

ИЗРАДА:
Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО д.о.о. УЖИЦЕ. БЕОГРАДСКА 31

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА
ИЗРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 11643/2, КО УЖИЦЕ,
У УЖИЦУ, УЛИЦА МЕНДИНО БРДО

НАРУЧИЛАЦ:
ПРЕДУЗЕТНИК ДАРКО МИЛОВНОВИЋ
СТР „ДАРКО М“ УЖИЦЕ
УЛИЦА ПЕТРА ЛЕКОВИЋА БРОЈ 6

Мај 2018. године

Примерак 1 / 3

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО д.о.о.УЖИЦЕ, Београдска 31, 31000Ужице
Тел./факс +381.31.526.641 Е-мејл: politbiro.doo@gmail.com
ПИБ: СР 106664136; Матични број: 20207060; Текући рачун: 160-266276-43



ЛОКАЦИЈА

Локација	Ужице, Улица Мендино брдо;
Парцела	К.п. број 11643/2, КО Ужице;
Статус	Градско грађевинско земљиште;
Власник	Предузетник Дарко Миловановић, СТР „Дарко М“, Ужице, Улица Петра Лековића број 6.

ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ

Назив / Име	Предузетник Дарко Миловановић, СТР „Дарко М“, Ужице, Улица Петра Лековића број 6.
Седиште / Адреса	Ужице, Улица Петра Лековића број 6.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Врста документа	Урбанистичко – технички документ;
Ранг пројекта	Урбанистички пројекат;
Намена пројекта	Урбанистичко – архитектонска разрада локације;
Датум израде	Мај 2018. године;
Примерак	1 / 3.

РАДНИ ТИМ

Главни урбаниста	Миленка ЈАНКОВИЋ, дипл. инж. арх.
Одговорни урбаниста	Миленка ЈАНКОВИЋ, дипл. инж. арх.
Урбаниста	Живорад ТАНАСКОВИЋ, маст. инж. арх.
Пројектант	Драган АЋИМОВИЋ, дипл. инж. арх.
Аутор архитектонског објекта	Коста ЉУБОЈЕВИЋ, грађ. тех.

© Аутор објекта задржавају сва права према Закону о ауторском и сродним правима.

ИЗРАДА

ПОЛИТБИРО д.о.о. УЖИЦЕ
директор,
Миленка ЈАНКОВИЋ

САДРЖАЈ:

- I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
 - 1. Решење о упису у регистар привредних субјеката
 - 2. Решење о одређивању одговорног инжењера
 - 3. Лиценца одговорног инжењера
 - 4. Пројектни задатак инвеститора
 - 5. Сагласност инвеститора на техничку документацију

- II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
 - 1. Копија плана
 - 2. Лист непокретности
 - 3. Уверење о катастру водова
 - 4. Катастарско – топографски план
 - 5. Извод из урбанистичког плана
 - 6. Информација о локацији
 - 7. Технички услови инфраструктуре

- III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
 - 1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ за израду УП
 - 1.2 Предмет и циљ рада УП
 - 1.3 Границе плана и статус земљишта
 - 2. Постојеће стање
 - 2.1 Природне и грађене структуре локације
 - 2.2 Биланси површина и урбанистички параметри
 - 3. Планирано стање
 - 3.1 Планска намена површина и врста земљишта
 - 3.2 Урбанистичко решење локације: регулација, нивелација и саобраћај
 - 3.3 Аналитичко – геодетски подаци
 - 3.4 Биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.5 Правила грађења објеката
 - 3.6 Архитектонско решење објеката
 - 3.7 Комунална инфраструктура
 - 3.8 Утицај објеката на животну средину
 - 4. Планске смернице
 - 4.1 Смернице за спровођење УП

- IV ГРАФИЧКИ ДЕО – урбанистичко решење локације
 - 1. Катастарско – топографски план са границом обухвата пројекта
 - 2. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја
 - 3. Ситуациони приказ партерног и пејсажног уређења
 - 4. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре

- V ГРАФИЧКИ ДЕО – идејно архитектонско решење објеката
 - 1. Основа темеља
 - 2. Основа сутерена
 - 3. Основа кровне конструкције
 - 4. Основа крова
 - 5. Пресек А – А
 - 6. Пресек Б- Б
 - 7. Јужна фасада
 - 8. Северна фасада
 - 9. Западна фасада
 - 10. Источна фасада

ПОЛИТБИРО д.о.о. УЖИЦЕ

директор,
Миленка ЈАНКОВИЋ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај:

1. Решење о упису у регистар привредних субјеката
2. Решење о одређивању одговорног инжењера
3. Лиценца одговорног инжењера
4. Пројектни задатак инвеститора
5. Сагласност инвеститора на техничку документацију

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО д.о.о.
Ужице, Београдска 31
Број: Р 18-05-1
Датум: 15. 05. 2016.

