



ARHI STUDIO NM
Stari korzo 30, lokal 16, 12000 Požarevac
063 583583 012 531241
arhnatasam@gmail.com
MB: 65282275 PIB: 111244862 broj računa: 160-535057-61

URBANISTIČKI PROJEKAT

**URANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA
LOKACIJE ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA
NA K.P. BR. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2,
723/4, 723/5 I 724/1, SVE K.O. POŽAREVAC**

| | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| NARUČILAC | GAJEVI APARTMANI D.O.O. SALAKOVAC |
| VRSTA DOKUMENTACIJE | URBANISTIČKI PROJEKAT |
| IZRAĐIVAČ PROJEKTA | ARHI STUDIO NM, ul. Stari korzo br. 30, Požarevac |
| ODGOVORNI URBANISTA | NATAŠA MOMIROVIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. 200 0935 06 |
| OZNAKA | UP 2/2020 |
| DATUM | avgust, 2020. GOD. |

naručilac: "GAJEVI APARTMANI preduzeće za izgradnju stanova"
D.O.O. SALAKOVAC, BRESJE BB

projekat: **URBANISTIČKI PROJEKAT**
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA
NA K.P.BR. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/4, 723/5 i 724/1,
SVE K.O. POŽAREVAC



obrađivač: **ARHI STUDIO NM**
Požarevac, ul. Stari korzo br. 30

odgovorni urbanista: **Nataša Momirović, dipl.inž.arh.**
broj licence 200 0935 06

saradnik na projektu: **Milena Grozdanović, master inž.arh.**

Požarevac,
avgust, 2020.godine

Vlasnik
projektne organizacije

H.Momirović



SADRŽAJ PROJEKTA

SVESKA I - URBANISTIČKI PROJEKAT

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Kopija Rešenja Agencije za privredne registre
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
3. Licenca odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog projektanta
5. Izjava odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta

II TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

A OPŠTI DEO

1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta
2. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
3. Obuhvat urbanističkog projekta
4. Podaci o lokaciji – postojeće stanje
5. Uslovljenost iz planske dokumentacije

B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Namena površina i koncept uređenja prostora
2. Predlog preparcelacije
3. Numerički pokazatelji
4. Pristup objektu i parkiranje
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Mere zaštite od požara
8. Inženjersko geološki uslovi
9. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama
10. Uslovi za evakuaciju otpada
11. Mere energetske efikasnosti
12. Mere zaštite životne sredine
13. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
14. Tehnički opis objekta
15. Završne odredbe

III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Položaj lokacije u odnosu na šire okruženje
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP-a
3. Izvod iz Plana generalne regulacije „Požarevac 1“
4. Predlog preparcelacije sa analitičko-geodetskim elementima
5. Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja i prikazom parternog uređenja
6. Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom krova
7. Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

IV DOKUMENTACIJA

1. Kopija plana
2. Prepisi listova nepokretnosti
3. Uslovi i saglasnosti nadležnih javnih preduzeća i institucija

SVESKA II - IDEJNO REŠENJE

I GLAVNA SVESKA IDEJNOG REŠENJA

II PROJEKAT ARHITEKTURE

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

A OPŠTI DEO

1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu urbanističkog projekta je zahtev investitora – naručioca, sa opredeljenjem da se na predmetnoj lokaciji koju čine k.p. br. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/4, 723/5 i 724/1, sve K.O. Požarevac, izgradi višeporodična stambena zgrada, spratnosti Po+P+4+Ps (podrum, prizemlje, četiri sprata i povučeni sprat) u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Cilj izrade urbanističkog projekta je urbanističko arhitektonska razrada lokacije i preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenog objekta u granicama novoplanirane građevinske parcele, sa rešenjem kolskog i pešačkog pristupa i predlozima priključaka na spoljnu infrastrukturnu mrežu, koji su u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća, a koji će nakon sprovedene zakonske procedure predstavljati osnov za ishodovanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole od strane organa nadležnog za poslove urbanizma i građevinarstva jedinice lokalne samouprave.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

- odredbama čl. 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 9/2020);
- odredbama čl. 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/2019);
- Odluci o donošenju Plana generalne regulacije „Požarevac 1“ („Službeni glasnik grada Požarevca“, br. 11/2020).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije „Požarevac 1“ („Službeni glasnik grada Požarevca“, br. 11/2020), kojim je propisana obavezna razrada urbanističkim projektom za objekte spratnosti veće od P+3 i površine veće od 1000m².

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat urbanističkog projekta je lokacija koju čine cele katastarske parcele br. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/4, 723/5 i 724/1, sve KO Požarevac, u Požarevcu, na uglu ul. Nemanjine i Nušićeve, koja je omeđena sa južne strane ulicom Nemanjinom, sa zapadne strane ulicom Nušićevom, sa severne strane krakom ulice Dunavske, a sa preostalih strana susednim katastarskim parcelama: k.p.br. 715/4, 723/3, 722/4, 725/1, 726/1, 726/3 i 726/4, sve KO Požarevac.

Za obuhvat urbanističkog projekta uzete su cele katastarske parcele, kako bi se pravilno sagledao predlog preparcelacije i obrazovanja građevinske parcele na kojoj se planira izgradnja, kao i formiranje katastarskih parcela, od kojih su neke u funkciji javnih saobraćajnih površina, a neke su planirane za ispravku granica susednih katastarskih parcela.

Površina obuhvata lokacije koja se razrađuje urbanističkim projektom iznosi 2032,15m², što predstavlja površinu dobijenu iz koordinata izdatih od strane Republičkog geodetskog zavoda, a što se poklapa sa površinom iz zvanične evidencije podataka katastra nepokretnosti, po kojoj ukupna površina iznosi 2032 m².

Novoplanirana parcela je u najvećem delu pravilnog oblika, dok je u zadnjem, manjem delu nepravilnog oblika, što je uslovljeno postojećom parcelacijom koja se zadržava. Lokacija ostvaruje direktan pristup javnim saobraćajnim površinama – ul. Nemanjinoj, ul. Nušićevoj i kraku ul. Dunavske. Širina uličnog fronta prema ulici Nemanjinoj iznosi 47,37m, prema ulici Nušićevoj iznosi 29,60 m, a prema ul. Dunavskoj (krak) iznosi 8,2 m (koristi se samo kao koski pristup, odnosno izlazni pravac sa novoplanirane građevinske parcele).

Novoplanirana građevinska parcela ispunjava zakonom i planom propisane uslove za građevinsku parcelu za izgradnju objekta srednje spratnosti, koji je po tipologiji jednostrano uzidan objekat (da ima minimalnu površinu od 500m², da je maksimalne površine do 2000m², da ima minimalnu širinu od 12,0m, da ostvaruje pristup javnoj saobraćajnoj površini).

Obuhvat urbanističkog projekta i lokacije koja se razrađuje urbanistički i arhitektonski, prikazani su u grafickom prilogu broj 2. "Kartografsko topografski plan sa granicom obuhvata UP-a".

4. PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

Lokacija koja se razrađuje ovim urbanističkim projektom, nalazi se u obuvatu građevinskog područja grada Požarevca, koje je kao takvo utvrđeno Planom generalne regulacije „Požarevac 1“ i ista je u režimu privatne svojine naručioca projekta.

Lokacija se nalazi u bloku koji je oivičen sledećim ulicama: ul. Nemanjinom sa južne strane, ul. Partizanskom sa zapadne strane i ul. Dunavskom sa severoistočne strane.

Ulica Nemanjina, u kojoj se nalazi predmetna lokacija, predstavlja izuzetno važnu i frekventnu gradsku saobraćajnicu, odnosno, dominantan saobraćajni pravac.

Katastarske parcele koje čine obuhvat predmetnog urbanističkog projekta su u faktičkom stanju izgrađene porodičnim stambenim i pratećim pomoćnim objektima. Objekti koji su izgrađeni u okviru predmetnog obuhvata - tri porodična stambena objekta i prateći pomoćni objekti, planirani su za uklanjanje kako bi se stvorili uslovi za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta i uređenja terena u njegovoj funkciji, što je naznačeno na prilogu broj 2. "Kartografsko topografski plan sa granicom obuhvata UP".

U okviru predmetne lokacije, na k.p.br. 714/1 KO Požarevac, nalazi se objekat za koji je potrebno propisati i sprovesti mere čuvanja kroz dokumentaciju (dobro pod predhodnom zaštitom, devastirano usled neodržavanja).

Parcela je potpno komunalno opremljena.

Na prostoru obuhvata urbanističkog projekta nema prirodnih dobara.

