

I – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- **Инвеститор:** МБМ РАД доо
- **Место, улица и број:** Максима Горког, Лозница
- **Циљ израде Урбанистичког пројекта:** Бранислав Шотра из Лознице поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта на к.п. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за уређење локације, регулацију и нивелацију планираног стамбеног објекта, планираних приступа са паркинзима и комплетно уређење подручја у обухвату урбанистичког пројекта у складу са доминантном наменом.

I -1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I -1.1. Правни основ

- ❑ Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/19, 37/19)
- ❑ Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19),
- ❑ Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр.22/15),

I -1.2. Плански основ

- ❑ План генералне регулације за насељено место Лозница ("Сл. лист ", бр.3/2014, 13/2018)

Краћи извод из ПГР-а за конкретну зону:

Б.2.6. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем у зони ширег градског центра

Парцела:	<ul style="list-style-type: none"> - минимална површина парцеле - за слободностојеће објекте..... 550 м2 - за објекте у низу.....450 м2 -минимална ширина парцеле..... <li style="padding-left: 20px;">-за објекте у низу..... 10м <li style="padding-left: 20px;">-за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) <li style="padding-left: 20px;">-за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
-----------------	--

Индекс изграђености:	<ul style="list-style-type: none"> - максимални индекс заузетости на парцели.....50% - максимални индекс изграђености на парцелама са комерцијалним функцијама.....60%
Висинска регулација:	<ul style="list-style-type: none"> - максимална спратност објекта.....По+Пр+5 - максимална висина објекта - до коте слемена..... 20,5 м
Хоризонтална регулација:	<ul style="list-style-type: none"> - минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - за двојне објекте.....4,0м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта - за двојне објекте.....1/2х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> - спратност помоћног објекта.....П - максимална висина помоћног објекта - до коте слемена.....5,0 м <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим</p>

	<p>уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
Паркирање:	<p>Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.</p>
Уређење слободних површина:	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.</p>
Посебни услови:	<p>Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)</p>

Поглавље ПГР-а 14.1. Израда Урбанистичких пројеката

Уколико се укаже потреба Одељење за планирању и изградњу може условити израду урбанистичког пројекта, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове. Урбанистички пројекти се могу радити за изградњу већих стамбено-пословних комплекса, објеката вишепородичног становања и пословних објеката чија планирана изградња прелази бруто развијену грађевинску површину од 1000м². Израда урбанистичких пројеката у зонама где је одређена обавезна израда планова детаљне регулације није потребна, пошто се плановима нижег реда дефинише планирана изградња, осим уколико се планом детаљне регулације не утврди да је неопходна израда урбанистичког пројекта.

Површине јавне намене, спортско-рекреативни простори и зеленило се могу уређивати израдом урбанистичког пројекта уколико је реч о мањим објектима и комплексима. Паркирање на отвореним блоковским површинама се уређује израдом урбанистичких пројеката. За мирујући саобраћај у граду, јавне гараже и бензинске станице обавезна је израда урбанистичких пројеката. Постојеће површине јавне намене, које се у катастарском оперативном воде као грађевинско земљиште у својини или у корисништву града могу се уређивати урбанистичким пројектима. За планиране мање производно-занатске и индустријске зоне и комплексе може се условити израда урбанистичког пројекта.

За објекте и локације на којима се налазе вредни објекти градитељског наслеђа, а налазе се изван зоне за коју је обавезна израда плана нижег реда, обавезна је израда Урбанистичког пројекта, уз обавезно прибављање мишљења надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Могуће је планирати инфраструктурну мрежу и објекте и на површинама, односно парцелама друге намене од намене за комуналне делатности планиране овим планом. Траса и положај мреже и објеката се онда одређују уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. Уколико је за изградњу инфраструктуре неопходно прибављање и изузимање земљишта за површину јавне намене, обавезна је израда плана нижег реда.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

I -2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћене је цела грађевинска парцела 3500/14 и 3500/15 К.О. Лозница. Достављени су подаци о парцели:

- Копија плана кат.парц.3500/14 и 3500/15 издата од РГЗ Служба за катастар непокретности Лозница бр. 935-1/2019-11 од 22.1.2019. КО Лозница
- Препис листа непокретности број 13489 КО Лозница бр.935-1/19-11 од 22.01.2019. год. Укупна површина парцеле и самим тим обухвата овог Урбанистичког пројекта је 399m².
- Информација о локацији издата од Градске управе Лознице, бр. 353-3-122/2018 од 31.1.2018.

