

ИНВЕСТИТОР:

„ПЕЈАК ХАНДЕЛ“ ДОО БАЊА КОВИЉАЧА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „ПЕЈАК ХАНДЕЛ“ У БАЊИ
КОВИЉАЧИ**

**(АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА НА ИЗГРАЂЕНИМА ПАРЦЕЛАМА
179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/1, 179/14, 179/15, 179/16 и 179/18 КО БАЊА
КОВИЉАЧА, ИЗГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на кат. парц. бр. 179/17 КО БАЊА
КОВИЉАЧА(у обухвату су и парцеле 179/20 на којој је предвиђено паркирање као и део парцеле
179/1 која представља интерну саобраћајницу И АНАЛИЗУ УРБАНИСТИЧКИХ
ПАРАМЕТАРА БУДУЋЕ ГРАДЊЕ на неизграђеним парцелама кп 179/10, 179/25 и 179/11 КО
БАЊА КОВИЉАЧА)**



arhi|line

Шабац, март 2021.

ИНВЕСТИТОР:
„ПЕЈАК ХАНДЕЛ“ ДОО БАЊА КОВИЉАЧА

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА:
„Архилине“

Наталија Јовановић предузетник
Адреса: Краља Милана 25, Шабац

СТРУЧНА ОБРАДА:

Наталија Јовановић, дипл.инж.арх.
Зоран Митровић, дипл.инж.ел.
Филип Богдановић, дипл.инж.саоб.
Мирослав макевић дипл.инж.грађ.
Александар Рамазанов дипл.инж.маш.

„Архилине“

Наталија Јовановић предузетник
ДИРЕКТОР:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наталија Јовановић , дипл.инж.арх.

Наталија Јовановић, дипл.инж.арх.

ОПШТИ САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извод из решења о упису пројектне организације у привредни регистар
Решење о одређивању одговорног урбанисте
Лиценца одговорног урбанисте
Лиценце одговорних пројектаната

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 1.1. Плански основ за израду урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни основ за израду урбанистичког пројекта
- 1.3. Приказ из Плана генералне регулације

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 2.1. Локација
- 2.2. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 2.1. Постојеће стање изграђености простора
- 2.2. Постојеће стање инфраструктуре

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

- 4.1. Урбанистичко решење и планирана намена површина у оквиру предметне парцеле
- 4.2. Регулационо и нивелационо решење
- 4.3. Приступ локацији-прикључак на јавни пут
- 4.4. Саобраћајно решење у оквиру комплекса
- 4.5. Начин паркирања возила

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

- 5.1. Биланс површина планираних садржаја
- 5.2. Урбанистички показатељи
- 5.3. Висина објеката

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

8. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

9. ИНЖЕЊЕРКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

15. НАПОМЕНЕ

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Извод из плана вишег реда са приказом намена површина ширег окружења подручја урбанистичког пројекта	P 1:5000
2. Катастарско - топографски план	P 1:500
3. Ситуационо решење – постојеће стање	P 1:500
4. Урбанистичко решење намене површина	P 1:500
4. Урбанистичко решење регулације и нивелације	P 1:500
7. Урбанистичко решење електро и ТТ инсталација	P 1:500
8. Урбанистичко решење водовода и канализације	P 1:500
9. Урбанистичко решење гасовода	P 1:500

10. Идејно решење објекта

0.1. Главна свеска	
1.1. Пројекат архитектуре	
Графика-Основе, пресеци, изгледи	
10.1 Ситуационо решење	P 1:500
10.2. Основа приземља	P 1:200
10.3. Основа типског спрата	P 1:200
10.4 Основа повученог спрата	P 1:200
10.5. Основа кровних равни	P 1:200
10.6. Пресеци	P 1:200
10.7-10.8 Фасаде	P1:200

IV УСЛОВИ ЈП И САГЛАСНОСТИ

Технички услови - ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција Лозница
Технички услови - Телеком Србија а.д., пословница Шабац
Технички услови - МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу
Технички услови - ЈКП Лозница гас
Технички услови – ЈП за управљање, планирање и пројектовање Лозница развој
Технички услови - ЈКП Наш дом
Технички услови - ЈП Водовод и канализација
Информација о локацији

V ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Препис листа непокретности

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 60. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 37/19 – др.закони 9/2020) и члана 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019) израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „ПЕЈАК ХАНДЕЛ“ У БАЊИ КОВИЉАЧИ

(АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА НА ИЗГРАЂЕНИМА ПАРЦЕЛАМА 179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/1, 179/14, 179/15, 179/16 и 179/18 КО БАЊА КОВИЉАЧА, ИЗГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на кат. парц. бр. 179/17 КО БАЊА КОВИЉАЧА (у обухвату су и парцеле 179/20 на којој је предвиђено паркирање као и део парцеле 179/1 која представља интерну саобраћајницу И АНАЛИЗУ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА БУДУЋЕ ГРАДЊЕ на неизграђеним парцелама кп 179/10, 179/25 и 179/11 КО БАЊА КОВИЉАЧА)

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

Закон о планирању и изградњи

("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014 , 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закони 9/2020)

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19)

1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Сл. лист града Лознице бр.4/11 и 14/17)
- Урбанистички пројекат за парцеле 179/1 и 419/4 КО Бања Ковиљача из 2009. године

1.3. Извод из предметног плана

Као основ за израду урбанистичког пројекта за предметни обухват, коришћен је План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Сл. лист града Лознице бр.4/11 и 14/17)

На графичком прилогу бр. 1 - Извод из плана вишег реда са приказом намена површина ширег окружења подручја урбанистичког пројекта, означена је позиција зоне ТНЦ2 -ужа зона центра насеља којој припада предметна парцела.

Катастарске парцеле бр. 179/17, 179/20, 179/1 ,179/26,179/21, 179/5, 179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/14, 179/15, 179/16,179/18, 179/22, 179/10, 179/25 и 179/11 КО Бања Ковиљача , према Плану генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Сл.

лист града Лознице бр.4/11 и 14/17), припадају ужој зони центра насеља **ТНЦ2-Вишепородично становање великих густина, пословно становање, рентално становање са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности у ужој зони главног центра насеља.**

ИЗВОД ИЗ ПГР ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА

ТНЦ 2-УЖА ЗОНА ЦЕНТРА НАСЕЉА

Посебни услови	За изградњу објеката већих габарита, спратности као и комплекса (посебно спортско-рекреативних и хотелско туристичких комплекса) у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката
----------------	---

Вишепородично становање великих густина, пословно становање, рентално становање са допунским комерцијалним садржајима и са пратећим садржајима у функцији туризма, угоститељства и комерцијалних делатности у ужој зони главног центра насеља

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте....600м ² -за објекте у низу.....500м ² -за објекте у полуотвореном блоку.....2000м ² -за објекте у затвореном блоку.....5000м ²
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. ширину приступног пута одредити у зависности од начина паркирања (броја паркинг места, типа и величине гараже и сл.) као и од услова и техничких захтева противпожарне заштите (заштита високих објеката од пожара, заштита гаража запутничке аутомобиле од пожара и експлозија).
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...2,5 -максималан индекс/степен изграђености на парцели....3,0 Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 50% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 60% Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+4+Пк (приземље, 4 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена.....21м до коте венца.....18м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м до коте венца.....4,0м

	<p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностоје}и објекти.... 1/4x (четвртина висине) објекта, а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објекта) -за објекте у низу.....2,5м -за објекте у полуотвореном блоку.....4,0м -за објекте у затвореном блоку.....0м -за изграјене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти.....1/2x (пола висине) вишег објекта -двојни објекти.....5,0м -у прекинутом низу.....4,0м -за изграјене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1x, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	<p>Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености.</p> <p>Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).</p> <p>Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа</p>
-----------------------------------	---

<p>објекта у централној зони насеља може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.</p> <p>Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максимумалних 0,8.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже-могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none">-стопе темеља и подрумски зидови-0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, аиспод те дубине-0,5м;-шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1,0м. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p> <p>Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.</p> <p>Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.</p> <p>За сваку парцелу дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије која су приказана у графичком прилогу Лист бр. 5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.</p> <p>У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени: у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностојећи објекти.</p> <p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле $\frac{1}{4}$ (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на $\frac{1}{4}$ (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Поред овог услова вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од $\frac{1}{3}$ висине (трећине висине) вишег објекта.</p> <p>Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.</p> <p>При изградњи вишеспратница и објекта који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.</p>
--

	<p>Грађевинске линије постојећих објеката задржавају се уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.</p> <p>Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити. На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> -дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде; -дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде; <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;</p> <ul style="list-style-type: none"> -на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; - испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени; -на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља; - испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минималном растојање објекта до суседне наспрамне парцеле. <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; -излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама; -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; -платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације; -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. <p>Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p> <p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају</p>
--	---

	<p>јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекоречити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.</p> <p>Висина објекта чија се изградња планира или називају је зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза.</p> <p>Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.</p> <p>У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.</p> <p>Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.</p> <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; -кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте; -за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута; -за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта). <p>Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м.</p> <p>Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</p> <p>Висина објекта је:</p> <ul style="list-style-type: none"> -на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); -на стрмом терену са нагибом према улици (нави{е), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; -на стрмом терену са нагибом према улици (нави{е), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута ве}е од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м; -на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта ни`а од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). <p>Максимална висина објекта (од коте терена до коте слемена) у зависности од</p>
--	--

	<p>спратности износи: П.....6м П+Пк.....9м П+1.....10,5м П+1+Пк.....12м П+2.....13,5м П+2+Пк.....15м П+3.....16,5м П+3+Пк.....18м П+4.....19,5м П+4+Пк.....21м П+5.....22,5м П+5+Пк.....24м.</p> <p>Ове висине су детаљније прописане у правилима грађења за сваку типичну насељску целину понаособ, па су појединачна правила грађења меродавна. Уколико у појединачним правилима грађења није прецизирано, висине објеката усвојити према горе наведеним.</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као</p> <p>Што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Клизишта је потребно испитати и утврдити да ли и под којим условима постоји могућност изградње у зонама у којима су утврђена активна или умирена клизишта. Код неистражених клизишта је потребно спровести сва потребна испитивања, поготову ако се у њиховој непосредној близини или у оквиру њих налазе изграђене зоне.</p>
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	<p>Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, тј. то је она ширина која је посебно дефинисана у правилима грађења за типичне насељске целине. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елеборатом и служе за евакуацију).</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Код вишепородичних стамбених објеката, потребно је обезбедити да 30% од потребних паркинг места буде у оквиру гаража и наткривених паркинга. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <p>за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора за администр.-пословне објекте....1паркинг место на 60м² површине за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије за шопинг младе, хипермаркете....1 паркинг место на 50м² продајног простора.</p>

