

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: **GORAN MLADENOVIĆ PR "URBANA GRADNJA",  
UL.ŽIKICE JOVANOVIĆA BB,  
MAILOVAC**

objekat: **STAMBENI OBJEKAT P+4  
KP.BR. 6675 K.O. GOLUBAC,  
UL. CARA LAZARA,  
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-04/21**  
mesto i datum: **Požarevac, mart 2021.**

## 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 protvpožarne 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. Ortofoto sa situacionim rešenjem
- 5.Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom prizemlja i prikazom parternog uređenja
- 6.Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
- 7.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 imaoaca 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS”, br. 32/2019) kao:

### ODGOVORNI URBANISTA

za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitekonsku razradu lokacije za izgradnju Stambenog objekta na kp.br.6675, KO Golubac, ul.Cara Lazara, Golubac, određuje se:

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

---

projektant: **PROJEKTI BIRO “MS DOM”  
BRESIJE BB,  
SALAKOVAC**

---

odgovorno lice/zastupnik: **Marija Stojanović**  
pečat: potpis:

---

broj tehničke dokumentacije: UP-04/21  
mesto i datum: Požarevac, mart 2021.

### 3. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

**Odgovorni urbanista** Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitekonsku razradu lokacije za izgradnju Stambenog objekta na kp.br.6675, KO Golubac, ul.Cara Lazara, 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 („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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon i 9/2020) i odredbama Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS", br. 32/2019),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-04/21
mesto i datum:	Požarevac, mart 2021.

**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 na predmetnoj lokaciji – katastarskoj parceli broj 6675 KO Golubac, u Golupcu, u ul. Cara Lazara, 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. 353-6/2021-03 od 01.02.2021. godine.

Potreba izrade Urbanističkog projekta utvrđena je Planom generalne regulacije gradskog naselja Golupca ("Sl.glasnik opštine Golubac", br.6/2013 i 11/2020), kojom je propisana obaveza izrade urbanističkog projekta za objekte višeporodičnog stanovanja.

Urbanistički projekat je urađen kao analiza predmetne lokacije sa aspekta urbanističko-arhitektonske razrade za planiranu izgradnju.

Režim uređenja prostora na parceli prilagođen je načinu koji odgovara nameni planiranog objekta.

Shodno zahtevu investitora, uslovljenosti iz plana kao i prirodnim, fizičkim infrastrukturnim uslovljenostima na predmetnoj parceli, ovim urbanističkim projektom urađena je urbanističko-arhitektonska razrada predmetne lokacije koja u okviru uže zone centra naselja Golubac daje mogućnost za kvalitetnu valorizaciju i planiranje nove stambene ponude.

Sadržaj Urbanističkog projekta određen je shodno članu 74. Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumentacije prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" br. 32/2019).

Podloga za izradu grafičkog dela Urbanističkog projekta je Situacioni plan urađen od strane GEO-DEL „MLAVA“ iz Petrovca (u prilogu dokumentacije UP).

Način i postupak organizovanja javne prezentacije i postupak potvrđivanja Urbanističkog projekta, određen je čl. 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br.72/09, 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - drugi zakon i 9/2020) i čl. 88. Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumentacije prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" br. 32/2019).

### 2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

**Pravni osnov** za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u:

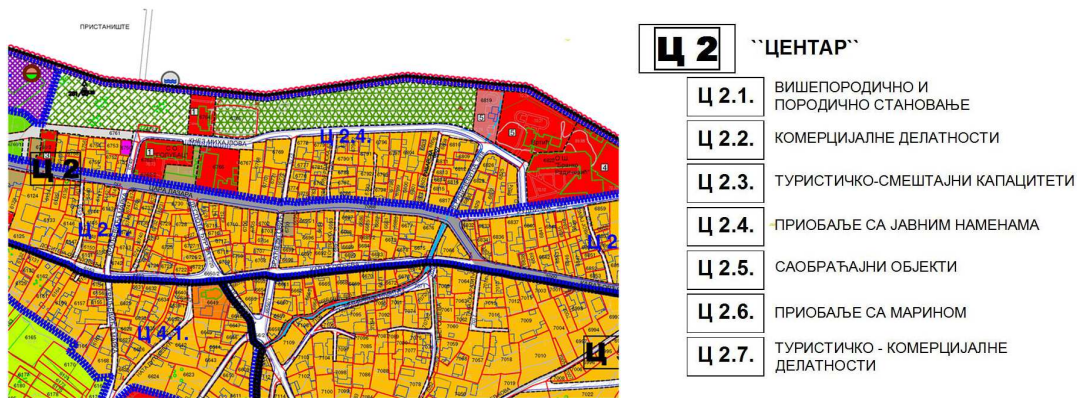
- odredbama čl. 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009- ispr.,64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013- odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon i 9/2020);
- odredbama čl. 85. i 86. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS", br. 32/2019)

**Planski osnov** za izradu Urbanističkog projekta je:

- Plan generalne regulacije gradskog naselja Golubac ("Službeni glasnik opštine Golubac", br. 6/2013 i 11/2020).
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl. RS" br.22/2015)

### 3. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMETACIJE

Predmetna lokacija koju čini katastarska parcela br. 6675 KO Golubac, u Golupcu, u ul. Cara Lazara, 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.



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 jednorodnične, tako i višerodnične 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:

Opšta pravila građenja

- podrumске просторје 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 бојни 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.



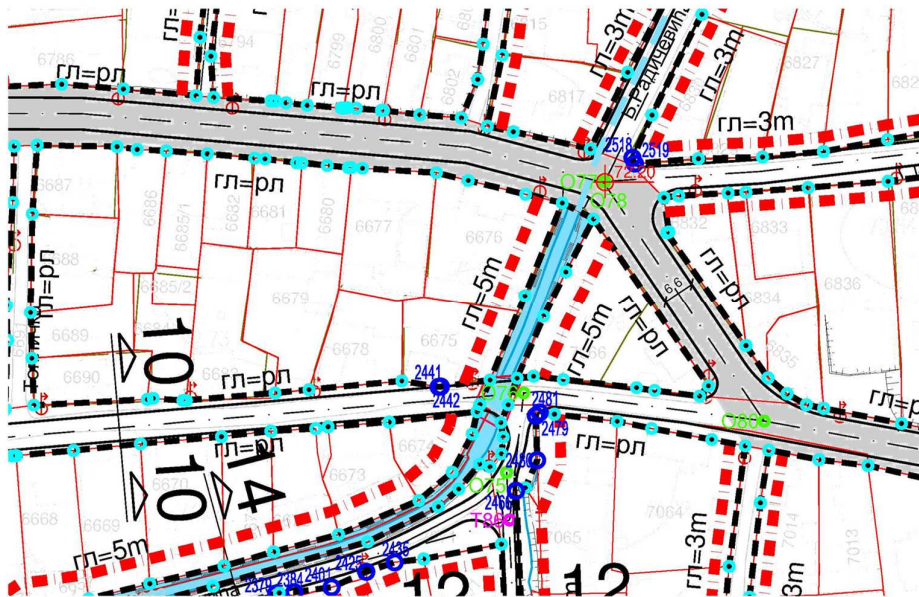
## Posebna pravila građenja za građevinskom zemljištu ostalih namena

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

Pretežna namena:	više porodični 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:	više porodični 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 i objekti kompatibilne namene):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 11 m
		površina parcele:	min. 250 m <sup>2</sup> optim. 1.050 m <sup>2</sup>
	u prekinutom i neprekinut. nizu:	širina fronta:	min. 10 m
		površina parcele:	min. 230 m <sup>2</sup> optim. 600 m <sup>2</sup>
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (više porodični objekti i objekti kompatibilne namene):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 15 m
		površina parcele:	min. 600 m <sup>2</sup> optim. 2.100 m <sup>2</sup>
	u prekinutom i neprekinut. nizu:	širina fronta:	min. 15 m
		površina parcele:	min. 600 m <sup>2</sup> optim. 1.200 m <sup>2</sup>
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (porodični objekti i objekti kompatibilne namene):	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 (više porodični objekti i objekti kompatibilne namene):	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 više porodičnog 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 više porodičnog 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 zauzetosti:	Porodični objekti:	50%	
	Više porodični objekti:	60%	
Maksimalna spratnost objekta:	Porodični objekti:	do P+2 (maksimalno 3 nadzemne etaže), uz mogućnost izgradnje povučene sprata, kao dodatne etaže; maksimalno 10,50 m do kote venca	
	Više porodični objekti:	do P+4	
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, promena namene, kao i izgradnja pomoćnih objekata.
-----------	--

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:



#### 4. GRANICA I OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije izrađuje se u cilju utvrđivanja lokacijskih uslova za izgradnju višeporodične stambene zgrade spratnosti P+4 na građevinskoj parceli broj 6675 K.O. Golubac, a koja se nalazi u ulici Cara Lazara i Karađorđeva u Golupcu.

Urbanističkim projektom obuhvaćen je prostor u granicama katastarske parcele broj 6675 K.O. Golubac.