На основу одредби Закона о планирању и изградњи
("Сл. гласник РС" број 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 и 145/14),
доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорних инжењера за израду документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА
ИЗРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 11643/2, КО УЖИЦЕ,
У УЖИЦУ, УЛИЦА МЕНДИНО БРДО

1. Одговорни урбаниста за Урбанистичко решење: Миленка Јанковић, диа, лиценца број: 200 246 03;

Именовани испуњавају услове из члана 62. Закона о планирању и изградњи.
Именовани су дужни да се, при изради наведене техничке документације,
придржавају Закона о планирању и изградњи, законских прописа и стандарда.

ПОЛИТБИРО д.о.о. УЖИЦЕ
директор,
Миленка Јанковић

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК ИНВЕСТИТОРА

за израду техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА ИЗРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 11643/2, КО УЖИЦЕ, У УЖИЦУ, УЛИЦА МЕНДИНО БРДО

За моје пословне потребе молим да израдите наведени Урбанистички пројекат као урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцели број 11643/2, КО Ужице.

Урбанистичким пројектом је потребно одредити грађевинску зону парцеле за изградњу једноетажног објекта: прехамбене продавнице, у свему према Идејном архитектонском решењу објекта, израђеном од стране „Јабукапројект“ доо Бела Земља, које сам вам доставио. Објекат треба удаљити 6,40 м од трафо станице кула на суседној парцели, у свему према издатим техничким условима ЕПС и уговору који сам склопио са ЕПС-ом.

Урбанистички пројекат треба да садржи прилоге предвиђене Законом о планирању и изградњи. Пројекат треба радити у складу са Законом о планирању и изградњи, достављеној Информацијом о локацији, комуналним техничким условима и уговором са ЕПС-ом.

Израду Урбанистичког пројекта поверавам Привредном друштву ”Политбирос” д.о.о. Ужице из Ужица. Пројекат радим на свој захтев, потребе и трошку. Молим да ми документацију испоручите у уговореном броју примерака (3 примерка) и уговореном року (30 дана) од дана достављања комплетне потребне документације.

У Ужицу, 15. маја 2018. године,

Наручилац / инвеститор:

Предузетник Дарко Миловановић
СТР ”Дарко М” Ужице, Петра Лековића 6

Одговорно лице,
Дарко Миловановић

САГЛАСНОСТ ИНВЕСТИТОРА НА ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

на основу детаљног увида у:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА
ИЗРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 11643/2, КО УЖИЦЕ,
У УЖИЦУ, УЛИЦА МЕНДИНО БРДО

Изјављујем да је предметни Урбанистички пројекат рађен на мојзахтев и да је у свему израђен у складу са нашим захтевима датим у Пројектном задатку инвеститора. С тим у вези изјављујем да сам се упознао са предметним Урбанистичким пројектом, у целости и у појединостима, и да на исти немамо примедбе.

У Ужицу, 31. маја 2018. године,

Наручилац / инвеститор:

Предузетник Дарко Миловановић
СТР "Дарко М" Ужице, Петра Лековића 6

Одговорно лице,
Дарко Миловановић

II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај:

1. Копија плана
2. Лист непокретности
3. Уверење о катастру водова
4. Катастарско - топографски план
5. Извод из урбанистичког плана
6. Информација о локацији
7. Технички услови инфраструктуре

III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Садржај:

1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ за израду УП
 - 1.2 Предмет и циљ рада УП
 - 1.3 Границе плана и статус земљишта
2. Постојеће стање
 - 2.1 Природне и грађене структуре локације
 - 2.2 Биланси површина и урбанистички параметри
2. Планирано стање
 - 3.1 Планска намена површина и врста земљишта
 - 3.2 Урбанистичко решење локације: регулација, нивелација и саобраћај
 - 3.3 Аналитичко – геодетски подаци
 - 3.4 Биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.5 Правила грађења објеката
 - 3.6 Архитектонско решење објеката
 - 3.7 Комунална инфраструктура
 - 3.8 Утицај објеката на животну средину
4. Планске смернице
 - 4.1 Смернице за спровођење УП

1. УВОДНИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

□ Правни основ за израду предметног урбанистичко – техничког документа: ”Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонског решења изградње пословног трговинског објекта, на катастарској парцели број 11643/2, КО Ужице, у Ужицу, Улица Мендино брдо” (даље у тексту: *Урбанистички пројекат*) садржан је у одредбама:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 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 и 145/14), члан 60 – 63;
- Информација о локацији за катастарску парцелу број 11643/2, КО Ужице, VI број 353–384/16–02, од 19. 09. 2016. године (даље у тексту: *Информација о локацији*).

