Kuća stil doo
Svilajnac 35210 Kralja Petra I bb
tel: (+381 35) 323 261 faks: 325 473
office@kuca-stil.com www.kuca-stil.com

projektni biro
Smederevo 11300 Jovana Kraišnika 16 lok. 3
tel: (+381 26) 642 710 faks: 4100 114
kuca_stil@open.telekom.rs

СМЕДЕРЕВО
Број: У 08/15

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, НА ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1906 И 1907/2 К.О. В. ГРАДИШТЕ, У УЛИЦИ АЛБАНСКЕ СПОМЕНИЦЕ У В. ГРАДИШТУ

(Инвеститор: **Миловановић Горан из Великог Градишта, Трга Младена Милорадовића бр. 7**)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ДИРЕКТОР:

Сузана Ивановић,дипл.инг.арх. Жаклина Стојановић

2015. година

ПРЕДМЕТ:	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, НА ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1906 И 1907/2 К.О. В. ГРАДИШТЕ, У УЛИЦИ АЛБАНСКЕ СПОМЕНИЦЕ У В. ГРАДИШТУ**
НАРУЧИЛАЦ:	**Миловановић Горан из Великог Градишта, Трга Младена Милорадовића бр. 7**
ОБРАЂИВАЧ:	**"КУЋА СТИЛ" Д.О.О Свилајнац Смедерево** Биро бр.2. Ул. Јована Крајишника бр.16 лок 3 11300 Смедерево
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	**Сузана Ивановић,** дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 0176 03
САРАДНИЦИ НА ПРОЈЕКТУ	**Андрејић Филип, дипл.инж грађ.**
АУТОР ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ОБЈЕКТА	**Сузана Ивановић,** дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 1227 03

Д И Р Е К Т О Р,

Жаклина Стојановић

САДРЖАЈ:

ОПШТИ ДЕО.....5

1. Извод из регистра привредних субјеката
2. Решења о именовању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте
4. Копија лиценце одговорног пројектанта

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО 6

1. Увод 7
2. Локација 7
3. Достављена документација 7
4. Постојеће стање 8
5. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта 10
6. Планирана намена грађевинске парцеле 10
7. Извод из важеће планске документације 11
8. Правила грађења и уређења 14
9. Комунална инфраструктура 16
10. Мере заштите 18
11. Конструкција, материјализација, архитектонско и естетско обликовање 20
12. Спровођење 20

ГРАФИЧКИ ДЕО.....22

1. Извод из ПГР – ВГ – графички део
2. Геодетска подлога са границом урбанистичког пројекта P = 1 : 250
3. Ситуационо решење са регулационо-нивелационим елементима и урбанистичким параметрима P = 1 : 250
4. Партерно решење са метријализацијом и планом озелењавања P = 1 : 250
5. Скупни приказ комуналне инфраструктуре P = 1 : 250
6. Идејно архитектонско решење објекта P = 1 : 200

- Прилози од од 1до 5- основе
- Прилог 6 и 7 - пресеци
- Прилози 8 до 11 - фасаде

П р и л о г.....23

- Катастарско топографски план за к. п. бр. 1906 и 1907/2 к.о.В. Градиште, израђен од геодетске радње «НИКОЛА», Велико Градиште, Никола Видић, оверен од Службе за катастар непокретности В. Градиште.

- Копија плана парцеле бр. 1906 к.о. В. Градиште, бр.953-1/15-120 од 06.05.2015. год.

- Извод из листа непокретности број: 108 к.о. В. Градиште за к. п. бр. 1906 к.о. В. Градиште

- Копија плана парцеле бр. 1907/2 к.о. В. Градиште, бр.953-1/2014-297 од 26.08.2014. год.

- Извод из листа непокретности број: 108 к.о. В. Градиште за к. п. бр. 1907/2 к.о. В. Градиште

- Технички услови број 1044 од 10.05.2012.и 878 од 26.09.2014 год издата од ЈКП „СТАНДАРД“ Велико Градиште.

- Технички услови број 33/05-2012 од 04.05.2012.и 9517 од 30.09.2014. год. Издати од привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, ЦЕНТАР доо Крагујевац, ЕД Електроморава Пожаревац, Пословница у Великом Градишту

- Сагласност и услови за прикључење на ТТ мрежу, бр131397/2 С.С.од 008.05.2012 и 341745/2- 2014 С.С од 1.10.2014 год. Издати од Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, извршна једнинца Пожаревац.

