



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

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I PROMENU
NAMENE DELA STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA**

na kat. parceli br. 9154/1 KO Užice

Užice, maj 2017. godine

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I
PROMENU NAMENE DELA STAMBENO-
POSLOVNOG OBJEKTA

na kat. parceli br. 9154/1 KO Užice

investitor:

Milija Stanić, D. Tucovića 60, Užice

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, maj 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. Izjava odgovornog urbaniste
6. Projektni zadatak

II TEKSTUALNI DEO

7. Pravni osnov za izradu UP
8. Planski osnov za izradu UP
9. Povod, predmet i cilj izrade UP
10. Područje i granice UP
11. Opis stanja na terenu
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 za kat. parcelu 9154/1 KO Užice, koji je izradio „Geodetski biro,, Kljajić, Užice, januar 2017. godine.
2. Izvod iz lista nepokretnosti br. 10964 br. 953–1/2017–527 od 10. 05. 2017. god. izdat od SKN Užice.
3. Kopija plana kat. parcele br. 9154/1 KO Užice, br. 953–1/2017–527 od 10. 05. 2017. godine.
4. Tehnički uslovi priključka vodovoda i fekalne kanalizacije stambeno–poslovnog objekta, izdati od JKP "Vodovod" 03–113/2 od 06.02.2017. godine
5. Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem električne energije EPS Distribucija d.o.o., ODS–OGRANAK UŽICE, broj D 09 15–18167/1–17 od 03. 04. 2017. Godine
6. Tehnički uslovi za saobraćajni priključak JP „Užice razvoj,, Užice broj 10–73/1 od 28.05.2017.godine
7. Tehnički uslovi za evakuaciju komunalnog otpada JKP „Bioktoš,, Užice, broj 09–651/2–2017 od 24.05.2017.godine
8. Mišljenje MUP Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Užicu 09/32 broj 217–6900/17 od 22.05.2017. godine
9. Rešenje Zavoda za zaštitu spomenika culture Kraljevo, broj 258/3 od 27.03.2017. godine
10. Informacija o lokaciji za kat. parcelu br. 9154/1 KO Užice koje je izdao Grad Užice, Gradska Uprava za urbanizam, izgradnju i imovinsko–pravne poslove, Odeljenje za sprovođenje planova, VI broj 353–404/16–02 od 07.10.2016. godine

V GRAFIČKI DEO:

- | | |
|---|--------|
| 1. Izvod iz plana | 1:1000 |
| 2. Postojeće stanje sa granicom UP–a | 1:500 |
| 3. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem – osnova prizemlja | 1:500 |
| 4. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem – osnova 1. sprata | 1:500 |
| 5. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem – osnova 2.sprata | 1:500 |

6. Saobraćaj sa planom uređenja partera	1:500
7. Skupni prikaz komunalne infrastrukture	1:500
Idejno rešenje objekta	1:100

REŠENJE ZA ODGOVORNE PROJEKTANTE POJEDINIH DELOVA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

PROJEKAT: Urbanistički projekat za rekonstrukciju, dogradnju i
promenu namene dela stambeno-poslovnog objekta na
kat. parceli 9154/1 KO Užice

INVESTITOR: Milija Stanić, D. Tucovića 60, Užice

LOKACIJA: Užice, Trg partizana

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.

PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je uraditi Urbanistički projekat za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene dela stambeno-poslovnog objekta na kat. parceli 9154/1 KO Užice. Idejno rešenje koje je sastavni deo UP-a izradio ARHIMIS doo, Užice, odgovorni projektant Miloš Sekulić dipl inž. arh. br. licence 300 1167 03.

Projekat raditi prema važećim tehničkim propisima, normativima i standardima.

INVESTITOR:

Milija Stanić, D. Tucovića 60, Užice

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam pri izradi priložene tehničke dokumentacije

PROJEKAT: Urbanistički projekat za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene dela stambeno-poslovnog objekta na kat. parceli 9154/1 KO Užice

INVESTITOR: Milija Stanić, D. Tucovića 60, Užice

LOKACIJA: Užice, Nemanjna br. 52

Primenila važeće tehničke propise i standarde 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)

.....
Papić Ana, dipl. ing. arh.
licenca br. 200 0716 04

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:

- Planu generalne regulacije "Užice–centralni deo" I faza ("Službeni list Grada Užica" broj 9/15)

POVOD, PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod izrade Urbanističkog projekta

- Namera investitora da rekonstruiše, dogradi i promeni namenu postojećeg restorana i kancelarijskog prostora u sastavu bivše "Gradske kafane" u hotel. Rešenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo broj 258/3 od 27.03.2017. godine, investitoru je naložena izrada Urbanističkog projekta.