□ Плански основ за израду предметног Урбанистичког пројекта је плански документ: План генералне релулације ”Крчагово” у Ужицу ("Службени лист Града Ужица" број 5–5/12 и 29/15), (даље у тексту: *ППР Крчагово*).

1.2 ПРЕДМЕТ И ЦИЉ РАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

□ Предмет рада Урбанистичког пројекта је урбанистичка разрада локације коју чини једна катастарска парцела број 11643/2, КО Ужице, у Ужицу, по захтеву инвеститора: Предузетник Дарко Миловановић СТР ”Дарко М” Ужице, Улица Петра Лековића број 6 (даље у тексту: *инвеститор*).

□ Циљ рада Урбанистичког пројекта је израда урбанистичко – техничког документа, ради дефинисања урбанистичких, техничких и других услова и података потребних за издавање локацијских услова за изградњу планираног објекта инвеститора. Информацијом о локацији дата је обавеза израде урбанистичког пројекта у случају када је компатибилна намена 100 % заступљена на појединачној грађевинској парцели. На локацији је 100 % заступљена компатибилна намена: комерцијални садржаји (трговина), уместо претежне породичне намене становања.

1.3 ГРАНИЦЕ ПЛАНА И СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Подручје разраде Урбанистичког пројекта чини једна катастарска парцела број 11643/2, КО Ужице, у Ужицу, Улица Мендино брдо.

- Граница подручја Урбанистичког пројекта на кп 11643/2, КО Ужице је:
 - на југу: дуж границе кп 11643/2 са кп 10534/1 (Улица Мендино брдо), затим;
 - на западу: дуж границе кп 11643/2 са кп 11643/3, затим;
 - на северозападу: дуж границе кп 11643/2 са кп 11636, и коначно;
 - на истоку: дуж границе кп 11643/2 са кп 11643/1 и 11643/4.

- Укупна укњижена површина локације у обухвату Урбанистичког пројекта, на основу Листа непокретности, износи 4 а 16 м²:
 - кп број 11643/2, КО Ужице, укњижене површне 4 а 16 м²,
власник: СТР „Дарко М“ предузетник Дарко Миловановић, Ужице, Петра Лековића б.

- Укупна фактичка површина локације у обухвату Урбанистичког пројекта, на основу координата геодетских тачака из Катастарско – топографског плана, такође износи 4 а 16 м²:
 - **НАПОМЕНА:**
У случају неслагања података, важе подаци из геопозиционирих графичких прилога број 2 и 3.

- Статус земљишта кп број 11643/2 дефинисан је Листом непокретности број 18749, КО Ужице:
 - број парцеле: 18749, КО Ужице;
 - врста земљишта: градско грађевинско земљиште;
 - власник земљишта: СТР „Дарко М“ предузетник Дарко Миловановић, Ужице;
 - врста права: својина;
 - облик својине: приватна;
 - обим удела: 1/1.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.1 ПРИРОДНЕ И ГРАЂЕНЕ СТРУКТУРЕ ЛОКАЦИЈЕ

□ Природне структуре локације

Предметна локација обухвата једну катастарарску парцелу број 11643/2, КО Ужице. Локација се налази у Улици Мендино брдо, између спомен чесме и трафостанице „Мендино брдо“ – кула. У непосредној близини локације се налази и отворени спортски терен (игралиште).

Парцела је изразито троугаоног облика. Задњи део терена парцеле је у знатном паду ка југу, према улици. Локација има добру инсолацију и експозицију ка југу.

□ Грађене структуре локације

Предметна локација је неизграђено земљиште (без изграђених објеката). Преко парцеле пролази ваздушни НН вод 0.4 кВ, као и канализациони вод и шахт околних, горњих парцела и објекта, који се укључују у улични канализациони шахт. Парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу на катастарској парцели 10534/1, на Улицу Мендино брдо.

