

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- **Инвеститор:** „GP EUROIMPEX” доо и Перзић Драган
- **Место, улица и број:** Лозница
- **Циљ израде Урбанистичког пројекта:** Инвеститор је поднео захтев за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Двострано узиданог стамбеног објекта у низу на К.П. 8826 К.О. Лозница. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за уређење локације, регулацију и нивелацију планираног објекта, планираних приступа са паркинзима и комплетно уређење парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта у складу са планираном 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 и 145/2014, "Сл. гласник РС", бр.83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

I-1.2. Плански основ

- **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА, КАРАЂОРЂЕВЕ, ВАСЕ ЧАРАПИЋА И ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ**

Предметна катастарска парцела 8826 КО Лозница има мању површину од дозвољене толеранције од 5% (минимална површина парцеле прописана планом је 500м²) од 324м², од чега је грађевинска парцела 290м².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

3.2.2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ ЧИЈА ЈЕ ПОВРШИНА МАЊА ОД ДОЗВОЉЕНЕ ТОЛЕРАНЦИЈЕ ОД 5% У ОДНОСУ НА МИНИМАЛНО ПРОПИСАНУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ И КОЈЕ ИМАЈУ ШИРИНУ ПАРЦЕЛЕ МАЊУ ОД ПРОПИСАНЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

НАМЕНА ОБЈЕКТА	<p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.</p>
-----------------------	---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; пословни објекти за рентирање.</p>
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Обавезно је задржавање постојећих пасажа на кп.8806/3 и 8814 КО Лозница.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....70%</p> <p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+4 - максимална висина објекта</p> <p>- до коте пода задње етаже..... 13,5 м</p> <p>- до коте слемена..... 20 м</p> <p>Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објекта. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.</p> <p>Растојање објекта од бочних суседних објекта и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p> <p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и уколико се обезбеди паркирање за новоформиран стамбени простор.</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица.</p> <p>Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: - за трговину и административно-пословне објекте1 паркинг место на</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	100м ² продајног простора; Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.).
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% 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.
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у овој тачки.

I -2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћена је грађевинска парцела 8826 К.О. Лозница. Достављени су подаци о парцели:

- Копија плана К.П 8826 К.О. Лозница издата од РГЗ Служба за катастар непокретности Лозница бр. 953-006-635/2023од 11.01.2023. КО Лозница.
- Препис листа непокретности број 14521 К.О. Лозница од 11.01.2023. год.

I -2.4. Предлог плана препарцелације

Овим урбанистичким пројектом дефинисане су грађевинске парцеле јавних и осталих намена у зависности од функционалне организације простора.

Грађевинске парцеле			
Бр. ГП	Површина (м ²)	Бр К.П. К.О. Лозница	Намена ГП
П-1	290	8826	Вишепородично становање
П-2	34	8826	Део парцеле који се одваја за јавне намене

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

Граница између поменутих парцела је правилна и јасно дефинисана. Препарцелацијом се добија функционална површина за стварање грађевинске парцеле која задовољава потребе објекта као и за несметано кретање свих возила.

Укупна површина парцеле К.П. 8826 је 324м², од које се одбија 34м² за потребе јавне намене где добијамо површину од 290м² која је обухват овог Урбанистичког пројекта.

План препарцелације приказан је на графичком прилогу "Предлог плана препарцелације".

По изради Пројекта препарцелације оствариће се услов за провођење промена у катастарском оперативу и прецизираће се тачна површина сваке појединачне грађевинске парцеле.

I -3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

I -3.1. Намена објекта

Постојећи објекти:

Увидом у геодетску подлогу и изласком на терен утврђено је да на терену постоје изграђени објекти, од којих је један породична стамбена зграда спратности П+Пк, површине у основи 91м² која је уписана по Закону о озакоњењу објекта и један помоћни објекат површине у основи 36м² који је изграђен пре прописа о изградњи објекта. Сви објекти су предвиђени за рушење.

Планирани објекти:

Планирани објекат је спратности Су+П+4. Стамбени објекат се налази у улици Васе Чарапића.

