

<b>ИНВЕСТИТОР:</b>	СЗР „ВУМІХ“, Висібаба бб, Пожега
<b>ВРСТА УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКОГ ДОКУМЕНТА:</b>	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п. бр. 358/8 к.о. Пожега
<b>ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:</b>	СГР "АРМ ПРОЈЕКТ", Мајке Јевросиме 10, Пожега
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Селма Чичић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 1539 16
<b>РАДНИ ТИМ:</b>	
<b>ВЛАСНИК:</b>	Добривоје Стевановић, дипл.инг.грађ.

## САДРЖАЈ:

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Информација о локацији
- Услови јавних предузећа
- Копија плана и лист непокретности
- Лиценца одговорног урбанисте

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1. УВОД

##### 1.1. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

##### 1.2. Циљеви и задаци израде Урбанистичког пројекта

##### 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

##### 1.4. Условљеност из планске документације

#### 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

##### 2.1. Подаци о локацији

##### 2.2. Постојећа намена површина

#### 3. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

##### 3.1. Урбанистичка организација локације

##### 3.2. Начин уређења слободних и зелених површина

##### 3.3. Услови за планирану градњу на парцели

##### 3.4. Остварени биланси у оквиру предметног простора

##### 3.5. Начин прикључења на комуналну инфраструктуру

###### 3.5.1 Саобраћај

###### 3.5.2. Комунална инфраструктура

###### 3.5.2.1. Хидротехничка инфраструктура

###### 3.5.2.2. Електроенергетска инфраструктура

###### 3.5.2.3. Телекомуникациона инфраструктура

###### 3.5.2.4. Термотехничка инфраструктура

## 4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

### 4.1. Мере и услови заштите животне средине

### 4.2. Мере заштите непокретних културних и природних добра

### 4.3. Мере заштите од пожара и експлозија

## 5. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### ГРАФИЧКИ ДЕО

Оверена катастарско-топографска подлога	P 1: 500
Постојећи начин коришћења	P 1: 500
Синхрон приказ постојеће инфраструктуре	P 1: 500
План намене површина	P 1: 500
Планирано ситуационо решење	P 1: 500
Регулационо и нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	P 1: 500
Карта планиране намене површина	P 1: 500
Карта саобраћаја	P 1: 500
Карта урбанистичке регулације	P 1: 500
Карта водопривредне инфраструктуре	P 1: 500
Карта хидротехничке инфраструктуре	P 1: 500
Карта електроенергетске инфраструктуре	P 1: 500
Карта телекомуникационе инфраструктуре	P 1: 500
Карта термотехничке инфраструктуре	P 1: 500

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Основа сутерена	P 1: 200
Основа приземља	P 1: 200
Основа првог спрата	P 1: 200
Основа другог спрата	P 1: 200
Основа трећег спрата	P 1: 200
Основа четвртог спрата	P 1: 200
Основа петог спрата	P 1: 200
Пресек 1 – 1	P 1: 200
Пресек 2 – 2	P 1: 200
Фасаде	P 1: 200
3D Модел	

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

## REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-  
ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–  
odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 25/21) i odredbi Pravilnika o sadržini,  
načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni  
objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

## ODGOVORNI URBANISTA

Za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, spratnosti  
Su+P+5, na k.p.br. 358/8 K.O.Požega određuje se:

**Selma Čičić, dipl.inž.arh.....200 1539 16**

Projektant:

**SGR "Arm Projekt",  
Ul. Majke Jevrosime 10, 31210 Požega  
Dobrivoje Stevanović**

Odgovorno lice/zastupnik:

Pečat:

Potpis:

Добривоје Стевановић пр  
Самостална грађевинска радња  
**ARM PROJEKT**  
ПОЖЕГА



Mesto i datum:

Požega, jun 2022. god.