О П Ш Т И Д Е О

Т Е К С Т У А Л Н И ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, НА ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1906 И 1907/2 К.О. В. ГРАДИШТЕ, У УЛИЦИ АЛБАНСКЕ СПОМЕНИЦЕ У В. ГРАДИШТУ

1. УВОД

Иницијатива за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п. бр.1906 и 1907/2 К.О. Велико Градиште (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), покренута је од стране власника предметних парцела, **Миловановић (Ратомир) Горана из Великог Градишта, Трга Младена Милорадовића бр. 7,** који је и наручиоц израде Урбанистичког пројекта.

Опис задатка: Извршити урбанистичко архитектонску анализу и разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на парцелама бр. 1906 и 1907/2 К.О. Велико Градиште а на основу **Плана Генералне регулације за насеље Велико Градиште, Општина Велико Градиште** ("Службени Гласник", бр.15/2014), и члана 60. и 61. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/09 и 81/09). и Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 24/11 и 121/2012 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС і 132/2014).

2. ЛОКАЦИЈА

Локација за израду Урбанистичког пројекта налази се:
• Место: Велико Градиште;
• Улица:Албанске Споменице
• Катастарска општина: Велико Градиште;
• Број катастарских парцела у обухвату:
- 1906 (10 а 02м2)
- 1907/2 (04 а 72м2)

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 14а 74м2

3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Инвеститор је доставио следећу документацију:

- Катастарско топографски план за к. п. бр. 1906 и 1907/2 к.о.В. Градиште, израђен од геодетске радње «НИКОЛА», Велико Градиште, Никола Видић, оверен од Службе за катастар непокретности В. Градиште.

- Копија плана парцеле бр. 1906 к.о. В. Градиште, бр.953-1/15-120 од 06.05.2015. год.
- Извод из листа непокретности број: 108 к.о. В. Градиште за к. п. бр. 1906 к.о. В. Градиште
- Копија плана парцеле бр. 1907/2 к.о. В. Градиште, бр.953-1/2014-297 од 26.08.2014. год.
- Извод из листа непокретности број: 108 к.о. В. Градиште за к. п. бр. 1907/2 к.о. В. Градиште
- Технички услови број 1044 од 10.05.2012.и 878 од 26.09.2014 год издата од ЈКП „СТАНДАРД“ Велико Градиште.
- Технички услови број 33/05-2012 од 04.05.2012.и 9517 од 30.09.2014. год. Издати од привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, ЦЕНТАР доо Крагујевац, ЕД Електроморава Пожаревац, Пословница у Великом Градишту
- Сагласност и услови за прикључење на ТТ мрежу, бр131397/2 С.С.од 008.05.2012 и 341745/2- 2014 С.С од 1.10.2014 год. Издати од Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, извршна једнинца Пожаревац.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметне грађевинске парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта су градско грађевинско земљиште у власништву:
к.п. бр. 1906 К.О. Велико Градиште, (површина 1002 м2) и
к.п. бр. 1907/2 К.О. Велико Градиште, (површина 472 м2)
приватна својина, власник:

- **Миловановић (Ратомир) Горана из Великог Градишта, Трга Младена Милорадовића бр. 7**, **са обимом удела 1/1**

Предметна парцела **бр. 1906** је фактички не изграђена. На парцели су физички и по подацима из катастра непокретности постојали стамбено – пословна зграда и помоћни објекат, оба приземне спратности, који су порушени на основу одобрења за рушење објеката бр. 351-284/2012-06, од 03.09.2012. год., издатог од надлежне службе општинске управе општине Велико Градиште.
Према подацима из катастра непокретности на парцели су уписани следећи објекти:

- Стамбено-пословна зграда је била бруто површине 110,00м2
- Помоћна зграда је била бруто површине, 95 м2

Предметна парцела **бр. 1907/2** је фактички изграђена. Према подацима из катастра непокретности на парцели су уписани следећи објекти:

- Породична стамбена зграда бруто површине 37,00м2

Поред ње на парцели се по фактичком стању налази и један помоћни објекат површине 7,0м2. На графичком прилогу (карта бр.2) објекти су означени бројевима 1 и 2.