2.2 БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

□ БИЛАНСКИ И ПАРАМЕТРИ ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАДЊЕ

➤ Катастарска парцела број 11643/2, КО Ужице

- Површина катастараске парцеле:	416 м ² ;
- Индекс изграђености:	/;
- Индекс заузетости:	/;
- Намена објеката:	нема објеката на парцели;
- Намена земљишта:	градско грађевинско земљиште;
- Прикључак на јавну саобраћајницу:	директан на Ул. Мендино брдо;
- Власник парцеле:	СТР „Дарко М“, Ужице.

3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

3.1 ПЛАНСКА НАМЕНА ПОВРШИНА И ВРСТА ЗЕМЉИШТА

□ План, зона, намена:

Планска целина: намена предметне локације, према урбанистичком плану ПГР Крчагово, предметна парцела кп 11643/2, КО Ужице, се налази у планској целини, односно зони: Зона 4 – Рубна градска зона; Подзона К4; Блок 25.

Планска намена земљишта: допунске у пратеће намене представљају компатибилне намене. Претежна намена: породично становање. Компатибилна намена: комерцијални садржај Ц1 – трговина, занатство и услуге, пословање. Претежна намена задржава карактер и мора бити заступљена на нивоу блока (или део блока са истом претежном наменом) минимално 51%.

На површинама осталих намена свака компатибилна намена може бити и 100% заступљена на појединачној грађевинској парцели. У тим случајевима прописана је израда урбанистичког пројекта.

□ Регулационе и грађевинске линије

Предметна парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу – градску саобраћајницу II реда. Ширина планске регулације је 10,0 м.

Регулациона линија, односно планирана граница површина јавних намена на предметној локацији је идентична постојећој парцелацији.

Грађевинска линија је на минималном растојању од 3,0 м од регулационе линије.

3.2 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ: РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ

Подручје разраде Урбанистичког пројекта обухвата једну катастарску парцелу број 11643/2, КО Ужице, површине 416 м². Локација је са јужне стране дефинисана Улицом Мендино брдо, са источне ТС 10/0,4 кВ, „Мендино брдо“ – кула, а са северне стране великим падом терена.

Планска улична регулација локације је у свему преузета из ПГР Крчагово, и поклапа се са постојећом парцелацијом према Улици Мендино брдо. Преузета је и планска грађевинска зона: удаљеност 3 м грађевинске од регулационе линије, 6 м од задње границе парцеле, и 6,40 м од ТС „Мендино брдо“ (према техничким условима и уговору са ЕПС-ом).

Планирани пословни објекат је централно лоциран на парцели. Објекат је једноетажни, обликом прати неправилни троугаони облик парцеле. Спратности објекта је сутерен, због великог нагиба терена са дворишне стране. Намена објекта је трговина на мало: прехранбена продавница. Сви улази у објекат, главни и економски, се остварују преко главне фасаде, према Улици Мендино брдо.

Предметна катастарска парцела број 11643/2, КО Ужице, има директан приступ на Улицу Мендино брдо, која је према ПГР „Крчаково“ у Ужицу, градска саобраћајница II реда, на кп број 10534/1, КО Ужице, право својине: град Ужице. Паркирање је у оквиру парцеле (2 паркинг места).

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ТАЧКЕ ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ

<u>T /br./</u>	<u>Y /m/</u>	<u>X /m/</u>
1	7 409 890. 97	4 856 173. 49
2	7 409 915. 25	4 856 165. 99
3	7 409 918. 43	4 856 173. 32
4	7 409 924. 14	4 856 186. 51
5	7 409 924. 73	4 856 189. 37
6	7 409 894. 27	4 856 180. 39

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПОСТОЈЕЋА

<u>T /br./</u>	<u>Y /m/</u>	<u>X /m/</u>
1	7 409 890. 97	4 856 173. 49
2	7 409 915. 25	4 856 165. 99

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНА

<u>T /br./</u>	<u>Y /m/</u>	<u>X /m/</u>
01	7 409 900. 09	4 856 173. 81
02	7 409 913. 28`	4 856 169. 74
03	7 409 915. 78	4 856 177. 86
04	7 409 911. 45	4 856 179. 20
05	7 409 900. 78	4 856 176. 05
06	7 409 899. 97	4 856 173. 43
07	7 409 913. 16	4 856 169. 36

