

PROJEKTNI BIRO „MS DOM“  
SEDIŠTE . BRESIJE BB . SALAKOVAC . SRBIJA  
ŠD 7112 . MB 62665181 . PIB 107327351  
T 00381 (0)60 3532 909  
[projektnibiro.msdom@gmail.com](mailto:projektnibiro.msdom@gmail.com)



**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE ZA  
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA**

investitor: **GERMANOVIĆ IVICA  
KRIVAČA I  
RUŽANOVIĆ ČEDOMIR  
GOLUBAC**

objekat: **STAMBENI OBJEKAT P+2  
KP.BR. 6728 K.O. GOLUBAC,  
UL. DESPOTA ĐURAĐA,  
GOLUBAC**

vrsta tehničke dokumentacije: **URBANISTIČKI PROJEKAT**

za građenje / izvođenje radova: **nova gradnja**

---

projektant: **PROJEKTNI BIRO "MS DOM"  
BRESIJE BB,  
SALAKOVAC**

odgovorno lice projektanta: **Marija Stojanović**  
pečat: potpis:

---

glavni projektant: **Snežana Stanković, dipl.inž.arh.**  
broj licence: **IKS 200 0810 05**  
lični pečat: potpis:

---

broj tehničke dokumentacije: **UP-07/2018**  
mesto i datum: **Požarevac, juli 2018.**

## SADRŽAJ PROJEKTA

### I OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.Kopija rešenja Agencije za privredne registre
- 2.Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 3.Licenca odgovornog urbaniste
- 4.Izjava o međusobnoj usaglašenosti delova tehničke dokumentacije

### 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.Izvod iz planske dokumentacije
- 4.Obuhvat Urbanističkog projekta
- 5.Podaci o lokaciji-postojeće stanje

#### B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 1.Uslovi izgradnje
- 2.Numerički pokazatelji
- 3.Način uređenja slobodnih i zelenih površina
- 4.Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
- 5.Mere protivpožarne zaštite
- 6.Inženjersko-geološki uslovi
- 7.Mere zaštite životne sredine
- 8.Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara
- 9.Tehnički opis objekta

### III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 1.Položaj lokacije u odnosu na okruženje
- 2.Katastarsko topografski plan sa granicom Urbanističkog projekta
- 3.Izvod iz grafičkog dela Plana generalne regulacije gradskog naselja Golubac
- 4.Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja i prikazom parternog uređenja
- 5.Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
- 6.Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom krova

### IV DOKUMENTACIONA OSNOVA PROJEKTA

- 1.Informacija o lokaciji
- 2.Kopija plana
- 3.Situacioni plan
- 4.Prepis lista nepokretnosti
- 5.Uslovi i saglasnosti nadležnih imaoca javnih ovašćenja

**I OPŠTA DOKUMENTACIJA**

## 2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. 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, 132/2014 i 145/2014) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS”, br. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 i 67/2017) kao:

### ODGOVORNI URBANISTA

za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitekonsku razradu lokacije za izgradnju Stambenog objekta na kp.br.6728, KO Golubac, ul.Despota Đurađa, Golubac, određuje se:

**Snežana Stanković, dipl.inž.arh..... IKS 200 0810 05**

---

projektant:	<b>PROJEKTI BIRO “MS DOM” BRESIJE BB, SALAKOVAC</b>
odgovorno lice/zastupnik:	<b>Marija Stojanović</b>
pečat:	potpis:

---

broj tehničke dokumentacije:	UP-07/2018
mesto i datum:	Požarevac, juli 2018.

### 3. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

**Odgovorni urbanista** Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitekonsku razradu lokacije za izgradnju Stambenog objekta na kp.br.6728, KO Golubac, ul.Despota Đurađa, Golubac

**Snežana Stanković, dipl.inž.arh.**

#### I Z J A V L J U J E M

da je projekat izrađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14 i 145/14) i odredbama Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 23/2015,77/2015, 58/2016, 96/2016 i 67/2017),kao i u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i da je izvršeno međusobno usaglašavanje delova urbanističkog projekta u tekstualnim i grafičkim priložima, a prema kodeksu struke i važećim propisima, standardima i normativima iz odgovarajućih oblasti.

---

odgovorni projektant:	<b>Snežana Stanković, dipl.inž.arh.</b>
broj licence:	<b>IKS 200 0810 05</b>
lični pečat:	potpis:

---

broj tehničke dokumentacije:	UP-07/2018
mesto i datum:	Požarevac, juli 2018.