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Su+P+5, na k.p.br. 358/8 K.O.Požega

**Selma Čičić, dipl.inž.arh.**

## IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“, br.72/09, 81/09, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12,42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18 i 31/19.), član 60, 61, 62, 63 i propisima donetim na osnovu ovog zakona;
2. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.glasnik RS“, br. 32/19).
3. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br.22/15);

Odgovorni projektant : **Selma Čičić, dipl.inž.arh.**

Broj licence: **200 1539 16**

Lični pečat: Potpis:



Mesto i datum: Požega, februar 2022. god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Селма Б. Чичић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 12581061097

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1539 16**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
19. маја 2016. године

Majke Jevrosime 10, 31210 Požega, Srbija  
tel:+381 641797232, e-mail: dobrivojes@gmail.com  
PIB: 107488115, matični br. 62776757  
Tekući račun : 170-50016382000-75, UniCredit Bank

# Arm projekt

▣ projektovanje ■ konsalting • izvođenje radova

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**



СГР "АРМ ПРОЈЕКТ", Мајке Јевросиме 10 из Пожеге, на основу члана 62, став 1, Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон , 9/20 и 52/21) израдило је

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели број 358/8 К.О. Пожега

### 1. УВОД

#### 1.1. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

**Правни основ** за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- *Закону о планирању и изградњи* („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/21).

- *Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).

**Плански основ** за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- *Плану генералне регулације Пожега* („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21), у даљем тексту План генералне регулације.

#### 1.2. Циљеви и задаци израде Урбанистичког пројекта

**Циљ** израде Урбанистичког пројекта је да се кроз урбанистичко-архитектонску разраду анализира предметни простор и створи основ за градњу новог објекта на предметном простору, а у складу са Планом генералне регулације којим је прописано да су за разраду Урбанистичким пројектом обавезне локације на којима се граде објекти са преко 1000м<sup>2</sup> БРГП.

#### 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

У обухват Урбанистичког пројекта улази цела катастарска парцела број 358/8 КО Пожега. Граница обухвата је приказана на графичком прилогу бр.1 „Катастарско - топографски план са приказом границе Урбанистичког пројекта“.

**Површина** обухвата Урбанистичког пројекта је **1.173 м<sup>2</sup>**.

## 1.4. Условљеност из планске документације

---

Израда Урбанистичког пројекта предвиђена је **Планом Генералне регулације Пожеге** према коме предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц0, већи део припада подцелини Ц0.4.1 – **становање високих густина од 250ст/ха са централним функцијама**, а мањи део припада подцелини Ц0.4.2 - **јавна паркинг гаража**.

### Правила уређења

#### Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања високих густина од 250ст/ха са централним функцијама као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.),
- Угоститељства (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

## Правила изградње

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц 0.4.1	Ц 0.4.2
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	Градски центар - становање високих густина од 250 цт/ха са централним функцијама	Јавна паркинг гаража
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	Макс 60%	Макс 70%
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80	
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија Најмање дозвољено растојање основног габарите (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.	
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	-објекти непосредно уз трг максимално По+П+3 -објекти по ободу блока максимално П+5 -објекти уз унутар блоковску саобраћајницу максимално По+П+1+Пк - максимално По+П+4	Дозвољена је изграња и више подземних етажа уколико то дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови
<b>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама	
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	-уз трг објекте поставити у затвореном низу -уз унутар блоковску саобраћајницу, Краља Александра објекте поставити у полузатвореном низу са могућношћу изградње и слободностојећих објеката -уз улицу Његошеву објекте поставити у полузатвореном низу са могућношћу изградње и слободностојећих објеката -уз улицу Војводе Мишића поставити слободностојеће објекте	
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	-за објекте у низу без ограничења -за слободностојеће објекте је 5ари	
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	-за објекте у низу без ограничења -за слободностојећи објекат је 15м	
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	Према графичком прилогу Карта урбанистичке регулације	
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима Постојећи објекти могу бити	

	дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом	
<b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат/објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа	
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у окриву парцеле. На 70м <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословња обезбедити једно место за паркирање	

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 2.1. Подаци о локацији

Простор који је предмет разраде Урбанистичким пројектом се налази у оквиру ПГР-е Пожега и обухвата целу катастарску парцелу број **358/8 КО Пожега**, површине **1.173 m<sup>2</sup>**.