Објекти су планирани за рушење, како би се створили услови за изградњу новог вишепородичног стамбено-пословног објекта и уређења терена у његовој функцији.

Обе парцеле има директан приступ са улице Албанске Споменице. Парцела бр.1906 има ширину уличног фронта од 23,14м а парцела бр. 1907/2 има ширину уличног фронта од 6,4м. Остале димензије парцела дате су у карти бр.2.

Парцела бр. 1906 има приближно правоугаони облик док парцела бр. 1907/2 има полигони облик - слова "Г".

Терен је у благом равномерном нагибу у два правца. У правцу од југо-истока према северо-западу, наниже и прати нагиб улице Албанске споменице. Висинска разлика на регулационој линији износзи од 80,0мнм до 79,50мнм тј. 50цм.

У правцу од северо-истока према југо-западу, терен се спушта од улице наниже, од средње коте 79,80мнм до 78,72мнм тј, приближно 100цм.

У складу са чланом 61., Закона о планирању и изградњи изградњи («Службени гласник РС», број 24/11 и 121/2012 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014), овај урбанистички пројекат ради се за две предметне, парцеле па ће се површина обухвата Урбанистичког пројекта, третирати kао јединствена површина за грађење и уређење од чега се изградња објекта планира на кп. Бр. 1906 а парцела бр. 1907/2 се намењује саобраћајницама и паркирању.

Табела бр. 1 – Постојећа изграђеност (према фактичком стању)

П О С Т О Ј Е Ћ А И З Г Р А Ђ Е Н О С Т						
Катастарска општина (К.О. Смедерево)		**ОБЈЕКТИ**			**Степен заузетости (%)**	**Изграђеност**
Број и површина	**Површина обухвата ($м^2$)**	**Број**	**Површина ($м^2$)**	**Спратност**		
1906 (1002м2)	1474	/	/	/	/	/
1907/2 (472м2)		1	37	П	9,30%	0,93
		2	7	П		

Сви постојећи објекти на парцели бр. 1907/2 планирани су за рушење. Објекти на парцели бр. 1906 су већ порушени.

5. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:
• Закон о планирању и изградњи изградњи («Службени гласник РС», број 72/09 и 81/09). и Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 24/11 и 121/2012 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС і 132/2014).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:
• **План генералне регулације насеља Велико Градиште,** ("Службени Гласник општине Велико Градиште", бр.15/2014)

6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У простору обухвата Урбанистичког пројекта, на к.п. бр. 1906 и 1907/2, планира се изградња следећих садржаја:

- Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности П+2+Пк– на парцели бр. 1906
- Интерни саобраћајни колски и пешачки пролази и комуникације са стационарним саобраћајем - на обе парцеле
- Прикључци на примарну комуналну инфраструктуру
- Уређене зелене површине

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ КОЈИ ЋЕ СЕ ГРАДИТИ

Према идејном архитектонском решењу у прилогу овог Урбанистичког пројекта, планирани објекат је вишепородични стамбено-пословни објекат. **Објекат се поставља као слободностојећи објекат на парцели бр. 1906.** Грађевинска линија постављена је на удаљењу од 3м од регулационе линије улице Албанске споменице у складу са положајем објеката на суседним парцелама.

Објекат је габаритних димензија 17,95м/15,65м х 33,80/35,00м, мерено са свим еркерима-испадима и максималне спратности П+2+Пк, (приземље, два спрата и поткровље).

У објекту је у приземљу предвиђено пословање – маркет са магацином и гаража са десет паркинг места, а спратови имају стамбену функцију. Улази у пословни и стамбени део су потпуно одвојени. Улаз у пословни простор – маркет је са главне улице. Улаз у стамбени део објекта је са бочне стране објекта на источној страни парцеле.

Колски и пешачки приступ парцели остварује се из улице Албанске Споменице.

Концепт уређења простора подразумева да је објекат постављен на парцели бр. 1906 док се парцела 1907/2 и преостали део површине парцеле бр.1906, уређује се за потребе интерног саобраћаја са паркирањем.

