

AG biro

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG STAMBENOG
OBJEKTA I IZGRADNJU NOVOG STAMBENOG
OBJEKTA**

na kat. parceli br. 8959 KO Užice

Užice, april 2018. godine

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG
STAMBENOG OBJEKTA I IZGRADNJU
NOVOG STAMBENOG OBJEKTA
na kat. parceli br. 8959 KO Užice

investitor:

Dogandžić Dušan, Užice, Veliki park 12,
Burlić Goran, Užice, Toplička 1

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, april 2018. 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. Regulaciono i nivelaciono rešenje
12. Saobraćajno rešenje
13. Parterno uređenje
14. Bilans površina
15. Urbanistički pokazatelji i numeričke vrednosti
16. Pravila građenja
17. Uticaj objekta na životnu sredinu
18. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
19. Mere zaštite od požara

III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

IV DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

1. Topografski plan kat. parcele br. 8959 KO Užice, EV br. 00–35/17, koji je izradila agencija Elipsa od marta 2017. godine.
2. Prepis lista nepokretnosti br. 952 KO Užice od 18. 04. 2018. god. izdat od SKN Užice.
3. Kopija plana kat. parcele br. 8959 KO Užice, br. 953–1/2018–401 od 18. 04. 2018. godine.
4. Tehnički uslovi za priključenje na vodovodnu I kanalizacionu mrežu, izdati od JKP Vodovod Užice broj 03–1363/2 od 31.07.2017. godine
5. Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem električne energije EPS Distribucija,, ODS–OGRANAK UŽICE, broj D.09.15.–192475/1–17 od 10.04.2018. godine
6. Tehnički uslovi za priključak na gradsku mrežuatmosferske kanalizacije, JP Užice razvoj, Užice, broj 10–150/2 od 01.08.2017.godine
7. Tehnički uslovi za priključak na gradsku saobraćajnu mrežu, JP Užice razvoj, Užice, broj 10–150/1 od 14.08.2017.godine
8. Tehnički uslovi AD za upravljanje javnom železničkom infrastrukturuom Infrastruktura železnice Srbije, broj 2/2018–155 od 20.02.2018.godine
9. Tehnički uslovi Telekom Srbija broj 144094/2–2018 ŽM od 26.04.2018. godine
10. Informacija o lokaciji Grad Užice, Gradska uprava za urbanizam, izgradnju i imovinsko–pravne poslove, Odeljenje za sprovođenje planova i izgradnju VI broj 353–494/16–02
11. Saglasnost vlasnika kat. parcele br. 8958 KO Užice

V GRAFIČKI DEO:

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

Idejno rešenje objekta

REŠENJE ZA ODGOVORNE PROJEKTANTE POJEDINIH DELOVA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

OBJEKAT: Urbanistički projekat za rekonstrukciju postojećeg
stambenog objekta i izgradnju novog stambenog
objekta na kat. parceli br. 8959 KO Užice
INVESTITORI: Dogandžić Dušan, Užice, Veliki park 12,
Burlić Goran, Užice, Toplička 1

LOKACIJA: Užice, Veliki park 12

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 postojećeg stambenog objekta i izgradnju novog stambenog objekta na kat. parceli br. 8959 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:

Dogandžić Dušan, Užice, Veliki park 12

Burlić Goran, Užice, Toplička 1

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 rekonstrukcijom postojećeg stambenog objekta i izgradnjom novog stambenog objekta na kat. parceli br. 8959 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 rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta i izgradnje novog stambenog objekta na kat. parceli br. 8959 KO Užice.

Cilj Urbanističkog projekta

- Stvaranje preduslova za dobjanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta i izgradnju novog stambenog objekta na kat. parceli br. 8959 KO Užice.