Предметна локација је неизграђена и оивичена Улицом Војводе Мижића са јужне стране. У контакту са источне стране су препознати објекти пословања, а са западне становање.

### 2.2. Постојећа намена површина

Предметна локација је у потпуности неизграђена и није евидентирано зеленило тако да је при даљем планирању и организацији потребно посебно обратити пажњу и оплеменити предметни простор, све у складу са могућностима локације.

Приликом нове изградње колски и пешачки улаз се може остварити са Улице Војводе Мишића.

Кроз разраду Урбанистичким пројектом потребно је планирати уређење предметног простора, а кроз адекватно обликовање планираног објекта, партерно уређење и инфраструктурно опремање, материјализацију и др.

## 3. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

### 3.1. Урбанистичка организација локације

Према Плану генералне регулације Пожега обухват Урбанистичког пројекта се налази у оквиру **Урбанистичке целине Ц0**, већи део припада подцелини Ц0.4.1 – **становање високих густина од 250ст/ха са централним функцијама**, а мањи део припада подцелини Ц0.4.2 - **јавна паркинг гаража**. Обзиром да се ради о планираном објекту који има БРГП већи од 1000м2 обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат.

У оквиру задатих параметара планирана је изградња **стамбено-пословног објекта** спратности Су+П+5. Према предложеном ситуационом решењу простор у оквиру Урбанистичког пројекта је разрађен у целости. Планирани стамбено-пословни објекат је позициониран тако да је оријентисан према контактної саобраћајници, ако и планираној саобраћајници са источне стране парцеле.

Саобраћајни приступ (колски и пешачки) планиран је преко Улице Војводе Мишића. Улаз у локале у приземљу је са наведене саобраћајнице, као и у стамбени простор, и то са западне стране. У гараже које су организоване у сутеренској етажи приступа се преко рампе са приступне саобраћајнице.

Слободне површине у оквиру комплекса су третиране као зелене и поплочане. Поплочане површине намењене су пешачким комуникацијама. Тротоари су представљени поплочаним површинама око објекта. Уређење зелених површина је детаљније дато у посебном поглављу 3.2. *Начин уређења слободних и зелених површина.*

Предметни простор је планиран за оградавање према становању са западне стране, где се ограда поклапа са границом катастарске парцеле. Ка контактної саобраћајници и са источне стране није планирано оградавање, али је тај простор оивичен зеленилом.

Саобраћајна мрежа и површине за паркирање у профилу контактних саобраћајница дефинисани су Планом генералне регулације Пожега. Колски приступ локацији планиран је са приступне саобраћајнице, са јужне стране, преко рампе која саобраћај даље уводи у подземну гаражу.

За одлагање комуналног отпада обезбеђен је простор за постављање контејнера у јужном делу предметног простора. Положај и габарит су дати на графичким прилозима.

На графичком прилогу *бр. 6 Планирано ситуационо решење* дат је план уређења предметног простора. У даљој изради техничке документације могућа су мања одступања у смислу просторне организације садржаја, а у оквиру задатих услова.

### 3.2. Начин уређења слободних и зелених површина

У оквиру предметног простора слободне и зелене површине уређене су поштујући урбанистичке и пејзажно-архитектонске параметре дате планском документацијом вишег реда.

Избор и примена биљних врста усклађен је са општим условима средине, пешачким и колским комуникацијама и намени која се планира на предметном простору, водећи рачуна да предметно зеленило треба повезати са постојећим градским зеленилом у јединствен систем.

Концепт уређења зелених површина усклађен је са наменом објекта који је планиран на предметном простору. Како је у питању објекат стамбено-пословног карактера изузетно је важно да зеленило буде одржавано на високом нивоу.