Колски саобраћај, остварује се путем једносмерне саобраћајнице, ширине 3,5м која обезбеђује приступ возилима до објекта, до паркинг простора и приступ доставним возилима до магацина у приземљу. Једносмерни саобраћајни ток одвија се са уласком из главне улице на парцели бр. 1907/2, до излазка на исту улицу на парцели бр.1906.

У задњем делу обе парцеле планирана су плато проширења за потребе манипулације и паркирања.

Кота приземља објекта, постављена је на апсолутну коту од 80,00м. Пешачке вертикалне комуникације у објекту решене су двокраким степеништем са одмориштем.

На етажама у објекту пројектовани су станови различите структуте, укупно 23 стамбене јединице.

- Бруто површина под објектом - хоризонтална пројекција објекта износи 537,23м2
- Бруто површина приземља је 498,89м2
- Бруто површина свих надземних етажа износи 2211,00м2,
- Бруто површина објекта износи 2211,00м2
- Максимална висина објекта износи 16,00м
- Конструкција објекта је армирано бетонски скелет са АБ таваницама и испуном од зиданих елемената.
- Кров кос, нагиба – 25^0 са капламама и забатом на делу према источном суседу, покривен црепом.

Дворишни део парцела организован је као колско пешачки манипулативни простор и као зелена површина.

Место за контејнере за чврсти комунални отпад, (укупно 2), одређено је у приступној зони, на равном делу комуникационог платоа саобраћајнице, у виду избетонираног пплатоа у делу зелене површине.

Укупан број паркинг и гаражних места на парцели износи 26, од чега су 10 гаражних места у задњем делу објекта, у приземљу, а остатак од 16 паркинг места је смештен уз приступну саобраћајницу на отвореном.

7. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Важећи плански основ је План генералне регулације, општине Велико Градиште, ("Службени Гласник општине Велико Градиште", бр.2/2011).

Предметна локација налази се у урбанистичкој типичној целини 6. која се предвиђа за делатности и становање – мешовито становање.

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА 2. – СТАНОВАЊЕ

ТИПИЧНА ЦЕЛИНА 6 - ДЕЛАТНОСТИ И СТАНОВАЊЕ - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Планиране претежне намене у овој типичној целини су мешовито становање (становањеса делатностима); а дозвољене су мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене и услуге; породично становање, школе, дечје установе и здравство, појединачни комунални објекти, приобаље и воде и водотокови, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине; посебне намене и други компатибилни садржаји. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката. Правила градње за ову ТГЦ се примењују за израдњу појединачних објеката ове намене у свим зонама.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

- У овој ТЦ за постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.
- Стамбени и стамбено пословни објекти могу садржати и више функционално одвојених простора (станова или локала).
- На појединачној парцели заузетост простора објектима до 60%.
- Висина објекта до П+2+Пк а на угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+3+Пк .
- У ТЦ6 дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбених објеката као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја.
- Уколико су у улици претежно уређене предбаште, нови објекти породичног становања морају се поставити на грађевинску линију као суседи.
- Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија објекта може бити постављена као код суседних објеката, а ако на суседним парцелама нема објеката, онда увучена мин. 4,0м од регулационе линије.
- Минимална међусобна удаљеност објеката износи 1,5м од даљег и 2,5м од ближег суседа, осим у случају кад је градња на једној парцели реализована до ивице опарцеле, у ком случају и сусед може градити до ивице парцеле, без растојања од постојећег објекта.
- Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеводним, или други у композицији сложени кровови, са функционаним акцентима.
- Пад крова по правилу не би смео бити мањи од 25 степени.
- На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.
- На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.

- На граничном зиду према ближем суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом мин.1.5м односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови без парапета. Ово правило се коригује у случајевима висинске разлике нагнутог терена, уз претходну процену службе.
- Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.
- Ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,90м а до висине до 1,4м. На
- делу изнад парапета ограда мора бити транспарентна.

Израда Урбанистичког пројекта је обавезна у случајевима:

3. За сваки објекат, било какав по намени и функцији, који је већи од 800м2 бруто површине,пре издавања локацијске дозволе, обавезно је разматрање кроз урбанистички пројекат, којим ће се проверити испуњеност услова и прописа противпожарне заштите, уклапање у амбијент, архитектонско решење и усклађеност са правилима уређења и правилима грађења и како би се обезбедила јавност, квалитет и транспарентност градње таквих објеката.
4. За изградњу нових колективних стамбених зграда унутар других целина, тако да нови објекти буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту.