## A OPŠTI DEO

### 1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu urbanističkog projekta je zahtev investitora-naručioca, sa opredeljenjem da na predmetnoj lokaciji – katastarskoj parceli broj 6728 KO Golubac, u Golubcu, u ul. Despota Đurađa, izgradi višeporodični stambeni objekat na formiranoj građevinskoj parceli, u skladu sa Informacijom o lokaciji, izdatoj od strane Opštinske Golubac Opštinske uprave Odeljenja za urbanizam i izgradnju, komunalne, inspeksijske i imovinskopravne poslove, br. 353-30/2018-03 od 11.04.2018. godine.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije i preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenog objekta u granicama formirane građevinske parcele, sa rešenjem kolskog i pešačkog prilaza i predlozima priključaka na spoljnu infrastrukturnu mrežu koji su u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća, a koji će 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:

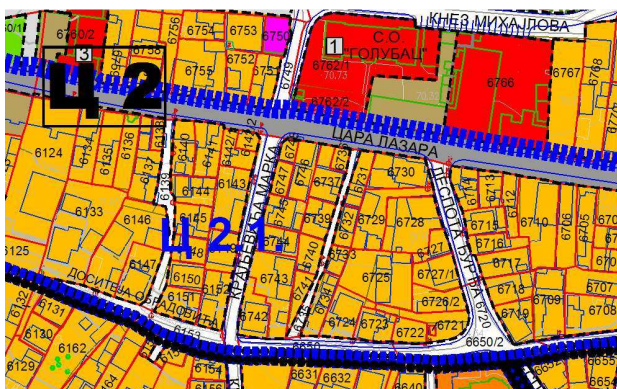
- odredbama čl. 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/014 I 145/2014);
- odredbama čl. 73. 74. i 82. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 i 67/2017)

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Plan generalne regulacije gradskog naselja Golubac ("Službeni glasnik opštine Golubac", br. 6/2013).

### 3. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Predmetna lokacija koju čini katastarska parcela br. 6728 KO Golubac, u Golubcu, u ul. Despota Đurađa, nalazi se u građevinskom području naselja Golubac, u prostornoj celini C.2 "CENTAR" i pripada urbanističkoj zoni mešovitog stanovanja (višeporodično i porodično)- C.2.1.



<b>C 2</b>	"CENTAR"
<b>C 2.1.</b>	ВИШЕПОРОДИЧНО И ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
<b>C 2.2.</b>	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
<b>C 2.3.</b>	ТУРИСТИЧКО-СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ
<b>C 2.4.</b>	ПРИОБАЉЕ СА ЈАВНИМ НАМЕНАМА
<b>C 2.5.</b>	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ
<b>C 2.6.</b>	ПРИОБАЉЕ СА МАРИНОМ
<b>C 2.7.</b>	ТУРИСТИЧКО - КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

SI. 1: Plan namene površina iz PGR zona C 2.1.

Za zonu u okviru koje se nalazi predmetna katastarska parcela predviđeno je mešovito stanovanje kao pretežna namena, što daje mogućnost, kako jednoporodične, tako i višeporodične stambene izgradnje.

Postojeća stambena struktura ove celine je predviđena za postepenu rekonstrukciju i novu izgradnju, sa revitalizacijom i rekonstrukcijom objekata graditeljskog nasleđa, koja će se odvijati u

kompaktnim i otvorenim blokovima, u skladu sa već formiranom urbanom matricom. U okviru stambene namene, moguće je graditi objekte, spratnosti od P+2 do P+4, uz usklađivanje visinske regulacije na pojedinim delovima uličnog fronta. Predviđeno je unapređenje postojećih i razvoj novih centralnih sadržaja, iz oblasti trgovine, komercijalnih delatnosti i usluga, sa akcentom na razvoj turističke infrastrukture.

Na nivou pojedinačnih parcela, u okviru porodičnog stanovanja, a u okviru dozvoljenog indeksa izgrađenosti, dozvoljena je izgradnja drugih objekata (stambene ili poslovne namene), kao i pomoćnih objekata, koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta, čija namena ne ugrožava glavni objekat i susedne parcele. Spratnost pomoćnog objekta je P+0.

Parcele su formirane i uređene, imaju karakter građevinske parcele, sa uređenim direktnim pristupom ulici u naselju.

U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora biti definisan na osnovu vrednosti iz pravila građenja iz PGR gradskog naselja Golubac.

Opšta pravila građenja na građevinskom zemljištu ostalih namena:

#### Pretežne namene površina

Organizacija sadržaja u gradskom naselju, izvršena je po principu komplemetarnih i kompatibilnih aktivnosti u okviru osnovnih funkcija-javni objekti i službe, stanovanje, komercijalne delatnosti, sport i rekreacija i javno zelenilo, u okviru kojih se mogu organizovati dopunske i prateće namene.