1.3.1 Препорука комисије за планове

Да би се инвеститору омогућила планирана изградња, Комисија даје следеће препоруке:

2.1. Границом УП-а се мора обухватити цео комплекс дефинисан регулационим линијама ободних јавних саобраћајница, односно **потребна је израда новог УП-а за цео комплекс**, јер је постојећи претрпео више измена и није усклађен са параметрима из ППР-а, због чега инвеститор врши парцијалне измене на појединачним парцелама израдом

нових УП-а (односно изменама УП-а за цео комплекс);

2.2. Према чл. 2, тачка 20б) Закона о планирању и изградњи, **стамбени комплекс** јесте **просторна целина** која се састоји од **више повезаних самосталних функционалних целина**, односно катастарских парцела, које имају претежну стамбену намену (породично или вишепородично становање), **и у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине**, на земљишту остале намене;

---Полазећи од овако дефинисаног значења израза „стамбени комплекс“, **потребно је УП-ом доказати да: свака катастарска парцела у комплексу „Пејак- Хендл“ представља самосталну функционалну целину; да су ове функционалне целине/парцеле међусобно повезане; да имају претежну стамбену намену; и да су у оквиру комплекса формиране или планиране зелене и слободне површине, које својом површином и положајем задовољавају потребе целог комплекса.**

2.3. С обзиром да је већи део комплекса у различитим фазама реализације према претходно донетим урбанистичким пројектима, потребно је:

----**Цео комплекс поделити на фазе/подфазе реализације (изградње и уређења), с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем, зеленилом, дечијим игралиштима и инфраструктуром;**

----**Навести које ће грађевинске парцеле бити предмет детаљне разраде, у следећој фази, а које се грађевинске парцеле (реализоване у претходној/им фазама) разрађују само концептуално у циљу провере урбанистичких параметара и односа планираних објеката са непосредним окружењем;**

2.4. За изграђене објекте, реализоване у претходним фазама реализације, на основу претходно урађених УП-а, потребно је анализирати и приказати:

---Да ли имају употребну, односно грађевинску дозволу у зависности од фазе реализације (број употребне дозволе, односно грађевинске, ако нема употребну дозволу у којој су фази изградње, ако објекти нису завршени и сл.);

----**Приказати спратност сваког објекта, број станова и јединица пословног простора, потребан број паркинг места по објектима, број реализованих паркинг места на парцели, и означити припадајуће паркинг површине (и растојање) на којима се обезбеђују недостајућа паркинг места (навести број паркинг места и означити припадност по објектима) за сваки објекат;**

---Потребно је, поред паркинг места, **анализирати и површине под зеленилом и да ли је обезбеђен простор за дечија игралишта** поред стамбених објеката у складу са нормативима из ПГР-а:

2.5. При планирању дечијих игралишта и зелених површина, у складу са нормативима из ПГР-а, потребно је водити рачуна о следећем:

---**За дечије игралиште обезбедити јединствену и функционалну површину, заштићену од саобраћаја (прашине, издувних гасова аутомобила), са лаким и безбедним приступом, водећи рачуна и о потребама родитеља који чувају децу (обезбедити хладовину, места за седење и сл.);**

---**Зелене површине** на парцели треба да побољшају визуелне и еколошке услове за живот, а истовремено да допринесу визуелном оплемењивању градског амбијента; Нови објекат треба не само својом архитектуром већ и уређењем простора око објекта да допринесе улепшавању околине, а то се пре свега односи на зеленило на парцели;

2.6. Извршити анализу стања и степена реализације саобраћајница и комуналне инфраструктуре у комплексу и превидети даље фазе реализације;

2.7. Дати упоредни приказ дозвољених остварених урбанистичких параметара на нивоу блока и на нивоу парцела;

2.8. Омогућити кретање инвалидних лица и паркинг места за инвалиде у складу са Правилником и др.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Локација

Улица и број:	Главна Бањска улица
Место:	15 316 Бања Ковиљача
Број парцела:	179/17, 179/20, 179/26, 179/21, 179/1, 179/5, 179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/14, 179/15, 179/16, 179/18, 179/10, 179/25 и 179/11 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Предметно подручје се налази јужно од железничке пруге Мали Зворник-Шабац, у грађевинском подручју у центру Бање Ковиљаче. Граничи се са северне стране са железничком пругом, са западне стране са потоком и парцелама бр. 193 и 195 са јужне стране са Улицом Маршала Тита, као и са парцелама бр. 179/5, 419/1, 419/2, 419/3, 420/1, са источне стране са Улицом Народног фронта. Урбанистичким пројектом обухваћене су целе катастарске парцеле бр. 179/17, 179/20, 179/26, 179/21, 179/1, 179/5, 179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/14, 179/15, 179/16, 179/18, 179/10, 179/25 и 179/11 Бања Ковиљача у укупној површини од 03.95.19. ха које припадају једниствену модерно пословно-стамбеном комплексу „Пејак Хандел“.

Комплекс Пејак Хандел коме припадају предметне парцеле је модеран мултифункционални комплекс са доминантним стамбено-пословним функцијама, комерцијалног карактера за који је 2009. године рађен и усвојен урбанистички пројекат (Урбанистички пројекат за парцеле 179/1 И 419/4 КО Бања Ковиљача). Овим урбанистичким пројектом поред стварања законских и планских услова за изградњу објеката предметног комплекса извршена је препарцелација постојећих парцела 179/1 и 419/4 на 19 нових грађевинских парцела које су представљене бројевима кп 179/17, 179/20, 179/26, 179/21, 179/1, 179/5, 179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/14, 179/15, 179/16, 179/18, 179/22, 179/10, 179/25 и 179/11.

Локација се налази у непосредном окружењу бањског парка и рехабилитационог центра. Већи део предметног обухвата -комплекса је изграђен према првобитном Урбанистичком пројекту који је рађен за цео комплекс. Комплекс је настао не месту некадашњег индустријског комплекса „Нови дом“ као потреба да се употпуне бањски садржаји типа здравственог туризма, услужних угоститељских садржаја, спорта, рекреације и комерцијалних садржаја.

2.2. Граница и површина урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом обухваћене су кат. парцеле бр. 179/17, 179/20, 179/26, 179/21, 179/1, 179/13, 179/12, 179/6, 179/19, 179/24, 179/14, 179/15, 179/16, 179/18, 179/10, 179/25 и 179/11

КО БАЊА КОВИЉАЧА .

Границу Урбанистичког пројекта чине следеће кат. парцеле, све К.О. Бања Ковиљача:

- са северне стране: железничка пруга Мали Зворник-Шабац
- са западне стране са потоком и парцелама бр. 193 и 195;
- са јужне стране са Улицом Маршала Тита, као и са парцелама бр. 179/5, 419/1, 419/2, 419/3;
- са источне стране са Улицом Народног фронта.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта, односно површина к.п. бр. 179/17,179/20,179/26,179/21,179/1,179/13, 179/12, 179/6, 179/19,179/24, 179/14, 179/15, 179/16, 179/18,179/10, 179/25 и 179/11 износи 03.85.57. ха .

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметни стамбено-пословни комплекс је већим делом изграђен. На изграђеним парцелама се налазе вишепородични стамбени и пословни објекти. Изграђене парцеле су следеће: 179/13, 179/12, 179/6, 179/19,179/24 , 179/14, 179/15, 179/16 и 179/18 . Изградња објеката на наведеним парцелама рађена је према параметрима из Урбанистичког пројекта који је обухватао цео комплекс -из 2009. године. За изградњу стамбених објеката на кп 179/14 и 179/15 рађен је посебан урбанистички пројекат 2019. године. Парцеле које нису изграђене су : 179/17, 179/20, 179/10, 179/25 и 179/11. Интерне саобраћајнице у оквиру комплекса: 179/1, 179/8,179/6 и 179/24.

Постојећи пешачки и колски приступ парцелама омогућен је из Улице Народног фронта са источне и из Улице маршала Тита са јужне стране.

3.1. Постојеће стање изграђености простор

Предметне парцеле број **179/13, 179/12, 179/6, 179/19,179/24 , 179/14, 179/15, 179/16 и 179/18** су изграђене. Постојећи објекти су грађени према условима из Урбанистичког пројекта из 2009. године сем објеката на парцелама кп 179/14 и 179/15 за чију је градњу 2019. године рађен нов урбанистички пројекат.

КП 179/13 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/13 налази се на самом улазу у комплекс са потеза Улице маршала Тита у јужном делу обухвата-поред колског улаза у комплекс. Неправилног је облика укупне површине **П=1.961,00м²**. Са западне и јужне стране граничи се са парцелом 179/5(није део комплекса) док се са северне стране и источне стране граничи са парцелама које су део комплекса кп 179/14 и кп 179/12. На парцели се налази укупно 4 изграђена објекта: један стамбени и 3 приземне гараже.

Објекат бр.1-стамбени објекат са укупно 20 апартманских јединица се налази у предњем делу парцеле на удаљености 12,40 метара од границе парцеле са источне стране док је са јужне стране постављен на међну линију парцеле. Објекат је 475,00м² површине у основи , спратности П+2 и поседује употребну дозволу(употребна дозвола бр.

објекат бр. 7 – Објекат гараже, спратности П, површине П = 131,00 м² са укупно 7 гаражних боксева.

објекат бр. 8 – Објекат гараже, спратности П, површине П = 111,00 м² са укупно 5 гаражних боксева.

објекат бр.9 – Објекат гараже, спратности П, површине П = 102,00 м² са укупно 5 гаражних боксева.

Сви изграђени објекти задржавају постојећу намену.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/13 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=1.961,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
1 – Стамбено пословни објекат	475м ²	814,00 м ²	41,50 %
7– Гаража	131м ²		
8 – Гаража	111м ²		
9 – Гаража	102м ²		
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
5 – Паркинг простор за аутомобиле(отворени паркинг са саобраћајницом)	699,0 м ²	699,0 м ²	35,64%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
6– Зелене површине	390,00м ²	390,00м ²	19,91%
7 – Пешачке површине	58,00 м ²	58,00 м ²	2,95%

На парцели КП 179/13 се налази укупно **20 апартманских јединица, 17 затворених гаражних места и 20 паркинг места на отвореном**. На парцели је обезбеђено укупно **390,00м²** уређених зелених површина што представља укупно **19,91 %** од укупне површине парцеле.