Teren je relativno ravan sa kotom od 78,60 mnm do 79,27 mnm.

U neposrednom okruženju predmetne lokacije izgrađeni su porodični stambeni objekti, ali i pojedinačne lokacije višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, spratnosti od Po+P+3+Pk do Po+P+4+Pk. Neposredno okruženje odlikuje i zastupljenost komercijalnih, poslovnih i uslužnih delatnosti. Može se konstatovati da je u predmetnom bloku, za koji je važećom planskom dokumentacijom predviđeno stanovanje srednje spratnosti po obodu bloka, započet, i u većoj meri realizovan proces transformacije iz stanovanja niske spratnosti (jednoporodično stanovanje) u stanovanje srednje spratnosti (višeporodično stanovanje).

4. USLOVLJENOST IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Predmetna lokacija koju čine katastarske parcele br. 715/4, 723/3, 722/4, 725/1, 726/1, 726/3 i 726/4, sve KO Požarevac, u Požarevcu, na uglu ul. Nemanjine i Nušićeve, nalazi se u obuvatu građevinskog područja Grada Požarevca koje je kao takvo određeno Planom generalne regulacije „Požarevac 1“ i to u okviru šire zone gradskog centra.

Predmetna lokacija nalazi se u zoni stanovanja srednje spratnosti. Neznatni deo predmetne lokacije nalazi se u zoni stanovanja niske spratnosti (uzani severni deo prema

kraku ulice Dunavske, na kome se i ne planira izgradnja već se isti planira u funkciji zelenila i saobraćajnih komunikacija; svakako je planskim dokumentom, omogućeno da se kroz urbanistički projekat promeni pretežna namena u kompatibilnu, što je konkretan slučaj, kao i da se izvrši spajanje katastarskih parcela različitih pretežnih namena, ukoliko su iste kompatibilne, kao i za katastarske parcele na kojima su planirane dve različite pretežne namene).

Pravila uređenja i građenja za stanovanje srednje spratnosti u široj centralnoj gradskoj zoni:

-Uslovi za formiranje građevinske parcele:

- minimalna površina parcele je 500 m²;
- maksimalna površina parcele je 2.000 m²;
- izuzetno, moguće je razraditi lokaciju urbanističkim projektom, tako da maksimalna površina parcele bude manja ili jednaka površini bloka;
- najmanja širina fronta parcele je 12 m za objekte u nizu, a 16 m za slobodnostojeće.

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:

- 55%
- izuzetno 60% za objekte na uglu; ovaj indeks zauzetosti se računa samo za najmanju dozvoljenu površinu parcele, a za razliku do stvarne veličine parcele računa se osnovni indeks zauzetosti.

- Najveća dozvoljena visina objekta:

- najveća dozvoljena visina objekata u ulici Nemanjinoj je 17,5 m; visina objekta je vertikalno rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke uličnog fasadnog platna), na sredini fasade okrenute prema ulici, odnosno pristupnoj površini; kod objekata na uglu, visina se meri na ulici sa višom kotom nivelete; kota venca povučenog sprata može biti najviše 3 m viša od kote venca uličnog fasadnog platna;
- orijentaciona spratnost je P+4+Ps (prizemlje, četiri sprata i povučeni sprat)
- na objektima sa ravnim krovom dozvoljena je izgradnja povučenog sprata; fasada povučenog sprata mora biti povučena od građevinske linije, odnosno, ulične fasade objekta, najmanje 2 m; kota venca povučenog sprata može biti najviše 3 m viša od kote venca ulične fasade;
- visina objekta ne može biti veća od širine ulice (odnosno, od rastojanja između naspramnih građevinskih linija), bez obzira na maksimum određen posebnim pravilima građenja.

- Položaj objekta u odnosu na regulaciju:

- određen je položajem građevinskih linija: za konkretnu lokaciju planirana je građevinska linija na rastojanju od 5m od regulacione linije definisane planskim dokumentom i paralelna je sa osovina saobraćajnica Nemanjine i Nušićeve;
- građevinski ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, a njihova donja ivica mora biti na 4 m iznad terena;
- površina fasade prepusta može da bude najviše 50% od površine cele fasade, sem u slučaju da se građevinska i regulaciona linija poklapaju, kada može da bude najviše 30% od površine fasade; nisu dozvoljeni prepusti na visini manjoj od 3,5 m od terena, ukoliko prelaze regulacionu liniju, odnosno na visini manjoj od 3 m od terena, ukoliko ne prelaze regulacionu liniju; nisu dozvoljeni prepusti na bočnim i zadnjoj fasadi u odnosu na definisane građevinske linije (zonu građenja).

- Rastojanja objekata od bočnih granica parcele:

- po pravilu objekti se postavljaju u nizu, obostrano bočno uzidani, sem prvog i poslednjeg koji su uzidani samo sa jedne strane; niz čine najmanje tri objekta;
- izuzetno, dozvoljena je gradnja objekata koji nisu obostrano uzidani, ukoliko je na susednoj parceli objekat spratnosti P+2 i veće, koji nije na bočnoj granici parcele, kao i ukoliko je na susednoj parceli objekat spratnosti P+1(+Pk) dobrog boniteta sa

upotrebnom dozvolom, izgrađen u skladu sa manirom postojećih, preko 50% objekata izgrađenih u ulici, koji nije na bočnoj granici parcele;

- u tom slučaju, rastojanje objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, ali ne manje od 4 m. Izuzetno, 1/6 visine objekta, ali ne manje od 3 m, ukoliko objekat nema otvore stambenih prostorija bočnim fasadama (rastojanje se odnosi i na građevinske ispade, poput erkera, balkona, nadstrešnica i sl.), uz uslov poštovanja rastojanja između susednih objekata;

- Rastojanje objekta od zadnje granice parcele:

- najmanje 1/3 visine objekta, ali ne manje od 6 m (rastojanje se odnosi i na ispade poput erkera, balkona, terasa, nadstrešnica i sl.);

- objekti koji se nalaze na uglu ulica ili izlaze na dve paralelne ulice, nemaju zadnju granicu parcele, već se sve njihove granice koje nisu na regulaciji tretiraju kao bočne.

- Zaštita susednih objekata:

- u izuzetnim slučajevima, kada objekti nisu obostrano uzidani, međusobna bočna udaljenost objekata na susednim građevinskim parcelama je najmanje 1/2 visine višeg objekta, izuzetno 1/3 visine višeg objekta ukoliko objekti nemaju otvore stambenih prostorija na bočnim fasadama ili postoje otvori pomoćnih prostorija sa parapetom visine min. 1,8 m; za određivanje ovog rastojanja merodavna je visina bočne fasade objekta, okrenute ka susedu. Izuzetno, ukoliko postojeći objekat na susednoj parceli ima visinu veću od najveće dozvoljene ovim planom, kao referentna visina uzima se najveća dozvoljena visina;

- međusobna naspramna udaljenost objekata na susednim građevinskim parcelama sa zajedničkom zadnjom granicom je najmanje 2/3 visine višeg objekta; za određivanje ovog rastojanja merodavna je visina zadnje fasade objekta, okrenute ka susedu; izuzetno, ukoliko postojeći objekat na susednoj parceli ima visinu veću od najveće dozvoljene ovim planom, kao referentna visina uzima se najveća dozvoljena visina;

- nije dozvoljeno projektovanje otvora stambenih prostorija prema susednim objektima, koji su na rastojanju manjem od 8 m; izuzetno, dozvoljeni su otvori sa fiksnim neprovidnim zastakljenjem, na rastojanjima koja važe za otvore pomoćnih prostorija;

- nije dozvoljeno projektovanje otvora stambenih prostorija prema bočnim granicama parcele na rastojanju manjem od 4 m; izuzetno, dozvoljeni su otvori sa fiksnim neprovidnim zastakljenjem, na rastojanjima koja važe za otvore pomoćnih prostorija;

- otvori pomoćnih prostorija mogu biti i na manjem rastojanju, ali ne na manje od 3 m, od bočne granice parcele; u tom slučaju moraju imati parapet visine najmanje 1,8 m i netransparentnu ispunu;

- objekti u nizu moraju imati istu dubinu (zadnju fasadu u istoj ravni), najmanje u dužini od 1,5 m od bočne granice parcele.

- Kota prizemlja:

- kota prizemlja ne sme biti niža od nulte kote;

- kota prizemlja može biti maksimalno 1 m iznad nulte kote, izuzetno 1,5 m, kada se građevinska linija poklapa sa regulacionom.