Израда Урбанистичког пројекта је препоручена у случајевима:

1. За уређење тргова (уређење целина: Трг Младена Милорадовића, трг испред Општине, (Житни трг) и потенцијални трг испред досадашње аутобуске станице (парк и део улице, Албанске споменице) је препоручена претходна израда Урбанистичких пројеката уколико се
не распише јавни конкурс.
2. Уколико није потребно ради промене власничких односа, као и у случајевима да се може постићи споразум заинтересованих страна, урбанистичко решење појединих блокова ради дефинисања земљишта за улице, путеве или приступе, може се донети кроз урбанистички пројекат и појединачне пројекте препарцелације или парцелације.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање возила. Објекти за које је то прописано посебним законом морају обезбедити несметан противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање возила. За парцелацију за потребе решавања доделе или давања у закуп припадајућег земљишта за редовну употребу објеката, за случајеве легализације, доделе делова општинског земљишта за постојеће и нове мање привредне, услужне и

продајне објекте на јавним или заједничким површинама и непосредним приступом на њих дефинисану у условима за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације из овог поглавља, горњи услови и начин обезбеђења приступа парцели се не примењују.
За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативима следећим односа потребних паркинг или гаражних места и корисног простора:

Табела: Прописана паркинг места

за садржај:	**мин. 1 паркинг или гар. место по јединици мере на:**
стамбени објекти	1 стан
банке,поште и шалтерске службе	70m2 корисног простора
пословање администрација	100m2 корисног простора
медицинске установе	150 m2 корисног простора
трговине, робна кућа, пијаца	100 m2 корисног простора
ресторан	8 столица
хотел	10 кревета
позоришта, биоскопи	30 гледалаца
спортска гледалишта и хале	40 гледалаца
привреда, производња и сервиси	200m2 корисног простора

Изузетно, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле на локацијама у истом блоку или функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.
Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 5,0x2,5 m. Паркинг место за управно паркирање аутобуса је 12,0x3,5m. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0 m, док је за аутобусе 16,0x3,0 m.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Табелом бр. 2 – Урбанистички показатељи, дати су урбанистички показатељи планиране градње према приложеном идејном решењу:

Грађевинска парцела		НОВО СТАЊЕ		УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ДОЗВОЉЕНИ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ
Број	**Површина(м^2)**	**Степен заузетости (%)**	**Индекс изграђености**	**Степен заузетости (%)**
1906	1002	(557/1002)x100 **55,58%<60%**	(2211/1002) **2,20**	**60%**

- Бруто површина под објектом 557м2
- Бруто површина надземних етажа 2211,00м2

8.1.Правила изградње

Регулација и нивелација објеката:

Објекат се на парцелу поставља као слободностојећи. Удаљење грађевинске линије од регулационе је 3,0м, у складу са положајем објеката на суседним парцелама. Положај објекта одређен је из услова и правила датих важећим планом. Удаљење објекта од југоисточне-бочне, границе парцеле, на делу где не постоје отвори на стамбеним просторијама износи 1,5m и више, уз писмену сагласност власника суседне парцеле бр. 1907/1. а на делу где постоје отвори 5,0м. Од северозападне, бочне, границе парцеле удаљен је 3,5м и више. Удаљење објекта од задње, југозападне границе парцеле је од 4,4м до 8,0м.

Објекат на суседној парцели бр. 1907/1 је породична стамбена зграда спратности По+П+2+Пк, постављен је на међу према предметној парцели и на тој страни нема отворе стамбених просторија.

Објекат на суседној парцели бр. 1902 је призмени стамбени објекат, постављен је на међу и такође нема отворе стамбених просторија на тој страни. Кота пода приземља објекта постављена је на апсолутну коту 80,00мнм. Уређењем саобраћајнице и платоа у односу на коту приземља објекта, у задњем делу парцеле потребно је подићи ниво терена у односу на садашњи што подразумева постављање малог потпорног зида висине 1,0м на задњој граници парцеле.