На парцели постоји 17 паркинг места више од потребног према важећем плану.

КП 179/12 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/12 заузима јужни део обухвата предметног комплекса. Граничи се са парцелама 179/8 са јужне стране (интерна саобраћајница) Парцела је укупне површине **П=1.208,00м²**. На њој се налази 1 објекат спратности **П+4+Пк** површине основе 450м² са укупно 48 апартманских јединица.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/12 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=1.208,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
2 – Стамбени објекат	450,00 м ²	450,00 м ²	37.25 %
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
5 – Паркинг простор за аутомобиле(отворени паркинг са саобраћајницом)	368,00 м ²	368,0 м ²	30.46%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
6– Зелене површине	264,50м ²	264,50м ²	21,49%
7 – Пешачке површине	133,00 м ²	125,50м ²	10.380%

На парцели КП 179/12 се налази стамбени објекат спратности П+3 са укупно 48 **апартманских јединица**. На парцели се налази укупно 18 паркинг места и обезбеђено је укупно **264,50м²** уређених зелених површина што представља укупно **21,49 %** од укупне површине парцеле.

Стамбени објекат поседује употребну и грађевинску дозволу.

Недостајући број паркинг места укупно 30 обезбеђен је у оквиру комплекса и приказан је у прилогу анализе паркинг места за цео комплекса (табела број 10).

КП 179/19 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/19 је укупне површине **П=3.896,00м²**. На њој се налази 2 објекта -објекат бр. 3 -стамбени спратности **П+2** и објекат бр.10-приземна гаража.

Објекат бр.10 је гаража приземне спратности са укупно **33 гаражна места**. Површина објекта у основи је **608м²**. Гаража је постављена паралелно западној граници парцеле на удаљености 6.30м од ње.

Објекат бр.2 је стамбени објекат спратности **П+2** површине основе **1.112,00м²**. У објекту се

налази укупно **50 апартманских јединица**. Објекат је постављен паралелно објекту гараже ближе источној граници парцеле на удаљености 8м од међе. На парцели је обезбеђено укупно **46 паркинг места**.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/19 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=3.896,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
10 – Гаража	609,00 м ²	609,00 м ²	15.63 %
3-Стамбени објекат-Ентер	1.112,00м ²	1.112,00м ²	28.54%
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
5 – Паркинг простор за аутомобиле(отворени паркинг са саобраћајницом)	1.321,00м ²	1.321,00м ²	33,90%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
6– Зелене површине	818,00м ²	818,00м ²	20,99%
7 – Пешачке површине	36,00 м ²	36,00 м ²	0,94%

На парцели КП 179/19 се налази стамбени објекат са **50 апартманских јединица**. На парцели се налази укупно **79 паркинг места** (**33** у оквиру гаражних боксева у објекту бр. 1 и **46 паркинг места** на отвореном) и обезбеђено је укупно **818,00м²** уређених зелених површина што представља укупно **20,99%** од укупне површине парцеле.

Стамбени објекат „Ентер“ поседује употребну дозволу број: **351-3868/2010-V** од **29.12.2010. године**.

Потребан број паркинг места према важећем плану је **50 (један стан 1 пм)**. На парцели постоји **29 паркинг места** више од потребног према важећем плану.

КП 179/18 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/18 је укупне површине **П=5.164,00м²** и то је парцела највеће површине у овом комплексу. Простире се дуж северног и западног обода комплекса -са северне стране уз саму пругу Шабац -Мали Зворник. Парцела је угаона тако да је оивичавају 2 интерне сабраћајнице кп 179/24 и 179/1.

На предметној локацији налази се објекат пословног типа-центар за обуку , приземне спратности површине **3042м²**. Објекат је постављен паралелно јужној граници парцели на удаљености 2.5 м од међе док је од северне стране границе комплекса на најширем делу удаљен 2.5м , док је на најужем растојање 5м од међе.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/18 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=5.164,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
12 – Центар за обуку	3.042,00 м ²	3.042,00 м ²	58.90 %
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
15 – Паркинг простор за аутомобиле(отворени паркинг са саобраћајницом)	264,00 м ²	264,00 м ²	5.11%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
16– Зелене површине	1.306,м ²	1.306,м ²	25,29%
Пешачке површине	552,00 м ²	552,00 м ²	12,07%

На парцели КП 179/18 изграђен је приземни објекат- центар за обуку , укупне површине 3.042,00м². На парцели се налази укупно 16 **отворених паркинг места** и обезбеђено је **1.306,00м²** уређених зелених површина што представља укупно **25,29%** од укупне површине парцеле.

Објекат поседују употребну дозволу која је приложена у оквиру документације.

Потребан број паркинг места према важећем плану за пословне објекте је једно ПМ на 70 м² корисне површине објекта. Потребан број паркинг места је 35, недостајућа паркинг места ,укупно 19, биће обезбеђена у оквиру комплекса. Рекапитулација паркирања у оквиру комплекса дата је у прилогу анализе паркинг места за цео комплекс (табела број 10).

КП 179/14 и 179/15 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Катастарске парцеле кп 179/4 и 179/5 налазе се у самом центру комплекса „Пејак Хандел“. За предметне парцелу 179/14 и 179/15 рађен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбених објеката за који је издата потврда бр. :353-131/2018-V од 06.02.2019. године од стране Одељења за планирање и изградњу Града Лознице.

Предметне парцеле чине заједно блок које пресеца интерна двосмерна саобраћајница. Парцеле су окружене насељским саобраћајницама: Нова 3(кп 179/17) са источне стране, Нова 5 (кп 179/8) са западне стране, Нова 1 (кп 179/1) са северне стране и са јужне стране саобраћајница Нова 2 (кп 179/6). Улаз у блок омогућен је са јужне и северне стране.

Стамбени објекат на кп 179/14 је изграђен док је објекат на парцели 179/15 у фази изградње. Стамбени објекат на кп 179/14 је спратности П+4 и састоји се из 2 засебне целине са укупно 90 стамбених јединица. Паркинг места за оба објекта су обезбеђена у оквиру парцеле. Парцеле за које су издате грађевинске дозволе , према којима је потребан број паркинг места 220, а на парцели је могуће остварити 162+58 места у гаражи, све је

решено у овире парцеле и приказано у графичком прилогу 5-План намене површина (за ове 2 парцеле неће се прилагати табела са површинама јер је анализа приказана у оквиру претходног урбанистичког пројекта).

КП 179/16 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Катастарска парцела 179/16 налази се у источном делу комплекса и заједно са кп 179/17 чини блок. Укупна површина парцеле износи **4.642,00м²**. Парцела је оивичена насељским саобраћајницама Нова 5 (кп 179/8) са западне стране, Нова 1 (кп 179/1) са северне стране и са јужне стране саобраћајница Нова 2 (кп 179/6) док се са источне стране граничи са парцелом кп 179/17.

На парцели је изграђен стамбени објекат „Сениор“ спратности П+1, П+2 и П+3 са укупно 135 стамбених јединица. Објекат је постављен на грађевинске линије одређене важећим планом и параметри и услови његове градње су дати првобитним урбанистичким пројектом који је рађен за цео комплекс.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/16 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=4.642,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
4 – Стамбени објекат	2.303,00 м ²	2.303,00 м ²	49.61%
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
15 – Паркинг простор за аутомобиле(отворени паркинг са саобраћајницом)	680,00 м ²	680,00 м ²	14.64%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
16– Зелене површине	1.204,м ²	1.204,м ²	25,93%
Пешачке површине	455,84 м ²	552,00 м ²	9,82%

Потребан број паркинг места према важећем плану је 135 (један стан 1 пм). На парцели је обезбеђено укупно 57 паркинг места на паркинзима око објекта. Остатак паркинг места укупно 78 обезбеђен је у оквиру комплекса.

На парцели је обезбеђено је **1.204 ,00м²** уређених зелених површина што представља укупно **25,93%** од површине парцеле.

Објекат поседује грађевинску и употребну дозволу.

КП 179/21 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/21 налази се у североисточном делу обухвара поред самог колског улаза у комплекс из Улице Народног фронта. Парцела заједно са парцелама кп 179/26 и 179/20 чини блок. Са северне стране граничи се са потезом железничке пруге док са јужне својом широм страном излази на интерну саобраћајницу Нова 1 (кп 179/1)-омогућен колски улаз на парцелу. Са источне стране излази на улицу Народног фронта.

Парцела је укупне површине 643м² и изграђена је. На њој се налази објекат магацинског типа спратности П површине 250м². Објекат поседује употребну дозволу бр.:51-296/201-3V од 26.05.2014.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/21 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=643,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
14 – Магацин	250,00 м ²	250,00 м ²	38,88%
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
16– Зелене површине	237,00м ²	237,00м ²	36,85%
Пешачке површине	156,00м ²	156,00 м ²	24,27%

На предметној парцели зелене површине заузимају површину од 237м² што је 36,85% од укупне површине парцеле. Број затворених паркинг места у оквиру објекта је 11.

КП 179/26 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/26 налази се у североисточном делу обухвата Заједно са парцелама кп 179/21 и 179/20 чини блок. Са северне стране граничи се са потезом железничке пруге док са јужне својом широм страном излази на интерну саобраћајницу Нова 1 (кп 179/1)-омогућен колски улаз на парцелу. Са источне стране се граничи са парцелом кп 179/21 док се са источне стране граничи са парцелом кп 179/20. Парцела је укупне површине 1.606,00м² и својим најширим делом је орјентисана ка интерној саобраћајници Нова 1 (кп 179/1) одакле је и омогућен улаз на парцелу.

На парцели је изграђен складишни објекат-магацин и отворени паркинг простор за укупно 23 аутомобила.

Објекат поседује грађевинску дозволу бр. 351-200/2013-V од 28.03.2013 и употребну дозволу бр. 351-296/2013-V од 26.05.2014.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 179/26 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Површина парцеле П=1.606,00м ²			
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
13 – Магазин	475,00 м ²	475,00 м ²	29.57%
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
15 – Паркинг простор за аутомобиле(отворени паркинг са саобраћајницом)	543,00м ²	543,00м ²	33.81%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површина	Површина	Заузетост
16– Зелене површине	438,00м ²	438,00м ²	27,27%
Пешачке површине	150,00м ²	150,00 м ²	9,35%

На предметној парцели зелене површине заузимају површину од **438,00м²** што је **27,27 %** од укупне површине парцеле. Број потребних паркинг места је **6**, а на парцели је обезбеђено укупно 23 паркинг места.