Predmet izrade Urbanističkog projekta

- Urbanističko – arhitektonska razrada lokacije radi rekonstrukcije, dogradnje i promene namene postojećeg restorana i kancelarijskog prostora u sastavu bivše "Gradske kafane" u hotel kat. parceli br. 9154/1 KO Užice

Cilj Urbanističkog projekta

- Stvaranje preduslova za dobijanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene postojećeg restorana i kancelarijskog prostora u sastavu bivše "Gradske kafane" u hotel kat. parcel br. 9154/1 KO Užice

PODRUČJE I GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Lokacija za koju se izrađuje urbanistički projekat nalazi se na Trgu partizana u Užicu.
- Granice Urbanističkog projekta su granice kat. parcele br. 9154/1 KO Užice.
- Ukupna površina područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi 21a 87m².

- Područje obuhvata Urbanističkog projekta:

kat. parcela br. 9154/1 KO Užice, površine 21a 87m², u:

- državnoj svojini Republika Srbija, Beograd, Gračanička 8, zajednički udeo
- javnoj svojini Grad Užice, Užice, D, Tucovića 52, zajednički udeo
- privatnoj svojini vlasnici posebnih delova upisani u B list 2.deo na objektu k.p. 9154/1 KO Užice, D. Tucovića 60, zajednički udeo
- sa pravom korišćenja Preduzeće za prikazivanje filmova, kulturu, prosvetu i umetnost ART DOO, Užice, Petra Čelovića 4A, zajednički udeo
- sa pravom korišćenja Četri plus DOO, Užice, Petra Čelovića 4, zajednički udeo
- sa pravom korišćenja Šišović dent DOO, Užice, D. Tucovića 64, zajednički udeo
- sa pravom korišćenja Preduzeće za proizvodnju, promet i usluge PANTOVIĆ DOO Užice, Užice, Gradska 5, zajednički udeo
- sa pravom Stanić Milija (Milomir), Užice, D. Tucovića 97, zajednički udeo

- Postojeće stanje:

k.p. br. 9154/1 KO Užice je po kulturi
zemljište pod zgradom–objektom, površine 20a 60m²
zemljište uz zgradu–objekat, površine 1a 27 m²

OPIS STANJA NA TERENU

Lokacija za koju se izrađuje Urbanistički projekat nalazi se na Trgu partizana u centru Grada Užica. Stambeno–poslovni objekat na kat. parceli br. 9154/1 KO Užice, odnosno deo objekta u okviru bivše Gradske kafane deo je kulturno–istorijske celine Slanuša–Trg partizana–Ulica Dimitrija Tucovića definisane Planom generalne regulacije "Užice–centralni deo" I faza ("Službeni list Grada Užica" broj 9/15) za koji je propisana izrada plana detaljne regulacije. Obzirom da je kompleks Trga partizana remek delo arhitekture 20. veka istim planom propisana je izrada Elaborata o zaštiti Trga koji predstavlja završenu urbanističko–arhitektonsku celinu koja je kao evidentirana celina u režimu prethodne zaštite.

Stambeno poslovni objekat na kat. parceli br. 9154/1 KO Užice sastoji se iz tri višeporodična stambena objekta, objekta bioskopa sa tržnim centrom i objekta bivše gradske kafane čiji deo funkcioniše kao kafe–poslastičarnica. Ukupna BRGP na parceli iznosi oko 10250m², a BRGP dela objekta koji je predmet Urbanističkog projekta iznosi 1207.61m². Spratnost dela objekta koji je predmet rekonstrukcije, dogradnje i promene namene je Po+Pr+2S.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Predmet Urbanističkog projekta je urbanističko – arhitektonska razrada lokacije radi rekonstrukcije, dogradnje i promene namene postojećeg restorana i kancelarijskog prostora u sastavu bivše "Gradske kafane" u hotel. Idejnim rešenjem koje je sastavni deo UP–a predviđena je rekonstrukcija i promena namene etaža podruma, prizemlja i 1. sprata i promena namene, rekonstrukcija i dogradnja 2. sprata u delu postojeće prohodne krovne terase, bez povećanja postojeće BRGP.

Rešenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo broj 258/3 od 27.03.2017. godine, investitoru je naložena izrada Urbanističkog projekta kao mere tehničke zaštite evidentirane kulturno–istorijske celine Trga uz poštovanje sledećih uslova:

- Projektom predvideti promenu namene postojećeg poslovnog prostora i restorana u hotelski sadržaj
- Dozvoljava se pretvaranje postojeće krovne terase na drugom spratu u smeštajne jedinice i prateće sadržaje novoprojektovane namene
- Nadogradnju u arhitektonskom smislu projektovati tako da bude sastavni deo objekta na kome se nalazi i da sa njegovom postojećom koncepcijom čini vizuelnu celinu
- Maksimalna spratnost objekta može biti Su+Pr+2, odnosno objekat se može proširiti isključivo u delu postojeće krovne terase

- Prilikom projektovanja objekta voditi računa da se objekat uklopi u ambijent u kome se gradi u pogledu oblikovnosti i upotrebe materijala visokog kvaliteta
- Izbor svih tonova (fasde, stolarije...) odrediti u saradnji sa stručnim saradnicima Zavoda

Projektovana BRGP dela objekta koji je predmet UP-a iznosi 1168.52 m² i manja je od postojeće, obzirom da nije predviđena promena namene cele prohodne krovne terse. Dogradnja krova nad postojećom prohodnom krovnom terasom nije predviđena u delu terase prema objektu na kat. parceli br. 9154/2 KO Užice, odnosno dogradnja se završava u pravcu postojećeg kancelarijskog prostora na 2. spratu, a ostatak terase se pokriva krovom nagiba 6 stepeni skrivenim iza atike u nivou parapeta ostatka severne fasde projektovanog objekta. Spratnost rekonstruisanog i dograđenog dela objekta ostaje ista i iznosi Po+Pr+2S.

