



D.O.O. – UŽICE
ul. Kurlagina 10, Užice

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA DEFINISANJE KOMPATIBILNE NAMENE –
VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA U OKVIRU ŠIRE
KONTAKTNE ZONE GRADSKOG CENTRA
DEFINISANE GUP–om GRADA UŽICA do 2020.
godine I IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA na građevinskoj parceli
formiranoj od kat. parcele br. 4712 KO Užice i
dela kat. parcele br. 4711 KO Užice**

Užice, jun 2017. godine

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA DEFINISANJE KOMPATIBILNE NAMENE –
VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA U OKVIRU
ŠIRE KONTAKTNE ZONE GRADSKOG CENTRA
DEFINISANE GUP–om GRADA UŽICA do 2020.
godine I IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA na građevinskoj
parceli formiranoj od kat. parcele br. 4712 KO
Užice i dela kat. parcele br. 4711 KO Užice

investitori:

Stanić Aleksandar, Beograd, Mileševska 50,
Sinđelić Vladimir, Užice, Nikole Pašića 43

obrađivač:

AG biro,
d.o.o. Užice,
Ul. Kurlagina 10, Užice

direktor:

Miloš Papić, dipl. inž. građ.

odgovorni urbanista:

Ana Papić, dipl. inž. arh.

Užice, jun 2017. godine

SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz upisa agencije za privredne registre
2. Rešenje o određivanju odgovornih projektanata
3. Licenca odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog projektanta
5. Projektni zadatak

II TEKSTUALNI DEO

6. Pravni osnov za izradu UP
7. Planski osnov za izradu UP
8. Povod, predmet i cilj izrade UP
9. Područje i granice UP
10. Opis stanja na terenu
11. Predlog preparcelacije
12. Regulaciono i nivelaciono rešenje
13. Saobraćajno rešenje
14. Parterno uređenje
15. Bilans površina
16. Urbanistički pokazatelji i numeričke vrednosti
17. Pravila građenja
18. Uticaj objekta na životnu sredinu
19. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
20. Mere zaštite od požara

III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

IV DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

1. Topografski plan kat. parcele br. 4712 i dela 4711 KO Užice, EV br. 023/2017, koji je izradio BG–GEO od marta 2017. godine.
2. Prepis lista nepokretnosti br. 8688 KO Užice od 05. 06. 2017. god. izdat od SKN Užice.
3. Prepis lista nepokretnosti br. 12452 KO Užice od 16. 06. 2017. god. izdat od SKN Užice.
4. Kopija plana kat. parcele br. 4712 KO Užice, br. 953–1/2017–646 od 05. 06. 2017. godine.
5. Tehnički uslovi za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, izdati od JKP Vodovod Užice broj 03–882/2 od 18.05.2017. godine
6. Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem električne energije EPS Distribucija,, ODS–OGRANAK UŽICE, broj D.09.15.–130159/1–17 od 08.06.2017. godine
7. Tehnički uslovi za priključak na gradsku saobraćajnu mrežu, JP Užice razvoj, Užice, broj 09–328/1 od 09.06.2017.godine
8. Tehnički uslovi za evakuaciju komunalnog otpada izdati od JKP Bioktoš, broj 09–596/2–2017 od 12.06.2017. godine
9. Informacija o lokaciji, Grad Užice, Gradska uprava za urbanizam, izgradnju i imovinsko–pravne poslove, VI broj 353–49/17–02 od 14.02.2017.godine

V GRAFIČKI DEO:

1. Izvod iz plana
2. Šira dispozicija
3. Postojeće stanje sa granicom UP–a 1:250
4. Predlog preparcelacije 1:250
5. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem osnova suterena 1:250
6. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem osnova prizemlja 1:250
7. Saobraćaj sa planom uređenja partera 1:250
8. Sinhron plan infrastrukture 1:250

Idejno rešenje objekta

REŠENJE ZA ODGOVORNE PROJEKTANTE POJEDINIH DELOVA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

OBJEKAT: Urbanistički projekat za definisanje kompatibilne namene
– višeporodičnog stanovanja u okviru šire kontaktne
zone gradskog centra definisane GUP–om grada Užica
do 2020. Godine i izgradnju višeporodičnog stambenog
objekta na građevinskoj parceli formiranoj od kat.
parcele br. 4712 KO Užice i dela kat. parcele br. 4711
KO Užice

INVESTITORI: Stanić Aleksandar, Beograd, Mileševska 50,
Sindelić Vladimir, Užice, Nikole Pašića 43

LOKACIJA: Užice, Šumadijska 46

Za glavnog i odgovornog projektanta pri izradi tehnicke dokumentacije određujem za:

Urbanistički deo Papić Ana, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant će prilikom izrade tehnicke dokumentacije postupiti u svemu po odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/2011, član 65., 121/2012, 42/2013 US, 50/2013US i 98/2013US, 132/2014 i 145/2014)

Direktor

Papić Miloš, dipl. ing. građ.