Katastarska parcela 6675 je površine 940 m<sup>2</sup>, u listu nepokretnosti broj 5016 KO Golubac, upisana je kao neizgrađeno građevinsko zemljište. Predmetna parcela ostvaruje direktan pristup sa javne saobraćajnice – ulicu Cara Lazara i Karađorđevu, i po svojoj poziciji, površini, obliku, nameni i opremljenosti ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju višeporodičnih objekata.

Građevinska parcela je definisana regulacionom linijom prema površini javne namene, međnim linijama prema susednim parcelama i analitičko geodetskim elementima prelomnih tačaka.

Građevinska parcela ispunjava uslove građevinske parcele koji su određeni Planom (min. površina 600 m<sup>2</sup> i minimalna širina uličnog fronta 15,0 m i obezbeđen prilaz javnoj saobraćajnici). Parcela sa prednje, severne strane, ostvaruje glavni pristup javnoj saobraćajnoj površini – ulici Cara Lazara - kp br 7068 K.O. Golubac, koja predstavlja gradsko građevinsko zemljište u javnoj svojini, vlasništva Republike Srbije, kako je upisano u LN broj 1247 KO Golubac, a sa zadnje, južne strane, ostvaruje pristup javnoj saobraćajnoj površini - ulici Karađorđevoj - kp br 6651 K.O. Golubac, koja predstavlja gradsko građevinsko zemljište u javnoj svojini, korisnika opštine Golubac, kako je upisano u LN broj 2624 KO Golubac.

Sa zapadne bočne strane parcela se graniči sa susednom kp br 6678 koja predstavlja građevinsko zemljište u privatnoj svojini, vlasništva Zdravković Dragoljuba, Pajkić Biljane, Pajkić Stefana, Pajkić Strahinje, kako je upisano u LN broj 4970 KO Golubac i susednom kp br 6677 koja predstavlja građevinsko

zemljište u privatnoj svojini, vlasništva Josimović Dušanke, kako je upisano u LN broj 1787 KO Golubac, a sa istočne bočne strane sa susednom kp br 6657 koja predstavlja građevinsko zemljište, korisnika opštine Golubac, kako je upisano u LN broj 2624 KO Golubac. Navedena susedna parcela 6657 se koristi kao otvoreni kanal na regulisanim potocima.

Građevinska parcela je površine 940 m<sup>2</sup>, širine uličnog fronta na severu od 26,87 m, bočne istočne strane dužine 39,53 m, bočne zapadne strane dužine 47,05 m, i stražnje, ulične strane na jugu dužine 18,65m.

Građevinska parcela je locirana širom stranom neposredno uz ulicu Cara Lazara, iz koje se ostvaruje glavni pristup parceli. Parcela je omeđena sa bočne zapadne strane susednim katastarskim parcelama broj 6677 i 6678, sa stražnje južne strane ulicom Karađorđevom katastarskom parcelom broj 6651, i sa bočne istočne strane susednom katastarskom parcelom broj 6657 sve u K.O. Golubac.

Urbanističkim projektom dat je i prikaz postojećih objekata u širem okruženju lokacije, sa ucrtanim regulacionim i građevinskim linijama ulice, prema stanju na terenu, odnosno prema izvedenoj regulaciji ulice i dispoziciji postojećih objekata u ulici Cara Lazara.

#### **Status zemljišta**

Na osnovu izvoda iz lista nepokretnosti br.5016 KO Golubac, katastarske parcele br.6675 KO Golubac, pripada građevinskom zemljištu i ima površinu od 940m<sup>2</sup>.

Podaci o lokaciji	
Ulica:	Cara Lazara i Karađorđeva
Kućni broj:	/
Mesto:	Golubac
Broj katastarske parcele:	6675
Katastarska opština:	Golubac
Površina katastarske parcele	940m <sup>2</sup>
Način korišćenja zemljišta	
Zemljište uz zgradu i drugi objekat	705m <sup>2</sup>
Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	235m <sup>2</sup>
Vrsta zemljišta:	ostalo građevinsko zemljište u svojini
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine	privatna
Obim udela	1/1
Imaoci prava na parceli	Urbana gradnja PR Goran Mladenović

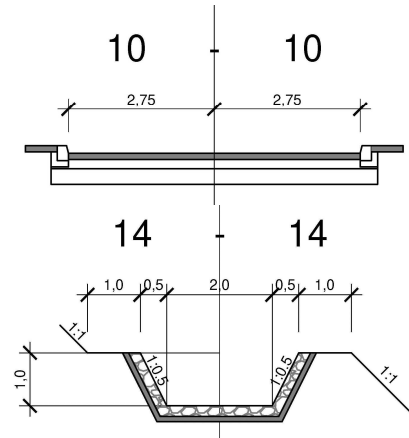
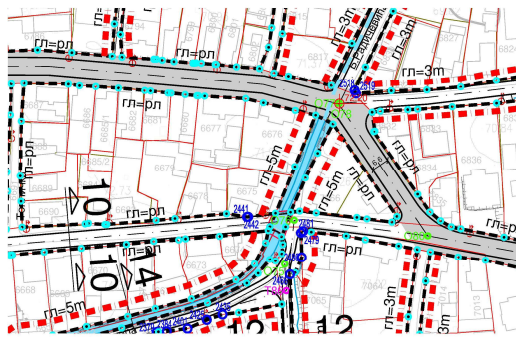
Prema evidenciji Službe za katastar nepokretnosti Golubac, na kopiji plana parcele i u listu nepokretnosti prostor je neizgrađen.

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

Katastarska parcela obuhvaćena ovim Urbanističkim projektom nalazi se u bloku koji je oivičen sledećim ulicama: ulicom Cara Lazara sa severne strane, ulicom Karađorđevom sa istočne strane, ulicom Karađorđevom sa južne strane i ulicom Braće Jugovića sa zapadne strane.

Plan generalne regulacije zone C 2.1. u Golupcu definiše pojas regulacije sa severne, zapadne i južne strane obuhvata Urbanističkog projekta, odnosno ul Cara Lazara na severu, ul Karađorđeve na jugu i na istoku ka otvorenom kanalu na regulisanim potocima, tako da se na severu i jugu regulaciona i građevinska linija poklapaju a sa istočna strana je udaljenije od 5.00 m.

Postojeći poprečni profil ul. Karađorđeve je 4,08 m saobraćajnica uz granicu Urbanističkog projekta.



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

Planirana gradska saobraćajnica ima poprečni profil od 5.5m, ka tretiranom obuhvatu ovog Urbanističkog projekta . Planirani pojas regulacije ne ulazi u granicu obuhvata tj. dolazi do pojasa regulacije-granice parcele i novoformiranih tačaka regulacije 2441 i 2442.

Analizirajući ceo blok i prostornu celinu, došlo se do zaključka da je formiranje višeporodičnog stambenog objekta bilo najkvalitetnije rešenje.

Parcela je delimično komunalno opremljena.

Predmetna parcela je u zoni koja je infrastrukturno i saobraćajno opremljena, pristup lokaciji omogućen je iz ul. Cara Lazara i Karađorđeve.

Opremljenost parcele infrastrukturom	građ.parcela	postojeći priključci
vodovod	6675	+
fekalna kanalizacija		+
kišna kanalizacija		-
električna energija		+
gas		-
tt instalacije		+

## B PLANIRANE INTERVENCIJE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

### 1. USLOVI IZGRADNJE

#### 1.1. NAMENA LOKACIJE

Građevinska parcela koja je predmet Urbanističkog projekta nalazi se u građevinskom području naselja Golubac, u delu koji je Planom generalne regulacije gradskog naselja Golubac označen kao celina C.2 "CENTAR", sa blokovima, celinama i parcelama sa centranim sadržajima i mešovitim stanovanjem što daje mogućnost višeporodične stambene izgradnje sa komercijalnim i uslužnim sadržajima kao dopunskom namenom. Postojeće stanovanje na predmetnoj lokaciji i neposrednom okruženju, čini višeporodično stanovanje sa poslovnim prostorom kao dopunskim i pratećim sadržajima.

#### Grafički prilozi:

List br. 01 – Položaj lokacije u onosu na okruženje

List br. 03 – Izvod iz grafičkog dela plana generalne regulacije gradskog naselja Golubac

U okviru zone stanovanja, dozvoljena je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja, sa komercijalnim-uslužnim sadržajima. Osnovni tip objekata u ovoj zoni su višeporodični stambeno-

poslovni objekti, srednje, više ili visoke spratnosti. Predmetna lokacija se razrađuje prema parametrima za mešovito stanovanje, koji su određeni i definisani Planom generalne regulacije gradskog naselja Golubac.

Prema zahtevu investitora na predmetnim građevinskim parcelama planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+4.

Planirani objekat je višeporodični, stambeni, sa stambenim sadržajima na svim etažama.

U prizemlju je formiran stambeni prostor koji se sastoji od pet stambenih jedinica i u preostalom delu zajedničke prostorije za potrebe stambenog prostora koji se sastoji od zajedničkih stambenih komunikacija i ostave za održavanje zgrade. Na svim spratnim etažama objekta formiran je stambeni prostor, koji se sastoji od po šest stanova i zajedničkih stambenih prostorija. Ukupno u objektu je predviđeno 29 stambenih jedinica različite strukture ukupne neto površine 1385,24 m<sup>2</sup>.