Objekti nestambene namene, kao što su poslovni, komercijalni, uslužni, zanatski, kao i drugi objekti, po vrsti i nameni, a koji nisu u suprotnosti sa karakterom pretežne namene i čijom izgradnjom se ne ugrožavaju uslovi stanovanja, životna sredina, ni propisani urbanistički parametri konkretnog tipa izgrađenosti, mogu se graditi u svim zonama koje su pretežno namenjene za stanovanje.

U zonama stanovanja dozvoljene delatnosti su: usluge, snabdevanje, trgovina, servisi, obrada drveta, metala, papira, obrada voća, povrća, šumskih plodova i lekovitih bilja na zanatskom nivou i kapacitetu, a nisu dozvoljene delatnosti prerade metala (topljenje, livenje, hemijska obrada), hemijska i farmaceutska industrija, prerada drveta (celuloze), kože, gume, farme i tovilišta, skladištenje opasnog otpada, postrojenja za koja se po Zakonu izdaje integrisana dozvola i ostale delatnosti koje mogu značajno ugroziti kvalitete i kapacitet životne sredine.

Sve namene građevinskog zemljišta ostalih namena su dominantne namene u zoni, dok se pojedine parcele mogu nameniti kompatibilnim (pratećim i dopunskim) namenama. Na nivou pojedinačnih parcela u okviru zone, kompatibilna namena može biti dominantna ili jedina.

#### Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

1) višeporodični stambeni objekti, uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne višeporodičnom stanovanju; nije dozvoljeno stanovanje u suterenu, ni u prizemlju orijentisanom ka regulaciji; nije dozvoljeno građenje pomoćnih objekata, izuzev garažnih mesta u okviru objekta; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti; kada se namena delatnosti formira iznad prvog sprata za stambene funkcije se mora obezbediti nezavisna stepenišna vertikalna; u objektima se mogu nalaziti i javne funkcije, uz obezbeđen nezavisan ulaz;

2) porodični stambeni objekti, uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta/ili na parceli; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne stanovanju; građenje pomoćnih objekata je dozvoljeno u okviru porodičnog stanovanja; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti;

3) uslužni/komercijalni objekti, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu;

4) turističko-smeštajni kapaciteti (hotel, motel, pansion, hostel, apart-hotel i slično), sa pratećim sportsko-rekreativnim i zabavnim sadržajima u funkciji razvoja turizma;

5) objekti javnih službi, objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture (vodoprivredne, energetske....)

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se, u propisanoj proceduri, ne obezbedi saglasnost na procenu



uticaja objekta na životnu sredinu.

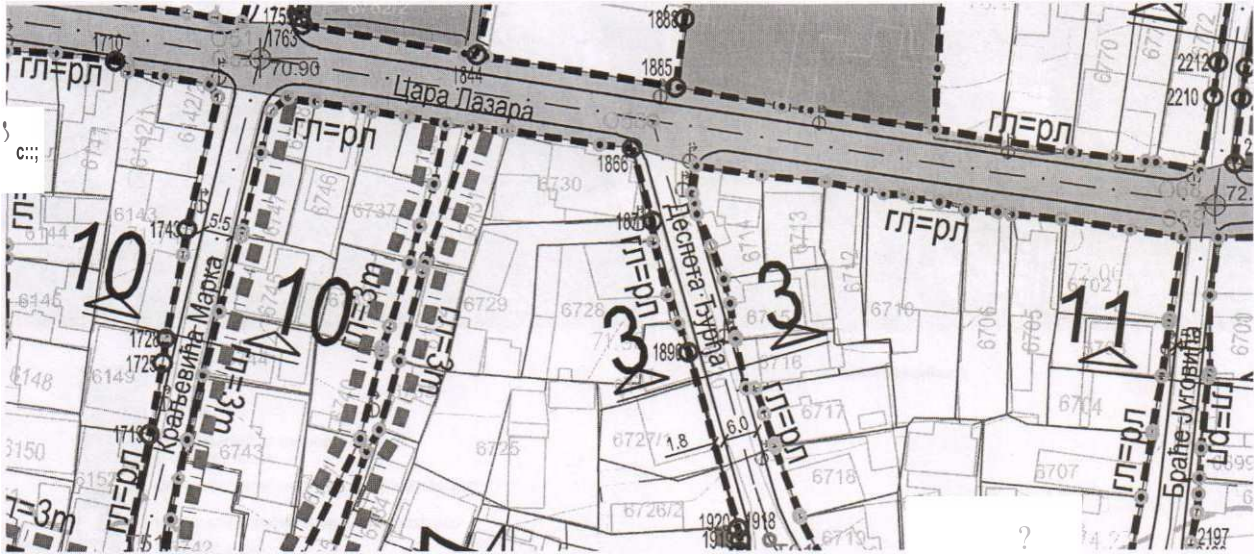
Na prostoru predviđenom za zaštitne pojaseve ne mogu se graditi objekti i vršiti radovi suprotno razlogu zbog kojeg je pojas uspostavljen

### Posebna pravila građenja za građevinsko zemljište ostalih namena

#### Zona mešovitog stanovanja (višeporodično i porodično) C.2.1. i C.2.4. (i za objekat višeporodičnog stanovanja na kp.br. 6370 KO Golubac, u okviru C.3.1.)

