза уз зграду, или платоа намењеног за ватрогасно возило, са којег би се интервенисало у случају пожара у згради и коте пода највише етаже на којој бораве људи.

У случају стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пк, кота пода највише етаже на којој бораве људи је кота пода поткровља и она износи +16,50 м.

На основу претходно наведеног може се закључити да овај објекат не спада у високе објекте, на основу Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (“Службени лист СФРЈ”, број. 7/84) и Правилника о измени Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (“Сл. гласник РС”, бр. 86/2011).

Стамбени објекат спада у категорију двострано узиданих зграда блоковског типа.

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА БРОЈУ ЛИЦА КОЈА БОРАВЕ У ОБЈЕКТУ И ПОВРШИНИ ПОЖАРНОГ СЕКТОРА:

На основу табеле 1 из Техничких препорука СРПС ТП21, објекат се разврстава у класу П5.

3) ПОЖАРНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ ОБЈЕКТА

Стамбени објекат има ниско пожарно оптерећење. Категорија технолошког процеса према угрожености од пожара је К4, на основу чл. 14 Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (“Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91).

4) СТЕПЕН ОТПОРНОСТИ ОБЈЕКТА НА ПОЖАР

На основу СРПС ТП21 и усвојених параметара - класе П5 и класификације зграде ИС2, захтевани степен отпорности објекта је СОП-ИВ (ВО) већа отпорност.

5) ИНСТАЛАЦИЈА И УРЕЂАЈИ ЗА ДОЈАВУ И ГАШЕЊЕ ПОЖАРА

Од инсталација и уређаја за гашење пожара за овај објекат је потребно предвидети хидрантску мрежу, апарате за гашење пожара и систем за ручну дојаву пожара.

2.1.11 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

СТАМБЕНО – ПОСЛОВНА ЗГРАДА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА По+П+4+Пк
НА КП БРОЈ 1796/1 КО ПОЖАРЕВАЦ У УЛИЦИ ДЕЛИГРАДСКОЈ БРОЈ 2 У ПОЖАРЕВЦУ

ЛОКАЦИЈА: Стамбено-пословна зграда вишепородичног становања спратности По+П+4+Пк се лоцира на катастарској парцел број 1796/1 К.О. Пожаревац у улици Делиградској број 2 у Пожаревцу у складу са информацијом о локацији број 04-350-75/2018 од 21.02.2018. године и Решењем Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожаревца број 04-350-167/2018 од 27.11.2018. године.

ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ ПРЕДВИЂЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Регулациона линија према улици Делиградској поклапа се са границом катастарске парцеле број 1796/1 и катастарске парцеле број 1796/2, која је предвиђена за припајање катастарској парцели број 1876/1 - улици Делиградској.

Грађевинска линија ка улици одређена је на растојању 3,00 м од регулационе линије.

Објекат је у типологији двострано узиданог, као део блоковског низа.

Стражња граница зоне дозвољене градње са стражње, дворишне стране одређена је на растојању мин. 6,00 м од стражње границе парцеле са суседном катастарском парцелом број 1815/1.

Индекс заузетости парцеле $I_z = 55\%$

Индекс заузетости подрума $I_z = 80\%$

Индекс изграђености парцеле $I_n = 3,20$

ПРИМЕЊЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

ГАБАРИТ: На катастарској парцели број 1796/1 укупне површине 719 м² лоцира се стамбено пословна зграда вишепородичног становања спратности По+П+4+Пк (подрум + приземље + 4 спрата + поткровље), разуђене основе приземља спољњих димензија 20,50 x 18,53 x 13,26 x 8,29 x 6,50 x 9,35 x 4,18 м, бруто грађевинске површине под објектом 356 м², бруто грађевинске површине спратних етажа (заузеће) 386 м², развијене бруто грађевинске површине надземних етажа 2229 м² и развијене бруто грађевинске површине свих етажа 2705 м². Бруто развијена грађевинска површина објекта срачуната је у складу са СРС У.Ц2.100: 2002 („Сл. Гласник РС“ бр.61/2011).

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

ПОДРУМ	БРГП = 488 м ²
ПРИЗЕМЉЕ	БРГП = 356 м ²
1. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
2. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
3. СПРАТ	БРГП = 386 м ²
4. СПРАТ	БРГП = 374 м ²
ПОТКРОВЉЕ	БРГП = 341 м ²
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	БРГП = 2229 м ²
УКУПНА БРГП СВИХ ЕТАЖА	БРГП = 2717 м ²

Индекс заузетости парцеле $I_z = 386/719 \times 100 = 53,68 \% < 55\%$

Индекс изграђености парцеле $I_n = 2229/719 = 3,10 < 3,20$

Индекс заузетости подрума $I_z = 488/719 \times 100 = 67,87 \% < 80\%$

РЕГУЛАЦИЈА:

Делиградска улица је комунално потпуно опремљена, асвалтирана и уређена. Грађевинска линија улице одређена је на растојању 3,00 м од регулационих линија улице. У зони локације објекта нема наспрамних стамбених вишеспратница, већ три затечена стамбено пословна објекта ниске спратности који нису лоцирани у складу са грађевинском линијом улице.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА према улици Делиградској поклапа се са границом катастарске парцеле број 1796/1 и катастарске парцеле број 1796/2, која је предвиђена за припајање катастарској парцели број 1876/1 - улици Делиградској. Ширина регулације Делиградске улице у зони предвиђеног објекта износи 8,26 м, тако да растојање регулационе линије парцеле до осовине регулације улице износи 4,13 м.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА улице одређена је на растојању 3,00 м од регулационе линије, односно 7,13 м од осовине регулације улице Делиградске. Приземље објекта лоцира се до грађевинске линије улице, у оквиру одређене границе зоне дозвољене изградње ка улици.