Приступ објекту је планиран са јужне стране са главног колског и пешачког прилаза преко К.П. 8830 К.О. Лозница тј улице Васе Чарапића. Планирана **НЕТО** површина објекта износи **1182,32 м²**, а укупна **БРУТО** површина је **1369,58 м²**. Остатак слободне површине парцеле планиран је за озељењавање.

I -3.2. Регулација и нивелација

Регулација и нивелација улице Васе Чарапића је дефинисана у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације". Колски и пешачки приступ на парцелу је планиран са јужне стране односно из улице Васе Чарапића.

Предметна грађевинска парцела има висинску разлику око 90 цм у правцу исток запад посматрајући док је висинска разлика уз улицу Васе Чарапића 225 цм.

Нула објекта је одређена у односу на коту нивелете јавног приступа и издигнута је од тачке пешачког приступа парцели за 80цм. Висинска разлика је савладана узлазно-силазном рампом нагиба до 8%.

Грађевинске линије и зона градње су дефинисане са координатним тачкама републичког геодетског система, и катама где је то могуће. Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу. Објекат је планиран као двострано узидани стамбени објекат у низу.

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ новоформиране парцеле		
ТАЧКА	Х	У
1	6597397.826099999	4932318.6868
3	6597408.3100	4932306.6100
2	6597401.3232	4932314.4913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -3.3. Приступ локацији

Главни колски и пешачки приступ локацији је планиран са јужне стране тј са К.П. 8830 К.О. Лозница преко веће изграђене јавне саобраћајнице.

Колски приступ објекту обезбеђен је преко рампе нагиба до 12% подрумском делу тј гаражи док је пешачки приступ планиран преко платоа због висинске разлике терена.

I -4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

I -4.1. Површине

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња двострано узиданог објекта у низу, спратности Су+П+4. Планирано је формирање паркинг простора за дати објекат у гараже, пешачких стаза и уређених зелених површина.

Табела 1: Биланс површина

	Површина у м ²	% од укупне П
1. Површина парцеле К.П. 8826	324 м ²	100%
2. Одузимање од површине парцеле К.П. 8826	34 м ²	10.49%
3. Укупно	290 м ²	89.51%
2. Површина земљишта под објектом		
• Површина објекта у приземљу	203,38 м ²	
• Хоризонтална пројекција новопроектваног објекта	231,70 м ²	79%
• Укупно	203.38 м ²	70%
3. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекат	1369,58 м ²	
4. Саобраћајне површине укупно	8.95 м ²	3.08%
6. Зелене површине на парцели у директном контакту са тлом	26,76 м ²	
Зелене површине на парцели изнад подземне етаж	36,04 м ²	
Укупно	62,80 м ²	21,65%

I -4.2. Остали аналитички показатељи

Стамбени објекат планиран на К.П. бр. 8826 К.О. Лозница има спратност Су+П+4. Хоризонтална пројекција новопроектваног објекта је 231,70 м² што представља 79% заузетости на новоформираној парцели од 290 м², у складу са мишљењем комисије за планове, а имајући у виду да се од предметне парцеле одузима део за површину јавне намене и усклађивањем фронтова већ изграђених објеката, долази до незнатног повећања степена заузетости на парцели.

Анализа еркера, препуста и тераса:

Стамбени објекат поседује еркере у дужини препуста од 120цм и то са предње и задње стране у већој мери у виду тераса, тако да не премашују задату заузетост фасаде (50 и 30%). Графички приказ еркера је приказан у Пројекту архитектуре.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

Ограђивање парцела:

Обзиром да је намена блока за вишепородично становање и комерцијалне садржаје, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле.

Уколико се укаже потреба, као нпр. из безбедносних разлога (ограда уз рампу и сл.) грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној страни не могу се отворати ван регулационе линије.

I -5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине парцеле.

На предметној парцели је остварен проценат од 21,65% зелених површина односно 62,80м² и т 26,76м² У директном контакту са тлом и 36,04 м² изнад подземне етаже.

С обзором да је објекат обострано узидан и да је у задњем делу парцеле испод зелене површине гаража, одвођење кишнице ће се обезбедити дренажом на северној страни парцеле као што је приказано на графичким прилозима.