I -3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

I -3.1. Намена објекта

Постојећи објекти:

На терену не постоји ни један изграђени објекат.

Планирани објекти:

Планирана је изградња стамбеног пословног објекта, БРГП укупне површине 731.87m². Планирани објекат је спратности П+4. У приземљу су планиране две гараже и паркинг места намењена становима .На спратовима је планирано је вишепородично становање . Пешачки прилаз парцели и колски улаз је планиран из улице Максима Горког.

I -3.2. Регулација и нивелација

Регулација Улица Максима Горког је потпуно изведена и дефинисана ПГР-ом, према коме се регулационе линије поклапају са границама к.п. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница па самим тим катастарска парцеле 3500/14 и 3500/15 КО Лозница представља грађевинску парцелу.

Грађевинска парцеле к.п. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница нивелацијски је скоро па ``равна`` без великих висинских разлика како на самој парцели тако и према суседним парцелама и улици.

Грађевинске линије и зона градње су дефинисане са координатним тачкама републичког геодетског система, и котама где је то могуће. Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу план регулације и нивелације. Изградња објекта је планиран, као слободностојећи објекат, с тим да нови објекат налаже на грађевинске линије са свих страна парцеле. Грађевинска линија према улици од регулације је удаљена 3м а од задње границе парцеле 6м. Од бочних суседа грађевинска линија је одмакнута 4.5м од кат.пар.бр. 3500/16 а 4.0м од кат.пар.бр. 3500/13.

Кота 0,00 објекта ће бити у нивоу прилазног тротоара. Максимална висина објекта је 14,62м.

Удаљеност објекта од суседног објекта на кат.пар.бр. 3500/16 је од 7.42м до 7,31м сто је више од ½ висине вишег објекта. Удаљеност од објекта на парцели 3500/13 је мања од ½ висине вишег објекта и износи 6,75м сто је дозвољено планом вишег реда у колико је објекат рађен без одобрења за изградњу кроз процес легализације.

I -3.3. Приступ локацији

Планиран је један колски приступ локацији. Колски приступ је планиран из Максима Горког . Тај приступ је намењен гаражама и паркинг местима.

Приступ локацији је дефинисана нивелационим котама осовинских тачака, и координатама осовинских и темених тачака.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

I -4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

I -4.1. Површине

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња стамбеног објекта, спратности Пр+4. Планирано је формирање паркинг простора и гаража у приземљу објекта и вишепородично становање, пешачких стаза и уређених зелених површина.

Табела 1: Биланс површина

	Површина у m ²	% од укупне П
1. Површина парцеле	399 m ²	100,00 %
2. Површина земљишта под објектом		
• Површина објекта у приземљу УКУПНО	123,19 m²	30,87 %
• Хоризонтална пројекција објекта на парцели	152,17 m ²	38,14 %
3. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта	731,87 m ²	/
4. Саобраћајне површине укупно	173,93 m ²	43,59%
Поплочане пешачке површине	37,57 m ²	9,42%
Површина паркинг простора/бр паркинга	136,36 m ² / 5	34,17%
5. Зелене површине	101,38 m ²	25,41 %

I -4.2. Остали аналитички показатељи

Стамбени објекат на к.п.бр. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница има спратност Пр+4. Хоризонтална пројекција објекта је 152,17 m² што представља 38,14% заузетости на парцели, где је према Плану вишег реда дозвољена заузетост од 50%. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта је 731,87 m² што на к.п. од 399 m² остварује индекс изграђености од 1,83. Поред паркинг места и две гараже у приземљу објекта на спратовима је планирано вишепородично становања. За овај објекат обезбеђено је 5 паркинг места и 2 гаражна места.

Приземље објекта има развијену површину од 123,19 m².

Табела 2: Остали нумерички показатељи

1. Степен или индекс изграђености	1,83
2. Степен или индекс заузетости	38,14 %

Зелене површине су планиране са 25,41 % на нивоу комплекса. Планом генералне регулације је дефинисан минимум од 20% незастртих зелених површина.