Први, други и трећи спрат објекта се лоцирају до грађевинске линије улице Делиградске, при чему се део ових етажа у површини до 50% од уличне фасаде објекта препушта преко грађевинске линије улице за 1,20 м у складу са чл. 32. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11), тако да растојање ових препуста од осовине регулације улице Делиградске износи 5,93 м. Највиша тачка препуста трећег спрата објекта у зони улице је висине 11,20 м и удаљена је 5,93 м од осовине регулације, чиме се испуњава услов да је растојање препуста ове етаже од осовине регулације улице (5,93 м) веће од половине висине овог дела објекта (5,60 м).

етврти спрат објекта се повлачи од грађевинске линије за 1,00 м, тако да је највиша тачка ове етаже висине 16,00 м удаљена од осовине регулације улице Делиградске 8,13 м, чиме се испуњава услов да растојање ове етаже од осовине регулације улице (8,13 м) веће од половине висине овог дела објекта (8,00 м).

Поткровље објекта се повлачи од грађевинске линије за 2,00 м, тако да је највиша тачка ове етаже висине 17,90 м удаљена од осовине регулације улице Делиградске 9,13 м, чиме се испуњава услов да је растојање ове етаже од осовине регулације улице (9,13 м) веће од половине висине овог дела објекта (8,95 м).

Оваквим лоцирањем објекта сви делови - фасадни елементи објекта налазе на растојању од осовине регулације улице већем од половине висине тог дела објекта. Растојање објекта од наспрамног приземног пословног објекта износи 10,01 м а од наспрамног пословног објекта П+1+Пк износи 10,12 м што је више од планом предвиђеног минималног растојања за наспрамне зграде од 10,00 м.

Објекат је у типологији двострано узиданог, као део блоковског низа, и лоцира се до самих граница са бочним суседним парцелама, и то са западне стране са бочним суседним катастарским парцелама број 1817 и 1818 КО Пожаревац, и са источне стране са бочном суседном катастарском парцелом број 1797 КО Пожаревац, у складу са приложеним сагласностима власника наведених суседних парцела. Део подрума се лоцира на граници са западном суседном катастарском парцелом број 1816/1 КО Пожаревац. Бочно растојање надземних етажа објекта од границе са овом катастарском парцелом, износи на деловима без прозорских отвора 1,50 м а на делу са стандардним светлим прозорским и балконским отворима 3,00 м, у складу са у складу са приложеном сагласности власника наведене суседне парцеле.

Растојање стражње, дворишне стране надземних етажа објекта од стражње линије суседне катастарске парцеле број 1816/3, износи најмање 12,05 м, а од стражње линије суседне катастарске парцеле број 1816/1, износи најмање 6,00 м, што је у оквиру одређене стражње границе зоне дозвољене изградње.

Део подрума који је укопан до висине тротоара објекта се лоцира на растојању 4,47 м од стражње границе парцеле, а део до саме стражње међе у складу са информацијом о локацији и приложеним сагласностима власника суседних парцела.

НИВЕЛАЦИЈА:	Кота темељења темељне каскаде	- 5,30 (+75,00)
	Кота темељења темељне плоче	- 3,80 (+76,50)
	Кота пода подрума	- 3,20 (+77,10)
	Кота тротоара уз објекат	± 0,00 (+80,30)
	Кота терена у задњем дворишту	+0,10 (+80,40)
	Кота травњака изнад дела подрума	+0,60 (+80,90)
	Кота пода приземља локала	+ 0,20 (+80,50)
	Кота пода приземља станова	+ 1,20 (+81,50)
	Кота пода задње етаже	+ 16,00 (+96,30)
	Кота венца крова	+ 17,90 (+98,20)
	Кота слемена крова	+ 21,40 (+101,70)

НАМЕНА, САДРЖАЈ И ФУНКЦИЈА: Објекат је стамбено - пословни, са помоћним простором у подруму, пословним и стамбеним простором у приземљу и стамбеним простором на свим спратним етажама. У приземљу објекта формирано је 3 стана и 2 локала, а на првом, другом, трећем, четвртном спрату и поткровљу по 6 станова што чини укупно 33 стамбених јединице различите структуре и 2 пословне јединице намењене за делатност трговине и услуга. Унутрашња корисна висина приземља стамбеног дела је 2,90 м, а пословног дела је 3,90 м, а свих спратних етажа је по 2,60 м, при чему је део таванице поткровља у нагибу према нагибу кровних равни, и то на поткровљу почев од назидка висине 1,60 м на ободу објекта до пуне висине (2,60 м) у средишњем делу објекта.

Стамбени улаз у објекат се формира из пасажа са источне бочне стране парцеле, у оквиру кога је формирано приступно степениште ширине 1,50 м и дужине 2,61 м, и хидраулични уређај – елеватор димензија 1,50 x 1,10 м за савлађивање висинске разлике од 120 цм за приступ на одмаралиште – подест ширине 2,85 м дужине 2,25 м, са кога је улаз у улазни ветробран стамбеног дела зграде. Улазни ветробран је ширине 2,40 м дужине 3,30 м, из кога је формиран улаз у централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се један степенишни простор укупне ширине 3,25 м, дужине 4,00 м, са једним путничким лифтом, степенишним простором са двокраким степеништем ширине степенишних кракова по 1,20 м, и одмаралиштем – подестом ширине 1,20 укупне дужине 2,40 м, и ходницима ширине 1,50 м. Степениште повезује етаже од приземља до етаже поткровље, а лифт етаже од подрума до етаже поткровља. Осветљавање и проветравање степенишног простора је зенитално, преко кровног светларника димензија 1,20 x 2,40 м.