На источном делу парцеле и делом на западној страни, планирано је линеарно распоређено зеленило. У оквиру ових површина планирана је садња ниског жбунастог растиња у комбинацији са стубастим четинарима и ниским лишћарима. Вегетација може бити различите висине, форме и колорита. Зеленило је груписано на такав начин да наглашава и додатно истиче атрибуте објекта, као и да не омета визуру ка евентуалним пословним садржајима који ће се јавити у приземљу.

Избор биљних врста заснован је на био-еколошким карактеристикама подручја, а представљају га високодекоративне аутохтоне врсте које су се добро показале у сличним условима станишта.

---

### **3.3. Услови за планирану градњу на парцели**

---

Услови за планирану градњу, дати су у складу са ПГР Пожега.

#### **Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела**

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира и дефинисани су кроз *Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019)*.

Површина предметне катастарске парцеле (358/8 К.О. Пожега) се у целости разрађује кроз овај Урбанистички пројекат.

#### **Третман постојећих објеката**

Предметна локација је неизграђена.

#### **Урбанистички показатељи и правила грађења за објекат у функцији становање високих густина од 250ст/ха са централним функцијама**

- **Стамбено - пословни објекат** у оквиру кога се налазе:
  - паркинг простор у оквиру подземне етаже;
  - локали у приземљу објекта;
  - стамбени простор на спратним етажама.

Планирана спратност објекта је Су+П+5 и прилази му се са нивоа терена.

Објекат поставити у складу са графичким прилозима у оквиру којих су дате координате тачака за обележавање планираног објекта (*карта бр. 7 Регулационо и нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање*).

Детаљнији опис објеката је дат у делу УП-а који се односи на Идејна решења.

---



Идејна решења нису обавезујућа у смислу функционалне организације. У даљој разради кроз техничку документацију могућа су одступања у оквиру датих габарита а у складу са потребама корисника простора.

### 3.4. Остварени биланси у оквиру предметног простора

Намена	П m <sup>2</sup>	Спратност објекта	П под обј. m <sup>2</sup>	БРГП m <sup>2</sup>	Из	Зеленило %	ПМ
Објекти у функцији станавања високих густина од 250ст/ха са централним функцијама	640,97	Su+П+5	640,97	3.936,87	3,35	/	38
Уређене зелене површине	246,33	/	/	/	/	21	/
Слободне поплочане површине	285,70	/	/	/	/	/	6
<b>Укупно</b>	<b>1.173,00</b>	<b>Su+П+5</b>	<b>664,00</b>	<b>3.936,87</b>	<b>3,35</b>	<b>21</b>	<b>44</b>

## 3.5. Начин прикључења на комуналну инфраструктуру

### 3.5.1 Саобраћај

Планирани пословно стамбени објекат, који је планиран за разраду Урбанистичким пројектом, се налази у зони градског центра, у улици Војводе Мишића.

Саобраћај унутар предметног простора је организован за пешаке преко партерне терасе (тротоара објекта) уз објекат са западне стране парцеле.

Ширина тротоара уз објекат је 1,5м.

#### Нивелација:

Нивелација предметног простора је прилагођена окружењу пратећи природан терен. Обзиром на намену, приземље пословно-стамбеног објекта треба да буде на истој коти (у хоризонтали). Будућа нивелација пословно-стамбеног објекта је на коти 313,48 чиме се обезбеђује да иста буде у благом надвишењу у односу на окружење.

#### Конструкција стазе и тротоара на локацији уз објекат:

Бехатон плоче.....	6см
Гранулисани шљунак 4/8мм.....	4см
Бетонска подлога МБ20+мрежаQ131.....	12см
Дробљени камен 0/32.....	15см

#### Паркирање:

Паркирање је планирано на локацији у подземној етажи према нормативима из ПГРа. Планирано је укупно 44 паркинг места од којих је 36 за становање, а 8 за пословање односно локале у приземљу стамбено-пословног објекта.