Pretežna namena:	višeporodični i porodični stambeni objekti		
Prateća i dopunska namena:	uslužne/komercijalne delatnosti, turističko-smeštajni kapaciteti, objekti javne namene, sport i rekreacija, zelenilo, kao i objekti prateće saobraćajne i komunalne infrastrukture u funkciji osnovne namene		
Broj stambenih jedinica:	višeporodični objekti:	5 i više	
	porodični objekti:	do 4	
Tipologija objekata:	slobodnostojeći, u prekinutom i neprekinutom nizu		
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (porodični objekti):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 11 m
		površina parcele:	min. 350 m <sup>2</sup>
	u prekinutom i neprekinut. nizu:	širina fronta:	min. 10 m
		površina parcele:	min. 300 m <sup>2</sup>
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (višeporodični objekti):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 20 m
		površina parcele:	min. 800 m <sup>2</sup>
	u prekinutom i neprekinut. nizu:	širina fronta:	min. 15 m
		površina parcele:	min. 600 m <sup>2</sup>
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (porodični objekti):	slobodnostojeći objekti:	min. 1,5 m za pretežno severnu orijentaciju	
		min. 2,5 m za pretežno južnu orijentaciju	
	prekinuti niz:	0 m i 2,5 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (višeporodični objekti):	slobodnostojeći objekti:	min. 4,0 m	
	prekinuti niz:	0 m i 4,0 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele:	min. 5,0 m kod višeporodičnog stanovanja i min. 3,0 m kod porodičnog stanovanja (izuzetno, pomoćni objekat kod porodičnog stanovanja se može postaviti na min. 1,5 m od zadnje granice parcele, a kod višeporodičnog stanovanja nije dozvoljena izgradnja pomoćnog objekta)		
Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte:	minimalno 4,0 m (u slučaju otvaranja stambenih otvora, minimalno ½ visine višeg objekta)		
Položaj objekta u odnosu na naspramni objekat:	minimalno ½ visine višeg objekta		
Minimalni procenat nezastrih, zelenih površina na parceli:	20%		
Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti:	Porodični objekti:	1,6	
	Višeporodični objekti:	2,0	
Maksimalna visina objekta i spratnost:	Porodični objekti:	do P+2 (maksimalno 3 nadzemne etaže), uz mogućnost izgradnje povučenog sprata, kao maksimalno 10,50 m do kote venca	
		Višeporodični objekti:	do P+3
	maksimalno 13,50 m do kote venca		
Parkiranje vozila:	na sopstvenoj parceli, prema kriterijumima iz ovog Plana		
Napomena:	Za postojeći višeporodični objekat u ulici Cara Lazara, ispred zgrade opštine uprave, dozvoljena je samo rekonstrukcija u postojećem gabaritu i volumenu (bez promene namene), adaptacija, sanacija i tekuće/investiciono održavanje		

Udaljenost građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju, u skladu sa Listom broj 6. Plana generalne regulacije gradskog naselja Golubac- Saobraćajno rešenje sa regulacionim linijama ulica i površinama javne namene, nivelacioni plan i urbanistička regulacija sa građevinskim linijama:



#### Opšta pravila građenja

- podrumске просторије је могуће предвидети уколико нема сметњи геомеханичке и хидротехничке природе.
- отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m, а степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.
- степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати прилаз и друге функције дворишта.
- коту приземља објекта ускладити са котом терена и приступног пута
- паркирање возила : на сопственој парцели
- одводњавање површинских вода: кровне равни, олучне вертикале и хоризонтале пројектовати и извести тако да својом функцијом и удаљењем не угрожавају суседне парцеле и објекте на њима.
- спољни излед објекта, облик крова, применјени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

#### 4. GRANICA I OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom obuhvaćena je katastarska parcela br. 6728 KO Golubac, u Golubcu, u ul. Despota Đurađa. Granica obuhvata predmetnog urbanističkog projekta definisana je u okviru grafičkog priloga br.2, Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata.