На источној страни парцеле у оквиру објекта формира се атријум ширине 2,30 м дужине 5,66 м, укупне површине 13,00 м² за проветравање и осветљавање кухиња на спратним етажама објекта. Атријум је тространо узидан и широм страном отворен ка источној страни парцеле.

Подрумски простор је укупне бруто површине 476 м² који се састоји из дела подрума испод дела габарита приземља бруто површине 356 м² и делова подрума ван габарита приземља објекта површине 120 м². Подрумски простор је различитих унутрашњих висина, при чему су подови подрума једнаке висинске коте а таваница над подрумом различитих висина, и то тако што је део испод стамбеног дела унутрашње висине 4,20 м, део испод пословног дела приземља унутрашње висине 3,20 м, и делови подрума испод пасажа и као и делови ван габарита приземља објекта унутрашње висине 3,00 м.

На делу подрума изнад колске рампе који је укопан до висине коте терена, изводи се хидроизолација, дренажа и нанаоси слој хумуса дебљине 60 цм и формира се травњак завршне висинске коте +0,70 м. У подруму је формирана гаража за возила станара са гаражним простором нето површине 335 м² за укупно 30 возила, колска приступна саобраћајница – колска рампа, заједничке просторије – лифт, ходници и степениште за улаз и евакуацију пешака, помоћне просторије: 3 станарске оставе. Ван подрумског простора у делу између грађевнске и регулационе линије лоциране су водомерна и топлификацијска шахта.

У средишњем делу објекта формиран је таванскои простор у оквиру кога је излаз на кров и лифтовско постројење, са таваницом у нагибу према нагибу косих кровних равни покривеним фалцованим црепом, до средишњег дела над којим је равна таваница покривена пластифицираним лимом. Осветљавање и проветравање таванског простора је преко светларника са лежећим кровним светларницима на кровним равнима у нагибу које су покривене фалцованим црепом. Приступ до таванског простора је преко помоћних лествица са степенишног простора поткровља.

СТРУКТУРА БРУТО ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА:

ПОДРУМ:	ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 488 м ²
ПРИЗЕМЉЕ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 164 м ²
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	БГП = 97 м ²
	ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 95 м ²
1. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 386 м ²
2. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 386 м ²
3. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 386 м ²
4. СПРАТ:	СТАМБЕНИ ПРОСТОР	БГП = 374 м ²
<u>ПОТКРОВЉЕ:</u>	<u>СТАМБЕНИ ПРОСТОР</u>	<u>БГП = 341 м²</u>
		УКУПНО БРГП = 2717 м ²

СТРУКТУРА БРУТО ГРАЂЕВИНСКИХ ПОВРШИНА ПО НАМЕНИ:

УКУПАН ПОМОЋНИ ПРОСТОР	БГП = 583 м ²
УКУПАН ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	БГП = 97 м ²
<u>УКУПАН СТАМБЕНИ ПРОСТОР</u>	<u>БГП = 2037 м²</u>
УКУПНО БРГП = 2717 м ²	

КОРИСНА (НЕТО) ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПО НАМЕНИ:

СТАМБЕНИ ПРОСТОР:	33 стана	1553,49 м ²
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР:	2 локала	82,58 м ²
ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР:	комуникације стамбеног дела	151,72 м ²
ПОМОЋНИ ПРОСТОР:	3 станарске оставе	12,38 м ²
ГАРАЖНИ ПРОСТОР:	30 гаражна места	200,26 м ²
<u>КОЛСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ:</u>	<u>:</u>	<u>265,81 м²</u>
УКУПНО НЕТО:		2266,23 м ²

КОНСТРУКЦИЈА: Конструктивни систем је скелетни са АБ рамовима према статичком прорачуну. Спољњи зидови су од гитер блокова д 20 цм, са термичком облогом од демит фасаде д 12 цм, унутрашњи преградни зидови између станова и ходника и разделни зидови између етажних јединица су од гитер блокова д 20 цм а зидови између просторија унутар етажних јединица од преградних гитер блокова д 10 цм. Међуспратна конструкција је полумонтажна од Ферт носача са лакоармираном аб плочом дебљине 5 цм, која се лије на лицу места.

Темељење објекта је темељном плочом д 60 цм. Темељење се врши са каскадама у денивелацији 1,50 м за формирање темељних ниша за уређаје за двоетажно паркирање возила у независном ситему. Спољњи подрумски зидови се граде од бетонских пунилаца 25/20/40 који се пуне житким бетоном МБ 20, армирани са 2 ϕ 8 у хоризонталним спојницама. Дубина широког ископа у односу на тротоар око објекта износи 3,90 м са каскаданом плочом на дубини 5,40 м, и врши се машински, са одговарајућим обезбеђењем темељне јаме и суседних објеката. Темељење дела подрума ван основног габарита приземља објекта изводи се тракастим АБ темељима 50/60 цм.

Кров је типа вишесливни, са нагибом кровних равни 30°, покривених фалцованим црепом, са одводњавањем према бочним странама и задњем дворишту, са две вертикалне кровне баце – калканским зидовима, једном ка улици и једном ка задњем дворишту. Средишњи део крова је нагиба 10% и покрива се пластифицираним поцинкованим лимом.

Кров се изводи од резане чамове грађе прве класе преко конструкције од АБ греда и рамова, по пројекту. Кровна покривка се полаже преко летвисаног и хидроизолизованог дашчаног патоса од ОСБ плоча, који потпуно прекрива рогове. Кровни венац се састоји од две армиранобетонске каскаде укупне завршне ширине 40 цм, на коју се уграђује лежећи олук тако да не прелази ширину венца.