КП 179/20 КО БАЊА КОВИЉАЧА

Парцела кп 179/20 је неизграђена. Укупна површина парцеле је 1.416,00м². Првобитним урбанистичким пројектом из 2009. године који је рађен за цео стамбено-пословни комплекс, парцела је планирана као гаража са склоништем. 2018. године новим урбанистичким пројектом промењена је намена парцели у терцијалну делатност и по основу усвојеног Урбанистичког пројекта из 2018. прибављена је дозвола за изградњу магацинског простора. У међувремену објекат је демонтиран и урађен је Елаборат геодетских радова тако да је добијено и решење из катастра којим се потврђује уклањање објекта.

Намена површина постојећег стања приказана је у оквиру **графичког прилога бр. 3 Ситуационо решење – постојеће стање**.

3.2. Постојеће стање инфраструктуре

Снабдевање водом и одвођење фекалних и атмосферских вода

У оквиру предметног комплекса „Пејак-Хандел“ постоји V блокава. Будући блок VI (северно од пружног прелаза) од осталих дели пруга и преко истог прелази постојећи магистрални цевовод ф600 и потисни ф 200 за Бању Ковиљачу, такође преко истог блока ће прећи и будућа траса новог потисног цевовода лив.гвозденог ф 800 мм. Прикључак извести на цевовод ф 200 мм у новој улици на крају будућег блока VI цевоводом ф 200 мм

који ће проћи испод постојећег подвожњака. Мерење потрошње се врши контролним водомером смештеним у водомерном шахту према условима ЛП "Водовод и Канализација". Уколико постоји више засебних потрошача потребно је поставити и појединачна мерења у стамбеним јединицама и локалима засебно. Прикључни цевовод мора бити димензија према прорачуну, на бази максималне рачунске потрошње. У кругу парцеле предвидети прстенасту водоводну мрежу која је истовремено и ПП мрежа. Предвидети одређени број поцемних хидраната.

Фекална канализација

Мрежа у том делу насеља је по сепаратном систему. Пројектовати фекалну канализациону мрежу по сепаратном систему. Пошто је тај део насеља нижи од прикључног колектора предвидети црпну станицу у непосредној близини постојеће пошто иста не одговара по капацитету, а и диспозиционо. Потисни цевовод од постојеће црпне станице ПВЦ цевовод ф 150 мм користити постојећи објекти 4 , 5 , и 12 се могу прикључити гравитационо на постојећи градски колектор.

Кишна канализација

У том делу насеља не постоји улична кишна канализациона мрежа па се кишне воде одводе на околни терен. Постоји могућност да се изведе улична канализациона мрежа и да се уз помоћ црпне станице за кишне воде одведе у постојећи поток на западној страни парцеле. Решење преко понирућег бунара не би смело да се користи због близине изворишта „Зеленица,, за пијаћу воду и могућности загађења прве фреатске издани. Такође је могуће одвод са кровова објеката одвести кроз потисни цевовод засебно без препумпавања, кроз техничку документацију размотрити ту могућност.

Електроенергетска инфраструктура

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта, предвиђена је изградња објеката са основном наменом за пословно, апартманско, рентално становање, пансион, становање у функцији туризма, комерцијалне функције. Грејање објеката је топловодно са централног система.

Уз укупан фактор једновременост на нивоу трафостанице $K_j = 0,6$ укупна потребна једновремена снага $P_{jy} \times K_j = 2.310,92 \times 0,6 = 1.386,5$ кв.

С обзиром да је постојећа инсталисана снага трафостанице „Нови Дом 1,,

$P_{и} = 1 \times 1000 + 1 \times 630$ КВА = 1630 КВА што са просечним фактором снаге $\cos \phi = 0,95$ омогућује једновремену снагу на прикључку $P_j = P_{и} \times \cos \phi = 1548,5 > 1.386,5$ кв колика је једновремена снага објеката.

Према овој анализи постојећа трафостаница својим инсталисаним капацитетом може задовољити садашње и будуће потребе у снабдевању ел. енергијом на средњем напону стим да је треба реконструисати (превести) из индустријског у дистрибутивни тип.

С обзиром да је техничким условима дата могућност напајања и из постојеће ТС

10/0.4кв „Блед,, може се користити и ова напојна тачка уколико се укаже потреба за повећањем снаге конзума.

Прикључни водови ће се полагати по већ датим коридорима кабловске канализације према графичком прилогу бр. □6 „План ЕЕ и ТТ инфраструктуре,,.

0,4 КВ кабловска мрежа

Развод електричне нисконапонске мреже у обухвату У.П. је предвиђен подземним кабловским водовима у у кабловској канализацији постављеној кроз зелене површине у тротоарима и испод саобраћајница. Кабловска канализација је предвођена са најмање четири цеви Ф 110 мм у магистралним правцима а до објеката са по две цеви Ф 110 мм.

Укупна дужина кабловске канализације са четири цеви Ф 110 мм. је око 650 м. а са две цеви Ф 110 мм. је 100 м.

Прикључак објеката се изводи посебним подземним кабловским водовима у кабловској канализацији или слободним полагањем у зеленим површинама према из ТС 10/0,4 кВ „Нови Дом 1,, према посебној инвестиционо-техничкој документацији у складу са потребном ангажованом снагом у пројектима електроинсталација објеката што је условљено и технички услови број А332-91311/1-2021 од 09.03.2021. године.

Урбанистичким пројектом је дат начелни правац кабловске трасе НН мреже са оријентационим положајем дистрибутивног ормана а тачан положај и број ће бити обрађен пројектом спољашњег уређења.

Унутрашње инсталације планираних објеката и технолошке опреме се свде на кабловске прикључне ормане (КПК) на фасади објекта.

Мерење потрошње електричне енергије у објектима комерцијалног садржаја је директно, на 0,4 кВ напону преко трофазних двотарифних бројила у типизирном мерном орману у приземљу, док се у пословном делу (објекти који се задржавају) врши мерење снаге и потрошње преко мерне групе у посебном мерном орману.

Пројектном документацијом предвидети инсталацију за изједначење потенцијала и заштиту од атмосферских пражњења у складу са прописима за ову врсту објеката.

ТТ мрежа и кдс

Предметна локација припада кабловском подручју бр4. КЦ Бања Ковиљача. За прикључење објекта на ТТ мрежу, потребно је изградити ТТ кабловску канализацију од 4 ПВЦ цеви пресека 110мм и припадајућим ТТ окнима (према графичком прилогу), и то од постојећег ТТ окна у улици Народног Фронта. Од планираних ТТ окана до објеката положити две ПВЦ цеви пресека 110мм (једну за провлачење каблова, другу резервну за будуће потребе). У планираним објектима предвидети унутрашње изводе одговарајућег капацитета (резерва 50%). У сваком објекту уградити изводни ТТ ормар од кога се

поставља развод унутрашњих ТТ инсталација. Капацитет потребног телекомуникационог кабла одредиће се накнадно према стварној потреби објеката.

За прикључење нових објеката на ТТ мрежу обратити се „Телеком Србија,, АД, РЦ Лозница.

Гасоводна мрежа

Предметни обухват пројекта је у зони поред које је изграђен главни вод дистрибутивне гасоводне мреже, па ће планиране објекте бити могуће прикључити као будуће потрошаче природног гаса као енергента, уз претходну изградњу дистрибутивне гасоводне мреже у обухвату Урбанистичког пројекта. Главни дистрибутивни гасовод је изграђен (и под притиском) дуж коловозне траке у земљаном (зеленом) појасу, а према графичком прилогу „План гасификације” (лист бр.8). При пројектовању и изградњи дистрибутивне гасоводне мреже у обухвату морају се поштовати услови које су издати од стране „Лозница-Гас” А.Д. из Лознице бр. LG-408/21 од 10.02.2021. год.

4.0. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

4.1. Намена

Урбанистичким пројектом поред анализе параметара на изграђеним парцелама предвиђа се изградња стамбеног објекта на кп 179/17, отвореног паркиралишта на кп 179/20 у служби целог комплекса и анализа урбанистичких параметара за изградњу на неизграђеним парцелама. парцелама кп 179/10, 179/25 и 179/11 КО Бања Ковиљача.

За потребе инвеститора на предметној локацији на парцели кп 179/17 је планирана изградња стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк. Укупна бруто развијена грађевинска површина пројектованог објекта биће **5.798,00** м². Урбанистичким пројектом за изградњу у оквиру комплекса „Пејак хандел“ је предвиђена :

- Изградња стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк на кп 179/17
- Изградња отвореног паркинг простора у сврху обезбеђивања недостајућих паркинг места у оквиру комплекса - кп 179/20
- Обезбеђивање колског и пешачког приступа парцелама 179/17 и 179/20
- Организација саобраћајног решења у оквиру комплекса
- Анализа урбанистичких параметара за будућу изградњу на парцелама 179/10, 179/11, 179/25

Циљ израде Урбанистичког пројекта стамбено-пословног комплекса „Пејак Хандел“ је стварање законских и планских услова за изградњу стамбеног објекта на кп 179/17, планирање изградње будућих објеката на неизграђеним парцелама кп 179/10, 179/11 и 179/25, решење паркирања у оквиру комплекса у складу са планском документацијом која се примењује за предметно подручје.

Планирани објекти, интерне саобраћајнице и паркинг простор се могу градити у фазама, сваки појединачно. Инвеститор ће у складу са својим могућностима одредити фазну изградњу у оквиру комплекса.

Изградња стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк на кп 179/17

Катастарска парцела број 179/17 КО Бања Ковиљача испуњава услове за грађевинску парцелу.

Заједно са парцелом кп 179/16 чини стамбени блок. Парцела заузима крајњи десни део обухвата и својим дужим делом излази директно на Улицу народног фронта. Угаона је и оивичена је Улицама народног фронта и интерним саобраћајницама (179/1 са северне стране и 179/6 са јужне стране). Површина предметне парцеле је 25.34а (2.534,00м²). Приступ предметној парцели омогућен је из Улице народног фронта и са интерних саобраћајница са јужне и северне стране.