I -5.1. Саобраћајна инфраструктура

Приступ објекту обезбеђен је рампом нагиба до 12% и ширине 3м. У оквиру предметне грађевинске парцеле за новопројектован објекат у нивоу подрума налази се 7 паркинг места којима се приступа преко рампе, што према правилима из Плана (обезбедити 50% паркинг места у односу на број стамбених јединица – 14 стамбених јединица) задовољава потребан број паркинг места. Паркинг места имају планирану ширину од 2.3 метара и дубину 4.8 метара и има их укупно 7 пм.

I -5.2 Водовод

Постојеће стање

У улици Васе Чарапића, која пролази поред к.п. бр. 8826 КО Лозница, постоји изграђена градска водоводна мрежа, цевовод пречника ЛГ Д 200 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 Пашићева, преко новоформираног прикључка пречника Д 90 мм. Прикључни цевовод уградиће се ортогонално на улични цевовод, што представља технички стандардизован и исправан начин прикључења. Унутар објекта налазиће се интерне инсталације хидрантске и санитарне воде.

Прикључак на јавну водоводу мрежу врши се преко водомерног окна у коме су засебним водомерима одвојене линије хидрантске и санитарне воде. Препоручује се да пословне јединице -

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

локали, имају уграђене независне водомере за сваку пословну јединицу. За потребе снабдевања санитарном и противпожарном водом објекта, планирана је интерна водоводна мрежа и то, хидрантска пречника Д 65mm (nd 75 мм) и санитарна минималног пречника Д 50 мм(nd 63 мм). Трасе независних линија за локале прецизирати пројектно техничком документацијом.

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 Васе Чарапића, која пролази поред к.п. бр. 8826 КО Лозница, постоји изграђена градска канализациона мрежа пречника Ø 250 мм.

Планирано стање

Главни фекални канализациони одводник пречника Ø 200 мм се изводи из објекта и уводи у гранично ревизионо окно пре прикључења на постојећу уличну санитарно фекалну канализацију пречника Ø 250 мм у улици Васе Чарапића.

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 209/1366 од 05. 12. 2022. године, који су саставни део документације овог плана.

I -5.4. Електроенергетика

Постојеће стање електроенергетске инфраструктуре

Нисконапонска и средњенапонска мрежа

Према Условима за потребе израде урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу КП бр. 8826 КО Лозница, број 2460800-Д-09 14-497853-22 од 28.11.2022. год. у обухвату Урбанистичког Пројекта нема електроенергетских објеката напонског нивоа 10 кВ, а постоји дистрибутивна нисконапонска мрежа за напајање постојећих објеката.

У предметној парцели не постоје подземни енергетски водови, бећ се исти налазе уз улаз у парцелу. Потрошачи се снабдевају из постојеће МБТС „Црвени крст“, која се налази у ул. Марије Бурсаћ.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

МБТС ТС 10/0,4 кВ је дистрибутивног типа , повезана у прстенасту мрежу са суседним трафостаницама подземном 10 кВ кабловском мрежом.

Планирано стање

Прикључење планираног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем пројектовати према техничким условима који ће бити издати од стране надлежног оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“, Огранак Електродистрибуција Лозница. Према члану 143. 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. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Електродистрибуција огранак Лозница, у складу са важећим прописима.

Прикључење планираног објекта, уз поштовање техничких услова, издатих од стране надлежног оператора дистрибутивног система (у погледу претплатичног броја, мерног уређаја и максималне ангажоване снаге - тачни подаци ће бити дефинисани пројектном документацијом), ускладити са правилима уређења простора ПГР Лозница:

“ У зони централних садржаја прикључење објекта се врши подземно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи). У радним зонама прикључење објекта се врши подземно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске надземне мреже“.

Планирани објекат напојити новим напојним подземним водом из најближе постојеће ТС кроз постојећу и ново изграђену кабловску канализацију .

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

Прикључак објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима у кабловској канализацији из ТС 10/0,4 кВ према посебној инвестиционо-техничкој документацији у складу са потребном ангажованом снагом у пројектима електроинсталација објекта .