- Uslovi za slobodne i zelene površine:

- minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom na parceli iznosi 15%;
- podzemne garaže na građevinskoj parceli mogu zauzimati površinu manju ili jednaku 85% površine parcele;

- nije dozvoljeno popločavanje predbašta u procentu većem od 40%.

- na svakoj građevinskoj parceli čija je predbašta širine najmanje 5m, obavezna je sadnja najmanje jedne drvodredne sadnice ukoliko ne postoji drvodred u regulaciji javne saobraćajnice;

- obavezna je sadnja najmanje jednog stabla lišćara u zadnjem delu dvorišta.

- Uslovi za ograđivanje:

- ograda na regulacionoj liniji može biti visoka najviše 1,4 m i može biti delimično ili

potpuno transparentna ili „živa“ ograda. Ukoliko ograda ima zidanu soklu, sokla ne sme biti viša od 0,5 m;

- izuzetno, ukoliko se građevinska i regulaciona linija poklapaju, zidana sokla može biti visine do 1 m;

- bočne i zadnja strane parcele mogu se ograđivati živom ogradom visine 1,30m, transparentnom ogradom do visine maksimalno 1,80m ili kombinacijom zidane i transparentne ograde s tim što visina zidanog dela ne sme da pređe 0,9 m.

B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. NAMENA POVRŠINA I KONCEPT UREĐENJA PROSTORA

Prema zahtevu investitora, predmetnim Urbanističkim projektom se planira izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Po+P+4+Ps (podrum, prizemlje, četiri sprata i povučeni sprat), sa ukupno 85 stambenih jedinica.

Objekat je stambeni, namenjen za višeporodično stanovanje, sa pomoćnim prostorom u podrumskoj etaži i stambenim prostorom i zajedničkim prostorijama na svim nadzemnim etažama.

U okviru etaže prizemlja formirano je 13 stanova, u okviru tipskih etaža (prvi, drugi, treći i četvrti sprat) formirano je po 15 stanova i u okviru poslednje etaže (etaža povučenog sprata) formirano je 12 stanova, što čini ukupno 85 stambenih jedinica različite strukture.

Unutrašnja korisna visina svih nadzemnih etaža iznosi po 2,60 m.

Stambeni ulaz u objekat formiran je sa južne prednje strane objekta, iz ulice Nemanjine. U sklopu ulaza je formiran spoljnji, nadkriveni ulazni deo-haustor, širine 4,44m i dubine 5,05 m. Ulazni vetrobran je dimenzija 4,71m x 2,70 m, iz koga se ulazi u centralni stepenišni hol sa stepeništem i liftom. Za horizontalne i vertikalne komunikacije stambenog dela formira se hol sa hodnicima širine od 1,50 do 1,81m, dva putnička lifta i stepenišnim prostorom koji se sastoji od dvokrakog stepeništa širine 1,50 m. Stepenište i lift povezuju etaže od podruma do povučenog sprata.

Podrumski prostor je ukupne bruto površine 1459,00m² koji se sastoji iz dela podruma ispod gabarita nadzemnog dela i dela podruma van gabarita objekta. Podrumska etaža je podzemna. Podrum se sastoji iz garažnog prostora korisne površine 1090,22 m², u okviru koje su smeštena 67 garažna mesta, od kojih je jedno dimenzionisano tako da osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama, dimenzija 5,0 x 3,82m, a na 22 parking mesta su planirane platforme, tako da se smešta 44 vozila. Osim garažnog prostora, u podrumskoj etaži se nalazi i i hodnički prostor sa stepeništem i liftom, 13 ostava i zajednički prostor. Podrumski prostor je različitih unutrašnjih visina i to tako da je unutrašnja visina dela podrumske etaže u sklopu osnovnog gabarita objekta 3,71m, na delu gde nema platformi, odnosno 5,27m u delu gde su projektovane platforme, a van osnovnog gabarita objekta visina podrumske etaže iznosi 2,40 m. Nad delom podruma koji je izvan osnovnog gabarita objekta izvodi se hidroizolacija i drenaža, preko koje se do visine kote terena nanosi sloj humusne zemlje i vrši zatravljivanje ili se odrađuje betonski ili popločani trotoar.

Horizontalna i vertikalna regulacija planiranih objekata

Horizontalna regulacija:

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu građevinske parcele.

Regulaciona linija:

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

Glavni kolski i pešački pristup parceli planiran je iz ulice Nemanjine. Kolski pristup podrumskoj etaži, preko nenatkrivene rampe, planiran je iz ulice Nušićeve. Prema ove dve saobraćajnice određena je i regulaciona linija. Prema kraku ulice Dunavske, koji predmetnu lokaciju graniči sa njene severne strane, regulaciona linija poklapa se sa granicom novoplanirane građevinske parcele.

Regulaciona linija uspostavljena je u skladu sa važećim planskim dokumentom – Planom generalne regulacije „Požarevac 1“ i to na osnovu detaljnih tačaka kojima su definisane osovine ulica i poprečnih profila.

Poprečni profil ulice Nemanjine čini: kolovoz širine 7 m (2 x 3,5 m), obostrane biciklističke staze širine po 1 m i obostrani trotoari širine po 1,5 m.

Poprečni profil ulice Nušićeve čini kolovoz širine 5.5 m (2 x 2,75 m) i obostrani trotoari širine 1,5 m.

Uspostavljanjem regulacione linije u skladu sa postavkama planskog dokumenta, došlo je do formiranja katastarskih parcela koje su planirane u funkciji javnih saobraćajnih površina – ul. Nemanjine i ul. Nušićeve. Regulaciona linija ulica sa kojima se graniči novoplanirana građevinska parcela je na granicama iste prema javnim saobraćajnim površinama.

Građevinska linija (položaj objekta u odnosu na regulaciju):

Građevinska linija određena je na rastojanju od 5,0m od regulacione linije prema ulicama Nemanjinoj i Nušićevoj, što je definisano Planom generalne regulacije „Požarevac 1“. Spratne etaže objekta mogu se prepustiti preko građevinske linije za 1,6m.

Objekat je planiran na građevinskim linijama koje su zadate planom, pri tom je ispoštovano pravilo da visina objekta ne može biti veća od širine ulice (odnosno, od rastojanja između naspramnih građevinskih linija), bez obzira na maksimum određen posebnim pravilima građenja.

Visina venca planiranog objekta iznosi 16,45m, a visina venca povučenog sprata iznosi 18,78m (rastojanje od nulte kote objekta do kote venca na fasadi objekta).

Rastojanje naspramnih građevinskih linija u ulici Nemanjinoj iznosi 20,00m, a u ulici Nušićevoj 18,50m, tako da se može konstatovati da planirani objekat sa navedenim visinama i građevinskim linijama, ispunjava uslov zadat planom.

Građevinska linija podzemne etaže se poklapa sa građevinskom linijom prizemne etaže prema ul. Nemanjinoj i ul. Nušićevoj, odnosno, nalazi se na rastojanju od 5m od regulacione linije.

Spratne etaže prepuštene su preko građevinske linije na delu fasade prema ulici Nemanjinoj i na delu fasade prema ulici Nušićevoj, za 1,6 m, a njihova donja ivica se nalazi na visini od 4,0 - 4,27m od kote terena, koji se nalazi na apsolutnoj koti od 78,60 do 78,87mnnv, odnosno na relativnoj koti od -1,67 do -1,40m. Širina prepusta erkera kao i visina istih je u skladu sa planom propisanim vrednostima.

Bočne linije gradnje (rastojanja objekata od bočnih granica parcele):

Predmetni objekat je planiran kao objekat u nizu, odnosno prvi objekat u nizu u ul. Nemanjinoj, tako da je po tipologiji jednostrano uzidan objekat. Objekat je planiran na bočnoj granici novoplanirane građevinske parcele, prema međi sa k.p.br. 726/1 i 726/4 KO Požarevac. Na navedenim susednim parcelama izgrađen je objekat koji je po tipologiji jednostrano uzidan objekat, na međi sa predmetnom građevinskom parcelom, spratnosti P+1 i dobrog boniteta. Planiranim objektom otpočinje se izgradnja objekata u nizu propisana Planom generalne regulacije „Požarevac 1“.

Za deo objekta koji nije uzidan, minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele iznosi 1/4 visine objekta. Obzirom da je visina objekta 16,45m, četvrtina visine iznosi 4,1125m.