## 1.2. POSTOJEĆE STANJE

**PРАВNA REGULATIVA:** Za katastarsku parcelu obuhvaćenu ovim Urbanističkim projektom u listu nepokretnosti broj 5016 KO Golubac, Službe za Katastar nepokretnosti Golubac, upisano je sledeće stanje: Katastarska parcela broj 6675 je površine 940 m<sup>2</sup>, u privatnoj svojini, vlasništvo Urbana gradnja PR Goran Mladenović, MB 61661476.

**STANJE NA TERENU:** Predmetna građevinska parcela predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište.

## 1.3. PLANOM PREDVIĐENI PARAMETRI ZA GRAĐEVINSKE PARCELE

Planom su predviđeni urbanistički parametri za formiranje građevinskih parcela u zonama mešovitog stanovanja:

Za višeporodične stambene zgrade u prekinutom i neprekinutom nizu:

Minimalna površina parcele 600 m<sup>2</sup>

Najmanja širina građevinske parcele za višeporodične stambene, poslovne i druge objekte kompatibilnih namena je 15,0 m.

## 1.4. PLANOM PREDVIĐENA URBANISTIČKA PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja za višeporodične stambene zgrade u prekinutom i neprekinutom nizu:

Spratnost:	maks. P+4
Indeks zauzetosti:	maks. 60%
Procenat zelenih površina:	min. 20%

### **Horizontalna regulacija**

Regulaciona linija prema ulici usklađuje se postojećom trasom ulice, koja je završno uređena, asvaltirana i komunalno opremljena. Građevinske linije objekta i regulacione linije na severu i jugu se poklapaju, uz uslov da rastojanje naspramnih strana stambenih višespratnica iznosi minimalno ½ visine višeg objekta.

Međusobna udaljenost bočnih strana slobodnostojećih stambenih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi po pravilu najmanje polovinu visine višeg objekta, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta na rastojanju najmanje 1/4 visine novog objekta od granice susedne parcele. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je 5,00 m, a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori



stambenih prostorija, odnosno visina parapeta je viša od 1,80 m.

Rastojanja objekta od bočnih granica parcele:

Zona zabrane izgradnje uspostavlja se na minimalnom rastojanju od 5,00 m od bočne istočne granice parcele.

Zona zabrane izgradnje uspostavlja se na minimalnom rastojanju od 1,50 m od bočne zapadne granice susedne parcele, pri čemu se na datoj strani fasade mogu planirati otvori pomoćnih prostorija, minimalne visine parapeta 1,80 m, a formiranje ispusta nije dozvoljeno.

Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele iznosi 5,00 m, a minimalno rastojanje objekta od naspramne višespratnice iznosi polovinu visine višeg objekta.

### **Visinska regulacija i nivelacija**

Visina novog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno dozvoljenom visinom objekata propisanom Pravilnikom.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.

Prema navedenom Pravilniku, nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Prema Planu nulta kota terena je kota ispred ulaza u objekat. Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Relativna visina na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta je rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca.

Prema Pravilniku kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše ½ spratne visine od nulte kote;

3) za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše 1/2 spratne visine.

Prema Planu maksimalna dozvoljena spratnost objekta iznosi P+4 –prizemlje i četiri sprata.

### **Pristup i smeštaj vozila**

Za višeporodične stambene objekte, parkiranje se obezbeđuje isključivo u okviru granica parcele, pri čemu je neophodno obezbediti jedno parking mesto za jednu stambenu jedinicu. Neophodan parking, odnosno, garažni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

### **Arhitektonsko oblikovanje i uslovi zaštite graditeljskog nasleđa**

Na predmetnoj lokaciji može se planirati, uklanjanje postojećeg i izgradnja novog građevinskog fonda, u skladu sa postojećom građevinskom linijom i tipologijom gradnje. U okviru predmetne lokacije, na kp.br. 6675 se ne nalaze objekti sa spomeničkim vrednostima, za koje je potrebno prethodno propisati i sprovesti mere čuvanja kroz dokumentaciju, prema tehničkim uslovima nadležnog Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Smederevo.

## **1.5. PROJEKTOM PRIMENJENA PRAVILA ZA GRAĐEVINSKU PARCELU**

Katastarska parcela 6675 K.O. Golubac, koja se nalazi u ulici Cara Lazara i Karađorđevoj u Golupcu, ostvaruje direktni pristup sa javne saobraćajnice – ulice Cara Lazara i Karađorđeva, i po svojoj poziciji, površini, obliku, nameni i opremljenosti ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu za izgradnju višeporodičnih objekata, koji su određeni Planom (min. površina 600m<sup>2</sup> i minimalna širina uličnog fronta

15,0 m) i obezbeđen prilaz javnoj saobraćajnici.

Glavni pristup:	ulica Cara Lazara (k.p. br. 7068 K.O. Golubac);
Širina uličnog fronta:	26,87 m;
Površina:	940 m <sup>2</sup> ;
Namena:	Građevinsko zemljište;
Planirana izgradnja:	Izgradnja novog stambenog objekta u prekinutom nizu.

Za predmetnu građevinsku parcelu, postoje uslovi za priključenje na gradske mreže: elektroenergetsku, telekomunikacionu, vodovoda i kanalizacije.

#### 1.6. NAMENA, SADRŽAJ I FUNKCIJA OBJEKTA

Objekat je stambeni namenjen za višeporodično stanovanje, sa stambenim prostorom na svim etažama.

U prizemlju objekta ka ulici Cara Lazara formiran je stambeni prostor koji se sastoji od 5 stambenih jedinica i stambeni ulaz sa zajedničkim stambenim prostorijama sa glavnim ulazom iz ulice i pomoćnim ulazom iz bočnog dvorišta.

Na svim spratnim etažama formiran je stambeni prostor sa po 6 stanova što čini ukupno 29 stambenih jedinica različite strukture. Unutrašnja korisna visina prizemlja i spratnih etaža je 2,80 m.

Stambeni ulaz u objekat formiran je sa prednje severne strane parcele. U sklopu ulaza je formiran spoljnji, natkriveni ulazni deo širine 5,80 m, ukupne dužine 3,71 m. Ulazni vetrobran je širine 2,66 m dužine 2,10 m, iz koga je formiran centralni stepenišni hol sa stepeništem i liftom. Za horizontalne i vertikalne komunikacije na svim spratnim etažama formira se hol dimenzija 6,00 x 5,19 m, sa hodnicima širine 1,45 m, trokrakim stepeništem dimenzija 1,20 m x 4,30 m, i svetlarnikom dimenzija 1,00 x 2,80 m i jednim putničkim liftom dimenzija voznog okna 1,80 x 1,60 m. Stepenište i lift povezuju etaže od prizemlja do četvrtog sprata. Osvetljavanje i provetravanje stepenišnog prostora je svetlarnicima na fasadi.

U delu tavana formiran je tavanski prostor u okviru koga je izlaz na krov, vrh liftovskog okna i instalacione vertikale, sa tavanicom u nagibu prema nagibu kosih krovnih ravni pokrivenim falcovanim crepom, do središnjeg dela nad kojim je ravna tavanica pokrivena plastificiranim limom. Pristup do tavanskog prostora je obezbeđen poteznim tavanskim stepeništem.

#### 1.7. REGULACIJA I NIVELACIJA

##### Projektom primenjena urbanistička pravila građenja

Planirana spratnost:	P+4
Ostvareni indeks izgrađenosti:	2,06
Ostvareni indeks zauzeća:	36,84% < 60%
Ostvareni procenat zelenih površina:	23,28% > 20%

##### Regulaciona linija

Regulaciona linija prema ulici Cara Lazara poklapa se sa granicom parcele kp br 6675 K.O. Golubac i trasom ulice Cara Lazara (kp br 7068), koja je završno uređena i komunalno opremljena.

##### Građevinska linija

Građevinska linija prizemlja ka ulici Cara Lazara pozicionirana je uz regulacionu liniju, tako što sa zapadne strane prolazi kroz teme parcele sa regulacionom linijom, a na istočnoj strani je udaljena 0,35m od regulacione linije, dok je na nivou spratnih etaža deo poklapa sa linijom gradnje prizemlja a deo ovih etaža u dužini od 7,00m od prednje fasade objekta prepušta preko regulacione linije za 1,20 m na delu

objekta višem od 3,56m, u skladu sa čl. 29. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Minimalno rastojanje objekta do naspramne granice građevinske parcele iznosi 12,05 m (erker 10,58 m), što je veće od planom predviđenog minimalnog rastojanja za naspramne zgrade od  $\frac{1}{2}$  visine višeg objekta ( $\frac{1}{2} h 16,54 = 8,27$  m).

Sa prednje, severne strane parcele u širem okruženju nema naspramnih stambenih višespratnica, te je rastojanje do prednje granice parcele u skladu sa Planom predviđenim rastojanjem do granice parcele.