Пројектовани објекат напојити са КПК и КПК-Л ормарића на фасади објекта са подземним напојним каблом постављеним слободно већим делом у зелену површину, а другим делом испод саобраћајница у цеви по правилима полагања каблова испод саобраћајница, до приступног енергетског кабловског окна и даље кроз кабловску канализацију до трафо станице.

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

Подземни електроенергетски каблови се постављају на дно земљаног рова дубине минимално 0,8 м, на слој ситнозрнате земље или песка дебљине 0,2 м. Изнад каблова обавезно се постављају пластични штитници и трака за упозорење. Ископ 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 и у присуству овлашћених лица из предузећа која поседују и одржавају комуналне инфраструктуре и прикључке на исте у обухвату пројекта. У зонама укрштања остварити минимално вертикално растојање од 0,3 м.

У зонама коловоза, интерних саобраћајница, манипулативних платоа и паркинга, подземни електроенергетски каблови се провлаче кроз заштитне ПЕ или ПВЦ цеви \varnothing 110-150 мм, које се

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

постављају тако да је горња ивица цеви на дубини 1,0 м испод коте асвалтног или армирано-бетонског застора. Поставити и резервне цеви (кроз пасаж обавезно), чије крајеве гуменим чеповима заштитити од продора земље и влаге.

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

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

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

Мерење потрошње електричне енергије у објектима комерцијалног садржаја је директно за сваку стамбену јединицу, заједничку потрошњу, гаражу и лифт на 0,4 кВ напону преко трофазних двотарифних бројила у типизирном мерном орману у улазном холу у приземљу, док се у пословном (ако постоји) делу врши по потреби 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.

Пројектном документацијом предвидети заштиту од напона додира у ТТ систему напајања, заштиту од напона корака и заштиту од пренапона.

Заштиту од струје квара и ограничавање струје/снаге извести применом одговарајућих нисконапонских прекидача и осигурача.

Уколико инвеститор жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатног напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног електроенергетског система „Електросрбија“ д.о.о.

Заштиту од индиректног напона додира у ел.инсталацијама објекта извести системом заштитног уземљења уз примену ЗУДС као додатне мере заштите.

Планиран је прикључак за електроенергетску мрежу:

- 14 станова * 11,04 kW (лимитатори 3 x 16 A)
- 1 заједничка потрошња * 11,04 kW (лимитатори 3 x 16 A)
- 1 гаража * 11,04 kW (лимитатори 3 x 16 A)
- 1 лифт * 17,25 kW (лимитатори 3 x 25 A)

Технички опис прикључка:

- Место прикључења објекта: Трафо станица Црвени крст.
- Опис прикључка до мерног места: Подземни кабал 4x150 мм²
- Опис мерног места: Главни мерно разводни орман у улазном холу објекта
- Мерни уређај: трофазна двотарифна директна бројила активне енергије 3x230В/400В, класе тачности 2
- Заштитни уређаји: ЗУДС

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“ Огранак Лозница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

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

I -5.5. Телекомуникациона мрежа и кабловски дистрибутивни систем

Постојеће стање

На основу Техничких услова за израду Урбанистичког пројекта интерни број: Д209-468135/1 од 17.11.2022. год., издатих од стране Телеком Србија, Одељење за планирање и изградњу мреже Шабац, на катастарској парцели бр. 8826 КО Лозница у оквиру регулационих линија не постоје подземни ТК објекти.

Услови за прикључење на ТК мрежу биће одређени у обједињеној процедури за добијање грађевинске дозволе.

Планирано стање

Према просторном плану, који је основ за израду урбанистичког пројекта, приступна телекомуникациона мрежа се изводи кабловима положеним у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У складу са Техничким условима издатим од стране предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, предвидети израду приводне ТК канализације за увођење приводног ТК кабла (оптичког кабла одговарајућег капацитета) до изводно/разводног ормана (ИТО/ОДО) у објекту, који ће се поставити у ходнику у улазу у објекат.

Ако је потребно уз регулациону линију са приступном саобраћајницом изградити приступно кабловско ТК окно.