PROJEKTNII ZADATAK

Potrebno je uraditi Urbanistički projekat za definisanje kompatibilne namene – višeporodičnog stanovanja u okviru šire kontaktne zone gradskog centra definisane GUP–om grada Užica do 2020. Godine i izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na građevinskoj parceli formiranoj od kat. parcele br. 4712 KO Užice i dela kat. parcele br. 4711 KO Užice. Idejno resenje objekta koje je sastavni deo urbanističkog projekta izradio je ARHIMIS doo, Užice, odgovorni projektant Miloš Sekulić dipl inž. arh. br. licence 300 1167 03.

Projekat raditi prema važećim tehničkim propisima, normativima i standardima.

INVESTITORI:

Aleksandar, Beograd, Mileševska 50,

Sinđelić Vladimir, Užice, Nikole Pašića 43

II TEKSTUALNI DEO

PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu plana sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/2011, član 65., 121/2012, 42/2013 US, 50/2013US i 98/2013US, 132/2014 i 145/2014.)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 31/2010, 69/2010 i 16/2011)

PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Planski osnov za izradu plana sadržan je u:

- GUP Grada Užica do 2020.godine ("Službeni list Grada Užica broj 13/15)

POVOD, PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod izrade Urbanističkog projekta

- Potreba investitora za izgradnjom višeporodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 4712 KO Užice i delu kat. parcele br. 4711 KO Užice.

Predmet izrade Urbanističkog projekta

- Urbanističko – arhitektonska razrada lokacije, odnosno primena utvrđenih parametara regulacije i nivelacije iz GUP-a Grada Užica do 2020.godine ("Službeni list Grada Užica broj 13/15) radi izgradnje višeporodičnog stambenog objekta na planiranoj građevinskoj parceli formiranoj od kat. parcele br. 4712 KO Užice i dela kat. parcele br. 4711 KO Užice.

Cilj Urbanističkog projekta

- Stvaranje preduslova za dobjanje lokacijskih uslova za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta

PODRUČJE I GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Lokacija za koju se izrađuje urbanistički projekat nalazi se u Užicu, u širem centru grada
- Granice Urbanističkog projekta su granice kat. parcela 4712 i 4711 KO Užice.
- Ukupna površina područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi 24a 40m², od čega je 12a 32m² predmet detaljne razrade.

- Područje obuhvata Urbanističkog projekta:

kat. parcela br. 4712 KO Užice, površine 9a 12m², u privatnoj svojini:

- Stanić Aleksandar (Radoš), Beograd, Mileševska 50, 1/2
- Sinđelić Vladimir (Sklobodan), Užice, Nikole Pašića 43, 1/2

kat. parcela br. 4711 KO Užice, površine 15a 28m², u javnoj svojini:

- Grad Užice, Užice, Dimitrija Tucovića 52, 1/1

- Postojeće stanje:

k.p. br. 4712 KO Užice je po kulturi

- zemljište pod zgradom–objektom, površine 1a 34m²
- zemljište uz zgradu–objekat, površine 5a 00m²
- pašnjak 2. klase, površine 2a 78m²

k.p. br. 4711 KO Užice je po kulturi

- ostalo prirodno stvoreno nepl. zemljište, površine 15a 28m²

OPIS STANJA NA TERENU

Lokacija za koju se izrađuje Urbanistički projekat nalazi se u širem centru grada Užica. Na parceli je izgrađen jedan porodični stambeni objekat spratnosti Pr+1S+Pot (prizemlje+sprat+potkrovlje), koji ima odobrenje za upotrebu. Teren je u padu od severa ka jugu sa prosečnom nadmorskom visinom od 465,50 metara nad morem. Postojeći objekat je predviđen za rušenje. Lokacija ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu. Lokacija je infrastrukturno opremljena.