Rastojanja planiranog objekta od bočnih granica novoplanirane parcele iznose:

- 5,5m od bočne granice novoplanirane građevinske parcele prema susednoj k.p.br. 714/5 KO Požarevac (južna granica iste);

- 4,4 do 5,92m od bočne granice novoplanirane građevinske parcele prema susednoj k.p.br. 714/5 KO Požarevac (istočna granica iste);
- 8,03 do 8,20m od bočne granice novoplanirane građevinske parcele prema susednoj k.p.br. 723/3 KO Požarevac;
- 4,40 do 4,91m od bočne granice novoplanirane građevinske parcele prema susednoj k.p.br. 726/3 KO Požarevac;
- 4,91 do 7,27m od bočne granice novoplanirane građevinske parcele prema susednoj k.p.br. 726/1 KO Požarevac;
- 7,27 do 7,59m od bočne granice novoplanirane građevinske parcele prema susednoj k.p.br. 726/4 KO Požarevac.

Sva planirana rastojanja od bočnih granica parcele su u skladu sa planom definisanim minimalnim rastojanjem, koje u konkretnom slučaju iznosi 4,11m.

Međusobno bočno rastojanje objekata na susednim građevinskim parcelama:

Planirani objekat projektovan je na rastojanju od 10,34m od stambenog objekta na susednoj k.p.br. 714/5 KO Požarevac i međusobno uzidan sa stambenim objektom na susednoj k.p.br. 726/1 KO Požarevac.

Navedena rastojanja i položaj u odnosu na stambene objekte na susednim građevinskim parcelama su u skladu sa minimalno dozvoljenjenim rastojanjima:

- prema susednoj k.p.br. 714/5 KO Požarevac međusobna bočna udaljenost objekata na susednim građevinskim parcelama je najmanje 1/2 visine višeg objekta, što u konkretnom slučaju iznosi 8,225m; navedena susedna parcela pripada zoni stanovanja niske spratnosti sa slobodnostojećim objektima;
- prema susednoj k.p.br. 726/1 KO Požarevac, planirana je izgradnja objekata u nizu, što je u konkretnom slučaju ispoštovano.

Preostali objekti na susednim katastarskim parcelama su prizemni pomoćni objekti, koji, shodno postavkama Plana generalne regulacije „Požarevac 1“ ne predstavljaju merodavne objekte za planirane zone, prema kojima bi se utvrđivalo međusobno bočno rastojanje.

Zadnja linija gradnje:

Obzirom da se novoplanirani objekat nalazi na uglu dve ulice – Nemanjine i Nušićeve, kao i da ima izlaz na dve paralelne ulice – Nemanjinu i Dunavsku (krak), za isti se ne definiše zadnja granica parcele, već se sve granice predmetne građevinske parcele tretiraju kao bočne. Ovo je definisano Planom generalne regulacije „Požarevac 1“ („objekti koji se nalaze na uglu ulica ili izlaze na dve paralelne ulice, nemaju zadnju granicu parcele, već se sve njihove granice koje nisu na regulaciji tretiraju kao bočne”).

Rastojanje novoplaniranog objekta od granice sa k.p.br. 723/3 KO Požarevac (koja bi u ovom slučaju predstavljala zadnju granicu parcele) iznosi od 8,03 do 8,20m, što ispunjava uslov i za rastojanje od zadnje granice parcele koje je propisano kao najmanje 1/3 visine objekta, ali ne manje od 6 m, što u konkretnom slučaju iznosi 5,48m. Mada se navedena granica tretira kao bočna te je rastojanje od nje propisano kao najmanje 1/4 visine objekta, ali ne manje od 4 m. U konkretnom slučaju to iznosi 4,11m (1/4).

Visinska regulacija

Visinska regulacija određena je maksimalnom definisanom visinom objekta i spratnošću objekta.

Spratnost planiranog višeporodičnog stambenog objekta je Po+P+4+Ps (podrum, prizemlje, četiri sprata i povučeni sprat), što je u skladu planom definisanom orijentacionom spratnošću.

Visina planiranog objekta iznosi 16,45m, što predstavlja visinu objekta od nulte kote objekta (79,27m_{nnv}) do kote venca (najviše tačke uličnog fasadnog platna), na sredini fasade okrenute prema ulici Nemanjinoj, odnosno pristupnoj površini. Obzirom da se kod

objekata na uglu visina meri sa na ulici sa višom kotom nivelete, u konkretnom slučaju višu kotu nivelete ima ulica Nemanjina (79,27mnv) u odnosu na ulicu Nušićevu (78,60mnv). Navedena visina objekta je manja od maksimalno dozvoljene visine objekata u ul. Nemanjinoj koja iznosi 17,5m.

Visina venca povučenog sprata je za 2,33m viša od kote venca uličnog fasadnog platna, a fasada povučenog sprata je za 2,0m povučena od građevinske linije. Navedena rastojanja su u skladu sa planom definisanim rastojanjima (fasada povučenog sprata mora biti povučena od građevinske linije, odnosno, ulične fasade objekta, najmanje 2 m; kota venca povučenog sprata može biti najviše 3 m viša od kote venca ulične fasade).

Planom je propisano da visina objekta ne može biti veća od širine ulice (odnosno, od rastojanja između naspramnih građevinskih linija), bez obzira na maksimum određen posebnim pravilima građenja. Rastojanje naspramnih građevinskih linija u ulici Nemanjinoj iznosi 20,00m, a u ulici Nušićevoj 18,50m, tako da se može konstatovati da planirani objekat sa navedenim visinama i građevinskim linijama, ispunjava uslov zadat planom.

Nivelacija

Nivelacino rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato je u grafičkom prilogu broj 5. „REGULACIONO NIVELACIONI PLAN sa osnovom prizemlja i prikazom parternog uređenja“ u apsolutnim i relativnim kotama.

Nivelacija objekta, internih kolskih i pešačkih komunikacija i slobodnih površina, prilagođena je postojećem terenu.

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

Postojeći teren na predmetnoj parceli je ravan, i kreće se na koti od 78,60 do 79,27mnv. Nivelacija terena u zoni lokacije određena je u odnosu na kote ulice Nemanjine, Nušićeve i Dunavske, uz regulacionu liniju.

Nulta kota je kota terena uz objekat, na sredini fasade okrenute prema ulici, odnosno pristupnoj površini. Obzirom da se kod objekata na uglu visina meri na ulici sa višom kotom nivelete, što je u konkretnom slučaju ulica Nemanjina, za nultu kotu određena je kota 79,27mnv. U odnosu na nultu kotu se određuje početna relativna kota $\pm 0,00$ - visinska kota poda prizemlja objekta na +1.00 m od trotoara, odnosno na 80,27 mnv. Kota prizemlja može biti maksimalno 1 m iznad nulte kote. Visinska razlika od 1,0m se savlađuje natkrivenim stepeništem i pešačkom rampom.

Pristup podzemnoj etaži ostvaruje se stepeništem i liftom unutar postojećeg gabarita objekta, kao i pristupnom kolskom nenatkrivenom rampom, nagiba 12°, koja ima pristup iz ulice Nušićeve.

Nivelacija prema susednim parcelama je rešena primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

| | |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| - Kota poda podruma u delu platformi | - 5,69 m (74,58 mnv) |
| - Kota poda podruma | - 4,00 m (76,27 mnv) |
| - Nulta kota | -1,00 m (79,27 mnv) |
| - Kota poda prizemlja | $\pm 0,00$ m (80,27 mnv) |
| - Kota poda zadnje etaže (povučenog sprata) | +14,45 m (94,72 mnv) |
| - Kota venca krova | +15,45 m (95,72 mnv) |
| - Kota venca povučenog sprata | +17,78 m (98,05 mnv) |
| - Kota slemena objekta | + 19,98 m (100,25 mnv) |

2. PREDLOG PREPARCELACIJE

Predlogom preparcelacije se od katastarskih parcela br. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/4, 723/5 i 724/1, sve KO Požarevac, formira jedna građevinska parcela oznake GP1 i četiri katastarske parcele, oznaka od KP1, KP2, KP3 i KP4, od kojih su KP3 i KP4 planirane za ispravku granica susednih katastarskih parcela, a preostale dve (KP1 i KP2) su planirane u funkciji javnih saobraćajnih površina – ul. Nemanjine i ul. Nušićeve.

Regulaciona linija uspostavljena je u skladu sa važećim planskim dokumentom – Planom generalne regulacije „Požarevac 1“ i to na osnovu detaljnih tačaka kojima su definisane osovine ulica i poprečnih profila.

Poprečni profil ulice Nemanjine čini: kolovoz širine 7 m (2 x 3.5 m), obostrane biciklističke staze širine po 1 m i obostrani trotoari širine po 1,5 m.