УНУТРАШЊА ОБРАДА: Унутрашњи зидови су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, осим свих зидова купатила и санитарних просторија приземља, као и делова зидова кухиња до висине 1,50 м, који су у зидним керамичким плочицама. Сви плафони стамбеног дела су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, осим појединих делова плафона поткровља који су од гипс картон плоча типа „Ригипс“ на типској потконструкцији, глетовани и бојени. Унутрашњи преградни зидови помоћних просторија подрума су од преградног гитер блока д 10 цм, обострано малтерисани цементним малтером д 2,5 цм.

Подови стамбеног дела су у собама и предсобљима од храстовог паркета, а у купатилима и кухињама, у подним керамичким плочицама. На терасама, лођама и заједничким просторијама стамбеног дела (ходницима, улазном холу, степеништу) подови су од гранитне керамике, а у подруму од индустријског бетона.

Унутрашња столарија - собна врата су дрвена, дуplo шперована, фурнирана и лакирана. Улазна врата су сигурносна, са металном конструкцијом и завршном обрадом од медиапана. Гелендери степеништа су од цевастих профила црне браварије, са основним и заштитним премазима, завршно бојени по избору инвеститора.

Сви материјали и опрема су прве класе стандардног квалитета.

СПОЉЊА ОБРАДА: Спољња столарија на стамбеном делу је од ПВЦ профила са термопркидом д 24 мм са уграђеним ролетнама, а на подруму од елоксираног алуминијума са термо мостом д 16 мм, са термоизолационим застакљивањем. Ограде лођа и тераса су зидане до висине 85 цм, изнад којих су до укупне висине од 110 цм гелендери од цевастих профила од полираног алуминијума.

Фасадна облога је термичка, од самогасивог стиропора д 12 цм, која се лепи на грубо оксидана спољња зидна платна, типлује и пердаши грађевинским лепком преко ПВЦ мреже, са завршном зарибаном фасадом типа Баумит у тоновима по избору инвеститора. На фасадној облози су предвиђени одговарајући противпожарни прекиди од негоривог материјала д 12 цм, ширине 20 цм, и то на свакој етажи, континуално хоризонтално у зони међусpratне конструкције и око сваког прозорског и балконског отвора, како бочно, тако и у зони надпрозорника (надвратника). У оквиру фасадне облоге, на сваких 20 м дужних по обиму објекта, се изводе вертикални противпожарни прекиди од негоривог материјала д 12 цм, ширине 50 цм, по читавој висини објекта.

ИНСТАЛАЦИЈЕ: Објект се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике, и централног грејања стамбеног дела и детекције, вентилације и одимљавања гаражног дела. За вентилацију купатила и кухиња стамбеног дела, који немају прозорске отворе за природну вентилацију, формирају се вентилациони канали-магистрале на које се прикључују купатила и кухиње преко секундарних канала раздвојених по етажама и намени и снабдевени су вентилаторима за додатну принудну вентилацију. Вентилациони канали се хоризонтално сабирају у таванској етажи и вертикално изводе изван таванског простора са вентилационим капама виших за 0,50 м изнад спољње површине кровних равни.

ИЗОЛАЦИЈЕ: Вертикална и хоризонтална хидроизолација подрума изводи се кондором вареним на спољњи бетонски зид и под, тако да чине континуитет, са претходним премазима битулитом. Спољња заштита хидроизолације зидова подрума се изводи зидовима од пуне опеке д 12 цм у продужном малтеру, осим зидова подрума на међи са суседом који се изводе хидронепропусним бетоном, без спојње заштите.

Термоизолација фасадних зидова објекта изводи се термичком фасадом типа „демит“, д 12 цм са одговарајућим противпожарним прекидима од негоривог материјала д 12 цм. Термоизолација подова приземља изводи се полагањем стиродура д 3 цм преко аб плоче од Ферт носача.

Термоизолација таванице поткровља изводи се полагањем тврдо пресоване камене вуне д 12 цм преко аб плоче од Ферт носача, а на косим деловима и са слојем минералне вуне д 12 цм са унутрашње стране и завршним опшивањем ригипсом. Термоизолација таванице на таванској етажи на делу крова који се покрива фалцованим црепом изводи се слојем минералне вуне д 12 цм између рогова и минералном вуном д 5 цм по косом плафону у нагибу кровних равни са унутрашње стране са завршним опшивањем ригипсом. Термоизолација таванице на таванској етажи на делу крова који се покрива пластифицираним лимом, изводи се слојем минералне вуне д 12 цм и слојем 15 цм по плафону тавана са унутрашње стране, са завршним опшивањем ригипсом.

ЛИМАРИЈА: Лимени кровни покривач средишњег дела крова је од пластифицираног поцинкованог лима нагиба 5% а лежећи олуци, олучне вертикале и све кровне лимене опшивке као и сви солбанци и опшивке ограда тераса и лођа су од поцинкованог лима.

ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ: За стационарно паркирање возила за потребе власника 33 стана и 2 локала предвиђено је укупно 35 места, чиме је за сваку стамбену и пословну јединицу обезбеђено по једно паркинг, односно гаражно место, од којих су 30 (79,43%) у гаражном простору. За потребе станара у подруму објекта предвиђено је 30 гаражних места преко 15 уређаја за двоетажно паркирање у независном паркинг систему типа Парклифт 340-155/150 произвођача „WOHR“ AUTO PARKSYSTEME према приложеном каталогу произвођача и три отворена паркинг места у дворишном делу од којих је једно паркинг место обележено бројем ПМ1 предвиђено за возило хендикепираног лица. За потребе 2 локала предвиђена су два отворена паркинг места у дворишном делу парцеле.