### **Bočne linije gradnje**

Objekat se formira u osnovi u obliku slova ćirilnog slova G, pri čemu je ulični deo u tipologiji ivične gradnje (jednostrano uzidan) kao objekat u prekinutom nizu pored postojećih susednih objekata na kp. br. 6677, tako da sa njima čini blok objekata u prekinutom nizu. Deo objekta ka istoku nije dvostrano uzidan već sadrži otvore za dnevno osvetljavanje stambenih prostorija ka bočnim i stražnjim susedima. Bočno rastojanje dvorišnog dela objekta koji nije dvostrano uzidan, i koji sadrži otvore za dnevno osvetljavanje stambenih prostorija locira se na rastojanju od 5,51m do 5,56m u nivou prizemlja dok je u nivou spratnih etaža prepušten erker od 1,56m koji je na rastojanju od 3,96m do 4,00m od granice sa bočnom susednom katastarskom parcelom broj 6657 sa istočne strane, što je u skladu sa čl. 29. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Ovakvim lociranjem objekta krovni venac i svi fasadni elementi objekta nalaze se na rastojanju od granica sa susednom katastarskom parcelom većem od  $\frac{1}{2}$  visine (11,46 m i 9,79) tog dela objekta ( $\frac{1}{2} h 16,54 = 8,27$  m) i veće je od Planom predviđenog minimalnog rastojanja od bočnih susednih parcele od 4,00 m.

### **Stražnja linija gradnje**

Stražnja linija zone dozvoljene gradnje prizemlja sa zadnje, južne strane određena je na minimalnom rastojanju 13,60 m od regulacione linije.

### **Visinska regulacija**

Visinska regulacija određena je spratnošću objekta. Spratnost planiranog višeporodičnog stambenog objekta je P+4. Visina venca krova prema ulici je 16,54 m (+88,79 mnv), a prema dvorišnom delu je 16,89 m (+89,45 mnv). Visina slemena krova je 18,46 m (+91,47 mnv), a najviša tačka krova pokrivenog limom (vrh) je visine 18,49 m (+91,50 mnv).

Visina kote venca objekta određena je u skladu sa Planom dozvoljenom spratnošću P+4 i rastojanjem prema naspramnim objektima, susednim parcelama i objektima.

### **Nivelacija**

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato je u grafičkom prilogu broj 6 i 7 u apsolutnim kotama. Nivelacija objekta, internih komunikacija i slobodnih površina, prilagođena je postojećem terenu.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planiranog kolskog ulaza, visinskim kotama terena na predmetnoj parceli, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i ostupanja od predloga nivelacionog rešenja je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih sadržaja na predmetnoj građevinskoj parceli.

Odvodnjavanje površinskih voda predviđeno je sa prednjeg i bočnih delova parcele ka zelenim površinama na parceli. Nivelacija prema susednim parcelama je rešena primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata, na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli. Maksimalno je iskorišćena postojeća konfiguracija terena, bez veštačkog nasipanja i podizanja niveleta terena prema susedima.



Postojeći teren na predmetnoj parceli je relativno ravan, u blagom padu ka ulici Cara Lazara. Nivelacija terena u zoni lokacije određena je u odnosu na kotu ulice Cara Lazara. Kota trotoara na regulaciji ispred objekta je određena kao kota nivelete javne površine u zoni osovine parcele za izgradnju budućeg objekta ka ulici apsolutne kote +72,25 mnv. U odnosu na ovu apsolutnu kotu se određuje početna relativna visinska kota poda prizemlja na +0,76 m. Visina kote venca objekta od 15,78 m određena je u skladu sa Planom dozvoljenom spratnošću P+4 i rastojanjem prema naspramnim objektima i susednim parcelama.

Nulta kota	+72,25
Kota temeljenja temeljne ploče	- 2,41 (+70,60)
Kota trotoara u zoni ulaza	- 0,76 (+72,25)
Kota poda prizemlja	±0,00 (+73,01)
Kota travnjaka ka bočnom dvorištu	- 0,76 (+72,25)
Kota travnjaka u zadnjem dvorištu	- 0,59 (+72,42)
Kota poda zadnje etaže	+ 12,00 (+85,01)
Kota venca krova ka dvorištu	+ 16,42 (+89,43)
Kota venca krova ka ulici	+ 15,78 (+88,79)
Kota slemena krova	+ 18,46 (+91,47)
Kota najvišeg limenog dela (vrh) krova	+ 18,49 (+91,50)

#### Grafički prilozi:

**List br. 5 – Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom prizelja i prikazom parternog uređenja**

**List br. 7 – Regulaciono nivelacioni plan sa osnovom krova**

#### Gabarit

Na građevinskoj parceli broj 6675 K.O. Golubac površine 940 m<sup>2</sup> locira se stambeni objekat višeporodičnog stanovanja spratnosti P+4 (prizemlje+4sprata), razučene osnove oblika ćiriličnog slova G, u tipologiji ivične gradnje - jednostrano uzidan u širini susednih objekata a dela ka dvorištu na rastojanju 5,51 m od granica sa susednom parcelom.

Spoljnje dimenzija prizemlja su 20,53 x 25,05 x 17,18 x 13,97 m, bruto građevinske površine pod objektom 346,30 m<sup>2</sup>, a ukupne bruto građevinske površine svih etaža 1937,18 m<sup>2</sup>. Bruto građevinska površina objekta sračunata je u skladu sa SRPS U.C2.100: 2002 („Sl. Glasnik RS“ br.61/2011).

#### Bruto građevinska površina objekta

BRGP PRIZEMLJA	BRGP = 346,30 m <sup>2</sup>
BRGP 1. SPRATA	BRGP = 397,72 m <sup>2</sup>
BRGP 2. SPRATA	BRGP = 397,72 m <sup>2</sup>
BRGP 3. SPRATA	BRGP = 397,72 m <sup>2</sup>
<u>BRGP 4. SPRATA</u>	<u>BRGP = 397,72 m<sup>2</sup></u>
UKUPNA BRGP SVIH ETAŽA	BRGP = 1937,18 m <sup>2</sup>

#### 1.8. PRISTUP LOKACIJI

Za pristup iz ulice Cara Lazara vozila i pešaka objektu i dvorištu parcele formira se na istočnoj strani parcele i interna pristupna kolsko-pešačka saobraćajnica širine 3,20 m. Ova saobraćajnica formirana je za kolski pristup zapadnom dvorišnom delu parcele. Pešački pristup stambenom prostoru predviđen je direktno sa trotoara ulice Cara Lazara. Ovaj pristup se obezbeđuje bez narušavanja kontinuiteta trotoara.

Pristup zapadnom dvorištu parcele formira se sa ulice Karađorđeve internom pristupno kolsko-pešačkom saobraćajnicom širine 3,60 m.

Pristup komunalnom vozilu za odvoženje komunalnog otpada predviđen je sa ulice Karađorđeve, direktnim pristupom sa iste.

Pešački prilaz objektu planiran je 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. 22/15). Pristup do stambenog ulaza u objekat je ravan i izbetoniran. Ispred ulaza u objekat, predviđena je rama za kretanje hendikepiranih lica, za savladavanje visinske razlike između trotoara i poda prizemlja od 0,76 m.

### Grafički prilog:

#### List br. 6 - Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

#### 1.9. NAČIN PARKIRANJA

Prema Planu, za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji stambenog objekta višeporodičnog stanovanja mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan / jedno parking mesto. Neophodan parking, odnosno garažni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Na parceli je formirano 29 parking mesta, kao otvoren parking prostor u okviru parcele od čega je za osam vozila predviđeno parkiranje na parking platformi za četvoroetažno parkiranje i parking mesto obeleženo brojem 20 za vozilo hendikepiranih lica.

Za stacioniranje vozila na parceli predviđeno je ukupno 29 otvorenih parking mesta za parterno parkiranje na parceli na otvorenom, čime je obezbeđeno po jedno mesto za svaki stan (29 stanova).

## 2. NUMERIČKI POKAZATELJI

### 2.1. POVRŠINE

Prema predloženom rešenju za predmetnu građevinsku parcelu, ukupna površina parcele prema nameni planiranih sadržaja, može se podeliti na: površinu pod objektom, saobraćajne površine (pristupna kolska saobraćajnica pešačke staza i trotoari), zelene površine i dr., koje iznose:

#### BILANS POVRŠINA NA PARCELI (940 m<sup>2</sup>):

Površina pod prizemljem objekta	346,30 m <sup>2</sup> (36,84%)
Površina asvaltne kolsko-pešačke saobraćajnice	252,29 m <sup>2</sup> (26,84%)
Popločani plato za kontejnere	3,54 m <sup>2</sup> (0,37%)
Površina pod parkingom	93,01 m <sup>2</sup> (9,89%)
Površina pod parking raster pločama	153,51 m <sup>2</sup> (16,33%)
Površina pod zelenilom	91,35 m <sup>2</sup> (9,73%)
<b>UKUPNO:</b>	<b>940,00 m<sup>2</sup> (100,00%)</b>

#### STRUKTURA BRUTO GRAĐEVINSKIH POVRŠINA PO ETAŽAMA:

PRIZEMLJE:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 346,30 m <sup>2</sup>
1 SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 397,72 m <sup>2</sup>
2 SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 397,72 m <sup>2</sup>
3 SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 397,72 m <sup>2</sup>
4 SPRAT:	STAMBENI PROSTOR	BGP = 397,72 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>		<b>BGP = 1937,18 m<sup>2</sup></b>

#### KORISNA (NETO) POVRŠINA OBJEKTA PO NAMENI:

UKUPAN ZAJEDNIČKI PROSTOR	BGP = 205,73 m <sup>2</sup>
<u>UKUPAN STAMBENI PROSTOR</u>	<u>BGP = 1385,24 m<sup>2</sup></u>
<b>UKUPNO:</b>	<b>BGP = 1590,97 m<sup>2</sup></b>

## 2.2. INDEKS ZAUZETOSTI I INDEKS IZGRAĐENOSTI PARCELE

Bruto razvijena građevinska površina jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta-spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama) - član 2. tačka 12. Zakona o planiranju i izgradnji.

Bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1937,18 m<sup>2</sup>. Bruto građevinska površina objekta sračunata je u skladu sa SRPS U.C2.100: 2002 („Sl. Glasnik RS“ br.61/2011).

Indeks (stepen) zauzetosti parcele i indeks (stepen) izgrađenosti parcele definisani su u članu 2. tačka 13. i 14. Zakona o planiranju i izgradnji.

Za prostornu celinu C.2 "CENTAR" koja pripada zoni mešovito stanovanja, Planom je utvrđen maksimalni indeks zauzetosti 60%. Na predmetnoj građevinskoj parceli, planirana je izgradnja stambenog objekta višeporodičnog stanovanja, utvrđena je sa indeksom zauzetosti 36,84 % i indeksom izgrađenosti 2,06.

### PRIMENJENI URBANISTIČKI PARAMETRI:

Indeks izgrađenosti parcele	$I_i = 1937,18/940 = 2,06$
Indeks zauzetosti parcele	$I_z = 346,30/940 \times 100 = 36,84 \% < 60\%$

## 2.3. SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna spratnost planiranog višeporodičnog stambenog objekta utvrđena ovim urbanističkim projektom je P+4 što je u skladu sa utvrđenom maksimalnom spratnošću po Planu.

## 2.4. BROJ PARKING MESTA

Za stacioniranje vozila na parceli predviđeno je ukupno 29 parking mesta, kao otvoren parking prostor u okviru parcele od čega je za osam vozila predviđeno parkiranje na parking platformi za četvooroetažno parkiranje i parking mesto obeleženo brojem 20 za vozilo hendikepiranih lica.

Broj parking mesta:

- Parterno parkiranje na parceli – 29 otvorenih parking mesta
- UKUPNO PARKING MESTA 29 kom.

## 2.5. PROCENAT ZELENIH POVRŠINA

Minimalni procenat ozelenjenih površina na građevinskoj parceli za ovakav tip gradnje, prema Planu je minimalno 20%.

Na građevinskoj parceli površine 940 m<sup>2</sup> u sklopu uređenja terena predviđene su površine pod zelenilom od ukupno 218,76 m<sup>2</sup> što predstavlja 23,28% od površine parcele. U ove površine uračunate su zelene površine u dvorišnom delu parcele, zelene površine kod rampe na ulazu u objekat koji je izvan gabarita objekta, i površine pod zelenilom u sklopu otvorenih parking mesta, koja se popločavaju raster parking pločama sa zatravnjivanjem, u procentu ozelenjavanja od 83 %.

Površina pod zelenilom		91,35m <sup>2</sup>	(9,73%)
<u>Zelenilo u raster pločama</u>	<u>153,51 m<sup>2</sup>x83%=</u>	<u>127,41m<sup>2</sup></u>	<u>(13,55%)</u>
UKUPNO zelenih površina		218,76 m <sup>2</sup>	(23,28%)

## 3. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

### 3.1. SAOBRAĆAJNICE

Za pristup iz ulice Cara Lazara vozila i pešaka objektu i dvorištu parcele formira se na istočnoj strani parcele interna pristupna kolsko-pešačka saobraćajnica širine 3,20 m. Ova saobraćajnica formirana je za kolski pristup istočnom dvorišnom delu parcele. Pešački pristup stambenom prostoru predviđen je direktno sa trotoara ulice Cara Lazara. Ovaj pristup se obezbeđuje bez narušavanja kontinuiteta trotoara. Pristup zapadnom dvorištu parcele formira se sa ulice Karađorđeve internom pristupno kolsko-pešačkom saobraćajnicom širine 3,60 m.

### 3.2. OZELENJAVANJE

Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekat koji se planira. Površine pod zelenilom na parceli svojim karakteristikama treba da ostave utisak dekorativne površine i doprinesu da čitav prostor građevinske parcele predstavlja jednu skladnu celinu.

Sve slobodne površine u okviru građevinske parcele uređuju se ozelenjavanjem, sa formiranjem travnjaka i ukrasnog zelenila. Na parceli se formira u dvorištu površina pod zelenilom, sa travnjacima, i drvodrednih sadnica lišćara. Travnjaci na parceli se formiraju u delu neizgrađenih površina. Ukupna površina travnjaka iznosi 91,35 m<sup>2</sup>, što predstavlja 9,73% od površine parcele.

Površina pod parking raster pločama iznosi 153,51 m<sup>2</sup>, što sa procentom zatravnjivanja od 83%, čini 127,41 m<sup>2</sup> što predstavlja 13,55% od površine parcele.

Ukupna površina pod zelenilom na parceli iznosi 218,76 m<sup>2</sup> tako da ukupni procenat zelenih površina na parceli iznosi 23,28%, što je više od Planom predviđenog minimalnog procenta zelenih površina na parceli od 20%.

Površina pod zelenilom	91,35m <sup>2</sup>	(9,73%)
<u>Zelenilo u raster pločama</u>	<u>153,51 m<sup>2</sup>x83%= 127,41m<sup>2</sup></u>	<u>(13,55%)</u>
UKUPNO zelenih površina	218,76 m <sup>2</sup>	(23,28%)

### 3.3. UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA

Komunikacije unutar parcele, su parterno obrađene u skladu sa njihovom osnovnom namenom. Kolski prilazi izvešće se od betona. Pešačke staze i trotoari pored i iza objekta su, takođe, betonski. Trotoari se uređuju i postavljanjem elemenata urbane opreme: klupa za sedenje, spoljna dekorativna rasveta i žardinjera sa ukrasnim zelenilom. Trotoar ispred objekta, kao i kolski pristup na javnoj površini, obradiće se asfaltiranjem. Sve druge slobodne površine su planirane kao zelene.

Ograda i stubovi ograde moraju biti na građevinskoj parceli. Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja iz Plana (prema ulici - na regulacionoj liniji i prema susedu) izvedena od opeke, drveta, metala ili kombinacije materijala.

Prema Planu, ograda parcele može biti transparentna ili kombinacija zidane i transparentne ograde, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od 1,40 m. Transparentna ograda se postavlja na parapet, a kod kombinacije, zidani deo ograde može se podići do visine od 0,90 m. Stranice kapije na regulacionoj liniji ne mogu se otvarati van regulacione linije, odnosno, moraju se otvarati ka unutrašnjosti građevinske parcele. Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom visine 1,40 m ili zidanom ogradom do visine maksimalno 1,40 m.

Parcele su ograđene dotrajalom žičanom i drvenom ogradom na betonskom parapetu duž granica građevinskih parcela. Predviđeno je uklanjanje postojeće ograde i izrada novih, ozelenjenih, uz granice parcele.

Ograđivanje građevinskih parcela prema susednim parcelama na istoku i zapadu izvršiće se živom ogradom u zelenilu na transparentnoj metalnoj konstrukciji visine 1,40 m. Ne planira se ograđivanje prema ulicama Cara Lazara i Karađorđeve, niti postavljanje kapija.

Lokacija kontejnera za odlaganje smeća predviđena je uz kolsko-pešačku saobraćajnicu sa južnoj strani parcele, na popločanom platou neposredno uz istočni deo parcele. Za odlaganje smeća

predviđeno je ukupno 2 kontejnera za smeće zapremine od po 1,10 m<sup>3</sup>.

Osvetljenje građevinske parcele rešavaće se u skladu sa različitim potrebama za osvetljenjem prilikom korišćenja prostora, kroz više nivoa: osnovno osvetljenje parcele, osvetljenje objekta, osvetljenje kolskog prilaza, dekorativno osvetljenje zelenih površina i dr.

#### 4. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Za funkcionisanje višeporodičnog stambenog objekta, građevinska parcela se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskim instalacijama i telekomunikacija i priključuje na spoljne mreže instalacija u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća. U objektu su planirane i instalacije uzemljenja i gromobrana, telefonske instalacije, TV i kablovske instalacije, i dr. Sve navedene instalacije biće predmet zasebne projektne dokumentacije.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehnički mogućnostima mreže, a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinačnih instalacije, kako je prikazano na priloženom grafičkom prilogu broj 6.