Ограђивање се врши на следећи начин

- ка суседној парцели могуће оградити зиданом непрозирном оградом висине до 1.4м уз сагласност суседа тако да стубови ограде буду на земљишту будућег власника

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

I -5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине су планиране као групације дрвећа и жбуња и травњаци. На графичком прилогу „план намене површина“ приказано је у којој форми и по ком распореду треба извршити садњу дрвенстих и жбунастих садница при томе на лицу места посебно обратити пажњу на јавну расвету и каблове приликом садње.

Услови садње дрвенстих и жбунастих врста су следећи:

- садњу обавити у јесен или пролеће пре почетка вегетационог периода,
- саднице треба да су правилно однеговане и развијене, карактеристичног хабитуса, неоштећеног кореновог система и без ентомолошких и фитопатолошких оштећења,
- саднице из расадника транспортовати са балираним бусеном и водити рачуна да буду окренуте према истој страни света према којој су биле у расаднику и да буду посађене на исту дубину,
- за дрворедне саднице треба бирати све саднице једнаке старости, висине и добро формиране крошње,
- саднице обавезно учврстити- анкерисати да би се спречило кривљење и ломљење услед удара ветра.

I -5.1. Саобраћајна инфраструктура

Извод из ПГР – нормативи за прорачун потребног броја паркинг места

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1паркинг место на 50м2 продајног простора
- за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м2 површине
- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м2 пословног простора или на 7-9 запослених
- продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м2

У оквиру предметне грађевинске парцеле је планирана интерна саобраћајница. На 5 планираних паркинг места приступа се са интерне саобраћајнице до гараже приступа се директно са саобраћајнице Максима Горког. Паркинг места имају планирану ширину од 2.5 метара и дубину 5.0 метара.

Према нормативима из ПГР з објекте неопходно је обезбедити 1 паркинг место на један стан. Предметни објекат има БРГП од 731,87 м2, у оквиру парцеле предвиђено је 5 паркинг места и два гаражна што је укупно 7 ПМ места за 7 стамбених јединица колико укупно има у објекту.

I -5.2 Водовод

Постојеће стање

У улици Максима Горког, која пролази поред к.п. бр. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница постоји градска водоводна мрежа пречника Ø 90 мм (дистрибутивни цевовод питке воде), са расположивим радним притиском 4 – 6 бара.

Планирано стање

Снабдевање санитарном и противпожарном водом објекта, обезбедиће се са постојећег уличног водовода у улици Максима Горког, преко новоформираног прикључка Ø 75 мм (2 ½“). Прикључни цевовод уградиће се ортогонално на улични цевовод, што представља технички стандардизован и исправан начин прикључења. Унутар комплекса налазиће се интерне инсталације хидрантске и санитарне воде.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

Прикључак на јавну водоводу мрежу врши се преко водомерног окна у коме су засебним водомерима одвојене линије хидрантске и санитарне воде. Препоручује се да станови имају уграђене независне водомере за сваку стамбену јединицу. За потребе снабдевања санитарном и противпожарном водом комплекса, планирана је интерна водоводна мрежа и то, хидрантска пречника \varnothing 75 мм (2 ½“) и санитарна минималног пречника \varnothing 50 мм (2“).

Од водомерног шахта, обе линије водоводне мреже, санитарна и хидрантска, воде се независно санитарна до уласка у објекат, а хидрантска до предвиђених хидраната. У непосредној близини објекта налазе се улични хидранти као објекти на градској водоводној мрежи, па се на тај начин може вршити заштита од пожара са спољашње стране, а у складу са захтевима ППЗ – а.

I -5.3. Канализација

Постојеће стање

У улици Максима Горког, која пролази поред к.п. бр. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница постоји градска канализациона мрежа пречника \varnothing 250 мм.

Планирано стање

Главни фекални канализациони одводник пречника \varnothing 200 мм се изводи из објекта и уводи у гранично ревизионо окно пре прикључења на постојећу уличну санитарно фекалну канализацију.

Тачан положај и начин прикључења објекта на постојећу инфраструктуру биће дефинисан пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу. Ископ рова мора бити ручни и пажљив, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подтке о подземним инсталцијама и инфраструктури дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране РГЗ Службе за катастар код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација.