Пешачки приступ станара подрумској етажи из стамбеног дела објекта је путничким лифтом а из дворишта преко подрумског степеништа. У приземљу објекта са западне бочне стране парцеле према улици за приступ возила подземној гаражи формирана је једносмерна колска рампа укупне ширине 2,80 м, нагиба 15 % дужине средње линије кретања возила 21,33 м. Улазна гаражна и пешачка врата у подрумску гаражу су на силазном делу рампе, на улазу у гаражни део подрума. Колска рампа је отворена са са улазне - уличне стране, чиме је омогућено директно проветравање колског излаза из објекта. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, директно на улицу Делиградску. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског двокраког степеништа у задње двориште. Унутар гараже у подруму су обележене пешачке стазе ширине 0,80 м за кретање пешака.

САОБРАЋАЈНИЦЕ: Са улице Делиградске за пешачки и колски приступ објекту и дворишном делу парцеле предвиђена је једна колско-пешачка саобраћајница кроз пасаж ширине 3,50 м, минималне светле висине за пролаз возила 4,00 м. Саобраћајница формира пролаз за кретање интервентних возила, са „Т“ раскрсницом за окретање возила, минималне ширине 3,50 м, унутрашњег полупречника кривине 7,00 м, са улазом и излазом кроз пасаж на улицу.

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Приступна колско-пешачка саобраћајница за кретање возила станара и интервентних возила као и приступни плато до колско-пешачке рампе за приступ подруму се асвалтирају. Спољњи плато уз улицу се поплицава бетонским плочама у цементном малтеру, а паркинг простор у задњем дворишту беонским растер плочама у песку. Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплицавањем и постављањем елемената урбане опреме. Локација 4 контејнера за одлагање смећа предвиђена је уз колску рампу за приступ подруму на западној страни објекта уз улицу, у зони локала.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: У склопу парцеле формирају се површине под зеленилом: травњак у дворишном делу парцеле површине 58,72 м², травњак на коти +0,70 м са делом изнад колске рампе и делом у бочном дворишту површине 56,99 м² и три ниске жардињере висине 15 цм испред пословног простора уз улицу укупне површине 3,00 м². Површина паркинга попличаног растер плочама са 50% зеленила износи 51,35 м², што са 50% затрављења даје површину под зеленилом 25,67 м². Укупна површина зеленила износи 144,38 м², што чини 20,07 % површине парцеле. У склопу травњака у задњем дворишту саде се 4, у бочном дворишту 1 и у ниским жардињерама уз улицу 3 дрворедне саднице листопадних лишћара.

ПРОСТОР ЗА СТАНАРЕ: У стражњем делу унутрашњег дворишта, у оквиру површина под зеленилом, предвиђен је слободан простор за потребе станара зграде. Овај простор се уређује озелењавањем, затрављивањем и садњом дрворедног зеленила.

ОГРАЂИВАЊЕ: Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама врши се транспарентном оградом укупне висине 1,40 м изгаеном од монтажних жичаних панела висине 1,00 м постављених на бетонском парапетном зиду висине 40 цм.

2.1.12 РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља правни основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта у складу са овим Урбанистичким пројектом.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Данијел Радуловић, дипл.инг.арх.

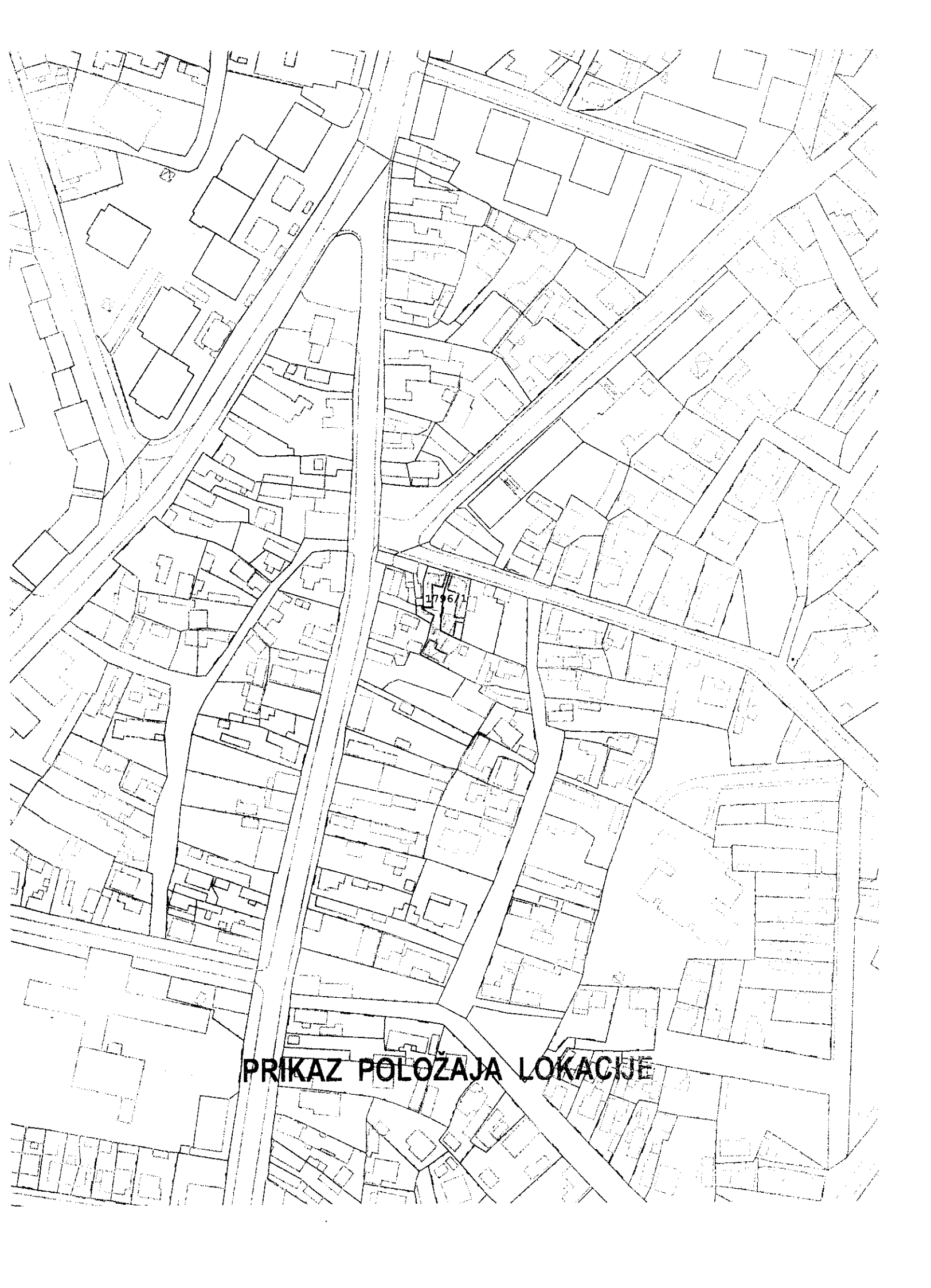
2.2 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