ПРОЈЕКТОВАНО РЕШЕЊЕ:

- Грађевинска линија објекта поставља се на 3м од регулационе линије улице Албанске Споменице.
- Димензије објеката и остала удаљења објекта од граница парцеле сагледавају се и у графичком прилогу бр.3 и 4
- Терен локације описан је у постојећем стању и сагледава се из графичког прилога бр.3, (регулационо нивелациони план).
- Приступни платои и саобраћајница, планирани су у благом подужном нагибу према јавној саобраћајној површини (0,5%) и попречном нагибу од објекта од1%
- Око објекта је планирано извођење платоа - тротоара од бетона као и поплочавање бехатоном елементима делова који служе искључиво као пешачке комуникације.
- На местима денивелација платоа у односу на терен, планирани су бетонски потпорни зидови, различите висине, (у зависности од терена) – максималне висине 1,0м.
- Паркинг површине изводе се као проширења саобраћајних површина и и имају исту материјализацију као и те саобраћајне површине.
- Остале слободне површине треба озеленити, травом и садњом жбуња, живе ограде и дрвећа складу са графичким прилогом бр. 4
- Максималана висина објекта износи 16,00м.
- На делу објекта до источног суседа, кров је завршен забатним зидом, у оквиру основног габарита, без стрехе.

8.2. Правила уређења парцеле:

Колски и пешачки приступ парцели обезбеђен је са улице Албанске Споменице, на начин да није нарушен континуитет тротоара, односно без формирања посебне саобраћајне површине и лепезе између прилазног пута и улице.

Ограђивање парцеле на слободним деловима границе парцеле према суседима на неким деловима је изведено зиданом оградом а на деловима где није, може се извести зиданом оградом висине 0,9м или транспаретном оградом висине 1,4м.

Слободне делове предметне парцеле потребно је хортикултурно уредити а према графичком прилогу бр. 4 (Партерно уређење)

Тротоаре и саобраћајне површине извести као бетонску површину. Делове намењене само пешацима, полочати украсним бехатом елементима.

Атмосферске воде са тротоара делом одвести у зелене површине а делом са површинским водама са платоа одвести преко ригола на јавну површину улице.

9. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру и у складу са условима надлежних дистрибутера.

Водовод и Канализација

Водовод

1. Прикључак на водоводну цев ће се извести ливеном огрлицом или Т комадом за Азбест цементну цев Ø200 са цеви од полиетилена максимум Ø50мм (ДН 63) густине 100 за 10 бара до шахте са водомерима где ће се за сваку групу потрошача одвојити посебно мерење и у том услову пројектовати унутрашња инсталација.
2. Водоводна цев ће се идентификовати ручним искупом на лицу места а за пројектовање ће послужити шема у прилогу услова.
3. Димензију шахте урадити према нормативима за пројектоване водомере
4. Због локације објекта у односу на водоторњеве не може се очекивати квалитетно снабдевање водом ако је највише точеће место изнад коте 88,00мнм

Канализација:

1. У току је примопредаја канализације за сливно подручје према водоторњу која пролази поред кат. парцеле 1906 К.О. Велико Градиште. Инвеститор је дужан да сними коту улива у постојећу шахту и да отицање канализације прилагоди тако да пад кућног прикључка од последње шахте у објекту до уличне шахте износи од 3%-5% са сигурносном каскадом од минимум 0,3м.

У сваком случају на дозвољава се пројектовање инсталација канализације у подрумским просторијама осим по плафону подрума. Пројектовање канализације препумпавањем у задњу шахту објекта је трошак и у одражавању који сноси инвеститор.
Ови технички услови дати су за израду пројектне документације у поступку давања Урбанистичко техничких услова као предуслов за добијање Локацијске дозволе.
Пројекат прикључка мора бити посебан део пројекта са предмером и предрачуном радова на изради прикључка.
Инвеститор је дужан да пројектну документацију достави ЈКП „Стандард“ на давање сагласности пре прикључења на водоводну и канализациону мрежу како би се прикључење извршило у складу са датим техничким условима.