Poprečni profil ulice Nušićeve čini kolovoz širine 5,5 m (2 x 2.75 m) i obostrani trotoari širine 1,5 m.

Uspostavljanjem regulacione linije u skladu sa postavkama planskog dokumenta, došlo je do formiranja katastarskih parcela koje su planirane u funkciji javnih saobraćajnih površina – ul. Nemanjine i ul. Nušićeve.

Građevinska parcela oznake GP1, ukupne površine 1987m², predstavlja ugaonu parcelu, odnosno, ima obezbeđen pristup sa dve javne saobraćajne površine – ulice Nemanjine i ulice Nušićeve i u pogledu površine i širine u skladu je sa uslovima definisanim planskim dokumentom za višeporodično stanovanje u zoni šireg gradskog centra. Takođe, ova parcela ostvaruje pristup i ulici Dunavskoj (krak) koja je paralelna sa ulicom Nemanjinom.

Katastarska parcela oznake KP1, površine 3m², predstavlja delove k.p.br. 714/4 i 724/1 KO Požarevac i ista je planirana u funkciji javne saobraćajne površine – ul. Nemanjine.

Katastarska parcela oznake KP2, površine 17 m², predstavlja delove postojećih katastarskih parcela br. 714/1, 714/4 i 715/1, sve KO Požarevac i ista je planirana u funkciji javne saobraćajne površine – ul. Nušićeve.

Katastarska parcela oznake KP3, površine 18 m², predstavlja deo postojeće parcele br. 715/1 KO Požarevac i ista je planirana za ispravku granica susedne katastarske parcele br. 715/4 KO Požarevac.

Katastarska parcela oznake KP4, površine 7 m², predstavlja deo postojećih parcela br. 723/1 i 724/1 KO Požarevac i ista je planirana za ispravku granica susednih katastarskih parcela br. 726/1, 726/3 i 726/4, sve KO Požarevac. Na ovaj način uspostavlja se pravilna granica između građevinskih parcela koje su opredeljene za izgradnju međusobno uzidanih objekata, a ujedno se koriguje granica prema postojećim objektima.

PREGLED POVRŠINA NASTALIH PARCELACIJOM

| oznaka | površina |
|--------|---------------------|
| GP1 | 1987 m ² |
| KP1 | 3 m ² |
| KP2 | 17 m ² |
| KP3 | 18 m ² |
| KP4 | 7 m ² |
| ukupna | 2032 m ² |

Novoformirana građevinska parcela definisana je tačkama čije su koordinate date u sledećoj tabeli:

ANALITIČKE TAČKE NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE,
OZNAKE GP1, POVRŠINE 1987 m²

| БР. | Y | X |
|----------------|------------|------------|
| T1 | 7514571.83 | 4942075.99 |
| T2 | 7514571.40 | 4942076.93 |
| T3 | 7514571.14 | 4942077.93 |
| T4 | 7514571.08 | 4942078.97 |
| T5 | 7514571.22 | 4942080.00 |
| T6 | 7514576.08 | 4942101.16 |
| T7 | 7514577.04 | 4942105.33 |
| T8 | 7514592.17 | 4942101.82 |
| T9 (68442) | 7514597.27 | 4942100.64 |
| T10 | 7514597.59 | 4942100.62 |
| T11 (mon1) | 7514598.31 | 4942112.38 |
| T12 (105-12-7) | 7514598.87 | 4942117.71 |
| T13 (105-12-8) | 7514607.75 | 4942116.06 |
| T14 (105-12-9) | 7514615.07 | 4942114.45 |
| T15 (28-64-16) | 7514615.48 | 4942114.66 |
| T16 (28-64-33) | 7514615.17 | 4942129.66 |
| T17 (105-12-5) | 7514615.12 | 4942132.09 |
| T18 (67667) | 7514615.07 | 4942134.26 |
| T19 (105-12-6) | 7514618.00 | 4942134.03 |
| T20 (67660) | 7514623.22 | 4942133.61 |
| T21 (105-12-4) | 7514623.11 | 4942131.89 |
| T22 (67659) | 7514621.44 | 4942106.24 |
| T23 (67657) | 7514620.96 | 4942103.45 |
| T24 (67656) | 7514620.68 | 4942100.48 |
| T25 (67670) | 7514620.52 | 4942097.56 |
| T26 | 7514608.96 | 4942065.27 |
| T27 | 7514603.03 | 4942066.60 |
| T28 | 7514594.44 | 4942068.54 |
| T29 | 7514591.41 | 4942069.23 |
| T30 (68896) | 7514576.91 | 4942074.23 |

3. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prikaz površina i urbanističkih pokazatelja iskazani su u sledećim tabelama:

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Oznaka građevinske parcele | GP1 |
| Površina građevinske parcele | 1987 m ² |
| Površina podzemne etaže: neto/bruto | 1216,73 m ² / 1459,00 m ² |
| Površina prizemne etaže: neto/bruto | 779,32 m ² / 1030,81 m ² |
| Površina tipske spratne etaže (I, II, III i IV sprat): neto/bruto | 891,76 m ² / 1065,36 m ² |
| Površina povučenog sprata: neto/bruto | 713,51 m ² / 884,35 m ² |
| Ukupna neto površina planiranog objekta | 6276,60 m ² |
| BGP planiranog objekta | 6176,60 m ² |
| BRGP planiranog objekta | 7635,60 m ² |
| spratnost | Po+P+4+Ps |
| Indeks zauzetosti | 1065,36 / 1987 * 100 = 53,62 % |

| | |
|----------------------------------------------|-------|
| Parking mesta | broj |
| Ukupan broj parking mesta | 85 PM |
| Broj parking mesta u garaži | 67 PM |
| Broj parking mesta za osobe sa invaliditetom | 1 PM |
| Broj parking mesta na parceli | 18 PM |

| | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Namena površina | |
| Objekat | |
| Horizontalna projekcija objekta | 1065,36 m ² |
| Bruto razvijena površina objekta | 6176,60 m ² |
| Ukupna površina objekta | 7635,60 m ² |
| Ukupna neto površina objekta | 6276,60 m ² |
| Zelenilo | |
| Zelene nezastrote površine u direktnom kontaktu sa tlom | 298m ² |
| Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom - natkrivene | 25m ² |
| Površine iznad podzemnog dela objekta u raster pločama | 110m ² |
| Saobraćajne površine | |
| Interna kolsko pešačka saobraćajnica | 243 m ² |
| Parking prostor | 198 m ² |
| Kolska rampa | 117m ² |
| Pešačke komunikacije | 53m ² |

UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH POKAZATELJA

| Urbanistički pokazatelj | Normativ po planskom dokumentu | Ostvareno urbanističkim projektom |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Površina građevinske parcele | Min. 500 m ² Maks. 2000 m ² | 1987,00 m ² |
| Indeks zauzetosti parcele | - 55% - izuzetno 60% za objekte na uglu. Ovaj indeks zauzetosti se računa samo za najmanju dozvljenu površinu parcele, a za razliku do stvarne veličine parcele računa se osnovni indeks zauzetosti. (1117,85m ²) | $1065,36 \text{ m}^2 / 1987 \text{ m}^2 * 100\% = 53,62 \%$ |
| Spratnost | Po+P+4+Ps | Po+P+s+Ps |
| Visina objekta | 17,5m | 16,45m |
| Procenat zelenih nezastrih površina na parceli u direktnom kontaktu sa tlom | min. 15% (298m ²) | 15% (298 m ²) |
| Broj parking mesta | 1PM/1 stambena jedinica (85PM) | 85PM |
| Broj parking mesta za osobe sa invaliditetom | min jedno PM za osobe sa invaliditetom | 1 PM za osobe sa invaliditetom |

4. PRISTUP OBJEKTU I PARKIRANJE

Pristup parceli i objektu ostvaruje se iz pravca ulice Nemanjine, kao i iz ulice Nušičeve, prema kojima je definisana i regulaciona linija. Regulaciona linija paralelna je sa osovnom saobraćajnicom i određena je geodetskim tačkama T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T25, T26, T27, T28, T29 i T30.

Navedene ulice su asfaltirane i opremljene gradskim mrežama infrastrukture: vodovoda, kanalizacije, elektroinstalacija i toplifikacije, na koje su priključeni okolni objekti.