##### **Status zemljišta**

Na osnovu izvoda iz lista nepokretnosti br.2211 KO Golubac, katastarska parcela br.6728 KO Golubac, pripada građevinskom zemljištu i ima površinu od 538m<sup>2</sup>.

Podaci o lokaciji	
Ulica:	Despota Đurađa
Kućni broj:	4
Mesto:	Golubac
Broj katastarske parcele:	6728
Katastarska opština:	Golubac
Površina katastarske parcele	537m <sup>2</sup>
Način korišćenja zemljišta	

Zemljište uz zgradu i drugi objekat	323m <sup>2</sup>
Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	214m <sup>2</sup>
Vrsta zemljišta:	ostalo građevinsko zemljište
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine	privatna
Obim udela	1/1
Imaoci prava na parceli	Germanović Ivica

Prema evidenciji Službe za katastar nepokretnosti Golubac, na kopiji plana parcele i u listu nepokretnosti prostor je neizgrađen.

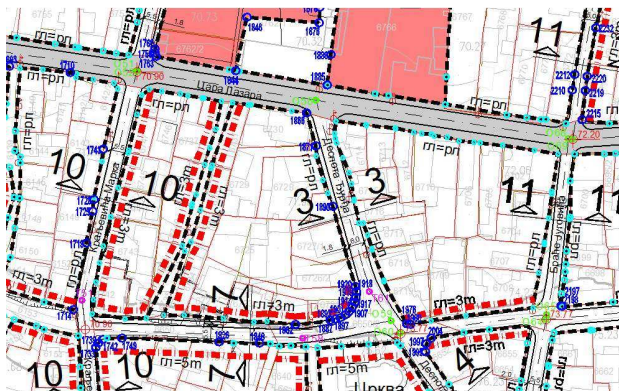
Katastarska parcela br. 6728 KO Golubac, ukupne površine 537m<sup>2</sup>, širine uličnog fronta 15.37m, sa ostvarenim pristupom javnoj saobraćajnoj površini – ul. Despota Đurađa.

#### 5. PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

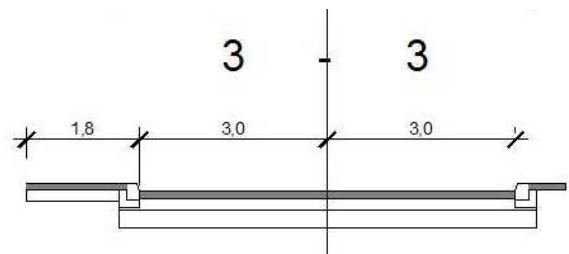
Katastarska parcela obuhvaćena ovim Urbanističkim projektom nalazi se u bloku koji je ovičen sledećim ulicama: ulicom Cara Lazara sa severne strane, ulicom Despota Đurađa sa istočne strane, ulicom Dositeja Obradovića sa južne strane i ulicom Kraljevića Marka sa zapadne strane.

Plan generalne regulacije zone C 2.1. u Golubcu definiše pojas regulacije sa istočne strane obuhvata Urbanističkog projekta, odnosno ul Despota Đurađa, tako što navedena ulica dobija karakter gradske saobraćajnice II reda.

Postojeći poprečni profil ul. Despota Đurađa je 4,22 m saobraćajnica i 2.90m trotoar uz granicu Urbanističkog projekta.



SI. 3: Regulacija I nivelaciono rešenje lokacije iz PGR zona C 2.1.



Planirana gradska saobraćajnica II reda ima poprečni profil od 7.8m, od kojih je 6m saobraćajnica, a 1.8m trotoar ka tretiranom obuhvatu ovog Urbanističkog projekta. Planirani pojas regulacije ne ulazi u granicu obuhvata tj. dolazi do pojasa regulacije-granice parcele.

Analizirajući ceo blok i prostornu celinu, došlo se do zaključka da je formiranje višeporodičnog stambenog objekta bilo najkvalitetnije rešenje. Deo prizemne etaže je, opredeljen za parkiranje vozila, odnosno parking mesta, a u skladu sa namenom objekta.

Uzimajući sve to u obzir kao i vrednost lokacije, značaj i potencijal, mišljenja smo da je nalaženje kompromisa između parametara za veličinu parcele datu u Planu generalne regulacije i nasleđenog stanja, rešenje koje odgovara prostornim zahtevima lokacije i obezbeđuje unapređenje lokacije i nesmetanu realizaciju planiranih namena u neposrednom okruženju. Tako da bi svi ostali

parametri: indeks izgrađenosti, maksimalna visina i spratnost objekta, parkiranje vozila i minimalni procenat zelenih površina su u skladu sa Planom generalne regulacije gradskog naselja Golubac ("Službeni glasnik Opštine Golubac", br. 6/2013).