Horizontalna i vertikalna regulacija definisane su gabaritima i spratnošću objekta (grafički prilog br. 3, 4 i 5 i Idejno rešenje objekta) Obzirom da nije predviđeno povećanje BRGP objekta sve građevinske linije objekta su definisane kao postojeće i iste su u skladu sa planiranim građevinskim linijama definisanim planom.

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Na parceli nema obezbeđenih parking mesta, za eventualna nedostajuća parking mesta investitor će učestvovati u izgradnji javnih garaža i parking prostora u skladu sa opštinskom odlukom koja reguliše ovu oblast. Ekonomski i protivpožarni pristup objektu je iz postojećeg pasaža prema ulici Petra Čelovića.

PARTERNO UREĐENJE

Obzirom da Urbanističkim projektom nije predviđeno povećanje BRGP objekata i da se objekat nalazi u sklopu završene urbanističko–arhitektonske celine Trga partizana zadržava se postojeće parterno uređenje.

BILANS POVRŠINA

- građevinska parcela 1

1. Površina građevinske parcele

– Orijentaciona površina građevinske **parcele 1** iznosi 21a 87m².

2. Površina svih objekta

Površina pod objektom:	2060m ²
Bruto razvijena građevinska površina:	10210,91 m ²

URBANISTIČKI POKAZATELJI I NUMERIČKE VREDNOSTI

- građevinska parcela 1

1 – stepen ili indeks zauzetosti

$$\frac{P \text{ pod objektom (prizemlja)}}{P \text{ parcele}} \times 100 = \frac{2060}{2187} \times 100 = 94 \%$$

2 – stepen ili indeks izgrađenosti

$$\frac{BRGP}{P \text{ parcele}} = \frac{10210,91}{2187} = 4.7$$

Planom generalne regulacije "Užice–centralni deo" I faza ("Službeni list Grada Užica" broj 9/15) propisana je izrada plana detaljne regulacije za kulturno–istorijsku celinu Slanuša–Trg partizana–Ulica Dimitrija Tucovića i nisu definisana pravila građenja, odnosno urbanistički pokazatelji. Promenom namene, rekonstrukcijom i dogradnjom koja je predmet UP–a postojeći indeks zauzetosti se ne menja, dok je postojeći indeks izgrađenosti neznatno smanjen.

UTICAJ OBJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Postojeći objekti kao i planirana promena namene, rekonstrukcija i dogradnja koja je predmet UP-a ne spadaju u vrstu objekata koji pri uobičajenom korišćenju negativno utiču na životnu sredinu.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Rešenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo broj 258/3 od 27.03.2017. godine propisani su uslovi za izradu Urbanističkog projekta, kao i celokupne projektne dokumentacije potrebne za ovu vrstu objekata na koju se mora pribaviti saglasnost istog.

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, odnosno projekta za izvođenje primeniće se sva pravila u smislu zaštite od požara svih instalacija u objektu, kao i vatrootpornosti svih primenjenih materijala predviđenih za izgradnju objekta i ostalih normativa koji regulišu ovu oblast.

III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

- Vodovod

Deo predmetnog objekta koji se rekonstruiše i dograđuje sa promenom namene priključuje se na gradsku vodovodnu mrežu preko jedne od postojećih vodovodnih linija LGC Ø90 ili Ø80.

- Fekalna kanalizacija

Deo predmetnog objekta koji se rekonstruiše i dograđuje sa promenom namene priključuje se na gradsku fekalnu kanalizaciju preko jedne od postojećih kanalizacionih linija Ø300 ili Ø500.

Uslovi priključenja na sistem elektro energetske mreže

Da bi se deo predmetnog objekta koji se rekonstruiše i dograđuje sa promenom namene priključio na distributivni sistem električne energije potrebno je ispuniti sledeće uslove:

- Učestvovati u zameni ET 2x630kVA transformatorima instalisane snage 2x1000 kVA u TS 10/04 kV Gradska Kafana
- Objekat se priključuje kabl vodom PP 00–a 4x150mm² iz TS 10/04 kV Gradska Kafana

Evakuacija komunalnog otpada

Predviđeno je postavljanje dva toplo cinkovana kontejnera zapremine 1.1m³ u pasažu prema ulici Petra Čelovića uz ekonomski ulaz u objekat.

IV

**DOKUMENTACIJA
URBANISTIČKOG PROJEKTA**

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

V GRAFIČKI PRILOZI

VI IDEJNO REŠENJE OBJEKTA