PODRUČJE I GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Lokacija za koju se izrađuje urbanistički projekat nalazi se u Užicu, u ulici Veliki park
- Granice Urbanističkog projekta su granice kat. parcele 8959 KO Užice.
- Ukupna površina područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi 4a 31m².
- Područje obuhvata Urbanističkog projekta:
 - kat. parcela br. 8959 KO Užice, površine 4a 31m²,
u privatnoj svojini:
 - Dogandžić Dušan (Đorđe), Užice, Veliki park 12, 231/431
 - Burlić Goran (Ljubomir), Užice, Toplička 1, 200/431
- Postojeće stanje:
 - k.p. br. 8959 KO Užice je po kulturi
 - zemljište pod zgradom–objektom, površine 0a 88m²
 - zemljište pod zgradom–objektom, površine 0a 35m²
 - zemljište uz zgradu–objekat, površine 3a 08m²

OPIS STANJA NA TERENU

Lokacija za koju se izrađuje Urbanistički projekat nalazi se u Užicu u neposrednoj blizini Velikog parka. Na parceli je izgrađen jedan porodični stambeni objekat spratnosti Su+Pr, BRGP 78.53m², koji za jedan deo ima odobrenje za izgradnju i u procesu je ozakonjenja. U listu nepokretnosti evidentiran je i jedan pomoćni objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju koji je porušen. Lokacija sa južne strane izlazi na ulicu Veliki park, a sa severne se graniči sa železničkom prugom Beograd–Bar. Teren je u padu ka jugu. Lokacija je infrastrukturno opremljena.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Horizontalna i vertikalna regulacija definisane su gabaritima i spratnošću objekta (grafički prilzi br. 4 i 5 i Idejno rešenje objekta).

Na lokaciji UP-a planirana je rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, spratnosti Su+Pr (suteran+prizemlje) i izgradnja novog stambenog objekta, spratnosti Su+Pr+1S (suteran+prizemlje+1sprat) tako da se dobija dvojni stambeni objekat. Sadržaj objekta predstavljaju dve stambena jedinice.

Rekonstrukcija postojećeg objekta ogleda se u zatvaranju vrata na jugoistoku u suteranu i otvaranja novih vrata na severozapadu, kao i zatvaranju prozora u prizemnoj etaži na jugoistoku i otvaranja novog na jugozapadu. (prikazano u idejnom rešenju)

U južnom delu parcele planirana je izgradnja novog stambenog objekta BRGP 206.71m². Najbliža tačka stambenog objekta je na rastojanju od 15.1 metara u odnosu na osovину pružnog koloseka u skladu sa uslovima AD za upravljanje javnom železničkom infrastrukturom Infrastruktura železnice Srbije, broj 2/2018–155 od 20.02.2018.godine

Kota poda suterana novog objekta koja iznosi 403.60m.n.v.

Kota poda prizemlja novog objekta koja iznosi 406.60m.n.v.

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE SUTERENA

1.	7 407 508. 68	4 856 927. 78
2.	7 407 504. 72	4 856 935. 36
3.	7 407 505. 48	4 856 935. 75
4.	7 407 505. 20	4 856 936. 28
5.	7 407 501. 96	4 856 934. 59
6.	7 407 502. 08	4 856 934. 37
7.	7 407 493. 09	4 856 929. 67
8.	7 407 495. 66	4 856 924. 75
9.	7 407 498. 63	4 856 926. 30
10.	7 407 500. 18	4 856 923. 33
11.	7 407 502. 08	4 856 924. 33
12.	7 407 502. 25	4 856 924. 02
13.	7 407 504. 99	4 856 925. 46
14.	7 407 504. 83	4 856 925. 77

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE PRIZEMLJA

1.	7 407 508. 70	4 856 927. 77
2.	7 407 504. 73	4 856 935. 34
3.	7 407 505. 49	4 856 935. 74
4.	7 407 505. 21	4 856 936. 27
5.	7 407 501. 97	4 856 934. 57
6.	7 407 502. 09	4 856 934. 35
7.	7 407 493. 10	4 856 929. 65
8.	7 407 495. 95	4 856 924. 20
9.	7 407 496. 26	4 856 924. 36
10.	7 407 496. 21	4 856 924. 45
11.	7 407 497. 76	4 856 925. 26
12.	7 407 499. 08	4 856 922. 74
13.	7 407 502. 09	4 856 924. 31
14.	7 407 502. 26	4 856 924. 00
15.	7 407 505. 00	4 856 925. 44
16.	7 407 504. 84	4 856 925. 75

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristup građevinskoj parceli je sa ulice Veliki park, odnosno sa kat. parcele br. 8961/2 KO Užice. U skladu sa kriterijumom jedno parking mesto po stambenoj jedinici obezbeđeno je jedno parking mesto na parceli i jedno parking mesto u garži objekta.