Parcela je potpuno komunalno opremljena. Predmetna parcela je u zoni koja je infrastrukturno i saobraćajno opremljena, pristup lokaciji omogućen je iz Ul. Despota Đurađa.

Opremljenost parcele infrastrukturom	građ.parcela	postojeći priključci
vodovod	6728	+
fekalna kanalizacija		+
kišna kanalizacija		-
električna energija		+
gas		+
tt instalacije		+

## B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

### 1. USLOVI IZGRADNJE

Namena:

Prema zahtevu investitora, Urbanističkim projektom se planira izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2, maksimalnih dimenzija osnove prizemlja 16,95x 17,65 m, sa 9 stambene jedinice.

U etaži prizemlja, planirane su zajedničke prostorije – vetrobran, hodnik, vertikalna komunikacija (stepenište), ostava, stambene jedinice i dva natkrivena parking mesta.

Na prvom i drugom spratu, pored zajedničkih horizontalnih i vertikalnih komunikacija, planiran je stambeni.

U tavanu planirane su stanarske ostave.

Regulacija i nivelacija:

Kolski, kao i pešački pristup objektu planiran je iz ulice Despota Đurađa, prema kojoj je definisana i regulaciona linija. Za regulacionu liniju uzeta je katastarska granica parcele br. 6728 prema ulici Despota Đurađa.

Sa istočne strane, građevinska linija prizemlja se nalazi uz ulicu Despota Đurađa, prati regulacionu liniju i udaljava se od iste za 1.63m a građevinska linija spratova se nalazi uz ulicu Despota Đurađa, prati regulacionu liniju i udaljava se od iste za 0.17m. Na ovaj način u istočnom delu prizemlja formiraju se dva parking mesta.

Od bočnoj i zadnjoj etaži prvog sprata formirani su ispusti u odnosu na građevinsku liniju prizemlja, i to tako da je linija građenja prvog sprata i viših etaža na rastojanju od 1.20m u odnosu na etažu prizemlja.

Posmatrano u odnosu na Ulicu Despota Đurađa (javna pristupna saobraćajnica sa istočne strane predmetne katastarske parcele), objekat u uličnom nizu sa susednim objektima formira prekinuti niz tj. niz slobodnostojećih objekata.

Predmetna parcela se graniči sa više susednih parcela sa južne, severne i zapadne strane. Postojeći susedni objekti nalaze se na katastarskoj parceli broj 6727 KO Golubac sa južne strane predmetne parcele (objekat je postavljen uz samu granicu katastarske parcele sa krovim ravnima ka predmetnoj parceli, udaljenost od predmetnog planiranog objekta iznosi između 3,0m i 3,03m), na katastarskoj parceli broj 6725 i 6729 KO Golubac sa južne i zapadne strane predmetne parcele ne postoje izgrađeni objekti ( planirani objekat je postavljen na udaljenosti od 3,0m na jugu do najbliže tačke 5,00m na zapadu od granice građevinske parcele 6728 KO Golubac).



Katastarska parcela 6729 KO Golubac na zapadu predmetne parcele je nepravilnog oblika sa formiranim privatnim prolazom na severu u širini od 3.80m do 4.30m koji se graniči sa predmetnom parcelom na severu u celoj njenoj dužini (20.38m).

Sa zapadne i severne strane planirani objekat u spratnim etažama prelaze građevinsku liniju prizemlja za 1,20m.

Na osnovu ovih zahteva proisteklo je:

- blokovsko rešenje sa objektima u prekinutom nizu,
- maksimalne visine venca od 9 m
- visine slemena 13,02m,
- maksimalna spratnost objekta P+2.

Prema Planu generalne regulacije C.2.1. u Golubcu, granica obuhvata se nalazi u zoni mešovitog stanovanja. Namena svih etaža u objektu je stambena. Položaj planiranog objekta je prikazan u grafičkom delu Projekta.

Sva udaljenja od granica ka susednim parcelama i objektima su u skladu sa parametrima datim u informaciji o lokaciji, odnosno, u skladu sa uslovima građenja utvrđenim planom.

Visinska regulacija usklađena je sa parametrima iz plana i informacije o lokaciji na način da se planira objekat spratnosti P+2 (prizemljei dva sprata).

Nivelacija objekta postavljena je u odnosu na nultu kotu terena odnosno trotoara ulice Despota Đurađa. Kota poda prizemlja projektovana je na +0,60m zbog prostora za parkiranje u delu objekta. Kota terena iznosi -0,77m (+72,51).

Krov je dvovodni, sa denivelisanim krovnim ravnima, tako da su slemena formirana na sledećim visinskim kotama: +13.02m(+86.31); +11.66m (+84.95).