Glavni kolski i pešački pristup planiran je iz ulice Nemanjine. Za kolski pristup parceli planirano je formiranje jedne interne kolsko-pešačke saobraćajnice duž zapadne granice parcele, pri čemu se u pojedinim delovima, između saobraćajnice i granice parcele uvodi podužno parkiranje. Širina interne saobraćajnice je 2.5m, što predstavlja dovoljnu širinu za jednosmerno kretanje putničkih vozila. Obzirom da se navedena interna saobraćajnica planira kao jednosmerna, ulaz je planiran iz Nemanjine, a izlaz na Dunavsku ulicu (krak) koja je paralelna sa ulicom Nemanjinom. Predmetna interna saobraćajnica ima jedan bočni krak, koji je u funkciji parkiranja na parceli i paralelan je sa granicom novoplanirane građevinske parcele prema 723/3 KO Požarevac.

Za kolski pristup podzemnoj etaži, odnosno garaži, planirana je nenatkrivena dvosmerna kolska rampa nagiba 12°, širine 5,50m, iz pravca ulice Nušičeve.

Sve kolovozne površine su sa propisnim nagibima kojima je omogućeno nesmetano odvodnjavanje atmosferskih padavina sa saobraćajnicom, u zelene površine. Gabariti saobraćajnica u samom obuhvatu urbanističkog projekta i parking mesta su dimenzionisani prema važećim standardima za prohodnost putničkih vozila kao i za parkiranje vozila.

Parkiranje vozila u prostoru koji se razrađuje Urbanističkim projektom je predviđeno i u okviru građevinske parcele. Na terenu je planirano 18 otvorenih parking mesta i to kao podužna, dimenzija 2.0m x 5.50m. U okviru podzemne etaže predviđeno je ukupno 67 parking mesta, od kojih je jedno parking mesto planirano za osobe sa invaliditetom. Od ukupnog broja parking mesta, na 22 parking mesta (što je manje od 1/3 od ukupnog broja parking mesta) planirane su platforme, u okviru kojih je smešteno 44 vozila. U okviru predmetne građevinske parcele predviđeno je ukupno 85 parking mesta, što je dovoljan broj za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta, tako što je za svaku stambenu jedinicu obezbeđeno po jedno parking mesto.

Geometrija interne saobraćajnice kao i radijusi krivina na mestu priključenja na javni put prilagođeni su potrebama sadržaja na lokaciji i sobračajnog opsluživanja planiranog kompleksa.

Pešački pristup objektu planiran je iz ulice Nemanjine i to preko popločane pešačke površine direktno ispred ulaza u objekat, u širini stepeništa smeštenog u okviru natkrivenog prilaza – haustora, širine 2,94m. Pešački pristup omogućen je i za osobe sa invaliditetom. Preko pešačke pristupne rampe, nagiba 4,39° i širine 1,00m.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Prema predloženom parternom rešenju, na građevinskoj parceli definisana je površina pod objektom, saobraćajne površine (pristupna interna kolsko-pešačka saobraćajnica, pešačke komunikacije, parking mesta, pristupne rampe) i prostor zelenih površina.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja srednje spratnosti u okviru šire centralne gradske zone. Za navedenu zonu propisan je minimalni procenat zelenih nezastrih površina u direktnom kontaktu sa tlom od 15%. Zelene nezastrite površine u direktnom kontaktu sa tlom predstavljaju pejzažno-arhitektonski uređene ili neuređene, ozelenjene, otvorene (nenatkrivene) površine, ispod kojih nema podzemnih objekata i na kojima nema objekata ni elemenata parternog uređenja površina. Na novoplaniranoj građevinskoj parceli planiraju se zelene nezastrite površine u direktnom kontaktu sa tlom u vidu travnjaka sa drvodrednim sadnicama, linijski formiranim, što osim zasene ima i dekorativnu funkciju, u ukupnoj površini od 298m², što čini propisanih 15% od ukupne površine parcele.

Podzemna garaža na građevinskoj parceli može zauzimati površinu manju ili jednaku 85% površine parcele. U konkretnom slučaju površina podzemne etaže iznosi 1459,00m², što predstavlja 73,43% od površine parcele.

U okviru prostora iznad podzemne etaže, a koji je van osnovnog nadzemnog gabarita planira se prostor za igru dece koji je popločan raster pločama. Takođe, svi ostali delovi iznad podzemne etaže, a koji su van osnovnog nadzemnog gabarita popločavaju se raster pločama.

Deo prostora u okviru predbašte, a koji je ispod erkera, takođe je ozelenjen – zatravnjen, jer predstavlja zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom, ali nije uzet u obračun nezastrih površina.

Nije dozvoljeno popločavanje predbašta u procentu većem od 40%. U konkretnom slučaju, predbašta je popločana u procentu od 22%, što je dosta manje od dozvoljenog.

Na parceli je ispunjen i uslov da je na svakoj građevinskoj parceli čija je predbašta širine najmanje 5m, obavezna je sadnja najmanje jedne drvodredne sadnice ukoliko ne postoji drvodred u regulaciji javne saobraćajnice. Obzirom da je u konkretnom slučaju predbašta širine 5.0m i da u delu regulacije ispred predmetne lokacije nema drvodrednih sadnica, u okviru predbašte formiran je linijski drvodred od 12 lišćara, koji osim zasene ima i dekorativnu funkciju.

Takođe, na parceli je ispunjen i uslov da je obavezna sadnja najmanje jednog stabla lišćara u zadnjem delu dvorišta. U zadnjem delu dvorišta planirano je 8 stabla lišćara.

Parcela se ne ograđuje prema javnim saobraćajnim površinama, odnosno, ne planira se ograda na regulacionim linijama.

Bočne strane novoplanirane građevinske parcele ograđuju se transparentnom ogradom do visine maksimalno 1,80m ili kombinacijom zidane i transparentne ograde s tim što visina zidanog dela ne sme da pređe 0,9 m.

Pristupna interna kolsko pešačka saobraćajnica i rampa kojima se pristupa podrumskoj etaži se betoniraju, dok se spoljni parking prostor, uređuju raster pločama.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Za funkcionisanje planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, predmetna parcela se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskim instalacijama, instalacijama daljinskog grejanja i priključuje na spoljne mreže instalacija u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća.

U objektu su planirane i mašinske instalacije ventilacije i odimljavanja garaže, instalacije uzemljenja i gromobrana, telefonske instalacije, TV i kablovske instalacije, i dr.

Sve navedene instalacije biće predmet zasebne projektne dokumentacije.

Vodovod i kanalizacija

Prema tehničkim uslovima izdatim od strane JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac br. 03-4583/2 od 06./08.2020. godine, u zoni planirane izgradnje objekta postoji izgrađena ulična vodovodna mreža. Ulični vod je izgrađen od AC cevi prečnika Ø 80 mm koja je locirana u ulici Nemanjinoj, na strani ulice na kojoj je predmetni predmetni objekat. Priključenje planiranog višeporodičnog stambenog objekta se rešava priključenjem na javnu sekundarnu vodovodnu mrežu u ulici Nemanjinoj, na postojeću cev. Kako potrebe za navedenim priključcima nije moguće izvesti sa prečnika postojeće cevi, priključenje za predmetni objekat moguće je izvesti dogradnjom, odnosno, rekonstrukcijom vodovodne mreže u potezu Nemanjine ulice, o trošku investitora. Priključak od ulične cevi do vodomernog šahta projektovati i izvesti isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka do vodomera. Vodomerni šaht se locira unutar granica novoplanirane građevinske parcele, na 1,0m od regulacione linije. Dimenzije vodomernog šahta iznose: najmanja unutrašnja veličina 1m x 1m x 1,3m. Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom. Ovim Urbanističkim projektom određen je položaj vodomernog šahta u skladu sa uslovima.

Prema tehničkim uslovima izdatim od strane JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac br. 03-4583/2 od 06./08.2020. godine, u zoni planirane izgradnje stambenog objekta višeporodičnog stanovanja, postoji izgrađeni ulični kanalizacioni vod u ulici Nemanjinoj. Priključenje objekta na kanalizacionu mrežu izvesti na postojeći vod u ulici Nemanjinoj, PVC kanalizacionim cevima prečnika prema hidrauličkom proračunu, a ne manjim od Ø160cm i to preko revizionog šahta, lociranog na parceli na 1,0m od regulacione linije. Revizioni šaht treba biti preseka svetlog otvora Ø80cm, snabdeven lakim livenim poklopcem Ø625mm i penjalicama po DIN 1212. Profile cevovoda kanalizacionog priključka korisnika, odrediti tehničkom dokumentacijom prema važećim propisima i uslovima iz ove oblasti.

Način odvođenja atmosferskih voda nije definisan uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Požarevac, tako da će način odvođenja atmosferskih voda, biti obrađen naknadno kroz tehničku dokumentaciju, a nakon ishodovanja uslova za projektovanje i priključenje na kišnu kanalizaciju, od strane nadležnog javnog preduzeća, u toku izdavanja lokacijskih uslova.