##### Grafički prilog:

##### List br. 6 – Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

#### 4.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu planirano je u skladu sa potrebama saobraćajnog opsluživanja planiranog objekta i sadržaja na lokaciji.

Povezivanje građevinske parcele na saobraćajnu infrastrukturu planirano je priključenjem na kolovoz u ulicama Cara Lazara i Karađorđeve. Pristup objektu je sa uličnog trotoara na severu iz ulice Cara Lazara.

Parkiranje vozila za potrebe stanara zgrade je predviđeno na parceli sa ukupno 29 parking mesta od kojih je jedno mesto predviđeno za putnička vozila osoba sa invaliditetom.

#### 4.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I OBJEKTI

Priključenje planiranog objekta na elektroenergetsku mrežu planirati, projektovati i izvesti u svemu prema izdatim uslovima od strane ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA POŽAREVAC br. 8V.1.0.0.-109002-21 od 13.04.2021.god., koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.

Za predviđenih 29 stanova, 1 zajedničku potrošnju i 1 lift je predviđeno ukupno 31 mernih uređaja. Priključak je podzemni grupni individualni sa direktnim merenjem, mesto merenja na unutrašnjoj fasadi objekta – vetrobranu u prizemlju objekta, raspoređenih u jednom razvodnom ormanu sa ukupno 29 merna mesta i jednom ormanu sa 2 PP merna mesta. Na spoljnoj fasadi objekta predvideti prostor za ugradnju KPK 1 ormana.

1 .Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak :

**Namena objekta:** VIŠEPORODIČNO STANOAVANJE

Napon na koji se priključuje objekat: 0.4 kV Faktor snage: iznad 0.95

**Mesto priključenja objekta:** merni orman, iza mernog uređaja

**Mesto vezivanja priključka na sistem:** Niskonaponski blok MBTS 10/0,4kV „Golubac 6" ED:370035

**Opis priključka do mernog mesta:** Od niskonaponskog bloka MBTS 10/0,4kV "Golubac 6" ED: 370035 sa dva slobodna niskonaponska izvoda u trafostanici podzemnim kablovskim vodovima tipa i preseka 2x(PP00-A 4h150mm<sup>2</sup>) napojiti KPK1 sa dva sloga postolja osigurača na spoljnoj fasadi stambenog objekta. 2xPOMM-15 napojiti preko KPK1 i NV osigurača podzemnim kablovskim vodom tipa i preseka 2x(PP00-A 4h150mm<sup>2</sup>). KPK2 za POMM-1 protivpožarnog priključka napojiti direktno sa šinskog razvoda

KPK1 pre NV osigurača kablovskim vodom tipa i preseka NHXHX Fe180 E90 4x16mm<sup>2</sup>. Sve podzemne kablovske vodove potrebne za izgradnju tipskog priključka zaštititi i obeležiti gal štitnicima i upozoravajućom trakom za energetske kabl.

**Opis mernog mesta:**

2xPOMM-15+POMM-1PP za spoljašnju montažu y/na zid opremljen trofaznim direktnim el. brojlama i glavnim automatskim osiguračima od 29x(3x25 A) i 2x(3x16 A).

**Merni uređaj:** 31 kom. trofazna, direktna, digitalna, dvotarifna brojila aktivne energije, napona 3x230/400V, 50Hz, klase tačnosti 2, strujnog mernog opsega 10-40 A, čije su funkcionalne i tehničke karakteristike usklađene sa zahtevima stručnog saveta JP EPS.

#### 4.3. VODOVODNA MREŽA

Prema tehničkim uslovima JKP „Golubac“ Golubac br. 28 od 16.04.2021.g., u zoni planirane izgradnje objekta postoji izgrađena ulična vodovodna mreža.

Priključenje Stambenog objekta na sekundarnu mrežu javnog vodovoda izvršiti na postojeću AC vodovodnu cev koja je locirana u ul. Cara Lazara.

Priključak od ulične cevi do vodomernog skloništa projektovati i izvesti od PEHD cevi Ø 80 mm za radni pritisak od 10 bara, isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Vodomerni šaht locirati na parceli, na 1,00 m od regulacione linije. U vodomernom šahtu smestiti vodomere:

- Ø 50 (2") (ultrazvučni) za sanitarnu potrošnju za stambeni prostor 1 komad ka ul. Karađorđevoj i
- Ø 80 (3") za hidrantsku mrežu 1 komad ka ul. Cara Lazara.

Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom. Ovim Urbanističkim projektom određen je položaj vodomernog šahta u skladu sa uslovima. Izvođenje priključka na vodovodnu mrežu isključivo je u nadležnosti JKP "Golubac" Golubac.

#### 4.4. ODVOĐENJE OTPADNIH I ATMOSFERSKIH VODA

Prema tehničkim uslovima JKP „Golubac“ Golubac br. 28 od 16.04.2021.g., u zoni planirane izgradnje objekta postoji izgrađeni ulični kanizacioni vod. Priključenje višeporodičnog stambenog objekta na sekundarnu mrežu javne fekalne kanalizacije izvršiti na ul. Cara Lazara PVC kanizacionim cevima prečnika prema hidrauličkom proračunu, a ne manjim od Ø 160 mm, i to preko revizionog šahta, lociranog na parceli na 1,00 m od regulacione linije.

Navedena parcela ima izlaz na ulicu Cara Lazara pa se priključenje Stambenog objekta na sekundarnu mrežu javne fekalne kanalizacije može izvršiti u ul. Cara Lazara PVC kanizacionim cevima prečnika prema hidrauličkom proračunu, a ne manjim od Ø 160 mm. Priključak izvršiti do revizionog šahta koji će se locirati na 1,00 m od regulacione linije u parceli ili u trotoaru ispred ako za to postoje tehničke mogućnosti i saglasnosti i odobrenja nadležnih javnih preduzeća.

Revizioni šaht treba biti preseka svetlog otvora min. Ø 80 sm, snabdeven lakim livenim poklopcem Ø 625 mm i penjalicama po DIN 1212. Prilikom izvođenja kanizacionog priključka pridržavati se propisa i standarda za tu vrstu objekta. Priključak izvršiti sa padom od 2-6% isključivo u pravoj liniji bez horizontalnih i vertikalnih lomova.

Odvod atmosferskih voda nije planiran. Jedan deo atmosferskih voda razlivaće se direktno u zelene površine na parceli, a jedan deo putem rigola odvođiće se do slivnika na parceli.

#### 4.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu projektovati, planirati i izvesti u svemu prema tehničkim uslovima izdatim od strane Telekom Srbija, Preduzeće za telekomunikaciju a.d. Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje i izgradnju mreže Beograd, br. 139844/1 od 02.04.2021.g., koji čine sastavni deo ovog Urbanističkog projekta i osnovu za izradu tehničke dokumentacije.



Kao posledica zahteva koje stambeni objekti postavljaju u pogledu efikasnosti, upravljivosti i nadzora internih sistema različitih namena, kao i zahteva u pogledu kompleksnih širokopojsnih usluga, strateško opredeljenje preduzeća „Telekom Srbija“ a.d. (u daljem tekstu „Telekom“) je da se za predmetni objekat realizuje optička tk mreža do krajnjih korisnika, tzv. FTTH (Fiber to the home) rešenje koje podrazumeva polaganje optičkog privodnog kabla do objekta (instaliranje odgovarajuće telekomunikacione opreme unutar objekta) i izgradnju optičke instalacije do svakog stana i KDU.

Uzimajući navedeno u obzir u objektu predvideti raspoloživ prostor u prostoriji za centralno upravljanje sistema u prizemlju objekta. Ukoliko je nepodno, prostoriju opremiti zasebnim napajanjem sa ED preko GRO, kao i uzemljenjem i ventilacijom. Po obezbeđivanju prostora, investitor je u obavezi da isto pismeno potvrdi i dostavi poziciju prostora u objektu.

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnih tk kablova, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj je planirana izgradnja, potrebno obezbediti pristup planiranom objektu putem tk kanalizacije. Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:

- izgraditi novu tk kanalizaciju kapaciteta 1 cevi PVC Ø110 mm od okna H u saobraćajnici broj H do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PVC cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, za cevi Ø110mm poluprečnik krivine treba da iznosi  $R > 5m$  radi nesmetanog polaganja tk kabla. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.

## 5. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

### GEOLOŠKA GRAĐA TERENA:

Teritorija gradskog naselja Golubac je podeljena na dve zone. Nadmorske visine, na kojima se nalazi naselje se protežu od oko 70mnm do 170mnm. Niži deo naselja leži na aluvijalnoj ravni Dunava, na kojoj se nalazi gradsko jezgro Golupca. Ova ravan se nalazi na približno istim kotama koje se kreću u rasponu od 70,50mnm (na autobuskoj stanici), zatim od 70,30mnm (u centralnom delu ulice Gorana Tešića-Mačka), do 69,90mnm (kod OŠ „Branko Radičević“). Na celom potezu je prisutna blaga visinska razlika od oko 30 cm.

### HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA:

Viši deo naselja leži na neogenim obroncima brda Golješevica i Rtovi, a sa strmih padina slivaju se potoci (Bradarički i Grobljanski), koji gravitiraju ka centralnoj gradskoj zoni, čija su korita u delu toka kroz Golubac regulisana.

### GEOTEHNIČKA SVOJSTVA TERENA:

Na osnovu uvida u Osnovnu geološku kartu (OGK) u razmeri 1:100.000, konstatovano je da su u planskom području zastupljeni:

- aluvijum-aluvijalna ravan centra Golupca, koju čine prašinasto-peskoviti i peskovito-šljunkoviti materijali;
- les, u uskom pojasu prostora, u zapadnom delu područja plana;
- konglomerati, peščari i gline (torton), u centralnom, brdskom delu područja plana;
- kiseli metavulkaniti, metapeliti i metapsamiti, u istočnom delu plana, na pravcu ka Donjem Milanovcu.

U planskom području, uslovno povoljni tereni za izgradnju su uz rečne tokove i potoke, zbog relativno plitkog nivoa izdani i mogućnosti postojanja muljevutih gline.

Preporučuje se izrada inženjersko-geoloških elaborata za celinu C.1-Žuti breg, deo celine C.2-Centar i C.3-Parlog, između ulica Cara Dušana, Vuka Karadžića i Sladinačnog puta i deo celine C.5-Vinogradi, između ulica Karađorđeva, Njegoševa, Kosovska i granice ove celine i deo zone C.5.1. južno od ulice Karađorđeva.

Konkretni parametri tla biće predmet detaljnijih elaborata, koji će se raditi za potrebe izradnje objekata. Po pravilu, nadležni organ može zahtevati izradu inženjersko-geoloških elaborata, pre izdavanja lokacijske dozvole.

#### GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE LOKACIJE:

Teren na kome se planira izgradnja objekta ne spada u dinamički nestabilne terene, a u blizini ove lokacije nema nikakvih savremenih geodinamičkih procesa koji bi mogli da utiču na izgradnju objekta. 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 Izvođač 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).

#### SEIZMIČKA REJONIZACIJA LOKACIJE:

Na osnovu podataka pribavljenih od Republičkog seizmološkog zavoda (seizmički uslovi, broj 021-704-1/10 od 02.09.2010. godine), područje gradskog naselja Golubac pripada zoni 9°MCS skale. Događeni maksimalni seizmički intenzitet na području Golupca je bio 8°MCS skale, kao manifestacija zemljotresa Golubac. Žarišta koja određuju nivo seizmičke ugroženosti područja na prostoru su Golubac i Svilajnac. Zaštita od zemljotresa se sprovodi kroz primenu važećih seizmičkih propisa za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata (Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, „Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) i kroz trasiranje glavnih koridora komunalne infrastrukture duž saobraćajnica i zelenih površina na odgovarajućem rastojanju od objekata. Radi zaštite od zemljotresa, planirani objekti mora da budu realizovani i kategorisani prema propisima i tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima.

### 6. 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 višeporodičnog stambenog objekta, 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).

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristeće se tipske posude-kontejneri koje treba postaviti na izbetoniranom platou u okviru parcele sa obezbeđenim nesmetanim manevrisanjem kontejnera na ul. Karađorđevu. Investitor je u obavezi da nabavi i postavi ukupno 2 kontejnera za smeće, zapremine od po 1,10 m<sup>3</sup>. Kontejnere organizovano prazniti od strane nadležne komunalne službe.

Sve slobodne površine u okviru građevinske parcele uređuju se ozelenjavanjem, sa formiranjem travnjaka i ukrasnog zelenila.

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.61/2011).

### 7. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnoj lokaciji može se planirati izgradnja novog građevinskog fonda. U okviru predmetne lokacije, na kp. broj 6675 KO Golubac se ne nalaze objekti sa spomeničkim vrednostima, za koje je potrebno prethodno popisati ili sprovesti mere čuvanja kroz dokumentaciju.

### 8. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Objekat je projektovan kao stambeni objekat P+4 sa bruto površinom od 1937.18m<sup>2</sup> i kao takav svrstan je u kategoriju B i ne podleže davanju saglasnosti na projektno-tehničku dokumentaciju Ministarstvu 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. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018-dr.zakoni); od materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

Objekat mora imati unutrašnju hidrantsku mrežu koja se planira u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl.glasnik RS“ br. 3/2018). Prilikom projektovanja objekta pridržavati se Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl.list SRJ“ br.11/96). Prilikom projektovanja, predvideti dovoljan broj izlaza i prolaza u slučaju evakuacije, predvideti prilaze za vatrogasna vozila, sve u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se svih pozitivnih zakona i propisa iz oblasti zaštite od požara i eksplozija za ovu vrstu objekata.

## **1) Lokacija**

### **Makrolokacija**

Na građevinskoj parceli broj 6675 K.O. Golubac ukupne površine 940 m<sup>2</sup> locira se stambeni objekat višeporodičnog stanovanja spratnosti P+4 (prizemlje+4sprata), u tipologiji objekat u prekinutom nizu, osnove oblika čiriličnog slova G, spoljnjih dimenzija prizemlja 20,53 x 25,05 x 17,18 x 13,97 m, bruto građevinske površine pod objektom 346,30 m<sup>2</sup>, a ukupne bruto građevinske površine svih etaža 1937,18 m<sup>2</sup>.

Objekat je smešten u okvire građevinske i linija gradnje, koje definišu njegovu horizontalnu regulaciju. Predložena dispozicija objekta ne remeti planom definisana prostorna rastojanja od susednih parcela i susednih objekata.

Na osnovu prethodnog, situacija objekta u okviru položaja i lokacija prema susednim objektima je takva 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.

### **Prilazni put objektu**

Za prilaz i intervenciju vatrogasnog vozila u slučaju požara mogu se iskoristiti postojeće saobraćajnice u Golupcu. Vatrogasno vozilo može prići objektu iz ulica Cara Lazara i Karađorđeve, a postojeće saobraćajnice omogućavaju nesmetano manevrisanje vozila kretanjem istog samo unapred.

Ulica Cara Lazara, u neposrednoj blizini objekta, formira sa ulicom Karađorđevom raskrsnicu na kojoj je moguće manevrisanje vatrogasnog vozila, a koja 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).

Gašenje eventualnih požara vršiče Vatrogasno-spasilačka jedinica iz Golupca. Za dolazak na lice mesta Vatrogasnoj jedinici je potrebno oko 5-6 minuta, s obzirom da je ukupna udaljenost od vatrogasne jedinice do objekta oko 3 km. 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 jednom svojom stranom se nalazi neposredno do ulice Cara Lazara pa je direktan prilaz vatrogasnog vozila objektu moguć sa te strane. U propisu SRPS TP21, odeljak 7 definisani su uslovi u pogledu prilaza vatrogasnih vozila za stambene, poslovne i javne objekte. U ovom propisu zahtev za obezbeđivanje ulaska vatrogasnog vozila u dvorište objekta nameće se samo za zgrade koje formiraju blok zgrada.

Što se tiče objekta koji je predmet ovog projekta, objekat ima nisko požarno opterećenje, nije u pitanju visoki objekat, tako da se ovaj objekat ne može smatrati objektom povećanog rizika od požara. 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 Cara Lazara kako

bi se unela vatrogasna oprema (oprema za gašenje, lestve, jastuk, ventilatori, itd.) i omogućilo gašenje požara i sa bočne i zadnje strane objekta. Za ovo kretanje vatrogasnog vozila na pristupnim ulicama postoji dovoljna širina i visina u skladu sa odredbama SRPS TP21.

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 4,5 metara.

## **2) Klasifikacija objekta**

### **Klasifikacija objekta prema nameni, izdvojenosti i visini**

Predviđeni objekat je po svojoj nameni višeporodični stambeni. Spratnost objekta je P+4.

Na osnovu tačke 3.1 Tehničkih preporuka za zaštitu od požara stambenih, poslovnih i javnih zgrada-SRPS TP 21, pod visinom objekta smatra se visinska razlika između kote kolovoza uz zgradu, ili platoa namenjenog za vatrogasno vozilo, sa kojeg bi se intervenisalo u slučaju požara u zgradi i kote poda najviše etaže na kojoj borave ljudi.

U slučaju stambenog objekta, spratnosti P+4, kota poda najviše etaže na kojoj borave ljudi je visina poda potkrovlja i ona iznosi 12,76 m od kote trotoara ulice. Na osnovu prethodno navedenog može se zaključiti da ovaj objekat ne spada u visoke objekte, na osnovu Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. glasnik RS", br. 80/2015, 67/2017 i 103/2018).

Stambeni objekat spada u kategoriju izdvojena zgrada, s obzirom da se susedni objekti nalaze na rastojanju većem od 4 m, shodno članu 4. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019). Na osnovu prethodno navedenih podataka u vezi visine, namene i izdvojenosti objekta, isti je, na osnovu članu 7. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019) klasifikovan kao IS2.

### **Klasifikacija objekta prema broju lica koja borave u objektu i površini požarnog sektora**

Na osnovu tabele 1 iz članu 8. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019), objekat se razvrstava u klasu P3.