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ПОТПОРНОГ ЗИДА

<u>T /br./</u>	<u>Y /m/</u>	<u>X /m/</u>
1	7 409 890. 97	4 856 173. 49
6	7 409 894. 27	4 856 180. 39
08	7 409 898. 18	4 856 174. 40
09	7 409 899. 73	4 856 179. 42
010	7 409 895. 45	4 856 180. 74

ОСОВИНСКЕ И ТЕМЕНЕ ТАЧКЕ САОБРАЋАЈНИЦА: ПЛАНСКЕ

<u>T /br./</u>	<u>Y /m/</u>	<u>X /m/</u>	<u>r /m/</u>	<u>H /m/v/</u>
O342	7 409 875. 56	4 856 176. 39	-	532. 95
T428	7 409 877. 44	4 856 172. 1 8	35. 00	532. 95
T429	7 409 963. 0 1	4 856 145. 75	120, 00	537. 80

➤ **НАПОМЕНА:**

У случају неслагања података, важе подаци из геопозиционираних графичких прилога број 2 и 3.

□ БИЛАНСКИ И ПАРАМЕТРИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

□ ПАРЦЕЛА КП 11643/2, КО УЖИЦЕ

➤ Планирани пословно – трговински објекат Прехрамбена продавница на мало	планирано на парцели:	макс. предвиђено планом ППР
- Површина подцелине:	416, 00 м ² ;	
- Бруто површина под објектом (продајни):	88, 80 м ² ;	
- БРГП објекта:	/ (нема надземних етажа);	
- Бруто површина свих етажа објекта (продајни):	88, 80 м ² ;	
- Индекс изграђености парцеле (Ии):	0, 00	< макс. 0, 5;
- Индекс заузетости парцеле (Из):	21, 32 %	< макс. 30 %;
- Зелене површине:	176, 14 м ² = 42, 34% > мин. 40 %;	
- Претежна намена:	0,00 %	породично становање;
- Компатибилна намена:	100 %	комерцијални: трговина;
- Врста објекта:	1 слободностојећи;	
- Спратност објекта:	СУ + 0 (сутерен);	
- Намена објекта:	пословно - трговински;	
- Садржај објекта:	прехрамбена продавница на мало;	
- Статус земљишта:	остало земљиште / градско грађ.;	
- Паркирање на парцели:	2 места за путничка возила;	
- Прикључак на јавну саобраћајницу:	на Ул. Мендино брдо: кп 10534/1;	
- Власник парцеле и објекта:	СТР "Дарко М" Ужице.	

□ ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА:

Општа правила грађења објеката су дефинисана планом ППР Крчагово, за планску целину:
Зона 4 – Рубна градска зона; Подзона К4; Блок 25.

➤ Параметри за породично становање и централне функције у зони 4:

Парцела за стамбене објекте и објекте централних функција Ц1:

- | | |
|---|-------------------|
| ▪ Максимални индекс изграђености Ии | 0.5; |
| ▪ Максимални индекс заузетости Из | 30%; |
| ▪ Минимална новоформирана парцела, за слободностојеће објекте | 400 м2; |
| ▪ Максимална спратност објекта | 3 надземне етажe; |
| ▪ Минимални проценат зеленила | 40%. |

➤ Блок породичног становања:

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Минимална новоформирана парцела, за слободностојеће објекте | 400 м2; |
| ▪ Растојање габарита објекта од бочне границе парцеле, за слободностојеће обј. | мин. 3,0 м; |
| ▪ Растјање објекта од бочног суседног објекта, за слободностојеће објекте | мин. 4,0 м; |
| ▪ Растјање објекта од задње границе парцеле | мин. 6,0 м; |
| ▪ Растјање грађевинске линије од регулационе линије | мин. 10 м; |
| ▪ Растјање габарита објекта од наспрамног објекта иза задње границе парцеле | мин. 8,0 м; |

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,
Јанковић Миленка, дипл. инж. арх.
Лиценца број: 200 246 03

ТЕХНИЧКИ ОПИС
ЗА ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ: ПРЕХРАМБЕНА ПРОДАВНИЦА
МЕСТО: УЖИЦЕ, УЛИЦА МЕНДИНО БРДО

На катастарској парцели број 11643/2 КО Ужице, у Улици Мендино брду, пројектован је комерцијални пословни објекат, тип: прехранбена продавница.

Габарит објекта је у облику засеченог правоугаоника, који прати облик парцеле.

Димензије габарита објекта су: 4,53 x 8,50 м + 9,27 x 2,35 м + 9,27 x 6,15 / 2 м.