Дефинисање услова за пројектовање и изградњу уличних инсталација водовода и канализације, као и прикључака, извести у складу са условима ЈП „Водовод и канализација“ број 18/134 од 19.02.2019. године, који су саставни део документације овог плана.

I -5.4. Електроенергетика

Постојеће стање

У обухвату урбанистичког пројекта нема електроенергетских објеката напонског нивоа 10 kV. Потрошачи се снабдевају електричном енергијом из МБТС 10/0.4kV, 1000MVA „М.Поцерац“.

Планирано стање

Решење за прикључак стамбено – пословног објекта на мрежу дистрибутивног напона 0.4kV урађено је у складу са: постојећим стањем електро-мреже, планираном наменом простора и у складу са условима ОДС „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ Београд, Огранак Лозница (бр. 8J.1.1.0-D-09.14-32511 -19 од 11.02.2019.год.) који су приложени у документационом делу елабората. Ради стварања могућности за квалитетно напајање ел.енергијом потрошача неопходно је реализовати следеће активности:

- Прибавити (и испоштовати) услове за пројектовање и прикључење у обједињеној процедури од стране ОДС „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ Београд, Огранак Лозница;
- Потребно је на постојећем стамбеном објекту који се налази на к.п.бр.3500/26 КО Лозница заменити кабловску прикључну кутију КПК (са 3 осигурачка постоља) и уградити одговарајућу КПК (са 6 осигурачких постоља).

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА ГОРКОГ К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ

- Изградити подземни кабловски вод 0.4kV од нове КПК на стамбеном објекту који се налази на к.п.бр.3500/26 КО Лозница до КПК на будућем стамбено – пословном објекту у улици Максима Горког на к.п. 3500/14 и 3500/15 КО Лозница, изведен каблом типа XP00-A 4x150mm². Потребно је извршити подбушивање ул. Максима Горког и постављање ПВЦ цеви Ø110mm за провлачење кабла. На графичком прилогу План електро и Тк мреже (Р 1:250) одређен је коридор за подземне нисконапонске каблове у обухвату УП. Коридор је дефинисан координатама темених тачака у државном координатном систему. Коридор је предлог и може бити коригован или допуњен условима ОДС „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ Београд, Огранак Лозница и Пројектом за добијање грађевинске дозволе, уз услов да се не испоштују (или усагласе) коридори одређени за друге подземне инсталације и прикључке;
- Известити заштиту од напона додира ТТ, заштиту од напона корака и заштиту од пренапона;
- Заштиту од струја квара и ограничавање струје/снаге извести применом одговарајућих нисконапонских прекидача и осигурача;
- Мерење утрошка ел.енергије извести трофазним електронским бројилима, са интегрисаним уређајем за управљањем тарифама, класе тачности 2, АМI/MDI система у верзији 2.0.
- Мерни орман сместити у ходнику зграде.
- Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 230 V / 3x230/400 V. Могу се користити само мерни уређаји који су одобрени од стране Дирекције за мере и драгоцене метале.
- Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средњенапонским сабирницама у трафостаници 20-10/0,4 kV МБТС "М.Поцерац" Лозница од: 250 MVA при напону 10 kV, односно 500 MVA при напону 20 kV, а на нисконапонским сабирницама у трафостаници од 20/11 MVA. У трафостаници ће бити енергетски трансформатор потребне снаге.

Подземни електроенергетски каблови се постављају на дно земљаног рова дубине минимално 0.8m, на слој ситнозрнасте земље или песка дебљине 0.2m. Изнад каблова обавезно се постављају пластични штитници и траке за упозорење. Ископу рова за каблове мора бити ручни и опрезан. Ископу треба да претходи планирано нивелисање терена и обележавање на терену траса постојећих подземних инсталација од стране стручне службе РГЗ Службе за катастар и у присуству овлашћених лица из предузећа која поседују и одржавају комуналне инфраструктуре и прикључке на исте у обухвату пројект. У зонама укрштања остварити минимално вертикално растојање од 0.3m.

У зонама коловоза интерних саобраћајница, манипулативних платоа и паркинга, подземни електроенергетски каблови се провлаче кроз заштитне РЕ (или PVC) цеви Ø110-150mm, које се подстављају тако да је горња ивица цеви на дубини од минимално 1.0m испод коте асвалтног или армирано-бетонског застора. Поставити и резервне цеви (кроз пасаж обавезно), чије крајеве гуменим заптивакама заштитити од продора земље и влаге.