2.2.1 ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.2.2 ПРОЈЕКТОВАНО РЕШЕЊЕ

2.2.1 ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- ПРИКАЗ ЛОКАЦИЈЕ
- ИЗВОД ИЗ ГУП-А
- СИТУАЦИОНИ ПЛАН
- ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПРОЈЕКТА



PRIKAZ POLOŽAJA LOKACIJE



PETUBJIKA SRBIJA

⁴ К.О. ПОЖАРЕВА И

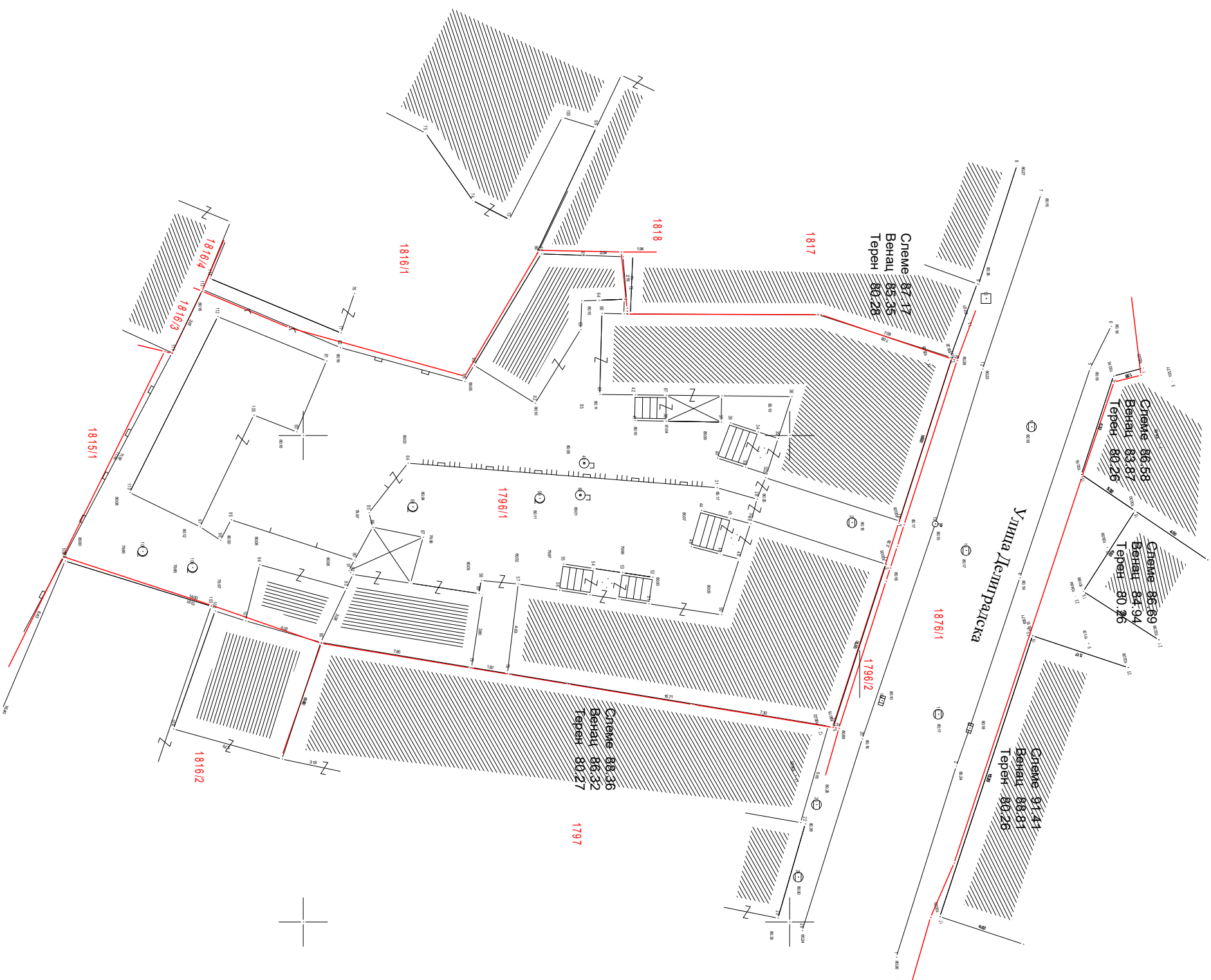
СИТУАЦИОНИ ПЛАН

304

94

300

941



ЖЕТЕНДА:

статье на терену

границе катастарских парцела

4	941	225
	975	514
	7	

Январь, 2017. године

Размер: P=1:250

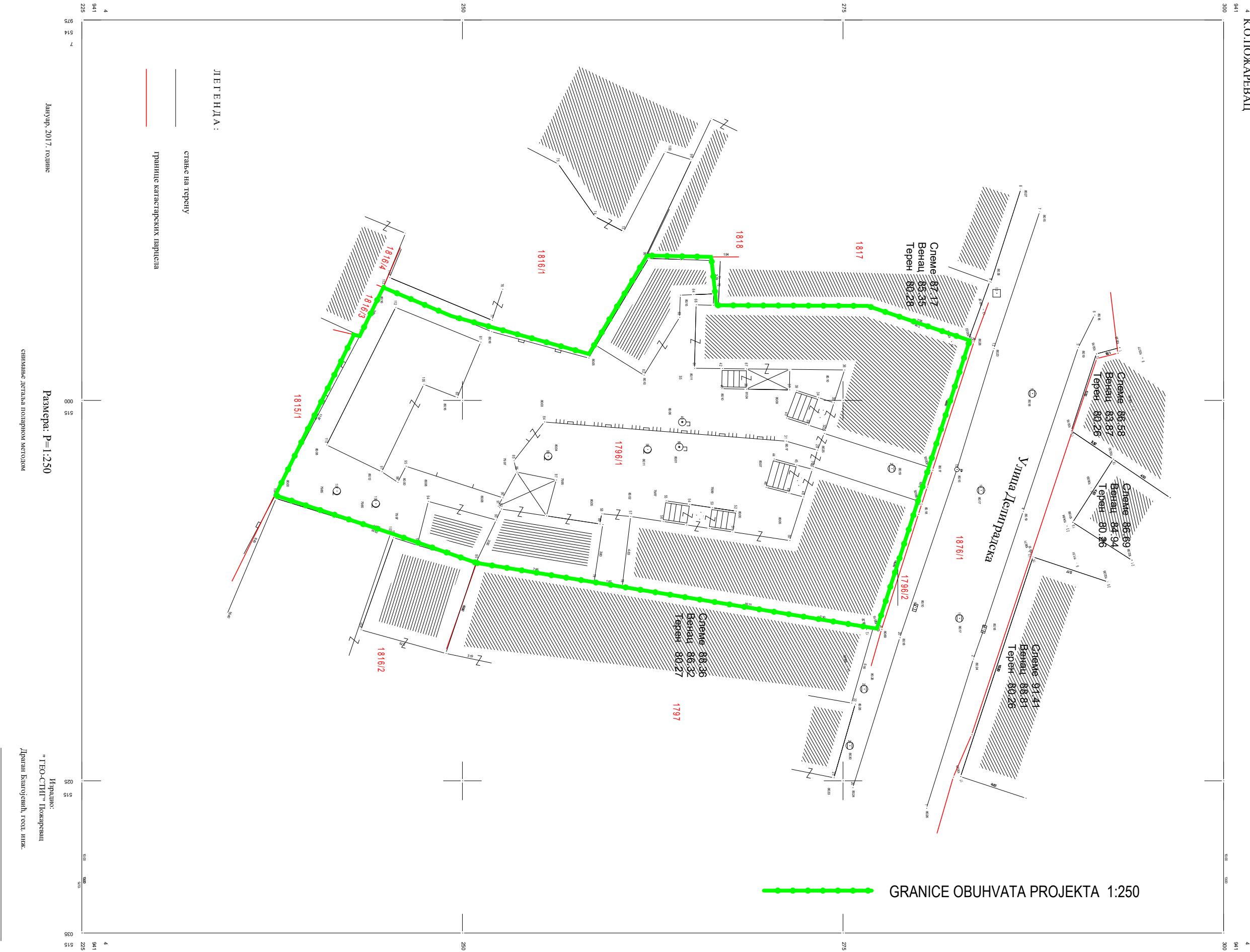
снимање дэталы поларным метадом

Израдио:

"ТЕО-СТИ" Пожаревца

Драган Благојевић, геод. инж.