## 3.5.2 Комунална инфраструктура

### 3.5.2.1. Хидротехничка инфраструктура

#### **Водоводна мрежа**

#### Постојеће стање и планирано решење

На предметној локацији постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак ће се извести на постојећој водоводној мрежи пречника 100мм, која се налази са десне стране улице Војводе Мишића, гледајући од улице Николе Пашића према улици Југ-Богдановој и налази се у тротоарском простору.

Одмах после прикључка планиран је водоводни шахт. У водомерном шахту се раздвајају санитарна мрежа за локале, санитарна мрежа за станове, хидрантска мрежа као и сплинкер инсталације за гараже.

Сваки локал мора имати посебан водомер.

Водомерни шахт урадити према условима Јавно Комуналног предузећа "Наш дом".



Водоводне цеви су од ПЕХД материјала за радни притисак од 10бара. Постављају се у рову на постелицу од песка. Затрпавање рова је шљунком у слојевима од 30см са потребним квашењем и набијањем.

Планиран је један спољашњи хидрант пречника ф80мм. Потребан притисак у хидранту износи 2,5 бара. Потребна количина воде за санитарне потребе износи око 5л/сец, а за хидранте износи 15л/сец.

## **Фекална канализација**

### Постојеће стање и планирано решење

Објекат ће се прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи канализациони шафт, у улици Војводе Мишића у зависности од положаја и висине излазних вертикала из објекта.

Пречник прикључака фекалне канализације је ф160мм и пада 2%.

Канализационе цеви су од ПВЦ материјала класе С20.

На потребним местима предвођене су ревизионе шахте. Ревизионе шахте су од готових АБ прстенова који се завршавају ливено-гвозденим поклопцем и рамом за средње саобраћајно оптерећење. Канализационе цеви поставити у рову на постелицу од песка. Затрпавање рова вршити шљунком у слојевима од 30см са потребним квашењем и набијањем.

## **Атмосферска канализација**

### Постојеће стање и планирано решење

У близини локције нема изграђене атмосферске канализације.

Како у близини нема изграђене атмосферске канализације иста није ни планирана. Атмосферску воду са крова испустити на зелене и асфалтне површине.

## **3.5.2.2. Електроенергетска инфраструктура**

### Начин прикључења на електроенергетску мрежу

Према условима ЕПС Дистрибуција д.о.о. за прикључење објекта на електроенергетски систем потребно је испунити следеће услове:

На спољашњој фасади објекта потребно је предвидети простор за уградњу две кабловске прикључне кутије (КПК) 3ц250/150, чије ће се напајање извести из ТС 10/0,4кV "Пожега 1", каблом 2х(РР00-А 4х150мм<sup>2</sup>). Такође је потребно предвидети и обезбедити коридор ширине 1 метар и дубине 0,8 метара за изградњу подземних нисконапонских водова (2 кабла РР00-А 4х150мм<sup>2</sup>) од постојеће ТС 10/0,4кV "Пожега 1", изграђене на парцели број 358/3 К.О. Пожега, до КПК.

У заједничким просторијама објекта предвидети простор за уградњу ормара мерног места (ОММ) за смештај 38 мерних уређаја са припадајућим лимитаторима (36 трофазних двотарифних бројила са лимитаторима 3х16А за станове, 2 трофазна двотарифна бројила са лимитаторима 3х25А за пословне просторе, по једно двотарифно бројило са лимитаторима 3х16А за заједничку потрошњу, гаражу, магацин и једно двотарифно бројило са лимитаторима 3х25А за напајање лифта).

Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са:

- *Законом о енергетици („Службени гласник РС“ бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон и 40/2021);*
- *Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ“ бр. 65/88 и 18/92);*

као и другим важећим законима и правилницима, техничким прописима, препорукама, нормама и условима надлежних предузећа.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

за напонски ниво 1 кВ до 35 кВ:

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;
  - за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
  - за самоносеће кабловске снопове 1 метар;
- При укрштању са другим врстама инсталација обавезно се придржавати важећих прописа о међусобном растојању између различитих врста инсталација. и то да при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0.5м за каблове напона до 10kV односно 1м за каблове напонског нивоа преко 10kV. Угао укрштања инсталација мора да буде 90 степени односно под правим углом. На местима укрштања ископ вршити ручно.
  - При паралелном полагању енергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0.5м. Није дозвољено електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације. При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом вертикално растојање мора бити веће од 0.3м, а при приближавању и паралелном вођењу 0.5м.
  - Није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла. Хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту, односно најмање 1,2 m изван насељеног места;
  - Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите;
  - У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Трошкове измештања сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

### **3.5.2.3. Телекомуникациона инфраструктура**

Према условима „Телеком Србија“ ад, прикључење објекта на ТК мрежу планирати са приступне мреже са АТЦ Пожега, кабла који се налази у ТТ окну број 8 на раскрсници улица Николе Пашића и Н. Милића најближе месту изградње објекта. Од приступне тачке на ТК мрежи до објекта, положити кабл типа ТК-DSL(30)-59x2x0,4, до унутрашњег извода у објекту где је према пројекту планирана концентрација телефонских водова у изводном телефонском орману. Уз ТК кабл положити и РЕ цев пречника 40мм за потребе приступа оптиком.

Потребно је изградити приводну канализацију од по 2 цеви PVC пречника 110мм, којом ће повезати постојећу ТТ инфраструктуру и окно које ће се изградити на улази цели у објекат, на месту што

ближем просторији која ће служити као Главна комуникациона просторија, тј. где ће бити концентрација телекомуникационе мреже. Од поменутог новог окна положити по две цеви РЕ пречника 40мм до Главне комуникационе просторије, и завршити их у ИТО ормару.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција

За прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а потребно је обезбедити техничке услове за приступ до једног од два ТК чворишта а према наведеном редоследу:

**Приступ „оптиком“:** У случају да се одабере приступ оптичким каблом, потребно је планирати оптички дистрибутивни орман (ОДО) у приземљу или сутерену објекта. ОДО орман представља место за конекцију и терминацију приводног и инсталационих оптичких каблова, складиштење сплајсова на оптичким влакнима а у њима је планирана и монтажа пасивних оптичких сплитера и одакле би се наставио развод до појединачних стамбених јединица и локала или оптичких спратних кутија (ОСК) на пресецима вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима.

Од ОДО извести уводни прикључак полагањем 1 ПЕ цеви Ø 40мм у ров 0,4x0,8м (до зелене површине, правцем према окну 28) за увод приводног оптичког кабла, где се планира тачка приступа на мрежу Телеком-а. Трасу полагања ПЕ цеви за оптички привод одредити у зависности од услова на терену, уз сагласност стручне службе „Телеком-а“ и власника других подземних инсталација (водовод, канализација, струја, гас).

Прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а се планира са оптичке мреже Пожега.

**Приступ „бакром“:** У случају да се одабере приступ бакарним каблом у приземљу или сутерену објекта формирати извод/концентрацију тел.водова постављањем изводног ормана. Телефонску инсталацију планирати са мин. две парице до сваке пословне просторије односно терминалног уређаја xDSL кабловима Cat-5е или веће, положеним у инсталационе цеви (структурно каблирање) и завршеним на одговарајућим утичницама.

Остали технички услови за изградњу и пројективање телекомуникационе мреже:

- Поштовати све важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације електронско комуникационе мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телеком Србија“ ад вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите;
- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити омогућен адекватан приступ постојећим објектима „Телеком Србија“ ад;
- Пре почетка извођења радова извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова како би е утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од трасе дефинисаних издатим условима.

### **3.5.2.4. Термотехничка инфраструктура**

Како би се утврдило да ли постоје гасне инсталације и ако постоје на који начин прелазе преко предметне локације у току израде Урбанистичког пројекта на кп бр. 358/8 КО Пожега тражени су услови од СИГас-а доо Пожега

#### Постојеће стање и планирано решење

У тротоару улице Војводе Мишића изведена је и у фази експлоатације дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетилена (РЕ), пречника 225 мм, притиска до 4 бар, која се гасом снабдева из ГМРС Пожега.