Од условљеног ТК извода до ПК ТК окна у ров дубине 80 цм од будуће коте терена положити две ПЕ цеви \varnothing 40 мм. При полагању цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник треба да износи ≥ 2.5 м, ради несметаног полагања кабла кроз приводну цев.

Од ПК ТК до изводно/разводног ормана у објекту положити две цеви \varnothing 40 мм.

У случају да је ТК извод близу и да се приводни каблови могу положити директно од ТК извода до изводног ормана, није потребна израда ПК ТК, већ се цеви полагају директно.

Изводно/разводни орман обавезно уземљити и повезати на главну шину за изједначење потенцијала ГШИП, проводником П/Ф 1 x 16 мм².

Општи циљ је даљи развој и модернизација постојећих телекомуникационих мрежа и објеката, као и прогресивно развијање нових/савремених система телекомуникација којима ће се значајно подићи ниво постојећих услуга.

За поребе корисника треба да се обезбеди телекомуникациона мрежа са GPON технологијом у топологији ФТТХ (Фибер То тхе Хоме) која се са централном концентрацијом (ОДО орман) повезује оптичким кабловима до сваког стана и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима.

Унутрашњу инсталацију у планираном објекту извести ДСЛ кабловима према ИЕЦ 62255 стандарду. У свакој просторији планирати 2 ДСЛ кабла. Инсталационе ДСЛ каблове (УТП каблови

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

категије б.е) 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 $\varnothing 32\text{мм}$ или $\varnothing 36\text{мм}$ за вертикални развод и цеви $\varnothing 16\text{мм}$ или $\varnothing 32\text{мм}$ за хоризонтални развод у зиду за потребе евентуалног накнадног полагања оптичких каблова. На страни корисника каблове завршити у одговарајућој корисничкој кутији на RJ45 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 $\varnothing 110\text{мм}$ 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.

У складу са достављеним техничким условима, пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

I -5.6. Машинске инсталације са прикључним гасоводом и РС

Постојеће стање

Планирани објекат се налази у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасна мрежа и постојећи објекат на парцели 8826 има гасни прикључак.

Планирано стање

Прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу, могуће је извршити са постојећег гасног прикључка из улице Васе Чарапића. Пре почетка изградње новог објекта потребно је упутити захтев Лозница Гасу да демонтира постојећи КМРС и изврши блиндирање постојећег гасног прикључка. После завршетка изградње новог објекта он ће се повезати на постојећи гасни прикључак. Траса, прикључак и РС приказани на графичком прилогу бр. 13 "План гасификације".

Прикључни гасовод

Постојећи прикључни гасовод изведен је од полиетиленских цеви (ПЕ цеви), класе С, квалитета ПЕ 80 према СРПС ЕН 1555-1: 2011, димензија ПЕ $\varnothing 32\text{х}3\text{мм}$. Подземна деоница прикључног гасовода изводи се од места прикључка на дистрибутивни гасовод у улици Васе Чарапића па до предметног објекта. Прикључни гасовод од ПЕ цеви поставља се подземно испод тротоара. Изградња прикључног

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

гасовода у свему мора се извршити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („сл.гласник РС“, бр.86/2015)

Регулациона станица

На основу потребног капацитета за грејање , предвиђена је мерно-регулациона станица за земни гас Тип Г-25, капацитета $40 \text{ Cm}^3/\text{h}$, за $p_{\text{ул}}/p_{\text{из}}=4,0/0,02$ бар.

Регулациона станица је типска (Г-25) смештена у метално сандуче, и предвиђено је да се постави на уличну фасаду објекта према улици Васе Чарапића..

Регулациону станицу испоручује и поставља дистрибутер земног гаса.

Гасни котлови – разводни гасовод –немерени део

У објекту је предвиђено 16 станова. Од регулационе станице гас ниског притиска води се челичним цевима плафоном приземља кроз степенишни простор, На свакој етажи предвиђа се „чешаљ“ са бројем прикључака који одговара броју станова. На остављене прикључке на „чешљу“ постављају се мерни сетови у којима се мери потрошња гаса за сваки стан појединачно.