Elektro instalacije

Priključenje planiranog objekta na elektroenergetsku mrežu planirati, projektovati i izvesti u svemu prema Uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, d.o.o Beograd Ogranak „Distribucija Požarevac“ br. 8V.1.0.0.-199242/20 od 05.08.2020.g., koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Objekat se priključuje na ZTS 10/0,4kV „Dunavska 2“ niskonaponskim podzemnim vodom 2xPP00-A 4x240mm² koji se uvodi u KPK, koja se nalazi na unutrašnjoj fasadi objekta u prizemlju stambenog dela. Iz KPK se napaja MRO po projektnoj dokumentaciji.

Priključak na daljinski sistem grejanja

Priključenje planiranog objekta na toplovodnu mrežu toplifikacionog sistema grada Požarevca planirati i izvesti u svemu prema izdatim tehničkim uslovima od strane JP „TOPLIFIKACIJA“ Požarevac br. 3484/2 od 29.07.2020. g. , koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Predmetna parcela pripada lokaciji koja se snabdeva toplotnom energijom iz postojeće zonske toplopredajne stanice 4088 TPS 1/64 „Nušićeva“.

Da bi se stvorili tehnički uslovi za priključenje predmetnog objekta na toplifikacioni sistem grada Požarevca potrebno je:

- izgraditi deo distributivne mreže zaključno sa priključnom šahtom u parceli kupca;
- izgraditi priključni toplovod i priključnu šahtu sa ventilima prečnika NV 80 za objekat kupca;
- izgraditi merno-regulacioni set za objekat kupca (MRS),
- unutrašnju instalaciju u objektu kupca;
- omogućiti izmeštanje postojećeg voda koji prolazi kroz predmetne parcele i napaja objekte na adresama Nemanjina 40 i 42; nova trasa budućeg cevovoda biće formirana u okviru podrumske etaže budućeg objekta.

Priključak na telekomunikacionu mrežu

Za potrebe priključenja na telekomunikacionu mrežu ishodovani su uslovi Preduzeća za telekomunikacije a.d. „Telekom Srbija“ Beograd, br. 209441/3-2020 od 14.07.2020. godine.

Za priključenje planiranog objekta na telekomunikacione instalacije iz nadležnosti „TelekomSrbija“ a.d. Beograd, neophodna je izgradnja optičke tk mreže do krajnjih korisnika – rešenje koje podrazumeva polaganje optičkog privodnog kabla do objekta i izgradnju optičke instalacije do svakog stana. Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za polaganje privodnih tk kablova, potrebno obezbediti pristup planiranom objektu putem tk kanalizacije. Za priključenje predmetnog objekta na tk mrežu, neophodno je izvesti sledeće instalacije:

- izgraditi novu tk kanalizaciju sa jednom cevi Ø40mm od postojećeg tt okna koje se nalazi na trotoaru u blizini planiranog objekta; od postojećeg TT okna do mesta ulaska cevi tk kanalizacije, položiti jednu PE cev Ø40mm kroz podrumske prostorije i završiti ih u prostoriji za smeštaj telekomunikacione opreme; uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine na dubini od 0.1m, vodeći računa o rastojanju od drugih komunalnih objekata.

U svemu ostalom pridržavati se pravila i uputstava definisanih u gore navedenim uslovima.

7. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Stambeni objekat koji je predmet ovog projekta nalazi se u Požarevcu. Izgradnja objekta predviđena je na novoplaniranoj građevinskoj parceli koju čine k.p. br. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/4, 723/5 i 724/1, sve KO Požarevac, u Požarevcu, na uglu ulica Nemanjine i Nušičeve. Položaj objekta prema susednim objektima je takav da se može konstatovati da je ispoštovan princip dovoljne udaljenosti od susednih objekata, ne ugrožavajući komunikacione i protivpožarne puteve i veze, kao i objekte u okruženju.

Za prilaz i intervenciju vatrogasnog vozila u slučaju požara mogu se iskoristiti postojeće saobraćajnice u Požarevcu. Vatrogasno vozilo može prići objektu iz ulica: Nemanjine i Nušičeve, a postojeće saobraćajnice omogućavaju kretanje istog samo unapred. Gašenje eventualnih požara vršiće Vatrogasno-spasilačka jedinica iz Požarevca. Za dolazak na lice mesta Vatrogasnoj jedinici je potrebno oko 3 minuta, s obzirom da je ukupna udaljenost od vatrogasne jedinice do objekta oko 600m. Prilazni putevi do objekta su asfaltirane gradske saobraćajnice, ove saobraćajnice su odgovarajuće širine i nosivosti za saobraćaj vatrogasnih vozila, bez prirodnih prepreka.

Planirani objekat se sa svoje dve strane nalazi neposredno do ulica Nemanjine i Nušičeve, pa je direktan prilaz vatrogasnog vozila objektu moguć sa te strane. Prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Službeni glasnik RS“, br. 22/2019), zahtev za obezbeđivanje ulaska vatrogasnog vozila u dvorište objekta nameće se samo kada se stambeni objekti visine veće od 9 m, grade u bloku na način da formiraju dvorište i nemaju pristup sa ulične strane, tada se za vatrogasna vozila u skladu sa posebnim propisom mora obezbediti ulaz u unutrašnje dvorište bloka. Izgradnjom planiranog objekta realizuje se tip poluotvorene blokovske izgradnje, odnosno, pristup istom se ostvaruje sa ulične strane, tako da za ovu vrstu objekta ne postoji zahtev za obaveznom ulaskom vatrogasnog vozila u dvorište. U konkretnom slučaju omogućen je ulaz vatrogasnog vozila do objekta iz ulice Nemanjine i ulice Nušičeve kako bi se unela vatrogasna oprema (oprema za gašenje, lestve, jastuk, ventilatori, itd.) i omogućilo gašenje požara i sa bočnih i zadnje strane objekta. Za ovo kretanje vatrogasnog vozila na pristupnim ulicama postoji dovoljna širina i visina u skladu sa odredbama SRPS TP21.

Ulicama kojima se kreće vatrogasno vozilo od vatrogasne stanice do predmetne lokacije, moguće je manevrisanje vatrogasnog vozila, obzirom da iste zadovoljavaju zahteve čl. 6 Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“ br.8/95). Pristupne gradske saobraćajnice poseduju karakteristike koje zadovoljavaju sve zahteve Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice, i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“ br.8/95): - Nosivost kolovoza saobraćajnica od 13 tona osovinskog pritiska, - Najmanja širina saobraćajnica za dvosmerno kretanje vozila je veća od 6 metara, a za jednosmerni 3,5 metara, - Unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10,5 metara, - Maksimalni usponi su 1%, - Visinska prohodnost 4,50 metara.

Od instalacija i uređaja za gašenje požara za ovaj objekat je potrebno predvideti hidrantsku mrežu, aparate za gašenje požara i sistem za ručnu dojavu požara.

Objekat se mora projektovati i izvesti u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br.111/09 i 20/15) i SRPS U.J. 1.030;
- Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Službeni glasnik RS“, br. 22/2019);
- Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu („Sl. List SFRJ“ br.30/91);
- Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika („Sl.list SRJ“ br. 8/95);
- Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. List SFRJ“ br. 53/88, 54/88);

-Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog prežnjenja („Sl. List SFRJ“ br.11/96), kao i drugim važećim tehničkim propisima i standardima koji se primenjuju usmisluzastite od požara;

- Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme klimatizacije i ventilacije ("Sl. List SFRJ", br. 38/89 i Sl. Gl. RS", br. 118/2014).

U skladu sa članom 31. i 33. Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/09 i 20/15), pre početka gradnje objekta potrebno je pribaviti saglasnost na investiciono tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara. Uz investiciono-tehničku dokumentaciju prilaže se i elaborat ili projekat zaštite od požara, u zavisnosti od uslova nadležne institucije. Pre početka korišćenja izgrađenog objekta pribaviti saglasnost u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara predviđenih investiciono-tehničkom dokumentacijom, u skladu sa članom 36. Zakona o zaštiti od požara.

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenim Urbanistickim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja. Za potrebe izrade tehničke dokumentacije, odnosno, projekta za građevinsku dozvolu, potrebno je izvršiti neophodna inženjersko-geološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta i proračun konstrukcije, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15).