За објекат је потребно обезбедити снабдевање гасом за потребе грејања 36 станова, и 2 пословна простора у приземљу објекта. Станови би се грејали из гасне котларнице снаге 240 kW, а пословни простор гасним котлом 48 kW.

#### **Прикључни гасовод**

Како би се објекат прикључио на изграђени дистрибутивни гасовод (φ 225) из Улице Војводе Мишића, потребно је изградити два прикључна гасовода:

- ПГ пречника 40 од РЕ цеви за гасну котларицу и
- ПГ пречника 25 од РЕ цеви за гасни фасадни катао.

Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу постојеће дистрибутивне мреже у непосредној близини објекта.

Место прикључења ће се трајно обележити натписном плочицом (стубићем).

Прикључни гасовод поставити на следећи начин:

- При укрштању са осталим подземним инсталацијама обезбедити светло растојање од минимално 0,2м,
- При паралелном вођењу са подземним инсталацијама обезбедити светло растојање од минимално 0,4м,
- При паралелном вођењу са темељом зграде обезбедити светло растојање од минимално 1м
- Удаљеност гасовода од високог растиња мора бити минимално 1,5м.

Прикључни гасовод изградити у складу са „Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4бар („Службени лист СРЈ“ број 20/1992).

#### **Локација мерно регулационог сета (МРС)**

Дистрибутер поставља МРС потребног капацитета који садржи регулатор притиска, филтер грану и мерач протока гаса типа Г4Т.

Излазни прикључак из мерача гаса за потрошаче гаса је 3/4".

За вишеспратне стамбено пословне објекте могуће је и да дистрибутер постави потребан број МРС – збирних ормара, који садрже један део за регулацију притиска гаса и један део за смештање потребног броја мерача протока гаса типа Г4Т капацитета 4-6 m<sup>3</sup>/h (по један мерач за сваки стан, односно локал). Излазни прикључак из мерача гаса за потрошаче гаса је 3/4".

Дистрибутер има одобрену техничку документацију за збирне ормаре са 6,9,12, или 15 мерача.

## Унутрашња гасна инсталација (УГИ)

Унутрашњу гасну инсталацију пројектовати и извести у свему према „Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације“ („Службени лист СРЈ“ број 20/1992 са изменама и допунама у броју 33/1993).

## Гасна котларница

Гасну котларницу у свему извести у складу са „Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница“ („Службени лист СРЈ“ број 10/1990 са изменама и допунама у броју 52/1990).

Према Условима СИГас-а инвеститор се мора обратити дистрибутеру са захтевом за прикључење ради пројектовања и изградње прикључног гасовода и МРС-а.

Положај дистрибутивне гасоводне мреже приказан је на графичком прилогу 4. Синхрон приказ постојеће инфраструктуре и 11. План термотехничке инфраструктуре.

## 4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

### 4.1. Мере и услови заштите животне средине

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите животне средине:

- на предметном простору није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметном простору није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;
- обезбеђено је одвожење и евакуација комуналног отпада, на законом прописан начин.

### 4.2. Мере заштите непокретних културних и природних добара

У оквиру предметног простора нема објеката под заштитом.

Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите.

У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара за које је спроведен или поренут поступак заштите. а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералшко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица. На основу члана 109.

*Закон о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.*

### **4.3. Мере заштите од пожара и експлозија**

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере заштите од пожара:

- Градска водоводна мрежа је капацитета који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара, а Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња и спољашња хидрантска мрежа.
- Урбанистичким пројектом је обезбеђен приступ ватрогасним возилом до објеката
- Функционалном организацијом објеката и његовим положајем на парцели омогућена је евакуација и спасавање људи.