URBANISTIČKO REŠENJE PREDLOŽENE PREPARCELACIJE

Urbanističko–arhitektonskim rešenjem planirano je formiranje nove građevinske parcele za potrebe izgradnje planiranog višeporodičnog **stambenog** objekta.

Građevinska parcela1 – GP 1 (deo "A"+deo"B")

новоformirana od kat. parcele br. 4712 KO Užice i dela kat. parcele br. 4711 KO Užice u okviru analitičko geodetskih tačaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16

P(orijentaciono) = 11a 94m²

deo "A"

kat. parcela br. 4712 KO Užice koja ulazi u sastav GP1 u okviru analitičko geodetskih tačaka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 16

P(orijentaciono) = 9a 12m²

deo "B"

deo kat. parcele br. 4711 KO Užice koja ulazi u sastav GP1 u okviru analitičko geodetskih tačaka 1, 17, 12, 13, 14, 15 i 16

P(orijentaciono) = 2a 82m²

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE PLANIRANIH GRANICA PARCELA

1.	7 407 572. 21	4 857 932. 73
2.	7 407 567. 10	4 857 935. 38
3.	7 407 561. 77	4 857 938. 09
4.	7 407 556. 11	4 857 941. 05
5.	7 407 544. 57	4 857 947. 04
6.	7 407 541. 32	4 857 953. 09
7.	7 407 540. 52	4 857 954. 33
8.	7 407 545. 75	4 857 961. 19
9.	7 407 551. 28	4 857 967. 44
10.	7 407 555. 20	4 857 969. 44
11.	7 407 558. 70	4 857 970. 68
12.	7 407 575. 23	4 857 971. 38
13.	7 407 585. 41	4 857 967. 74
14.	7 407 586. 65	4 857 955. 66
15.	7 407 585. 10	4 857 946. 59
16.	7 407 579. 57	4 857 946. 52
17.	7 407 574. 22	4 857 937. 49

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Predmet Urbanističkog projekta je urbanističko – arhitektonska razrada lokacije radi promene i preciznog definisanja kompatibilne namene višeporodičnog stanovanja za namenu porodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima u okviru GUP-a grada Užica do 2020.godine ("Službeni list Grada Užica broj 13/15) na kat. parceli br. 4712 i delu kat. parcele br. 4711 KO Užice u cilju izgradnje višeporodičnog stambenog objekta.

GUP-om grada Užica do 2020.godine ("Službeni list Grada Užica broj 13/15) za predmetnu lokaciju, koja se nalazi u zoni 3 šira kontaktna zona gradskog centra-podzona U3.3., definisana je pretežna namena porodično stanovanje i prateća namena komercijalni sadržaji C2 – trgovina na malo, čisto zanatstvo i usluge, poslovanje.

Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/2011, član 65.,121/2012, 42/2013 US, 50/2013US i 98/2013US, 132/2014 i 145/2014.) u članu 61 stav 2. predviđeno je da se kroz izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije može utvrditi promena i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti. Obzirom da se radi o sasvim srodnim namenama koje ne isključuju jedna drugu i u velikom delu grada koegzistiraju kao mešovito stanovanje i da se lokacija nalazi svega 500 metara od Trga partizana, odnosno strogog centra grada u kome je pretežna namena višeporodično stanovanje isto se može smatrati kao kompatibilna namena porodičnom stanovanju.

Horizontalna i vertikalna regulacija definisane su gabaritima i spratnošću objekta (grafički prilozi br. 5 i 6 i Idejno rešenje objekta).

Na lokaciji UP-a planirana je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta. Planirana spratnost objekta je Su+Pr+2S (suterena+prizemlje+2sprata). Sadržaj objekta predstavljaju 24 stambene jedinice. Ukupna BRGP objekta sa obrčunatim 50% bruto površine suterena iznosi 1514.63 m², a ukupna bruto površina objekta iznosi 1730.97m².

Planirana kota poda prizemlja koja iznosi 469.40m.n.v.