Пре затрпавања свих ровова, трасе и дубине каблова и цеви уснимити код РГЗ Службе за катастар.

У графичком прилогу, на Плану електро мреже и телекомуникационе мреже (Р 1:250) дате су позиције постојећих и планираних електроенергетских објеката.

Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

Најкасније осам (8) дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката, инвеститор је у обавези да се писменим путем обрати Служби за припрему и надзор одржавања ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Лозница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката, морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Лозница. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици ("Службени гласник РС" број 145/14) сноси инвеститор објекта због чије се градње измешта постојећи објекат

I -5.5. Телекомуникациона мрежа и кабловски дистрибутивни систем

Постојеће стање

У обухвату урбанистичког пројекта, на предметној ситуацији извођења радова у оквиру регулационих линија не постоје подземни ТК објекти. У улици Максима Горког је изграђена телекомуникациона мрежа подземним Тк каблом чија траса није евидентирана код РГЗ Службе за катастар, нити су на

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА ГОРКОГ

К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ

катастарско-топографском плану. На графичком прилогу План електро и телекомуникационе мреже (Р 1:250) телекомуникациони каблови су нанети оријентационо.

Планирано стање

Код извођења радова на изградњи планираног стамбено-пословног објекта, интерних саобраћајница, паркинга и комуналних и интерних инсталација, неопходно је испоштовати заштитне мере из Услови и сагласности на УП Предузећа за телекомуникације Телеком Србија а.д. Београд, Одељења за планирање и изградњу мреже „Шабац“ (бр. А332-54989/1 од 28.02.2019.) а који су приложени у документационом делу елабората.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећи Тк каблова нити до угрожавања редовног Тк саобраћаја. Тк кабловима мора бити обезбеђен адекватан приступ ради одржавања и евентуалних интервенција. Пре свих радова у зони постојећих Тк обезбедити присуство овлашћеног лица из Предузећа за телекомуникације, које ће присуствовати радовима и по потреби на лицу места дефинисати додатне заштитне мере, или наложити измештање Тк кабла, а која ће се извести о трошку инвеститора. Такође, инвеститор је у обавези да предузме „Телеком Србија“ надокнади сваку штету (трошкове санације и трошкове услед прекида Тк саобраћаја) у случају евентуалног оштећења Тк каблова.

Прикључак објекта на мрежу фиксне телефоније планирати и пројектовати на следећи начин:

- У ходнику објекта поставити адекватан Тк орман и прописно га уземљити;
- Уз регулациону линију ул. Максима Горког, на предметној парцели (у зеленој површини) изградити прикључно Тк окно. Од окна до Тк ормана поставити две полиетиленске цеви $\varnothing 40\text{mm}$, по дну рова дубине 0.8m, са радијусом савијања који мора бити већи или једнак од 2.5m, због несметаног увођења каблова. Пре затрпавања рова обезбедити увид овлашћеном лицу из ТЕЛЕКОМ-а. Услови за постављање цеви за Тк каблове идентични су условима за полагање подземних електроенергетских кабловских водова, а који су дефинисани у претходном поглављу.
- од унутрашњег кабловског ормана, развод телефонске инсталације извести инсталационим кабловима категорије II ТК ДСЛ, који се целом дужином увлаче кроз инсталационе PVC цеви све до одговарајуће утикачке кутије у стамбеном или пословном простору. У изводу, инсталације завршити на инсталационим реглетима 10x2.

Извођач је обавезан да се, најмање 10 дана пре почетка извођења радова, обрати ТЕЛЕКОМ-у који ће обезбедити лице - надзорни орган. Надзорни орган ће учествовати у договорима око радова, исте контролисали и констатовати да ли су изведени по важећим прописима у односу на постојеће ТК објекте. Надзорни орган има право измена и допуна из ове сагласности по свим прописима. ТК мрежу градити сходно Закону о системима мрежа, Упутству о градњи разводних мрежа, Упутству о планирању месних мрежа, Упутству о изради телефонских инсталација и увода и других прописа ЗЈПТТ, који се односе на ову врсту радова и објеката и према пропису о изградњи објеката.