Објекат је једноетажни, спратности: сутерен, због прилагођавања терену великог нагиба.

Сутерен садржи пословни простор: продавницу прехранбених производа.

Регулациона линија се покалапа са линијом укњижене парцелације према улици.

Главна грађевинске линија објекта је повучена 3,00 м од регулационелиније.

Објекат је главном фасадом постављен паралелно са Улицом Мендино брдо.

Нивелација објекта је прилагођена терену. Кота готовог пода продајног простора је + 0.00 м = 535,30 мнв. Пошто је улица у паду, то је улаз у магацин виши од коте терена за око 50 цм, што олакшава истовар робе из камиона. Кота пода магацина једнака је коти пода продајног простора, изузев дела где је пројектован пешачки улаз у магацин који је у равни терена и нижи је од коте пода магацина за 50 цм. У том делу пројектован је мокри чвор за особље продавнице, као и гардероба. Пошто је терен у паду у попречном смислу, објекат је са дворишне стране делом укопан у терен.

Конструкција: конструкција објекта је ливена армиранобетонска: армиранобетонски темељи, темељни зидови и зидови у земљи.

Таванска конструкција је полумонтажна са ферт гредицама и АБ плочом $d=5$ цм.

Кров објекта је једноводан. Кровна конструкција је чамови четинар 1. класе

Кровни покривач крова је раван челични поцинковани пластифицирани лим преко дашчане подлоге.

Унутрашња обрада: сви унутрашњи зидови се малтеришу а зидови у мокром чвору облажу зидним керамичким плочицама. Финална обрада зидова је полудисперзивна боја са глетовањем.

Подови у објекту су подне керамичке плочице постављене на лепку преко цементне кошуљице $d=5$ цм.

Фасадни отвори су пројектовани од Ал пластифицираних профила.

Боја пластификације је силвер. Врата на магацину су сегментна и отварају се ручно и аутоматски.

Отвори застакљени термоизолационим стаклом 4+16+6 пуњено аргон гасом.

Хидроизолација: пројектована је хидроизолација зидова и подова сутерена која се састоји од једног слоја вареног кондора.

Дренажа: иза укопаних АБ зидова пројектована је дренажа од дренажних цеви $\varnothing 160$ са израдаом филтерског слоја.

Хидроизолација: хидроизолација иза укопаних арм. бетонских зидова која се састоји од једног слоја вареног кондора и заштите изолације од бет. блокова $d=10$ цм.

Термичка изолација: термичка изолација подова сутерена се састоји од стиродура $d = 10$ цм + ПВЦ фолија. Термичка изолација таванске плоче је тервол $d=25$ цм.

Фасада: термофасада је пројектована од стиротерма $d = 8$ цм, са завршном обрадом кулирпластом. Атика на крову је обрађена стиротермом $d = 5$ цм, плус акрилна фасада. На крову су пројектовани олуци за одвод кишнице са крова.

Лимарски радови: све опшивке крова су пројектоване од челичног поцинкованог пластифицираног лима.

Инсталације: у објекту су предвиђене инсталације водовода, канализације, електрике и телефона.

Партерно уређење: терен на коме је пројектован објекат је у нагибу. Објекат је делом укопан. Иза објекта је пројектован ригол за одвод површинске воде са терена иза објекта. Плато испред објекта и паркинг простор за путничка возила је од бетонских растер плоча. Слободне површина парцеле су озелењене у виду травњака и стаблима лишћара.

Паркирање; на парцели су пројектована два паркинг места за путничка возила.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ,

Аћимовић Драган, дипл. инж. арх.

Лиценца број: 300 3297 03

□ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА

За потребе израде Урбанистичког пројекта издати су следећи технички услови и друга решења:

- Република Србија, Град Ужице, Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско – правне послове, Одељење за спровођење планова и изградњу:
 - Информација о локацији, VI број 353-384/16-02, од 19.09.2016. године.

- ЈП ”Ужице развој” Ужице:
 - Технички услови за прикључак на градску саобраћајну мрежу, број 09-757, од 28.09.2017. године.

- ЈКП ”Водовод” Ужице:
 - Технички услови прикључка водовода и фекалне канализације, број 03-1760/2, од 10. 10. 2017. године.

- Оператор дистрибуивног система „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Београд ОДС – ОГРАНАК УЖИЦЕ
 - Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавно осветљење – појединачни прикључак) број Д.09.15.–254674/1–17, од 11.10.2017. године.