Prilikom projektovanja planiranog višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su pravila građenja za zonu 3, šira kontaktna zona gradskog centra-podzona U3.3., sa pretežnom namenom porodično stanovanje i pratećom namenom komercijalni sadržaji C2 – trgovina na malo, čisto zanatstvo i usluge, poslovanje

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE
GRAĐEVINSKE LINIJE SUTERENA

1.	7 407 555. 5271	4 857 969. 1547
2.	7 407 557. 8928	4 857 968. 7499
3.	7 407 558. 0614	4 857 969. 7356
4.	7 407 560. 7720	4 857 969. 2718
5.	7 407 560. 6034	4 857 968. 2861
6.	7 407 565. 0882	4 857 967. 5187
7.	7 407 565. 2568	4 857 968. 5044
8.	7 407 567. 9675	4 857 968. 0405
9.	7 407 567. 7988	4 857 967. 0549
10.	7 407 575. 3885	4 857 965. 7562
11.	7 407 575. 5571	4 857 966. 7418
12.	7 407 578. 2677	4 857 966. 2780
13.	7 407 578. 0991	4 857 965. 2923
14.	7 407 580. 1690	4 857 964. 9381
15.	7 407 579. 1570	4 857 959. 0241
16.	7 407 577. 5799	4 857 959. 2940
17.	7 407 577. 3775	4 857 958. 1111
18.	7 407 581. 6652	4 857 957. 3775
19.	7 407 580. 2737	4 857 949. 2457
20.	7 407 573. 9654	4 857 950. 3251
21.	7 407 574. 1678	4 857 951. 5079
22.	7 407 569. 0916	4 857 952. 3765
23.	7 407 568. 8892	4 857 951. 1937
24.	7 407 560. 9053	4 857 952. 5599
25.	7 407 561. 1077	4 857 953. 7427
26.	7 407 557. 2635	4 857 954. 4005
27.	7 407 557. 0611	4 857 953. 2177
28.	7 407 548. 4858	4 857 954. 6850
29.	7 407 549. 8182	4 857 962. 4719
30.	7 407 551. 4446	4 857 962. 1936
31.	7 407 551. 7482	4 857 963. 9678
32.	7 407 554. 5573	4 857 963. 4871

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE
GRAĐEVINSKE LINIJE PRIZEMLJA

1.	7 407 555. 5271	4 857 969. 1547
2.	7 407 557. 8928	4 857 968. 7499
3.	7 407 558. 0614	4 857 969. 7356
4.	7 407 560. 4763	4 857 969. 3224
5.	7 407 560. 3077	4 857 968. 3367
6.	7 407 565. 0882	4 857 967. 5187
7.	7 407 565. 2567	4 857 968. 5036
8.	7 407 567. 6716	4 857 968. 0904
9.	7 407 567. 5031	4 857 967. 1055
10.	7 407 575. 3885	4 857 965. 7562

11.	7 407 575. 5571	4 857 966. 7418
12.	7 407 577. 9720	4 857 966. 3286
13.	7 407 577. 8034	4 857 965. 3429
14.	7 407 580. 1690	4 857 964. 9381
15.	7 407 579. 1570	4 857 959. 0241
16.	7 407 577. 5799	4 857 959. 2940
17.	7 407 577. 3775	4 857 958. 1111
18.	7 407 578. 9546	4 857 957. 8413
19.	7 407 578. 9715	4 857 957. 9399
20.	7 407 582. 0764	4 857 957. 4086
21.	7 407 580. 7523	4 857 949. 6710
22.	7 407 547. 9787	4 857 955. 2791
23.	7 407 548. 9148	4 857 960. 7496
24.	7 407 549. 5062	4 857 960. 6484
25.	7 407 549. 8182	4 857 962. 4719
26.	7 407 550. 0153	4 857 962. 4381
27.	7 407 550. 3189	4 857 964. 2123
28.	7 407 554. 5573	4 857 963. 4871

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Lokacija ima direktan pristup na Šumadijsku ulicu, kao i na faktičku pristupnu sabračajnicu sa istočne strane. U skladu sa kriterijumom jedno parking mesto po stambenoj jedinici obezbeđena su 24 parking mesta na planiranoj građevinskoj parceli.

PARTERNO UREĐENJE

Pešački i kolski pristup objektu predviđeni su u asfaltnom zastoru, a parking prostor kao betonske raster ploče. Ostali deo parcele je travnata površina sa niskim dekorativnim rastinjem. Na parceli je obezbeđeno 172m² travnate površine i 242m² pod raster pločama. Ukupna površina pod zelenilom iznosi 414m² ili 35% površine parcele.