Електроенергетски услови :

Према издатим условима у прилогу документације:

1. Будућа стамбена зграда на кат. парц. Бр. 1906, ће бити прикључена из ТС бр.17 Велико Градиште каблом ПП00 4х150Ал до КПК (кабловско прикључно кућиште), које ће се налазити на спољнем зиду будућег објекта
2. Инсталација у објекту мора да буде урађена по важећим прописима и пројектованом документацијом
3. Заштита од индиректног напона додира извести у ТН-Ц систему у комбинацији са заштитним уређајем диференцијалне струје.
4. Подносилац захтева се обавезује да за све радове из ове сагласности обезбеди сву потребну документацију
5. Након добијања Решења о дозволи за градњу, инвеститор је дужан да приложи Решење о дозволи за градњу наведеног објекта и подноси захтев за одобрење за прикључење.
6. Подносилац захтева у обавези је да сноси трошкове прикључења на диструбутивни систем.
7. Изградња наведеног објекта не угрожава наше електренергетске инсталације.

Телефонска инсталација

Према сагласности и условима издатим од Телеком Србија, Извршна јединица пожаревац :

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционаисања ТК саобрачаја, и увек мора бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовоног одржавања и евентуалних интервенција.
2. Пре почетка извођења радова, потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“, Извршна јединица Пжаревац, извршити идентификацију и обележавање траасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмената трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

3. уколико се раде нове приводне инсталације, на местима укрштања са нашим тт кабловима вертикално растојање не сме бити амње од 0,5м и у обавези сте да наше каблове технички заштите постављањем у ПВЦ цеви Ø110мм.Код паралелног вођења поменутих инсталација хоризонтално растојање не сме бити мање од 1м ато се односи и на приближавање објекту.
4. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова.
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације.
6. У случају евентуалних оштећења постојећих ТК објеката и каблова, услед извођења радова, извођач радова је дужан да надокнади целокупну штету.
7. Уколико у току важења услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију преметног објекта, инвеститор је дужан да промене пријави и тражи измену услова.
8. Ови технички услови важе годину дана а по истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.
9. Уколико преметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката / каблова, , неопходно је урадити Техничко решење / Пројекат измештања , заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката у сарадњи са надлежном службом.
10. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

На подручју у границама Убанистичког пројекта нема заштићених нити евидентираних културних и природних добара.

На грађевинској парцели у оквиру унутрашњег дворишта, обезбеђен је бетонирани простор за постављање типских контејнера за чврсти комунални отпад. Простор је лоциран тако да је лако приступачан за надлежну службу која их празни.

Одвођење фекалних отпадних вода биће изведено затвореним цевним системом и одведено у градску канализацију са прописаним падовима и по техничким условима дистрибутера.

Обезбеђена је довољна површина за озелењавање.

Услови за заштиту од пожара:

1. Објекат се мора извести у складу са:

- Законом о заштити од пожара („СЛ. гласник РС“ бр.111/09)
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. Лист СФРЈ“ бр.31/91)
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („СЛ. лист СРЈ“ бр.6/95)
- Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Сл. Лист СФРЈ“ бр.31/91

- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прежњења. „Сл. Лист СФРЈ“ бр.11/96, као и другим важећим техничким прописима и стандардима који се примењују у смислу заштите од пожара.
- Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија. (СЛ. Лист СЦГ“ бр. 31/2005)

Основне мере безбедности и заштите објекта од пожара су дате кроз техничка решења, избор материјала и опреме, прописана растојања од других – суседних објеката и поштовање других услова садржаних у законима, стандардима и правилницима.

Планирано је постављање спољне хидрантске мреже са једним надземним пожарним хидрантом. Унутрашња хисрантска мрежа биће део Главног пројекта као Главног пројекта заштите од пожара.

<u>Мере заштите животне средине:</u>

1.Мере у току изградње

Поштовати Закон о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/09 и 81/09). и Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 24/11)

Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала приликом транспорта.

Отпадни материјал који настане у процесу изградње прописно сакупити, разврстати и одложити и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију.

Материјал из ископа одвозити на за то унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе.

2.Управљање отпадом

Поштовати Закон о управљању отпадом («Службени гласник РС», број 36/09 и 88/10), Закон о Амбалажи и амбалажном отпаду («Службени гласник РС»), бр.36/09.

Обезбедити посебан простор за одлагање чврстог комуналног отпада.

Обезбедити посебне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја

Секундарне сировине, опасан и други отпад, предавати лицу са којим је закључен уговор, а које има одговарајућу дозволу за управљање отпадом.