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

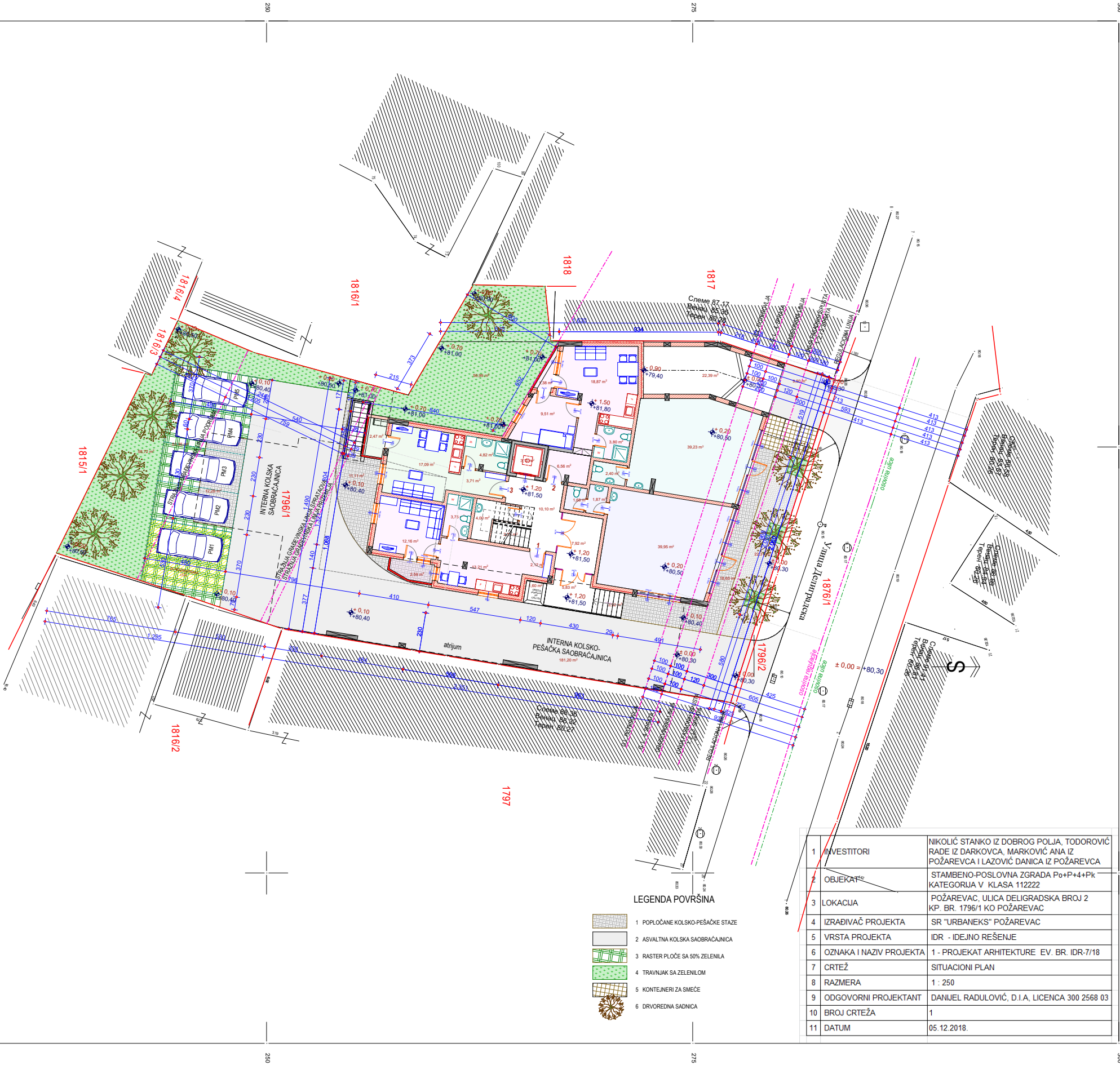


2.2.2 ПРОЈЕКТОВАНО РЕШЕЊЕ

- 2.2.2.1 СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПАРТЕРНИМ
УРЕЂЕЊЕМ
- 2.2.2.2 РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
- 2.2.2.3 ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА
- 2.2.2.4 ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА
ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНЕ МРЕЖЕ

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

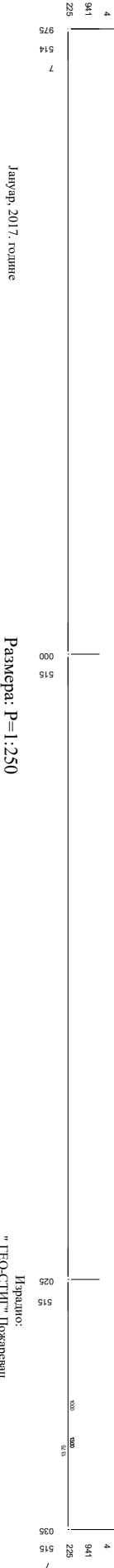
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
КО. ПОЖАРЕВАЦ



ЛЕГЕНДА:
— стање на терену
— границе катастарских парцела

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

- ЛЕГЕНДА:
- граница на терену
 - границе катастарских парцела



Јануар, 2017. године

Масштаб: Р=1:250

снимане, летела изолационом методом

Изradio:
"ГЕО-СТИ" Пожаревац
Дрaнaн Бaнaнoвeнaн, гeд. инж.

1	INVESTITORI	NIKOLIĆ STANKO IZ DOBROG POLJA, TODOROVIĆ RADE IZ DARKOVCA, MARKOVIĆ ANA IZ POŽAREVCA I LAZOVIĆ DANICA IZ POŽAREVCA
2	OBJEKAT	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA Po+P+4+Pk KATEGORIJA V KLASA 112222
3	LOKACIJA	POŽAREVAC, ULICA DELIGRADSKA BROJ 2 KP. BR. 1796/1 KO POŽAREVAC
4	IZRAĐIVAČ PROJEKTA	SR "URBANEKS" POŽAREVAC
5	VRSTA PROJEKTA	IDR - IDEJNO REŠENJE
6	OZNAKA I NAZIV PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE EV. BR. IDR-7/18
7	CRTEŽ	SITUACIONI PLAN
8	RAZMERA	1 : 250
9	ODGOVORNI PROJEKTANT	DANIJEL RADULOVIĆ, D.I.A. LICENCA 300 2568 03
10	BROJ CRTEŽA	1
11	DATUM	05.12.2018.

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



ЛЕГЕНДА:

— граница на терену

— граница катастарских парцела

Јануар, 2017. године

Размера: Р=1:250

Ситуациони план постојећег стања

Израдио:
"ГЕО-СТИ" Пожаревац

Датум: Јануар, 2017. год. н.п.

2. PRIKAZ SAOBRAĆAJA 1:250

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