- Оператор дистрибуивног система „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Београд Огранак Електродистрибуција Ужице:
 - Уговор о измештању постојећег електроенергетског објекта, број Д.09.15–14285/1–18, од 13.03.2018. године.

□ РЕШЕЊА РАЗВОДА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

□ САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

➤ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:

Према наведеним техничким условима ЈП "Ужице развој" Ужице, за техничке услове за прикључак на градску саобраћајну мрежу:

- Условити израду пројектног решења предметног прилаза применом принципа максималног уклапања решења у будући ниво изграђености Улице Мендино брдо – градске саобраћајнице II реда, на месту прикључења.
- Попречну и подужну геометрију прилазног пута ускладити са нивелационом геометријом, Улице Мендино брдо – градске саобраћајнице II реда.
- Геометрија предметног прилазног пута мора задовољити минимум услова прегледности на месту прилаза на Улице Мендино брдо – градске саобраћајнице II реда.
- Пројектно решење прилазог пута планирати тако да осовина заклапа са осовином Улице Мендино брдо – градске саобраћајнице II реда, угао што приближнији правом углу.
- Пројектним решењем предвидети систем одводњавања предметног прилазног пута у складу са системом одводњавања градске саобраћајнице на месту прилаза, без нарушавања стабилности конструкције саобраћајнице.
- Коловозну конструкцију / застор предметног прилазног пута ускладити са коловозном конструкцијом / забором Улице Мендино брдо – градске саобраћајнице II реда, на месту прилаза.

□ ВОДОВОД И ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

➤ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:

- Према наведеним техничким условима ЈКП "Водовод Ужице" Ужице, за техничке услове прикључка објекта на водовод и фекалну канализацију, прописани су следећи услови:

➤ ВОДОВОД

Према наведеним техничким условима прикључак планираног објекта на мрежу градског водовода може се извести са постојеће водоводне линије. Будући објекат прикључити преко новог прикључка на мрежу градског водовода преко постојеће водоводне линије ЛЦГ Ø 100 (означене на ситуацији). Везу са градском водоводном линијом остварити преко амборшелне (тачка А на ситуацији). Од поменуте везе предвидети прикључну линију од ПВ цеви од 10 бара до водомерског шахта (тачка Б означена на ситуацији). Дубина постављања прикључне цеви мин. 1.0 м. Поклопац на водомерском шахту мора бити лаки ливено – гвоздени.

➤ ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Према наведеним техничким условима прикључак планираног објекта на мрежу градске фекалне канализације планирани објекат може се прикључити преко постојеће канализационе линије КЦ Ø200 (означене на ситуацији). Прикључак извести преко једног од 2 постојећа шахта (ПШ1 и ПШ2 на ситуацији). Кота поклопца и дубина шахта дата техничким условима. На прикључној линији, у оквиру локације будућег објекта изградити ревизионо окно (тачка Ц означена на ситуацији). Кота најнижег изливног места из објекта мора бити минимум за 50 цм виша од коте поклопца шахта у који се укључује, у супротном предвидети пумпање.

➤ КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

У Граду Ужицу и Севојну усвојена је концепција сепарационог система канализације, тј. раздвајања фекалних и кишних вода и њихово транспортовање посебним цевоводима. За предметну локацију нису издати услови за прикључак на кишну канализацију, од стране ЈП „Ужице развој“, Ужице. Урбанистичким пројектом је планирано да се површинске атмосферске воде са парцеле одводе слободним падом у природни реципијент на сопственој парцели (травњак). Вишак атмосферских вода се одводи слободним падом према уличној риголи, испред парцеле, и даље до кишне решетке на углу Улица Мендино брдо и Танаска Рајића, која има цевни извод у подземном пропусту испод Улице Мендино брдо.

□ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

➤ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:

Према наведеним техничким условима „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Београд, ОДС – ОГГРАНАК УЖИЦЕ, за техничке услове прикључка објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, прописани су следећи услови:

➤ НИСКОНАПОНСКА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Према наведеним техничким условима за прикључак на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавна расвета - појединачни прикључак) дати су следећи услови:

▪ Електроенергетски услови:

инсталисана снага 22,5 kW; одобрена вршна снага 17,5 kW; струја НН прекидача за ограничавање снаге: 25 А; начин загревања у објекту: мешовито; намена потрошње: домаћинства и остала.