Pristup lokaciji i način rešenja parkiranja:

Kolski i pešački prilaz parceli i objektu ostvaren je iz ulice Depota Đurađa, koja predstavlja dvosmernu saobraćajnicu.

Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu planirano je u skladu sa potrebama saobraćajnog opsluživanja predmetnog objekta.

Povezivanje predmetne lokacije na saobraćajnu infrastrukturu planirano je priključenjem na kolovoz ulice Despota Đurađa i to na dva mesta u širini od 3.0m, jedan za ulaz i drugi za izlaz sa parcele. Odnosno, na parceli je formirana interna kolsko pešačka jednosmerna kružna saobraćajnica oko objekta minimalne širine 3,00m, sa koje se pristupa objektu, parking prostoru u etaži prizemlja i na parceli, slobodnim, neizgrađenim površinama.

Parkiranje vozila u prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom je predviđeno isključivo u okviru građevinske parcele, i to na etaži prizemlja 2 parking mesta i na terenu 7 parking mesta. Ovako planiran parking prostor u okviru predmetne građevinske parcele je dovoljan za potrebe parkiranja vozila korisnika objekta u odnosu 1:1 (jedan stan: jedno parking mesto).

Kolovozne površine se planiraju sa propisanim nagibima kojima se omogućava nesmetano odvodnjavanje atmosferskih padavina sa saobraćajnica u zelene površine. Saobraćajne površine i parking mesta su dimenzionisani u skladu sa važećim standardima za prohodnost i parkiranje putničkih vozila.

## 2. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prikaz ostvarenih površina i urbanističkih pokazatelja iskazani su u sledećim tabelama:

broj građevinske parcele	6728 KO Golubac
površina građevinske parcele	537 m <sup>2</sup>
bruto površina prizemlja	226.07m <sup>2</sup>
BRGP planiranog objekta	924.39m <sup>2</sup>

spratnost	P+2
stepen zauzetosti parcele	42,09%
indeks izgrađenostiparcele	1,72

parking mesta	broj
u okviru etaže prizemlja	2PM
Na terenu	7PM
ukupno	9 PM

Namena površina	
Objekat	
Površina pod objektom	226.07m <sup>2</sup>
Bruto razvijena površina objekta	924.39m <sup>2</sup>
Ukupna bruto površina objekta	924.39m <sup>2</sup>
Zelenilo	
Uređene zelene površine na terenu	133,70m <sup>2</sup>

#### UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH POKAZATELJA

	PGR Golubac	Urbanistički projekat
stepen zauzetosti parcele	/	42,09%
indeks izgrađenosti parcele	maks. 2,00	1,72
spratnost	P+3 do kote venca 13.5m	P+2 do kote venca 9.0m
procenat zelenih površina	min. 20%	43,00%

### 3. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Prema predloženom situacionom rešenju, na predmetnoj parceli definisana je površina pod objektom, interna kolsko-pešačka saobraćajnica, parking mesta i prostor zelenih površina.

Unutar parcele, sve ostale slobodne površine su planirane kao zelene.

Pristupna kružna kolsko-pešačka saobraćajnica za kretanje vozila stanara i pešaka se betoniraju. Spoljni parking prostor oko objekta uređuje se plastičnim raster pločama u humusu sa zatravnjenjem. Pristupni plato u ulaznoj zoni objekta se uređuje popločavanjem.

Zelene površine uz objekat planiraju se kao cvetni i travnati parter. Sve zelene površine zatraviti smešom trava otpornom na gaženje. Ovako formirano zelenilo će vršiti, pre svega, zaštitnu funkciju (i zaštitu sadržaja objekta od negativnih efekata saobraćaja - buke i izduvnih gasova, zaštitu od prekomerne insolacije, vetra), ali i dekorativno-estetsku funkciju (formiranje prijatnijeg ambijenta u skladu sa namenom prostora i njegovo vizuelno odvajanje od okolnih sadržaja).

Uz severnu i zapadnu granicu parcele, formira se pojas linijskog zelenila sa niskim zimzelenim vrstama koje formiraju zelenu, živu ogradu, a u okviru parking prostora na parceli koji se planira u vidu raster ploča, planira se drvored od četinarskih sadnica.

### 4. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Za funkcionisanje planiranog višeporodičnog stambenog objekta, predmetna lokacija se oprema komunalnom infrastrukturom i to instalacijama vodovoda, kanalizacije i elektroenergetskim instalacijama i objekat se priključuje na spoljne mreže istih, u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih javnih preduzeća. U objektu su planirane, osim instalacija komunalne infrastrukture, uzemljenja i gromobrana, telekomunikacione instalacije i sl.