Приликом пројектовања и изградње објекта, који се гради према закону који уређује област планирања и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- Очува носивост конструкције током одређеног времена,
- Спречи ширење ватре и дима унутар објекта,
- Спречи ширење ватре на суседне објекте,
- Омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са *Законом о заштити од пожара* („Сл. Гласник РС“, бр. 11/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон)
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према *Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара* („Сл. гласник РС“, бр. 3/18)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно *Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара* („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са *Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара* („Сл. Гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18), *Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона* („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 – исправка, „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95) и *Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења* („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

У поступку спровођења обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и

- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Сл. гласник РС“, бр. 21/92).
- Закон о одбрани („Сл. гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др. закон, 104/09 – др. закон, 10/15 и 36/18).
- Одлука о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Сл. гласник РС“, бр. 85/15) утврђује који су објекти од значаја за одбрану.
- Уредбом о организовању и функционисању цивилне заштите („Сл. гласник РС“, бр. 21/92).

Урбанистички пројекат не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија, па је потребно, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. *Закона о планирању и изградњи* („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и чл. 16. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

Како се у оквиру Урбанистичког пројекта предвиђа објекат за који је обавезно издавање локацијских услова кроз поступак обједињене процедуре електронским путем, потребно је од стране надлежног органа заштите од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима и одредбама чл. 16 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), као и посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 16. став 2 Уредбе о локацијским условима.

## 5. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### • ЛОКАЦИЈА:

Објекат стамбено-пословне зграде се налази на катастарској парцели број 358/8 К.О. Пожега. Објекат је позициониран на основу задатих грађевинских линија према Изменама и допунама ПГР-а Пожега. Објекту је обезбеђен колски и пешачки приступ.

### • ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Спратности: Сутерен + Приземље + 5 спратова.

- **СУТЕРЕНСКА ЕТАЖА:** Пројектована је сутеренска етажа у оквиру које је организована гаража са укупно 38 паркинг места. За 36 станова је обезбеђено 36 паркинг места (1стан/1ПМ), а за површину локала од 557м<sup>2</sup> обезбеђено је 8 паркинг места (на 70м<sup>2</sup>/1ПМ).

Веза подземне гараже са осталим етажама је остварена преко степеништа и лифта, а колски приступ је остварен преко колске рампе нагиба 12%.

- **ОСНОВА ПРИЗЕМЉА:** У оквиру основе приземља су пројектована 2 локала између којих је улазни хол у стамбени део објекта.

- **ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА:** Структура станова је следећа:

Приземље и пети спрат: 4 трособна стана и 2 четворособна стана

Други, трећи и четврти спрат: 4 трособна стана и 4 двособна стана

Укупан број станова је 36.

### • КОНСТРУКЦИЈА:

Конструктивни систем објекта је скелетни (армирано-бетонски). Армирано бетонске плоче преносе оптерећење на армирано бетонске греде, оне даље преносе оптерећење на армирано-бетонске стубове и темеље. Кровна је раван армирано-бетонски, нагиба 2%.

### • СПОЉНА ОБРАДА:

Спољни зидови су пројектовани у гитер-блоку дебљине 25цм, а облажу се каменом вуном преко кога се поставља мрежица и лепак и наноси фасадни декоративни малтер. Сва спољна столарија је пројектована од Ал профила са термоизолационим стаклом.



Majke Jevrosime 10, 31210 Požega, Srbija  
tel:+381 641797232, e-mail: dobrivojes@gmail.com  
PIB: 107488115, matični br. 62776757  
Tekući račun : 170-50016382000-75, UniCredit Bank

# Arm projekt

▣ projektovanje ■ konsalting • izvođenje radova

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

Majke Jevrosime 10, 31210 Požega, Srbija  
tel:+381 641797232, e-mail: dobrivojes@gmail.com  
PIB: 107488115, matični br. 62776757  
Tekući račun : 170-50016382000-75, UniCredit Bank

# Arm projekt

▣ projektovanje ■ konsalting • izvođenje radova

---

## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

---