Grad Požarevac skoro celim svojim prostranstvom leži na širokoj, nižoj rečnoj terasi a preko moćne aluvijalne ravni reke Velike Morave. Prosečna visina nad morem aluvijalne ravni iznosi oko 80 m. Potez ulice Nemanjine leži na nižoj rečnoj terasi preko aluvijalne ravni reke Velike Morave.

Iskustva izrade elaborata na lokacijama u neposrednoj blizini, ukazuju na to da tlo spada u drugu kategoriju terena prema klasifikaciji i identifikaciji tla. Nadmorska visina je prosečno na oko 80 m.

Na području ove ulice inženjerska svojstva terena su takva, da je teren u prirodnim uslovima stabilan, kao i u uslovima izmenjenog naponskog stanja u terenu. Prilikom iskopa voditi računa o bezbednosti ljudi i objekata, pa je potrebno uraditi osiguranje temeljnog iskopa. U cilju očuvanja bezbednosti ljudi i objekata, Projektant i Izvodjač radova su dužni da se pridržavaju odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata (Službeni list 15/1990.) koje se odnose na obezbeđenje susednih objekata i rad u otvorenoj temeljnoj jami (čl. 134 - 141).

Obzirom da se Požarevac nalazi u seizmičkom području inteziteta VIII stepeni MCS skale, konstrukciju objekta je neophodno sračunati u skladu sa odgovarajućim koeficijentom seizmičnosti. U odnosu na seizmičnost područja, može se očekivati jak zemljotres, koji može prouzrokovati oštećenja do 2. stepena na građevinskim objektima. Prilikom proračuna treba usvojiti koeficijent seizmičnosti za srednja tla od $K_s=0,025$.

9. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Objekti namenjeni za korišćenje većeg broja ljudi moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa posebnim potrebama, deci i starim osobama omogući pristup, kretanje, boravak i korišćenje u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015).

Za predmetni objekat su planirane manje denivelacije, pa je planirana pešačka pristupna rampa, nagiba 4.39° i širine 1.00m. Na ovaj način je ispoštovan standard pristupačnosti, odnosno omogućen je pristup prostoru osobama koja koriste invalidska kolica, starim osobama, osobama sa decom u kolicima i ostalim kategorijama korisnika i posetilaca.

U okviru planiranog kompleksa pešačke staze su pristupačne, međusobno povezane i prilagođene za jednostavnu orijentaciju u prostoru, sa nagibima koji ne prelaze 5%. Poprečni nagibi pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznose 2%.

Mesto za parkiranje vozila koja koriste osobe sa invaliditetom označeno je znakom pristupačnosti, Urbanističkim projektom planirano je 1 parking mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom, što zadovoljava minimalan uslov.

10. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Na predmetnoj građevinskoj parceli obezbeđen je prostor za postavljanje kontejnera za komunalni otpad. Određeno je pogodno i higijenski bezbedno mesto u okviru parcele, uz poštovanje svih najstrožih higijenskih uslova - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i sl. Lokacija posude za odlaganje i odnošenje smeća obezbeđuje se neposredno uz Nemanjinu ulicu. Ovako lociran prostor omogućava jednostavno iznošenje posuda za smeće na javnu površinu – ul. Nemanjinu. Prostor za postavljanje kontejnera mora biti izveden u skladu sa uslovima zaštite životne sredine. Podloga na kojoj se nalaze kontejneri mora biti od čvrstog materijala bez ijednog stepenika i sa najvećim dozvoljenim usponom za prolaz kontejnera od 3%. Planirano je sedam posuda – kontejnera, zapremine min. 1,1m³ u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća – JKP „Komunalne službe“ Požarevac.

11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Energetska efikasnost planiranog objekta obezbeđena je oblikom i kompaktnošću (faktor oblika), orijentacijom u skladu sa prostornim mogućnostima parcele, kao i kvalitetno projektovanom termoizolacijom i prozorima sa visokom tehničkom performansom i postavljenim zastorima. Prilikom projektovanja primenjivati uslove definisane Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl. glasnik RS br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl. glasnik RS br.69/12). U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“ br.61/11).

12. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Na predmetnoj lokaciji nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu. Planirani sadržaj – kolektivno stanovanje, se ne nalazi na listi Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RS“ br.114/2008).

Građevinska parcela se nalazi u okviru šire zone gradskog centra u gradskom urbanom tkivu, sa stanovanjem srednje spratnosti. Sve slobodne površine u okviru građevinske parcele uređuju se ozelenjavanjem, sa formiranjem travnjaka i ukrasnog zelenila. Parking površine predviđene su u okviru parcele, i uređuju se raster pločama sa zatravnjivanjem i zelenim površinama sa drvećem i žbunastim zelenilom.

Prilikom izgradnje objekta treba voditi računa o obezbeđivanju uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekata.

U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenje štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao

i iz objekta. U skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 54/92 i 72/2010) planirati odgovarajuće

mere zaštite kojima intenzitet buke neće prelaziti granične vrednosti.

Mesto za držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da bude dostupno za saobraćaj specijalnih vozila za odvoženje otpada. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i

neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Neophodno je da se nesmetano obavlja redovno praznjenje posuda.

Cvrsti i tečni otpaci moraju se odlagati u skladu sa sanitarno higijenskim zahtevima.

13. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U okviru predmetne lokacije, na k.p. br. 714/1 KO Požarevac nalazi se objekat koji ima status dobra pod predhodnom zaštitom i koji se nalazi u *Zoni ulica Lole Ribara, Sinđelićeve, Nemanjine i Jug Bogdanove*.

U toku izrade urbanističkog projekta, pribavljeno je Obaveštenje o mogućnostima gradnje na k.p.br. 714/1, 714/4 i 715/1, sve KO Požarevac, od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo, br. 243/2-2019 od 01.08.2019. godine, kojim je utvrđeno sledeće:

Zonu u kojoj se nalazi predmetni objekat karakterišu mere delimične urbane konzervacije koje se odnose na zaštitu i delovanje u okviru prostornih celina – zona kod kojih su pojedini segmenti, odnosno, područja koja se nalaze u okviru njih, izgubili svoja spomenička svojstva, pa je shodno tome u njima moguće vršiti rekonstrukciju.

Mere zaštite pojedinačnih objekata koji poseduju naglašena spomenička svojstva, podrazumevaju vraćanje izgubljenih, očuvanje svih postojećih i revitalizaciju spomeničkih svojstava jednog dobra u celosti. Poseban deo ovih mera se odnosi na sanaciju, revitalizaciju, prezentaciju navedenih dobara i njihovo uključivanje u savremeni život, što je jedan od osnovnih principa integrativne zaštite.

Međutim, obim očuvanja objekata pod predhodnom zaštitom zavisi i od vrednosti njihovih spomeničkih svojstava i stepena eventualne degradacije. Za objekte kod kojih je usled degradacije okruženja i devastacije samog objekta došlo do gubitka nekih od spomeničkih svojstava, onda se propisuje mera čuvanja kroz dokumentaciju.

Objekat koji se nalazi na predmetnoj lokaciji je primer koji je zbog neadekvatnog tekućeg održavanja i nestručno izvedenih intervencija na njemu, pretrpeo veliki stepen degradacije. U statičkom smislu, objekat je stabilan, ali s obzirom na to da ne postoji interes u sanaciji postojećeg objekta i adaptaciji prostora kako bi isti bio održavan i uključen u savremene tokove života, izvesno je da će vremenom postati statički nestabilan. Takođe, u neposrednom okruženju predmetnih parcela ne postoje drugi objekti sa spomeničkim vrednostima, sa kojima bi objekat na predmetnim parcelama mogao da čini celinu i da sačuva bar deo nasleđenog ambijenta.

U skladu sa svim napred navedenim, zaključak je da je moguće objekat čuvati kroz dokumentaciju, uz predhodno detaljno arhitektonsko-tehničko i fotografsko snimanje. Tehnička i foto dokumentacija ovog objekta će se čuvati u Regionalnom zavodu. Nakon toga na objektu je moguće izvoditi radove većeg obima ili na njegovom mestu izgraditi novi objekat. Za sve radove koji se planiraju, potrebno je predhodno pribaviti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo.

Ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture Smederevo i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkrivene.

U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode, obaveza izvođača radova / nalazača da pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam

dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

14. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

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

15. ZAVRŠNE ODREDBE

Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji, organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog zakona. Potvrđeni Urbanistički projekat predstavlja osnovu za izradu lokacijskih uslova. Nakon izdavanja lokacijskih uslova podnosi se zahtev za izdavanje građevinske dozvole, u svemu prema Zakonu o planiranju i izgradnji.

Odgovorni urbanista:



Nataša Momirović

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

III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

IV DOKUMENTACIJA