Sve navedene instalacije biće predmet projektne dokumentacije za ishodovanje građevinske

dozvole.

Vodovod i kanalizacija:

Prema tehničkim uslovima Javnog komunalnog preduzeća „GOLUBAC“-Golubac, br. 752/18 od 31.08.2018. godine, u zoni predmetne lokacije postoji izgrađena sekundarna mreža javnog vodovoda. Vodosnabdevanje planiranog objekta se rešava priključenjem na sekundarnu vodovodnu mrežu u ulici Despota Đurađa. Priključak od ulične cevi do vodomernog šahta projektovati i izvesti od RE cevi prečnika Ø25mm za pritisak od 4.8 do 5.0 bara isključivo pod pravim uglom u odnosu na uličnu cev. Priključenje novog objekta na sekundarnu projektovati bez horizontalnih i vertikalnih krivina, preko vodomernog šahta od armiranog betona na 1,0m od regulacione linije. Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom.

Prema tehničkim uslovima Javnog komunalnog preduzeća „GOLUBAC“-Golubac, br. 752/18 od 31.08.2018. godine, u zoni predmetne lokacije postoji izgrađena sekundarna mreža fekalne kanalizacije u ulici Despota Đurađa. Priključenje planiranog objekta na mrežu javne fekalne kanalizacije projektovati i izvesti na postojeći kanizacioni vod u ulici Despota Đurađa, PVC cevima prečnika Ø 160mm, a preko revizionog šahta, koji se locira na parceli planiranog objekta, na 1,0m od regulacione linije. Profile cevovoda kanizacionog priključka određiće se tehničkom dokumentacijom prema važećim propisima i uslovima iz ove oblasti. Deo atmosferskih voda odvodi se direktno u okviru zelenih površina na parceli, a deo putem rigola do uličnih slivnika.

Elektro instalacije:

Priključenje planiranog objekta na elektroenergetsku mrežu planirati, projektovati i izvesti u svemu prema Tehničkim uslovima izdatim od strane Javnog preduzeća „EPS DISTRIBUCIJA“ – Ogranak Elektrodistribucija Požarevac, br. 8V000-203601/3 od 01.09.2018. godine. Objekat se priključuje na niskonaponsku elektro mrežu, napona 0,4kV. Objekat se priključuje na postojeću trafo stanicu MBTS 10/0,42kV „Golubac 1“ br. 370030, Sn=400kVA. Od MBTS 10/0,42kV „Golubac 1“ do mernog mesta priključak planirati niskonaponskim vodom 2xPP00-A 4x150mm<sup>2</sup> do KPK1, na granici parcele kp.br. 6728 KO Golubac i javne površine do OMM12 na objektu niskonaponskim vodom 2xPP00-A 4x150mm<sup>2</sup>. Položaj mernog mesta je unutrašnja fasada objekta – hodnik u prizemlju. Za potrebe zaštite od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona planirati i projektovati TN-C/S sistem zaštite sa zaštitnim uređajem diferencijalne struje. Zaštitne uređaje na razvodnoj tabli instalacije objekta prilagoditi glavnim instalacionim osiguračima na mernom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima.

Toplifikacioni sistem:

Predmetna lokacija neće biti priključena na daljinski sistem grejanja, već će koristiti sopstveni sistem grejanja, a energent će biti lož ulje ili pelat.

## 5. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Objekat je projektovan kao stambeni objekat P+2 sa bruto površinom od 924.39m<sup>2</sup> i kao takav svrstan je u kategoriju B i ne podleže davanju saglasnosti na projektno-tehničku dokumentaciju.

Ministarstva unutrašnjih poslova – sektor za vandredne situacije (objekti do 2000 m<sup>2</sup> ili Pr+4+Pk). Objekat će biti projektovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/09); od materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

## 6. INŽENJERSKO – GEOLOŠKI USLOVI

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

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

## 7. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Projektovani višeporodični stambeni objekat ne spada u kategoriju objekata za koje se može tražiti mišljenje o potrebi izrade procene uticaja.

## 8. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

U obuhvatu Urbanističkog projekta ne postoje objekti evidentirani kod nadležnog Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo kao dobra pod predhodnom zaštitom, tako da predmetna lokacija ne podleže obavezi pribavljanja uslova u pogledu mera zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova otkrije arheološki nalaz, izvođač radova je dužan da odmah prekine radove i obavesti nadležni zavod, kao i da preduzme mere da se nalaz ne ošteti ili uništi, da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

## 9. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

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

odgovorni urbanista

Snežana Stanković, dipl.inž.arh.



**III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

**IV**

**DOKUMENTACIONA OSNOVA URBANISTIČKOG PROJEKTA**