Разводни гасовод – немерени део се израђује од челичних бешавних цеви а према СРПС ЕН 10297. Иза РС, предвиђена је уградња противпожарне кугласте славине за земни гас .

Предвиђена је природна вентилација степенишног простора кроз који се поставља гасна цев, преко решетки у вратима приземља и вентилационог отвора за одводни ваздух на плафону поткровља који је преко канала противпожарно заштићеног изведен директно на кров.

Инсталација централног грејања

У објекту је планирана двоцевни радијаторски систем централног грејања. Систем грејања је повезан са гасним котлом који се налази у стану. Гасни котлови се повезују на ЛАС димњак. Гасни котлови прикључени на Лас димњак су независни од ваздуха у просторији.

Регулација рада гасног котла је преко собног термостата .

I -6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања грађевинске дозволе, као и приликом градње, а потом и коришћења објекта, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено стање.

У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

У графичком делу овог пројекта је планирано место за постављање контејнера у складу са условима издатим од надлежног комуналног предузећа.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -7. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Објекат је пројектован као стамбени објекат, спратности Су+П+4

1. На свим етажама су предвиђене стамбене јединице осим у подруму чија намена је искључиво паркирање.

НЕТО УКУПНО..... 1182,32 м²,
БРУТО УКУПНО..... 1369,58 м²

Кров је планиран као раван кров максималног нагиба до 5%

1) ЛОКАЦИЈА

Терен у нагибу, од запада ка истоку у паду и од севера ка југу у паду. Висинска разлика терена је 225цм.

2) О ОБЈЕКТУ

Планирана је изградња објекта, намена је стамбени објекат, БРГП од 1369,58 м². Планирани објекат је спратности Су+П+4. Објекат је у основи приземља 203,38 м², типског спрата од 231,70м² и сутерена у површини од 239,40м² укомпонованог у оквиру дозвољене зоне градње и прилагођеног облику парцеле и конфигурацији терена

У оквиру сутеренске етаже налазе се паркинг места и комуникације (лифт и степениште). У приземљу објекта предвиђене су 3 стамбене јединице, комуникације и остава. Ходником кроз приземље објекта омогућен је приступ задњем делу парцеле и заједничком дворишту објекта. На спратовима се налази још 11 стамбених јединица и комуникације. Укупан број стамбених јединица је 14.

3) КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкција

Објекат се у потпуности изводи у скелетном конструктивном систему са АБ стубовима, АБ гредама и пуном АБ међуспратном плочом. АБ међуспратна конструкција ће бити пројектована према осовинским распонима.

С обзиром да је објекат обострано узидан потребно је урадити обезбеђење суседних објеката пре изградње, пројектом припремних радова и обезбеђивањем темељне јаме.

Спољашњи зидови

Сви спољашњи зидови изводе се гитер блоком дебљине 20цм.

Унутрашњи зидови

Унутрашњи зидови су од преградног блока d=12 cm

Кров

Кров је пројектован као раван кров, максималног нагиба до 5%, формиран са свим потребним хидро и термо слојевима постављених на кровну АБ плочу. Хоризонтални и вертикални олуци се изводе Ал лимом.

*Начин обезбеђења суседних објеката

Пре почетка извођења радова, потребно је обезбедити објекте на суседним парцелама као и темељну јаму предметног објекта, а све по пројекту Припремних радова који је саставни део ПГД-а предметног објекта.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -8. ВОЛУМЕТРИСКА АНАЛИЗА

Објекат је планиран да буде обострано уграђен у складу са планским документом и пратећи терен и обликовање суседних објеката и парцела.



Сл.1 Изглед предње фасаде

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ
ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА**



Сл.2 Изглед предње фасаде

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДВОСТРАНО УЗИДАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У НИЗУ СПРАТНОСТИ СУ+П+4, К.П. 8826 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА



Сл.3 Изглед предње фасаде

I -9. НАПОМЕНЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Чл.53. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр., 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 и 9/20, 52/21)

Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС,, бр.64/2015)

ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА, КАРАЂОРЂЕВЕ, ВАСЕ ЧАРАПИЋА И ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ (бр. 06-13/15-23-38 од 30.4.2015.)