У оквиру предметне катастарске парцеле, у оквиру новопројектованог стамбеног комплекса, биће заступљене следеће функционалне целине:

- Десни део парцеле на удаљености 1.8м од регулационе линије намењен изградњи будућег стамбеног објекта -дуж источне границе парцеле-орјентисан ка Улици народног фронта
- Средњи део парцеле-западни уз границу са суседном парцелом кп 179/16 где је планирано постављање интерне саобраћајнице која пресеца парцелу са подужним и управним паркирањем
- Леви део парцеле-који залази у суседну парцелу кп 179/16 који је уређен и озелењен и где је постављена биста патријарха Павла

Интерна саобраћајница је планирана у средишњем делу парцеле уз суседну парцелу кп 179/16. Први део саобраћајнице из обе улице је двосмеран до улаза у гаражу која се налази у сутерену објекта (гаражи се приступа преко двосмерне рампе нагиба 12 степени-спушта се на коту -1.20м). Други део саобраћајнице је једносмеран из правца севера ка југу како би се омогућило паркирање дуж границе са парцелом 179/16 и дуж самог објекта. Ширина интерне саобраћајнице је 5.0 м у двосмерном делу, док је једносмерни део планиран у ширини од 3.5м.

Положај објекта у оквиру предметне парцеле, колског и пешачког приступа, паркинга, интерне саобраћајнице и зелених површина приказан је на графичком прилогу број 4 – Урбанистичко решење.

Изградња стамбеног објекта спратности П+4+Пк у стамбеном блоку кога чине парцеле кп 179/10, 179/11 и 179/25

Катастарске парцеле број 179/10, 179/11 и 179/25 КО Бања Ковиљача заједно чине блок који заузима леву половину предметног комплекса. Укупна површина блока је 42.52а (4252 м²)- кп 179/10 површине 13.24 а, кп 179/25 – 6а и 179/11 највеће површине од укупно 23.28а. На парцелама кп 179/10 и 179/11 планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+4+Пк. На парцели кп 179/25 се налази уређена зелена површина и ова парцела је планирана за дечје игралиште.

4.2. Регулационо и нивелационо решење

На предметној катастарској парцели дефинисане су грађевинске линије, у смислу удаљености од границе парцеле и регулационих линија, а у свему у складу са **Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Сл. лист града Лознице бр.4/11 и 14/17)**

Планирани објекат је **слободностојећег типа.**

Предња грађевинска линија будућег објекта је одређена планом. Приземље новопројектованог објекта налази се 1.8 м од регулационе линије Улице народног фронта-источна граница обухвата. Са западне стране до парцеле 179/16 приземље планираног објекта је удаљено 8.2 м, а од објекта на парцели 11.40м а . Од границе парцеле са јужне стране до интерне саобраћајнице кп 179/6 објекат је удаљен 14.80м-грађевинска линија одређена планом док је од саобраћајнице са северне стране објекат удаљен 12.80м-грађевинска линија одређена планом. Паралелно граници са парцелом са западне стране пружа се интерна саобраћајница ширине 3.5 м дуж планираног објекта са које се приступа паркинг местима управно и подужно постављеним у односу на парцелу кп 179/16. Од уласка на парцелу са јужне и северне стране планирана је двосмерна саобраћајница која води до уласка у гараже које се налазе у сутерену објекта. Улази у гаражу су на бочним фасадама са северне и јужне стране. У западном делу парцеле у делу који залази у парцелу 179/16 предвиђено је и формирање зелене површине

Ради адекватне комуникације на парцели у оквиру предметног обухвата, за кориснике објекта, планира се обезбеђивање колског приступа парцели са северне стране интерне саобраћајнице кп 179/1(Нова 1) ,и јужне стране са интерне саобраћајнице кп 179/6(Нова 2).

На предметној парцели обезбеђено је укупно 6 паркинг места димензија 2.5x4.8м метара и 20 паркинг места дим 2.0x5.5м, 3 паркинг места дим 2.5/5.5м и 4 паркинг места дим 2.4/4.8м.

Координатама осовинских тачака дефинисана је интерна саобраћајница регулационо, а катама нивелете на местима осовинских тачака и нивелационо.

Приказ грађевинских линија дат је у оквиру графичког прилога број 4 – Урбанистичко решење.

На графичком прилогу број 5- Урбанистичко решење регулације и нивелације приказане су регулационе и грађевинска линија, као и диспозиција објекта са висинским катама свих важећих елемената на простору обраде.

При нивелисању интерних саобраћајница и платоа поштовани су минимални подужни и попречни падови неопходни за неометано отицање воде. На прелазу између асфалтних (саобраћајнице и платои) и зелених површина предвиђени су нормални коловозни ивичњаци.

Све слободне површине и платои су нивелисани тако да се атмосферске воде са њих одводе затвореним системом канализације, са одговарајућим бројем сливника, што је приказано у графичком прилогу бр. 5 - Урбанистичко решење регулације и нивелације

Детаљном разрадом Пројекта за грађевинску дозволу могуће је одступање од нивелационог решења датог Урбанистичким пројектом, у циљу правилног нивелационог уклапања свих садржаја на парцели.

4.3. Приступ објектима, саобраћајно решење и паркирање

Ради адекватне комуникације на парцели у оквиру предметног обухвата, за

кориснике стамбеног комплекса планира се обезбеђивање колског и пешачког приступа парцели са северне кп 179/1 и јужне стране кп 179/6 са интерних саобраћајница Нова 1 и Нова 2.

У оквиру предметне парцеле планирана је интерна саобраћајница паралелна суседној парцели кп 179/16 која је предвиђена са својим двосмерним и једносмерним деловима у циљу обезбеђивања приступа будућем објекту и паркинг простору, имајући у виду дефинисану намену. Ширина коловоза двосмерне интерне саобраћајнице у првом делу са јужне стране је 5.0м, двосмерни део из правца севера такође ширине 5.0м док је једносмерни део из правца севера ширине 3.5м. Са главне двосмерне саобраћајнице из оба правца одваја се рампа нагиба 12 степени за улазаку гараже које се налазе у сутерену објекта. Планиране су 2 мале гараже капацитета до 20пм са засебним улазима на јужној и северној фасади објекта.

На предметној парцели обезбеђено је укупно 6 паркинг места димензија 2.5x4.8м метара и 20 паркинг места дим 2.0x5.5м, 3 паркинг места дим 2.5/5.5м и 4 паркинг места дим 2.4/4.8м.

Саобраћајне површине (интерна саобраћајница, паркинг простори) су дефинисане координатама осовинских и темених тачака и регулационо, а kotaма нивелете на местима осовинских тачака и нивелационо.

Како је меродавно возило за приступ предметној парцели с обзиром на намену предметног објекта путничко возило неопходно је упустити ивичњаке у Улици Стојан Новаковића у ширини планираног улаза на парцелу са радијусима од по 5.0 метара.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

5.1. Биланс површина планираних садржаја и урбанистички показатељи

Површина предметног обухвата на коме се планира изградња стамбеног објекта износи 2.534,00. 00м². Након изградње стамбеног објекта према урбанистичком пројекту, укупна површина под хоризонталном пројекцијом објекта износи 978.00 м². Остварени индекс заузетости износи 38.59 % и налази се у оквирима прихватљивог индекса, предвиђеног важећом урбанистичком документацијом, чија је вредност 60% за парцеле у оквиру предметне зоне.

Објекат је спратности Су+П+4+Пк. Планирана спратност објекта је максимална спратност за предметну зону. Укупна бруто развијена површина објекта износи 5.798.00 м². Остварени индекс изграђености парцеле, који износи 2,28, у складу је са максимално дефинисаним индексом за предметну зону, који износи 2,5 на нивоу парцеле и 3,0 на нивоу блока.

Према Плану генералне регулације насељеног места Бање Ковиљаче за предметну зону потребно је обезбедити 20 % зеленила од укупне површине парцеле. Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити 5% од условљене (условљена површина x0.95).

Планирана површина под зеленилом износи 509.00 м² што је мало више од 20 % укупне површине парцеле.

Са јужне и северне стране и на делу парцеле који залази у део парцеле 179/16 налази се највећи део предвиђене зелене површине-кја је већ уређена, најзаступљенији је

травњак , али се планира и садња ниског жбунастог растиња ка Улици народног фронта.

У следећој табели дат је упоредни приказ урбанистичких параметара за предметну парцелу након изградње објеката и уређења површина:

ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 179/17 КО Бања Ковиљача P=2.534,00m ²									
	Спратност објекта		Зелене површине	Индекс заузетости		Индекс изграђености		Бр.паркинг места	
	Стамбени							Путничка возила	
Дозвољено	П+4+Пк	506,8м ²	20%	1.520,40м ²	60%	6,335.00м ²	2.5	113	мин 1 на 70м ²
Остварено	Су+П+4+Пк	509,00м ²	20,08%	978,00м ²	38.59%	5,798.00м²	2.28	76	11 стан 1пм

На предметној парцели је обезбеђен паркинг простор за путничка возила за кориснике стамбеног комплекса. Паркинг простор за путничка возила димензионисан је у складу са одредницама и са параметрима дефинисаним у оквиру План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Сл. лист града Лознице бр.4/11 и 14/17) где је дефинисано да је, када је пословање у питању, потребно обезбедити једно паркинг место на 60 м² корисног простора и за сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

Предметни објекат има укупно 113 стамбених јединица (по 19 станова на првом, другом , трећем , четвром спрату и поткровљу, док је бр с.јединица у приземној етажи 18). Укупан број потребних паркинг места на основу организације и квадратуре предметног објекта је 113.

Укупан број паркинг места који је предвиђен за путничка возила у оквиру предметне парцеле је 34, број паркинг места у гаражама у сутерену објекта је 42 . Укупан број планираних паркинг места је 76 на предметној парцели. 37 недостајућих паркинг места биће надокнађено у оквиру комплекса на катарској парцели кп 179/20 која је првобитним Урбанистичким планом била предвиђена за паркирање. На парцели је планиран отворен паркинг са укупно 45 паркинг места у овој фази, али за случај да се у оквиру комплекса појави потреба за већим бројем паркинг места планирана је монтажа платформе са додатним нивоом за паркирање.

Инвеститор обезбеђује паркинг места у сопственом комплексу на парцели коју је планирао за паркирање (која је првобитним Урбанистичким пројетом из 2009 године и била планирана за паркирање на 2 етаже).