PARTERNO UREĐENJE

Pešački i kolski pristup objektu predviđeni su kao betonske raster ploče. Ostali deo parcele je travnata površina sa niskim dekorativnim rastinjem. Ukupno 203m² ili 47% površine parcele je predviđeno za zelene površine.

BILANS POVRŠINA

- građevinska parcela 1

1. Površina građevinske parcele

– površina građevinske parcele 1 iznosi 4a 31m².

2. Površina objekta

Površina pod objektimam:	190.13 m ²
Bruto razvijena građevinska površina svih objekata:	285.24 m ²

URBANISTIČKI POKAZATELJI I NUMERIČKE VREDNOSTI

- građevinska parcela 1
- 1 – stepen ili indeks zauzetosti

$$\frac{P \text{ pod objektima}}{P \text{ parcele}} \times 100 = \frac{190.13}{431} \times 100 = 4.11 \%$$

- 2 – stepen ili indeks izgrađenosti

$$\frac{BRGP}{P \text{ parcele}} = \frac{285.24}{431} = 0.66$$

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 2, Uža kontaktna zona gradskog centra, podzona U2.4. sa pretežnom namenom komercijalni sadržaji C2 i dopunskom namenom porodično stanovanje koji iznose:

- indeks izgrađenosti – max 2.0
- indeks zauzetosti – max 60%

PRAVILA GRAĐENJA

	Namena objekta :	Dvojni stambeni objekat
U T	Sadržaj objekata :	Dve stambene jedinice
I C	Spratnost objekta:	Su+Pr i Su+Pr +1S
A J	Horizontalna regulacija objekta :	U okviru građevinskih linija definisanih analitičko geodetskim tačkama (grafički prilozi br. 4 i 5)
O B	Kota prizemlja :	Rekonstruisani objekat–postojeća Novi objekat–406.60 m.n.v.
J	Površina pod objektima:	190.13 m ²
E	BRGP objekata:	285.24 m ²
K T	Oblik krova – krov. ravni :	Rekonstruisani objekat – viševodan Novi objekat – ravan krov
A	Max. visina objekta:	7.60 m
N A	Krovni pokrivač:	Rekonstruisani objekat – Opekarski crep Novi objekat – PVC hidroizolaciona guma
Ž	Fasada:	Kombinacija dekorativnog kamena i silikatne fasade

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 postojeće vodovodne linije PEVG Ø100/90 mm u ulici Veliki park.

- Fekalna kanalizacija

Objekat se priključuje na postojeću kanalizacionu liniju PE Ø 292/250mm u ulici Veliki park.

- Kišna kanalizacija

Na lokaciji ne postoji izgrađena kišna kanalizacija.

Uslovi priključenja na sistem elektro energetske mreže

Da bi se planirani objekat priključio na elektroenergetsku mrežu potrebno je na betonskom stubu U9 nn mreže X00/O–A 4x35 mm² postaviti MO za stubnu montažu i trofazno brojilo snage 3x16. Priključak se izvodi samonosivim snopom X00 –A 4x16 mm².

Uslovi priključenja na sistem TK mreže

Priključenje objekta na TK mrežu potrebno je izvesti nadzemno sa postojećeg spoljnog izvoda na stubu kabl 3 izvod 2 IP MSAN Malo Zabučje nadzemnim samonosivim kablom TK (30) DSL UM odgovarajućeg kapaciteta i dužine.

IV

**DOKUMENTACIJA
URBANISTIČKOG PROJEKTA**

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

V GRAFIČKI PRILOZI

VI IDEJNO REŠENJE OBJEKTA