Оријентациони положаји постојећих и планираних телекомуникационих објеката представљени су на графичком прилогу План електро и Тк мреже (Р 1.250).

I -5.6. Гасификација

Предметне парцеле се налазе у зони у којој је ИЗГРАЂЕНА дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ), па ће поменути објекат бити могуће прикључити као будућег потрошача, када се за то стекну услови.

- На предметној парцели нема сметњи градњи

-Ако се инвеститор определи да предметни објекат прикључи на ДГМ мора исходovati:

Локацијске и безбедоносне услове за прикључак гасовода и мерно регулациону станицу МРС

Решење о одобрењу радова или грађевинску дозволу, уколико је прикључни гасовод и МРС предмет машинске инсталације и ако је саставни део наслова грађевинске дозволе

Сагласност МУП-а на техничку документацију у чијем саставном делу је и прикључни гасовод и МРС

Прикључење објекта могуће је по исходовању употребне дозволе за Унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) или по исходовању Употребне дозволе за објекат а у чијој техничкој документацији је и УГИ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

Прикључење објекта је могуће као Индивидуални прикључак или колективни прикључак у смислу Методологије о критеријумима и начину обрађивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса (`Сл. гласник РС` бр.72/12),

-Место прикључења може изабрати сам пројектант на дистрибутивном гасоводу у прилогу. Прикључење се врши на ПЕ дистрибутивном гасоводу пречника ДН63

-Када се стекну услови за прикључење, Инвеститор писменим путем поднесе Захтев за енергетску сагласност и прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу. Тада ће се дефинисати међусобне финансијске и правне обавезе. Захтев се подноси у одвојеном поступку.

I -6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Обухват овог урбанистичког пројекта се налази у оквиру Зоне 4, сеизмичке микрорејонизације.

Према Инжењерско геолошкој карти у оквиру ПГР-а комплекс се налази у Зони 4, коју карактерише стабилан терен.

I -7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 114/2008), је дефинисана листа пројеката за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину и за коју се може захтевати израда процене утицаја на животну средину. Становање са комерцијалним делатностима се не налази на „Листи I“ и „Листи II“, тако да за овај пројекат није потребно радити процену утицаја на животну средину.

I -8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији тренутно нема заштићених објеката, ни археолошких локалитета. Уколико би се током радова наишло на 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, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

I -9. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Објекат је пројектован као слободностојећи објекат спратности Пр+4 са удаљењем од регулације улица према графичком прилогу „План нивелације и регулације“.

1. У приземљу су предвиђени: гаража и паркинг места

НЕТО УКУПНО.....103,93 м2,
БРУТО УКУПНО..... 123,19 м2

2. На првом спрату су предвиђени: 2 стамбене јединице.

УКУПНА НЕТО.....128,64 м2
УКУПНА БРУТО.....152,17 м2

3. На другом спрату су предвиђени: 2 стамбене јединице.

УКУПНА НЕТО.....128,64 м2
УКУПНА БРУТО.....152,17 м2

4. На трећем спрату су предвиђени: 2 стамбене јединице.

УКУПНА НЕТО.....128,64м2

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

УКУПНА БРУТО.....152,17 м2

5. На четвртом спрату су предвиђени: 1 стамбена јединица.

УКУПНА НЕТО.....128,64 м2

УКУПНА БРУТО.....152,17 м2

Нагиб кровних равни је 1%.

Предвиђено је 5 паркинг места у оквиру парцеле и 2 гаражна места што је укупно 7 паркинг места.

1. ЛОКАЦИЈА

Објекат је пројектован на катастарским парцелама број 3500/14 и 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА. Катастарска парцела је идентична грађевинској парцели.

Укупна површина катастарских парцела, односно грађевинске парцеле износи 399 м2.

Саобраћајни прикључак парцеле (колски и пешачки) пројектован је са приступног пута на који предметна парцела излази . Пројектована су два улаза са улице:

- Главни колски улаз и пешачки улаз предвиђени су из ул. Максима Горког.

Објекат је постављен на грађевинску линију према улицама која се налази на 3,0 м од регулационе линије. Са западне стране објекат се налази на грађевинској линији која је удаљена од границе парцеле 4,0м, са источне 4,0м, а са јужне стране грађевинска линија је на удаљености од 6,0м у свему према информацији о локацији.