Парцела кп 179/20 на којој је планирано паркирање у предметном комплексу налази се у северном делу обухвата уз саму пругу Шабац-Мали Зворник. Колски приступ парцели омогућен је из насељске саобраћајнице са јужне стране кп 179/1(Нова 1). На парцели је планиран кружни двосмерни ток саобраћаја како би се простор најбоље исористио у погледу паркирања. На парцели је пројектовано укупно 45 паркинг места дим 2.5/5м.

У следећој табели је дат преглед остварених новопројектованих површина, појединачно и у збиру, са процентуалним приказом заузетости парцеле 179/17 и парцеле кп 179/20 на којој се планира паркирање.

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр.179/17 КО Бања Ковиљача- ПЛАНИРАНО

СТАЊЕ		Површина парцеле П=2.534,00м ²	
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПЛАНИРАНО	УКУПНО	
ОБЈЕКТИ	Површина приземља	Површина	Заузетост
А-стамбени објекат	908,00 м ²	908,00 м ²	35,83%
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА		Површина	Заузетост
В - Паркинг простор за аутомобиле	392,54м ²	1.117,00м ²	44.08%
Д- Интерна колска комуникација	536,32м ²		
Е-пешачке стазе	185,14 м ²		
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		Површина	Заузетост
С– Зелене површине	509,00м ²	509,00м ²	20,08

НАМЕНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр.179/20 КО Бања Ковиљача- ПЛАНИРАНО		СТАЊЕ Површина парцеле П=1.416,00м ²	
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПЛАНИРАНО	УКУПНО	
ПАРКИНГ И КОМУНИКАЦИЈА	Површина	Површина	Заузетост
В - Паркинг простор за аутомобиле	611,00м ²	1.146,00м ²	80,93%
Д- Интерна колска комуникација	535,00м ²		
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		Површина	Заузетост
С– Зелене површине	270,00м ²	270,00м ²	19,06%

У следећој табели је приказан биланс паркирања за постојеће изграђене објекте , планирани стамбени објекат на кп 179/17.

Анализа паркинг места у оквиру пословно-стамбеног комплекса „Пејак Хандел“
табела 10

Број парцеле у оквиру комплекса “Пејак Хандел”	Планирани број паркинг места према урбанистичком пројекту	Потребан број паркинг места	Остварен и могућ број паркинг места	Напомена
Кп 179/12	18	48	18 пм	Објекат 2 има 48 апартманских јединица
Кп 179/13	20+17	20	17 гаражних места а+20 пм	Објекат 1 има 20 апартманских јединица
Кп 179/19	33+46	50	33 гаражна места +46пм	Објекат „Ентер“ који се налази на кп 179/19 (објекат је изграђен и у њему се налази 50 апартманских јединица)
Кп 179/10	17	/	17 пм (по уп)	Парцела није изграђена, али се на њој планира изградња стамбеног објекта спратности П+4+Пк, паркинг места ће бити обезбеђена на парцели , у подземној гаражи и парцели кп 179/20 уколико се укаже потреба , тренутно је на парцели отворен паркинг
Кп 179/11	47	/	47пм (по УР)	Парцела није изграђена, али се на њој планира изградња стамбеног објекта спратности П+4+Пк, паркинг места ће бити обезбеђена на парцели , у подземној гаражи и парцели кп 179/20 уколико се укаже потреба , тренутно је на

				парцели отворен паркинг
Кп 179/6	28	0	28 гаражних места.	Парцела на којој су изграђене гараже са 28 места
Кп 179/14 I 179/15	58+162	220	220 пм (58 гаражних +162 пм на парцели)	Парцеле за које су издате грађевинске дозволе , према којима је потребан број паркинг места 220, а на парцели је могуће остварити 162+58 места у гаражи, све решено у оквиру парцеле
Кп 179/16	57	135	57 пм	Објекат „Сениор“ који се налази на кп 179/16 (објекат је изграђен и у њему се налази 135 апартманских јединица
Кр 179/17	76	113	76 пм (34 пмна парцели 42 у подземној гаражи)	Парцела за коју се тренутно ради УП, потребан број паркинг места је 113 а остварен број на парцели је 76 недостајући бр. паркинг места биће надокнађен у оквиру комплекса(36)
Кр 179/18	16	35	16пм	Parcela na kojoj je izgrađen sportsko-rekreativni objekat , a parkiranje решено у оквиру parcele на 20 mesta, a ostatak у оквиру kompleksa
Кр 179/24	6	0	6 пм	Parcela nije izgrađena на нјој се налази отворени parking
Кп179/20	45	0	45 пм	Парцела на којој је изграђен монтажно-демонтажни пословни објекат грађ.дозвола број 351-46/2019-В од 05.01.2019. године .За парцелу је рађен посебан УП, јер је првобитно на њој планирана била гаража. Објекат је у међувремену демонтиран тако да је парцели враћена првобитна намена

				односно паркирање. Постоји и решење о уклањању објекта.
Кр 179/21	11	0	11 гаражних места	На овој парцели је изградена гаража са 11 рм
Кр 179/26	23	6	23 рм	Parcela на којој је изграђен магацин, паркирање решено у оквиру парцеле
	680	627	680	

Укупан број потребних паркинг места за изграђене објекте и објекте који су изградњи у оквиру пословно-стамбеног комплекса “Пејак хандел” у овом тренутку (узимајући у обзир објекат на кп 179/17 и кп 179/10 и 179/11) износи 628. Укупан број остварених И могућих паркинг места је 680 (52 паркинг места више од тренутно потребних).

Из ове анализе се јасно види да је могућ и остварен број паркинг места већи од броја потребних паркинг места узевши у обзир решавање потреба за паркирањем свих парцела у комплексу а које су биле у обухвату урбанистичког пројекта из 2009. године као и да је број остварених и могућих паркинг односно гаражних места већи од броја паркинга планираних урбанистичким пројектом.

Урбанистичким пројектом за изградњу стамбеног објекта на кп 179/17 потребно је обезбедити укупно 113 паркинг места с обзиром на број стамбених јединица. У оквиру парцеле обезбеђено је укупно 76 места (34 у оквиру дворишта и 42 у 2 засебне гараже у оквиру сутерена објекта). Недостајући број паркинг мест укупно 36 биће решен у оквиру комплекса (на парцели 179/20).

6.2. Висина објеката

Стамбени објекат чија је градња планирана овим пројектом је спратности Су+ П+4+Пк. Према идејном решењу које је саставни део овог Урбанистичког пројекта, предвиђена висина кровног венца стамбеног објекта је 17.70 м у односу на коту тротоара испред улаза у стамбени објекат (кота 0.00).

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине у оквиру комплекса, изван површина под објектима и саобраћајних и манипулативних површина, предвиђене су за озелењавање. Диспозиција зелених површина одређена је положајем објеката/садржаја у комплексу и организацијом саобраћајних и манипулативних површина. Такође, организација зелених површина и избор садног

материјала условљени су и планираним положајем инсталација у комплексу. Уређење слободних и зелених површина на предметној парцели приказано је у графичким прилозима бр. 4 Урбанистичко решење намене површина.

Према Плану генералне регулације за предметну зону потребно је обезбедити 20 % зеленила од укупне површине парцеле. Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити 5% од условљене (условљена површина $\times 0.95$).

Укупно планирана површина под зеленилом износи 7.700,00,00 м². На парцели дуж границе са Улицом народног фронта биће формиран травњаци са жбунастим растињем. Травњак је најзаступљенији на предметној парцели и потребно је планирати га од аутохтоних врста трава отпорних на сушу и гажење. Нивелацијом терена је потребно обезбедити правилно отицање атмосферске воде од објеката и других површина ка зеленој површини.

Озелењавање треба ускладити са положајем објекта пешачких и колских стаза, подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Могуће је предвидети садњу дрвећа непосредно уз паркинг простор, при чему је потребно предвидети вертикалне и хоризонталне заштите око садница.

Приликом садње придржавати се основних начела удаљености стабала саднице од ивице рова инсталација (од водовода, електро и тт инсталација - 1,5м; од канализације - 2,5 до 3м; од гасовода и топловода - 2 до 2,5м).

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ТЕХНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички подаци и услови надлежних управљача инфраструктуре у погледу могућности прикључења планираног комплекса на јавну инфраструктурну мрежу.

У даљој фази разраде и израде техничке документације ускладиће се све планиране трасе и објекти инфраструктуре на парцели, са прописаним међусобним одстојањима и прописаном заштитом инсталација.

Интерне инсталације водовода и канализације су изведене делимично и у мери која је довољна за тренутно стање изграђености комплекса. Ширење планиране мреже обавља се сукцесивно и у складу са динамиком. Доминантно је изведена водоводна мрежа и одређени делови канализационе мреже-фекалне и атмосферске.

У обухвату пројекта налазе се интерне инсталације водовода и канализације на комплетном комплексу, око парцеле број 179/17 КО Бања Ковиљача (на којој се планира изградња стамбеног вишетажног објекта) и потенцијални нови прикључци на јавне (уличне) инсталације комуналне инфраструктуре. Дуж интерних саобраћајница, претходном документацијом дефинисани су коридори интерних инсталација који су кориговани у зависности од степена изграђености и потреба објеката. Мерење утрошка воде врши се на уласку у комплекс али је могуће сваки објекат интерно опремити посебним водомерима. Дистрибутивна мрежа у оквиру комплекса је примарно изграђена и распоредом спољашњих хидраната има функцију и спољне хидрантске мреже. У оквиру новог објекта планирана је изградња 93 стамбене јединице. Пошто предметна парцела заједно са парцелом 179/16 КО Бања Ковиљача (на којој је изграђен објекат), чини комплекс, провериће се капацитет и положај постојећих прикључака на комплексу ради њиховог коришћења. Ако постојећи прикључци водовода и канализације буду недовољног капацитета и неодговарајућег положаја приступиће се изради нових прикључних инсталација.

Објекат ће се прикључити на уличну интерну водоводну цев која се налази у улици између

изграђеног објекта комплекса и предметног објекта. Извршиће се израда новог прикључног ценовода на интерну уличну цев минималног пречника ПЕ ДН 110(Ø100) мм, који ће задовољити санитарне и противпожарне захтеве објекта на парцели.

На парцели је планирана изградња нове унутрашње санитарне и хидрантске водоводне мреже и нови прикључни ценовод је у функцији снабдевања свих корисника на парцели санитарном и противпожарном водом. Процењена потреба за санитарном водом је око 4,8 л/с.

Око објекта није обавезна израда прстена спољне хидрантске мреже пошто се постојећи прстен може користити за заштиту у складу са важећом законском регулативом из те области.