### **3) Požarno opterećenje objekta**

Stambeni objekat ima nisko požarno opterećenje. Kategorija tehnološkog procesa prema ugroženosti od požara je K5, na osnovu Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantse mreže za gašenje požara („Sl.glasnik RS“ br. 3/2018).

### **4) Stepenn otpornosti objekta na požar**

Na osnovu člana 10. Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019) i usvojenih parametara - klase P3 i klasifikacije zgrade IS2, zahtevani stepenn otpornosti objekta je SOP-III srednja otpornost.

### **5) Instalacije i uređaji za dojavu i gašenje požara**

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

## 9. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Na kp.br. 6675 objekat projektovati u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.glasnik RS", br. 61/2011) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS", br.69/2012 i 44/2018-dr.zakon).

Obaveza unapređenja energetske efikasnosti objekata definisana je u fazi projektovanja, izvođenja, korišćenja i održavanja.

Pri projektovanju i izgradnji objekta primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- planirati izgradnju objekta kod kojeg su primenjeni građevinski EE sistemi;
- planirati energetske efikasnu infrastrukturu i tehnologiju - koristiti efikasne sisteme grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uključujući i korišćenje obnovljivih izvora energije koliko je to moguće;
- obezbediti visok stepen prirodne ventilacije i ostvariti što bolji kvalitet vazduha i ujednačenost unutrašnje temperature na dnevnom i sezonskom nivou;
- zaštiti objekat od prejakog letnjeg sunca zelenilom i arhitektonskim elementima za zaštitu od sunca;
- planirati toplotnu izolaciju objekta primenom termoizolacionih materijala, prozora i spoljašnjih vrata, kako bi se izbegli gubici toplotne energije;
- koristiti prirodne materijale i materijale neškodljive po zdravlje ljudi i okolinu, kao i materijale izuzetnih termičkih i izolacionih karakteristika;
- ugraditi štedljive potrošače energije;
- primeniti adekvatnu vegetaciju i zelenilo u cilju povećanja zasenjenosti odnosno zaštite od preteranog zagrevanja;
- koristiti obnovljive izvore energije-solarni paneli i kolektori, termalne pumpe, sistemi selekcije i reciklaže otpada, itd.

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Ova svojstva se utvrđuju izdavanjem sertifikata o energetske svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

## 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

**Namena objekta:** Višeporodični stambeni objekat.

**Klasifikacija objekta:** Prema pravilniku o klasifikaciji objekata („Sl.glasnik RS“, br.23/15) planirani objekat razvrstava se u klasu B koji nosi klasifikacionu oznaku 112221.

**Horizontalni gabarit:** Na građevinskoj parceli broj 6675 K.O. Golubac ukupne površine 940 m<sup>2</sup> locira se stambeni objekat višeporodičnog stanovanja spratnosti P+4 (prizemlje+4sprata), u tipologiji objekta u prekinutom nizu, osnove oblika ćiriličnog slova G, spoljnjih dimenzija prizemlja 20,53 x 25,05 x 17,18 x 13,97 m, bruto građevinske površine pod objektom 346,30 m<sup>2</sup>, a ukupne bruto građevinske površine svih etaža 1937,18 m<sup>2</sup>.

**Vertikalni gabarit:** Vertikalni gabarit objekta određen je predloženom spratnošću P+4, pri čemu spratna visina prizemlja i spratova iznosi 3,00 m. Krov je u nagibu, viševodni, sa delom uz spoljni gabarit u nagibu 25° pokrivenim crepom i središnjim delom pokrivenim limom u nagibu 3%. Kota venca krova određena je unutrašom visinom na etaži četvrtog sprata. Pojedini delovi venca krova (manje od 50% osnovnog venca) su viši od kote osnovnog venca, u skladu sa pravilnikom.

**Apsolutna kota prizemlja:** Nulta kota objekta određena je u osovini objekta prema ulici Cara Lazara na apsolutnoj koti 72,25 mnv. Kota poda prizemlja objekta odgovara apsolutnoj koti 73,01 mnv.

**Funkcija:** Na predmetnoj građevinskoj parceli planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+4. Planirani objekat je višeporodični, stambeni, sa stambenim sadržajima na svim etažama.

U prizemlju je formiran stambeni prostor koji se sastoji od pet stambenih jedinica i u preostalom delu zajedničke prostorije za potrebe stambenog prostora koji se sastoji od zajedničkih stambenih komunikacija. Na svim spratnim etažama objekta formiran je stambeni prostor, koji se sastoji od po šest stanova i zajedničkih stambenih prostorija.

Ukupno u objektu je predviđeno 29 stambenih jedinica različite strukture ukupne neto površine 1385,24 m<sup>2</sup>. Unutrašnja korisna visina svih etaža iznosi po 2,80 m. Sadržaj stambenih prostorija u stambenim jedinicama zadovoljava standarde stanovanja.

**Pristup objektu:** Za pristup iz ulice Cara Lazara vozila i pešaka stambenom delu objekta i dvorištu parcele formira se interna pristupna kolsko-pešačka saobraćajnica širine 3,20 m na istočnoj strani parcele, dok se sa zapadne strane formira pristup iz ulice Krađorđeve interna pristupna kolsko-pešačka saobraćajnica širine 3,60. Ovim saobraćajnicama formira se za glavni kolski pristup dvorišnom delu parcele.

Pešački pristup i stambeni ulaz u objekat predviđen je sa trotoara ulice Cara Lazara.

Pristup komunalnom vozilu za odvoženje komunalnog otpada predviđen je sa ulice Karađorđeve, uz granicu sa kp br 6675.

Pešački prilaz objektu planiran je 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. 22/15). Pristup do stambenog ulaza u objekat je ravan i izbetoniran. Ispred ulaza u objekat, predviđena je rampa za kretanje hendikepiranih lica, za savladavanje visinske razlike između trotoara i poda prizemlja od 0,76 m.

Vertikalna komunikacija organizovana je jednim trokrakim stepeništem i liftom za pristup svim etažama.

**Arhitektonska obrada i oblikovanje objekta:** Arhitektonsko rešenje je u tipologiji i formi objekata u prekinutom nizu sa mogućnošću pripajanja susednih parcela na zapadu i formiranja stambenog kompleksa. Izgradnja objekta se planira od čvrstih materijala koji su trenutno u upotrebi (beton, armirani beton, čelik, opearski blokovi) na tradicionalan način. Obrada fasade predviđena je od trajnih materijala. Unutrašnja obrada prostora prilagođena je potrebama sadržaja, sa visokim estetskim kvalitetom. Unutrašnjost objekta se odlikuje dobrom organizacijom prostora. Komunikacijama unutar objekta ostvarena je funkcionalnost i dostupnost svim planiranim sadržajima.

**Prilog: Idejno rešenje planiranog višeporodičnog stambenog objekta:**

**0-Glavna sveska**

**1-Projekt arhitekture**

## **11. FAZNOST IZGRADNJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA**

Izgradnja predmetnog višeporodičnog stambenog objekta na parceli broj 6675 K.O. Golubac, a koja se nalazi u ulici Cara Lazara u Golupcu kao i izgradnja propratnih saobraćajnih površina i infrastrukturne opremljenosti potrebne za funkcionisanje zgrade ne može se izvoditi fazno jer predmetna izgradnja na lokaciji predstavlja jedinstvenu urbanističko-funkcionalnu celinu.

Nakon potvrđivanja Urbanističkog projekta i izdavanja lokacijskih uslova, u toku izrade projekta za pribavljanje građevinske dozvole u odnosu na idejno arhitektonsko rešenje mogu se izvršiti manje izmene uz pridržavanje sledećih uslova:

- Namena i funkcionalna šema moraju ostati neizmenjene. Moguća su manja odstupanja od prostorne organizacije, uslovljena zahtevom tehničke prirode. Od horizontalne regulacije mogu se dozvoliti samo minimalna odstupanja i to samo unutar utvrđenih građevinskih linija. Spratnost objekta ne može biti veća od one utvrđene urbanističkim projektom.

- Organizaciona šema saobraćajnica treba da ostane neizmenjena. Odstupanja u pogledu vertikalne regulacije kolskog i pešačkog prilaza su moguća iz tehničkih razloga, s obzirom da su u grafičkom prilogu date okvirne kote. Precizne visinske kote saobraćajnih površina utvrdiće se na nivou projektovanja.

- Dozvoljeno je neznatno odstupanje od predložene kote poda prizemlja ukoliko se prilikom

izrade projektne dokumentacije utvrdi tehnička opravdanost za izmenu. Ukoliko se prilikom izrade projektne dokumentacije ukaže potreba za manjim odstupanjima u pogledu infrastrukturnih rešenja, ista su moguća samo u slučaju koja rezultiraju racionalnijim i povoljnijim rešenjem.

## **12. REALIZACIJA PROJEKTA**

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja pravni osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta u skladu sa ovim Urbanističkim projektom.

odgovorni urbanista

Snežana Stanković, dipl.inž.arh.

**III GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

**IV DOKUMENTACIONA OSNOVA URBANISTIČKOG PROJEKTA**