BILANS POVRŠINA

- građevinska parcela 1

1. Površina građevinske parcele

– površina građevinske parcele 1 iznosi 11a 94m².

2. Površina objekta

Površina pod objektom:	457.33 m ²
Bruto razvijena građevinska površina:	1514.63 m ²

URBANISTIČKI POKAZATELJI I NUMERIČKE VREDNOSTI

- građevinska parcela 1

1 – stepen ili indeks zauzetosti

$$\frac{\text{P pod objektima}}{\text{P parcele}} \times 100 = \frac{457.33}{1194} \times 100 = 38.3 \%$$

2 – stepen ili indeks izgrađenosti

$$\frac{\text{BRGP}}{\text{P parcele}} = \frac{1514.63}{1194} = 1.27$$

Dobijeni pokazatelji su u skladu sa maksimalnim urbanističkim parametarima datim GUP–om Grada Užica do 2020.godine ("Službeni list Grada Užica broj 13/15) za zonu 3, Šira kontaktna zona gradskog centra, podzona U3.3. sa pretežnom namenom porodično stanovanje i pratećom namenom komercijalni sadržaji C1 koji iznose:

- indeks izgrađenosti – max 1.4
- indeks zauzetosti – max 50%

PRAVILA GRAĐENJA

Namena objekta :	Višeporodični stambeni objekat
Sadržaj objekata :	24 stambene jedinice
Tip objekata :	Slobodnostojeći objekti
Spratnost objekta:	Su+Pr+2S
Horizontalna regulacija objekta :	Definisana u grafičkom prilogu 5 i 6
Kota prizemlja :	469.40m.n.v.
Površina pod objektom:	432.76m ²
BRGP objekta:	1514.63 m ²
Oblik krova – krov. ravni :	dvovodan, nagiba 5°
Max. visina objekta:	13.00 m
Krovni pokrivač:	Al. lim
Fasada:	Kombinacija dekorativnog kamena, silikatne fasade i drvene obloge

UTICAJ OBJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Planirani objekat po svom sadržaju ne spada u vrstu objekata koji pri uobičajenom korišćenju negativno utiču na životnu sredinu.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U okviru granica UP-a, ne postoje podaci o evidentiranim nepokretnim kulturnim dobrima i dobrima pod prethodnom zaštitom. Ako se u toku građevinskih radova naiđe na arheološki lokalitet, potrebno je prekinuti radove i obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika, a ukoliko se naiđe na prirodno dobro, prekinuti radove i obavestiti nadležno ministarstvo za zaštitu životne sredine.

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

U skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl. Glasnik RS broj 111/2009 i 20/2015) u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu, primeniće se sva pravila u smislu zaštite od požara svih instalacija u objektu, kao i vatrootpornosti svih primenjenih materijala predviđenih za izgradnju objekta koji regulišu ovu oblast.

III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

- Vodovod

Objekat se priključuje na gradsku vodovodnu mrežu preko jedne od postojećih vodovodnih linija PEVG Ø110 mm ili ACC Ø80 mm u Šumadijskoj ulici.

- Fekalna kanalizacija

Objekat se priključuje na postojeću kanalizacionu liniju KC Ø 200mm u Šumadijskoj ulici.

- Kišna kanalizacija

Na lokaciji ne postoji izgrađena ni planirana kišna kanalizacija.

Uslovi priključenja na sistem elektro energetske mreže

Da bi se planirani objekat priključio na elektroenergetsku mrežu potrebno je izgraditi dva napojna 1kV kabl-voda 2xPp 00-A 4x150mm² dužine oko 170metara od TS 10/0.4kV Šumadijska-nova do predmetne parcele u kabmovskom rovu duž Šumadijske ulice. Na spoljašnjem zidu objekta postaviti dvouvodnu KPO 6x250A ili dve KPO 3x250/95A. Priključak od KPO do MRO izvesti kablovima 2xPP 00 4x70mm².

Evakuacija komunalnog otpada

Predviđeno je postavljanje dva toplo cinkovana kontejnera zapremine 1.1m³ uz pristupnu stazu iz Šumadijske ulice.

IV

**DOKUMENTACIJA
URBANISTIČKOG PROJEKTA**

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

V GRAFIČKI PRILOZI

VI IDEJNO REŠENJE OBJEKTA