Хидрантска мрежа, тј. одвојци за снабдевање унутрашње мреже, ће испред објекта са ПЕ материјала ценовода прећи на ЗН пречника ДН 75-3“ и водити до претпоследњег хидранта у низу након чега се прећи на ценовод унутрашњег пречника Ø2 мм (ДН50-2“). У објекту ће се уградити хидрантски ормари на одговарајућем месту, углавном у заједничким просторијама (стандардни, офарбан црвеном бојом са ознаком Х, са лоптастом славином, ватрогасним тревира цревом називног пречника 52 мм дужине 15 м и млазницом).

Капацитет унутрашње хидрантске мреже је довољан за једновремени рад два унутрашња хидранта са укупном потребом за хидрантском водом од 5 л/с. Преиспитаће се расположиви притисак и у случају недостатка предвидети уградњу постројења за повећање притиска на хидрантској мрежи.

Канализациона мрежа објекта и припадајуће парцеле прикључиће се на интерни фекални колектор сепаратног система у улици комплекса између будућег-предметног и постојећег објекта. Узеће се у обзир стање постојећег фекалног прикључка и његова искористивост за канализацију нових додатних количина отпадне воде. Прикључна цев пречника мин Ø200 мм евакуишаће употребљене воде са парцеле, док ће се атмосферске воде посебно водити ка планираној атмосферској мрежи на комплексу. За израду прикључка објекта изградиће се ревизиони силаз са канализационом ревизијом. Канализација количина предметне зграде вршиће се ка обухватном шахту у коме се сакупља са фекалном отпадном водом остатка комплекса која се води колектором дуж Улице Нова 1. Комплетне канализационе отпадне воде се уводе у нову црпну станицу на истој парцели. Из црпне станице отпадне воде се потисом шаљу у градски колектор јужно од комплекса.

Положај планиране црпне станице коју је неопходно изградити уместо постојеће условљен је улазом у паркинг гаражу па је зона за његову изградњу у зеленом појасу парцеле 179/17.

Урбанистичким пројектом нису дефинисане координате интерних прикључака на инсталације већ дефинисане претходном планском документацијом из разлога могућности положајне корекције а све у складу са коначним пројектом архитектуре и спољног уређења.

Вредности хидротехничких величина од значаја за прикључење и израду интерних инсталација водовода и канализације дефинисаних овом документацијом, могуће је кориговати у процедури израде пројектно техничке документације (ИР, ПГД, ПЗИ). Све будуће инсталације водовода и канализације пројектовати и извести у складу са Техничким условима ЈКП "Водовод и канализација" Лозница, 73/845 од 26.06.2018.год. који су саставни део документације овог УП-а и којим су дефинисани услови за пројектовање, изградњу и прикључење корисника на уличне инсталације водовода и канализације.

Снабдевање електричном енергијом

Прикључење планираног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем извести према техничким условима издатим од стране надлежног оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“, Огранак Електродистрибуција Лозница (број 8j.1.1.0-Д-09.14-42826-1 од 18.02.2021.). Према члану 131. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, бр.57/11, 80/11, 93/12, 124/12), енергетски субјекат за

дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

На предметној парцели кп 179/17, не постоје објекти и прикључци електроенергетске инфраструктуре, али у оквиру блока и на суседној парцели кп 179/16 и у оквиру комплекса постоје прикључци и капацитети електроенергетске инфраструктуре.

У оквиру стамбеног комплекса „Пејак Хандел“, постоји трафостаница МБТС „Нови дом 1“.

Планирани објекат је спратности Сут+П+4+Пк. У сутеренском делу пројектоване су 2 засебне гараже, са заједничким језгром.

У приземљу, спратовима и поткровљу планирана је изградња укупно 113 стамбених јединица. Структура станова је различита тако да је у складу са њом и планирана потребна снага:

6 станова нето квадратуре >60м²-очекивана снага 17.5KW
107 станова нето квадратуре <60м²-очекивана снага 11.04 KW
Заједничка потрошња светло у ходницима и гаражи 1 11.04 KW
Заједничка потрошња светло у ходницима и гаражи 2 11.04 KW
Вентилација гараже 1 13 KW
Вентилација гараже 2 13KW
Вентилација гасне котларнице 11.04KW
Гасна котларница 50 KW
Лифт 13KW

Очекивана инсталисана једновремена снага објекта је око 380 kw. Објекат ће на електроенергетску мрежу бити прикључен у складу са условима надлежне Електродистрибуције. Пројектом ће бити предвиђене електро инсталације осветљења, општинских потрошача, електро инсталације за потребе хидротехничких и термотехничких потрошача, као и за потребе телекомуникационих инсталација.

Телекомуникације

Прикључење новог објекта на телекомуникациону мрежу биће дефинисано кроз услове за пројектовање и прикључење за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење) од стране Телеком Србија а.д., пословница Шабац у обједињеној процедури.“ Телеком Србија “ ИЈ Шабац је дао сагласност на Урбанистички пројекат -технички услови број А332-91311/1-2021 од 09.03.2021. године.

Унутрашњу инсталацију у планираном објекту извести ДСЛ кабловима према ИЕЦ 62255 стандарду. У свакој просторији планирати 2ц2, 4ц2 или 6ц2 ДСЛ кабл. Инсталационе ДСЛ каблове (УТП каблови категорије 5е) планирати са ХФФР омотачем. Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале уколико су пројектом објекта предвиђени. У случајевима када се планира полагање каблова у ПВЦ каналице, ради заштите од утицаја ЕЕ каблова, ефикасније је коришћење СТП каблова. Поред инсталационих каблова планирати још једну цев Ø32мм или Ø36мм за вертикални развод и цеви Ø16мм или Ø32мм за хоризонтални развод у зиду за потребе евентуалног накнадног полагања оптичких каблова. На страни корисника каблове завршити у одговарајућој корисничкој кутији на ПУ45 утичници.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и

техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, а при планирању обавезно водити рачуна о минималном светлом растојању друге инфраструктуре од постојеће ТК инфраструктуре.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø110мм на местима укрштања траса телекомуникационе инфраструктуре са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања реконструкције саобраћајне инфраструктуре планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Машинске инсталације

На предметној парцели планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Сут +4+Пк. За загревање просторија овог објекта потребно је предвидети инсталације централног грејања са гасном котларницом и прикључком на дистрибутивну гасну мрежу “Лозница гас“ ДОО Лозница у свему према условима бр. LG-408/21 од 10.02.2021. год.

За прикључење инсталације централног грејања са гасном котларницом објекта неопходно је да се изврши изградња прикључног гасовода од КМРС објекта до места прикључења на дистрибутивни гасовод.

У самом приземљу објекта планирана је изградња гасне котларнице, капацитета 380 KW у складу са захтевима дистрибутера топлотне енергије. Од ове гасне котларнице би се топлотна енергија до сваке етаже објекта транспортовала успонским водовима кроз заједнички степенишни простор. У степенишним просторима неопходна је изградња прикључака сваке стамбене јединице посебно. Ова прикључна места би морала да поседују засебно за сваку стамбену јединицу затварајуће и регулационе арматуре и уградњу мерача утрошка топлотне енергије. Од прикључних места неопходно је да се изврши изградња ценовода до сваке стамбене јединице. Унутар стамбене јединице неопходна је изградња цевне мреже за транспорт топле воде до грејних тела.

За потребе хлађења објекта планиран је појединачни клима уређај за сваку стамбену јединицу.

Подаци за табелу (за главну свеску):

Прикључци на инфраструктуру : прикључак на дистрибутивни гасовод

Очекивани топлотни капацитет гасне котларнице 380 KW, притисак гаса 20-25 мбар.

9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

За евакуисање чврстог комуналног отпада из комплекса предвиђа се постављање посуде за смеће - контејнера запремине 1.000 л на планираном бетонском платоу у оквиру зелене површине у северозападном делу парцеле. Плато је предвиђен тако да контејнер буде приступачан возилу за сакупљање отпада, а површина платоа се уређује тако да се може лако одржавати и прати. Уместо стандардног контејнера на платоу је могуће поставити и посебне посуде за примарну селекцију комуналног отпада (папир, метал, стакло, пет амбалажа и др.), са увођењем централизованог система разврставања и рециклаже.

Чврсти комунални отпад који настаје на предметној парцели са локације се одвози једном недељно ангажовањем ЈКП „Наш дом“ Лозница .

10. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Подручје Бање Ковиљаче припада Вардарској геотектонској зони. У геолошкој грађи ширег терена заступљени су углавном тријаски и горњокредни седименти, који изграђују велику антиклиналну структуру Гучева разломљену уздужно и попречно већим бројем раседа.

Тријаске творевине су представљене кречњацима, пешчарима и шкриљцима, у доњем делу, а кречњацима и доломитима у горњем. Стене изграђују гребен Гучева (Црни врх и

Кулиште), односно терен јужно од Бање. За време средњег тријаса у подрињском региону дошло је на више места до вулканске активности, која се манифестовала изливањем порфиритских лава и образовањем већих или мањих маса порфирита, вулканских брежа и туфова.

Раседи у терену су бројни и јасно изражени, изузимајући оне покривене алувијалним наносом реке Дрине. У самој Бањи се запажа један расед правца пружања север-југ, који је просечан са раседима правца северозапад-југоисток.

У инжењерско геолошком погледу, у пределу Бање Ковиљаче могу се издвојити следеће две категорије терена:

- 1) терени изграђени од алувијалних седимената, на ужем простору Бање,
- 2) терени брдског залеђа Бање, изграђени од флишних седимената горњокредне старости.

Приобаљ е Дрине застрвено је алувијалним седиментима. То је комплекс стена са мање више ограниченим својствима у погледу носивости, нарочито при високим водостајима, због тога се погодност за грађевинску делатност може постићи евентуалним мерама мелиорације, прилагођавањем дубине темељења природном тлу, контролисаним насипањем.

Брдско подручје изграђено од кредног флиша припада условно стабилним теренима. Стабилност оваквих терена последица је постигнуте равнотеже; морфологије терена (нагиба падина), геолошких фактора (литолошких и физичко - механичких карактеристика стенских маса) и геоморфолошких процеса (физичко и хемијско распадање, интензитет савремених процеса).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметној парцели планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Сут +4+Пк.