3.Заштита Вода

Поштовати Закон о водама («Службени гласник РС», број 33/10)

Извести систем интерне сепаратне канализације за атмосферске и фекалне отпадне воде.

Отпадне воде упуштати у уличну градску канализацију, према условима надлежног дистрибутера.

11. КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА , АРХИТЕКОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКАТА

Архитектонско обликовање изведено је у складу са основном функцијом објекта. Коришћена је комбинација класичних и савремених материјала у грађевинарству примерено врсти објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине како у оквиру грађевинске парцеле тако и у ближем окружењу тј. суседним парцелама.

Нове архитектонске форме већих – вишепородичних објеката, које се постављају у просторним целинама у којима доминирају породичне стамбене зграде а намењене су и вишепородичном становању, треба поступно и јасно али не претенциозно да мењају општи визуелни утисак изграђености простора од скромне и не довољно уређене, до обликованије и смисленије уређене урбанистичке целине.

Фасаде објекта треба обрадити у боји према избору пројектанта.

12. СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат доставити општинској управи Великог Градишта – Одељењу надлежном за послове урбанизма, на оверу да је урађен у складу са урбанистичким планом и важећим законским прописима.

Према члану 63. Закона о планирању и изградњи изградњи («Службени гласник РС», број 72/09 и 81/09). и Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 24/11 и 121/2012 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014), пре потврђивања Урбанистичког пројекта орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

По истеку овог рока надлежни орган је дужан да у року од три дана достави комисији за планове Урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.

Комисија за планове дужна је да у року од 30 дана изврши проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и важећим Законом о планирању и изградњи изградњи («Службени гласник РС», број 72/09 и 81/09). и Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 24/11 и 121/2012 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС і 132/2014), размотри све

примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем достави надлежном органу.

Ако надлежни орган утврди да документ Урбанистички пројекат није урађен у складу са планским документом и Законом, обавестиће о томе подносиоца захтева.

Урбанистички пројекат је израђен у пет (5 истоветних примерка у аналогном облику.Три аналогна пројекта су упакована као свеске пројекта а један, у развијеном стању намењује се потребама излагања на јавном увиду. Један аналогни примерак налази се код обрађивача.

Смедерево, 2015. године
Број: У 08/15

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

Сузана Ивановић д.и.а. (лиценца: 200 0176 03)

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Извод из ПГР – ВГ – графички део
2. Геодетска подлога са границом урбанистичког пројекта — Р = 1 : 250
3. Ситуационо решење са регулационо-нивелационим елементима и урбанистичким параметрима — Р = 1 : 250
4. Партерно решење са метријализацијом и планом озелењавања — Р = 1 : 250
5. Скупни приказ комуналне инфраструктуре — Р = 1 : 250
6. Идејно архитектонско решење објекта — Р = 1 : 200

- Прилози од од 1до 5 - основе
- Прилог 6 и 7 - пресеци
- Прилози 8 до 11 - фасаде

П Р И Л О Г

- Катастарско топографски план за к. п. бр. 1906 и 1907/2 к.о.В. Градиште, израђен од геодетске радње «НИКОЛА», Велико Градиште, Никола Видић, оверен од Службе за катастар непокретности В. Градиште.

- Копија плана парцеле бр. 1906 к.о. В. Градиште, бр.953-1/15-120 од 06.05.2015. год.

- Извод из листа непокретности број: 108 к.о. В. Градиште за к. п. бр. 1906 к.о. В. Градиште

- Копија плана парцеле бр. 1907/2 к.о. В. Градиште, бр.953-1/2014-297 од 26.08.2014. год.

- Извод из листа непокретности број: 108 к.о. В. Градиште за к. п. бр. 1907/2 к.о. В. Градиште

- Технички услови број 1044 од 10.05.2012.и 878 од 26.09.2014 год издата од ЈКП „СТАНДАРД“ Велико Градиште.

- Технички услови број 33/05-2012 од 04.05.2012.и 9517 од 30.09.2014. год. Издати од привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, ЦЕНТАР доо Крагујевац, ЕД Електроморава Пожаревац, Пословница у Великом Градишту

- Сагласност и услови за прикључење на ТТ мрежу, бр131397/2 С.С.од 008.05.2012 и 341745/2- 2014 С.С од 1.10.2014 год. Издати од Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, извршна једнинца Пожаревац.