-
- Технички услови: Предметна парцела је у непосредној близини „ТС 10/0,4 Мендино брдо“ – кула и прикључног ДВ 10 кВ Ал/ч 3x50 мм² – извод из ТС 35/10 кВ „Крчагово“. Потребно је приликом изградње испоштовати прописане сигурносне висине и удаљености од енергетских објеката. Потребно је демонтирати самоносиви кабловски сноп X00/O-A 4x70 мм², који прелази преко парцеле и уместо њега изградити НН мрежу X00/O-A 4x70 мм² из ТС 10/04 кВ „Мендино брдо“, преко изводног У9 бетонског стуба изнад парцеле. На бетонском стубу поставити МО и инсталисати трофазно бројило 10-40 А. Испред бројила уградити лимитаторе 3x25 А. Прикључак извести самоносивим снопом X00/O-A 4x16 мм². Место прикључења објекта: нисконапонски стуб. Врста прикључка: трофазни. Начин прикључења: надземни. Удаљеност од система: 8 м.
 - Напомена: „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Београд, ОДС – ОГРНАК УЖИЦЕ је техничким условима и склопљеним уговором са СТР „Дарко М“ Ужице, прихватио предложену спратност сутерен и удаљење од 6, 40 м од трафостанице кула, на основу раније документације (ИДР и локацијски услови за изградњу стамбено – пословног објекта, број РОП-УЗИ-24807-ЛОЦХ-2/2017, од 12.10.2017. године).

➤ ГРОМОБРАНСКА МРЕЖА

Громобранска заштита објеката предметне локације биће ближе дефинисана грађевинско – пројектном документацијом изградње планираног објекта.

➤ ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Одлагање комуналног отпада из планираног пословног објекта вршиће се у интерни спољни метални контејнер на парцели објекта, или на други начин и позицију које одређује надлежна комунална организација.

3.8	УТИЦАЈ ОБЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
-----	-----------------------------------

Према Закону о процени утицаја животну средину (“Службени гласник РС” број 135/04 и 36/09) за овде планирану врсту објекта није предвиђена израда студије о процени утицаја на животну средину, односно, о оправданости исте одлучује надлежна општинска управа.

4. ПЛАНСКЕ СМЕРНИЦЕ

4.1 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Предметни Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације урађен је у складу са Законом о планирању и изградњи. Пројекат је рађен на захтев и за потребе инвеститора, власника матичне парцеле. Пројекат је израђен је у 3 (три) истоветна примерка, од стране надлежне урбанистичке организације, под руководством надлежног урбаниста, на овереној геодетској подлози.

По завршетку израде Урбанистичког пројекта обрађивач га доставља инвеститору на увид и оверу. Затим инвеститор Урбанистички пројекат доставља надлежној градској управу, на потврду о усклађености са планским документом и важећим прописима. Пре издавања потврде, градска управа прибавља мишљење своје комисије за планове. По добијању позитивног мишљења комисије, градска управа организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта: После презентације градска управа издаје потврду о усклађености Урбанистичког пројекта са планским документом.

После потврде Урбанистичког пројекта, инвеститор стиче право да покрене даљи поступке изградње: прибављања локацијских услова и дозволе за грађење, израде грађевинско – пројектне документације, грађења објеката и прибављања грађевинске и употребне дозволе.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,
Јанковић Миленка, дипл. инж. арх.
Лиценца број: 200 246 03

IV ГРАФИЧКИ ДЕО

Урбанистичко решење локације

Садржај:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Катастарско – топографски план са границом обухвата пројекта | Р 1 : 250 |
| 2. | Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја | Р 1 : 250 |
| 3. | Ситуациони приказ партерног и пејсажног уређења | Р 1 : 250 |
| 4. | Ситуациони приказприкључака комуналне инфраструктуре | Р 1 : 250 |

V ГРАФИЧКИ ДЕО

Идејно архитектонско решење објекта

Аутор објекта: Коста ЉУБОЈЕВИЋ, грађ. тех.

© Аутор објекта задржавају сва права према Закону о ауторском и сродним правима.

Садржај:

1.	Основа темеља	Р 1; 50
2.	Основа сутерена	Р 1; 50
3.	Основа кровне конструкције	Р 1; 50
4.	Основа крова	Р 1; 50
5.	Пресек А – А	Р 1; 50
6.	Пресек Б- Б	Р 1; 50
7.	Јужна фасада	Р 1; 50
8.	Северна фасада	Р 1; 50
9.	Западна фасада	Р 1; 50
10.	Источна фасада	Р 1; 50