Инвеститор је дужан да се у свом редовном раду придржава мера заштите животне средине у складу са чл. 102 Закона о заштити животне средине (Сл. гласник Републике Србије бр. 135/04, 36/2009-др. Закон 43/2011- одлука УС, 14/2016, 76/18 и 95/2018), у обављању својих активности обезбеди заштиту животне средине, применом и

спровођењем прописа о заштити животне средине, описаних у предметном захтеву.

Зелене површине представљају значајну компоненту еколошког система и један су од предуслова квалитетнијег односно хуманијег начина живљења.

Значај зелених површина у неком насељу огледа се у побољшању санитарно-хигијенских показатеља, обезбеђењу потребних површина за активну и пасивну рекреацију становништва.

Зелене површине насеља и њихове околине, њихово квалитативно и квантитативно стање значајни су за повољне биолошке услове живота и рада људи у насељу.

Мере заштите животне средине

Зелене површине заузимају простор од 7.700,00 м², односно 20 % од укупне површине парцеле. Формирани су зелени појасеви око самог објекта- на граници парцеле ка суседима и у другом делу парцеле иза паркинга велики травњак са жбунастим растињем

- Планирано је формирање дрвореда на граници обухвата са суседним парцелама-са северне стране до пруге, са источне стране до Улице Народног фронта дуж парцеле 179/21 и са западне стране обухвата до суседних парцела кп 546/1. Планиране саднице су четинари средњег и мањег раста типа *Chamaecyparis lawsoniana*
- Чисте атмосферске воде са кровних површина се испуштају путем уређених испуста на зелене површине, риголе и сл. без претходног пречишћавања.
- Атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (саобраћајнице, паркинзи и сл.), могу се испустити у реципијент тек након предtretмана тј. предходног пречишћавања на сепаратору уља и таложнику у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање
- У циљу заштите од пожара предвиђено је постављање хидрантске водоводне мреже, а уколико буде потребно, биће постављени унутрашњи хидранти и ПП апарати, у складу са законски дефинисаним мерама за заштиту од пожара.
- Инвеститор је дужан да у обављању своје активности обезбеди заштиту животне средине у свему у складу са Законом о заштити животне средине („Сл.гласник РС“, бр135/2004, 36/2009, 72/2009, 43/2011, 14/2016) и другим релевантним порописима.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према евиденцији из важеће планске документације у обухвату Урбанистичког пројекта и његовој непосредној околини нема евидентираних непокретних културних добара нити евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту.

Увидом у евиденцију регистра заштићених природних добара Завода за заштиту природе Србије, у обухвату Урбанистичког пројекта, као и у ширем окружењу, не постоје заштићена природна добра, као ни добра која се предлажу за заштиту.

На основу овога, Урбанистичким пројектом се не прописују посебне мере заштите у

овом погледу. У складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 55/2011 и 99/2011), прописују се опште мере заштите, и то:

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у

положају у коме је откривен;

- Ако постоји непосредна опасност од оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима не утврди да ли је предметна непокретност или ствар културно добро или није.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На предметном обухвату су предвиђене одговарајуће мере заштите од пожара. Омогућен је прилаз ватрогасном возилу. Пројектована унутрашња саобраћајница је уједно и противпожарни пут. Конструкција планираног објекта ће бити прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције и остали материјали потребног степена ватроотпорности.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су и претходни услови за заштиту од пожара МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу заштиту (**09.33 број 217-1765/21-1 од 22.03.2020.**) у којима је наведено да не постоје посебни грађевинско-технички, технолошки и други услови за израду предметног урбанистичког пројекта, али да је потребно приликом подношења захтева за добијање локацијских услова прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објекта са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС, бр. 54/15) и одредбама чл. 16 став 1 Уредбе о локацијским условима (Сл. Гласник РС, бр. 35/15 и 114/15).

Такође у условима је наведено следеће:

- У поступку прибављања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно члану 16 став 2 Уредбе о локацијским условима (“Сл. Гласник РС”, бр. 35/15 И 114/15) узимајући у обзир да због специфичности објекта Урбанистички пројекат не може садржати све неопходне могућности, ограничења И услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара И експлозија
- У погледу обезбеђења испуњености основних захтева заштите од пожара приликом пројектовања И изградње објекта И то на начин утврђен посебним прописима И стандардима којима је уређена област заштите од пожара И експлозија И проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације И опремане заштитним системима И уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 111/09 И 20/15)
- Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже, предвидети на начин да свака фаза представља техничко технолошку целину, која може самостално да се користи
- Објектима обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице И уређене плате за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Сл. Гласник СРЈ”, бр. 8/95)
- Обезбедити одговарајућу хидрантску мрежу, која се пројектује у складу са Правилником о техничким за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 3/18)

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара И експлозија ("Сл. Гласник СФРЈ", бр. 24/87)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа И припадајућих трансформаторских станица експлозија ("Сл. Гласник СФРЈ", бр. 24/87)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара И експлозија ("Сл. Гласник СФРЈ", бр. 53 И 54/88 И 28/95)

Урбанистичким пројектом су предвиђене све мере заштите од пожара предвиђене условима за заштиту од пожара МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу заштиту (09.33 број 217-1765/21-1 од 22.03.2020. год., који су дати у прилогу овог урбанистичког пројекта.

14. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Приликом изградње планираног објекта (стамбени објекат) потребно је придржавати се прописа у погледу енергетске ефикасности објекта. Прописана енергетска својства објекта дефинисана су Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011). Прописана енергетска својства објекта утврђују се издавањем Сертификата о енергетским својствима који чини саставни део Техничке документације.

15. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Позиција планираног објекта и површина на парцели приказана је на графичком прилогу бр. 4 – Урбанистичко решење намене површина и ознака објекта је преузета са поменутог графичког прилога.

ЛОКАЦИЈА и ОПШТЕ:

Објекат је предвиђен као стамбени вишепородични објекат спратности Сут+П+4+Пк, са укупно 113 стамбених јединица.

У сутеренској етажи смештене су 2 засебне гараже средње величине са посебним улазима и излазима и заједничким језгром. Прва гаража има укупно 21 паркинг место и нето корисна површина је 400м². Друга гаража има укупно 21 паркинг место и нето корисну површину од 400м². Поред паркинг места на овој етажи смештено је АБ језгро са степеништем и лифтом.

У нивоу приземља налазе се станови сличних структура. Главни улаз је организован на источној фасади и приступа му се са коте тротоара из Улице Народног фронта. Кота приземља је на +1.20м у односу на тротоар. На улазу се налази степениште као и рампа дуж објекта за улазак колица. Хоризонтална комуникација објекта -ходник планиран је кроз средину објекта, тако да су станови већим делом западне и источне оријентације. Вертикална комуникација у објекту обавља се помоћу двокраког степеништа и лифта који су смештени у приземљу зграде. Лифт креће од сутеренске етаже етаже до поткровља. Поред станова на етажи приземља планирана је гасна котларница. У приземљу је планирано укупно 18 станова квадратуре <50м².

Типски спратови су организовани са 19 станова различите структуре. Површина и

структура станова је таква да већи део станова има површину мању од 40м². Станови на углу јужне оријентације планирани су површине веће од 60м² и на сваком спрату налази се по један стан тог типа. Ходник заједно са језгром налази се у централном делу објекта. Степениште ће бити осветљено путем светларника који се налази поред степеништа. Последња етажа је испројектована према условима ППР као поткровље. Најнижа висина на половини обима планираног објекта је 1.80м. На овој етажи планирана је изградња укупно 19 станова структуре сличне јединицама типског спрата.

Детаљан опис планираног објекта дат је у оквиру Главне и свеске архитектуре идејног решења које су део урбанистичког пројекта.

16. НАПОМЕНА

РС, Градска управа града Лознице Одељење за урбанизам спровешће процедуру у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014 , 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закони 9/2020) , члан 63 и по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове и потврдиће овај Урбанистички пројекат.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наталија Јовановић, дипл.инж.арх.

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Извод из плана вишег реда са приказом намена површина ширег окружења подручја урбанистичког пројекта	P 1:5000
2. Катастарско - топографски план	P 1:500
3. Ситуационо решење – постојеће стање	P 1:50
4. Урбанистичко решење намене површина	P 1:500
5. Урбанистичко решење регулације и нивелације	P 1:500
6. Урбанистичко решење електро и ТТ инсталација	P 1:500
7. Урбанистичко решење водовода и канализације	P 1:500
9. Урбанистичко решење гасовода	P 1:500
7. Урбанистичко решење водовода и канализације	P 1:500
10. Идејно решење објекта	
0.1. Главна свеска	
1.1. Пројекат архитектуре	
Графика-Основе, пресеци, изгледи	
10.1 Ситуационо решење	P 1:500
10.2. Основа приземља	P 1:200
10.3. Основа типског спрата	P 1:200
10.4 Основа повученог спрата	P 1:200
10.5. Основа кровних равни	P 1:200
10.6. Пресеци	P 1:200
10.7-10.8 Фасаде	P1:200

IV УСЛОВИ ЈП И САГЛАСНОСТИ

IV УСЛОВИ ЈП И САГЛАСНОСТИ

- Технички услови - ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција Лозница
- Технички услови - Телеком Србија а.д., пословница Шабац
- Технички услови - МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу
- Технички услови - ЈКП Лозница гас
- Технички услови – ЈП за управљање, планирање и пројектовање Лозница развој
- Технички услови - ЈКП Наш дом
- Технички услови - ЈП Водовод и канализација
- Информација о локацији

V ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закони 9/2020) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15), одређује се:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За израду Урбанистичког пројекта стамбено пословног комплекса „Пејак Хандел“ у Бањи Ковиљачи

Наталија Јовановић, дипл. инж. арх. ИКС 200 1628 18

Пројектант : Наталија Јовановић, предузетник, Архилине Архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање

Одговорно лице/заступник: Наталија Јовановић, дипл. инж. арх.

Печат:

Потпис:

Место и датум: Шабац, март 2021. године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19),

Наталија Јовановић , дипл.инж.арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014 , 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закони 9/2020) и прописима донетим на основу Закона
2. да су при изради пројекта поштовани и уграђени услови Јавних предузећа добијени у поступку израде Урбанистичког пројекта
3. да је пројекат израђен у складу са Планом генералне регулације за насељено место **Бања Ковиљача** ("Сл. лист града Лознице бр.4/11 и 14/17)

Одговорни урбаниста : Наталија Јовановић , дипл.инж.арх

Број лиценце: ИКС 200 1628 18

Печат: Потпис:

Место и датум: Шабац, март 2021. године