Површине и параметри остварени овом пројектном документацијом презентирани су у графичким прилозима на ситуацији.

Објекат на КП 3500/14 и 3500/15 К.О. Лозница пројектован је као стамбени, спратности Пр+4. Приземље се састоји од следећих просторија: улаз, степениште, лифт, гаража 2 ком и 5 паркинг места. Типски спрат се састоји од по два стана. последњи 4. спрат се састоји од једне стамбене јединице што укупно чини 7 стамбених јединица, од чега једна типска стамбена јединица формирана је од следећих просторија: дневна соба, купатила, кухиња, спаваће собе, стан на последњем 4. спрату се налази велики стан који се састоји од 3 спаваће собе, два купатила и дневног боравка са кухињом и трпезаријом.

2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Унутрашња, функционална организација објекта пројектована је и усклађена са Пројектним задатком и захтевима Инвеститора.

Габарит објекта , неправилног облика, макс. димензије 10,90 x 15,37м.

Кота слемена: Највиша кота слемена 14,62м

3. КОНСТРУКЦИЈА

Објекат се гради са зиданим конструктивним системом са зидовима од термо блока д=20 цм зиданих у продужном малтеру. Преградни зидови су зидани од термо блока д=20 цм и пуном опеком д=12-15 цм. Зидови се укрупњују потребним сеизмичким армиранобетонским серклажима чиме се постиже сеизмичка стабилност објекта за 4. зону.

Објекат се темељи на темељним плочама. Дф =80 цм од коте терена.

Међуспратна и таванска конструкција је пуна АБ плоча д=20 цм. Кровни покривач је ПВЦ мембрана постављена преко слоја термоизолације на слоју за пад.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

4. АРХИТЕКТУРА - ОБРАДА ОБЈЕКАТА

Завршна обрада и материјализација свих елемената пројектована је сагласно естетским, функционалним, обликовним, противпожарним, хигијенско-техничким захтевима, који су условљени важећим прописима и стандардима за објекат предметне намене. Термоизолација фасадних зидова и кровова, односно објекта у целини је усклађена са најновијим нормама. Сви слојеви завршне обраде и материјализације дати су уз део графичке документације.

Кровни покиривач:

Кровни покривач је ПВЦ мембрана постављена преко слоја термоизолације на слоју за пад. Одвод атмосферске воде пројектован је преко хоризонталних олука и вертикала постављених уз фасаду објекта.

Фасада:

Фасада је пројектована као термоизолована фасада завршно обрађена фасадним листелама као ефекат цигле.

Зидови:

Фасадни зидови

Фасадни зидови су пројектовани као зидови од термоизолованог блока.

Унутрашњи преградни зидови

У објекту су пројектоване две врсте унутрашњих зидова од пуне опеке дебљине 12цм и од термо блока 20цм.

У зависности од намене простора који затварају, пројектована је следећа завршна обрада:

-керамичке плочице у санитарним чворовима и кухињама од зидних и подних керамичких плочица. У санитарним чворовима висина облоге је од готовог пода до плафона, а у кухињама до х=150цм.

-сви зидови који немају завршну облогу од керамичких плочица малтеришу се продужним цементним малтером, глетују и фарбају полу дисперзивном бојом. Произвођач, обрада, боја и тон биће утврђени у сарадњи пројектанта и Инвеститора.

Подови:

Завршна обрада подова усклађена је са наменом просторија, естетским и хигијенским условима експлоатације. Завршна облога је пројектована преко слоја цементне кошуљице.

Фасадна столарија и браварија:

Балконска врата и прозори

Фасадни прозори и балконска врата су пројектована димензија да задовоље количину светлости која је потребна просторијама у којима се налазе. Фасадна браварија је пројектована као комбинација дрво алуминијум.

3.1.6. УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Слободни простор на парцели пројектован је и уређен са површинама за кретање возила, пешака и озелењеним површинама .

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ МАКСИМА
ГОРКОГ
К.П. 3500/14 И 3500/15 К.О. ЛОЗНИЦА, У ЛОЗНИЦИ**

- РС, Градска управа града Лозница, Одељење за планирање и изградњу потврдиће овај Урбанистички пројекат у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/19, 32/19) по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.