

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ГАРНИ ХОТЕЛ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9874/4 КО УЖИЦЕ,
У УЖИЦУ, УЛИЦА КРЧАГОВО БРОЈ 29

НАРУЧИЛАЦ:
CORPER COM D.O.O. СЕВОЈНО, УЖИЦЕ,
ПАРТИЗАНСКА ББ

Новембар 2019. године
Примерак 1 / 3

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО Д.О.О. УЖИЦЕ, Београдска 31, 31000Ужице
Тел./факс +381.31.521.856; Имејл: politbiro.doo@gmail.com
МБ: 20207060; ПИБ: 106664136; Шифра делатности: 74111



POLITBIRO



ЛОКАЦИЈА

Локација: Ужице, Улица Крчагово број 29;
Парцела: К.п. број 9874/4 КО Ужице;
Статус: Градско грађевинско земљиште;
Власник: Corper com d.o.o., Севојно, Партизанска бб.

ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ

Име / Назив: Corper com d.o.o., Севојно, Партизанска бб;
Адреса / Седиште: Улица Партизанска бб, 31 205 Севојно, Ужице.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Врста документа: Урбанистичко – технички документ;
Ранг пројекта: Урбанистички пројекат;
Намена пројекта: Урбанистичко – архиктон. разрада локације;
Датум израде: Новембар 2019. године;
Број примерка: 3/ 3.

РАДНИ ТИМ

Главни урбаниста: Миленка ЈАНКОВИЋ, дипл. инж. арх.
Одговорни урбаниста: Миленка ЈАНКОВИЋ, дипл. инж. арх.
Урбаниста: Живорад ТАНАСКОВИЋ, маст. инж. арх.
Одговорни пројектант: Драган АЋИМОВИЋ, дипл. инж. арх.
Аутор објекта: Драгана КНЕЖЕВИЋ, дипл. инж. арх.
© 2019 | Аутор задржава сва права по Закону о ауторском и сродним правима.

ИЗРАДА

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ
Директор
Миленка Јанковић

САДРЖАЈ

- I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
 - 1. Решење о упису у регистар привредних субјеката
 - 2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
 - 3. Изјава одговорног урбанисте
 - 4. Лиценца одговорног инжењера
 - 5. Пројектни задатак инвеститора
 - 6. Сагласност инвеститора на документацију
- II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
 - 1. Копија плана
 - 2. Лист непокретности
 - 3. Катастарско – топографски план
 - 4. Извод из урбанистичког плана
 - 5. Информација о локацији
 - 6. Грађевинска дозвола
 - 7. Услови комуналне инфраструктуре
- III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
 - 1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ за израду пројекта
 - 1.2 Предмет и циљ рада пројекта
 - 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 регулације, нивелације и саобраћаја
 - 3.3 Аналитичко – геодетски подаци
 - 3.4 Биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.5 Пројектована 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 пројекта
- IV ГРАФИЧКИ ДЕО – урбанистичко решење
 - 1. Катастарско – топографски план са границом обухвата пројекта
 - 2. Ситуационо решење плана намене површина
 - 3. Ситуационо решење регулације, нивелације и саобраћаја
 - 4. Ситуациони решење партерног и пејсажног уређења
 - 5. Ситуациони решење инфраструктурних прикључака
- V ГРАФИЧКИ ДЕО – идејно архитектонско решење
 - 1. Основа приземља
 - 2. Основа 1. спрата
 - 3. Основа 2. спрата
 - 4. Основа крова
 - 5. Пресеци 1–1, 2–2, 3–3, 4–4
 - 6. Северна и јужна фасада
 - 7. Западна и источна фасада

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ

Директор

Миленка Јанковић

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај:

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

Решење о одређивању одг. урбанисте

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ, БЕОГРАДСКА 31
Број: Р-УП-19-11-1
Датум: 01. 11. 2019.
Место: У ж и ц е

На основу члана 65, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), доносим:

РЕШЕЊЕ

Одређује се МИЛЕНКА ЈАНКОВИЋ, диа, лиценца број 200 246 03,
за ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ за израду техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ГАРНИ ХОТЕЛ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9874/4 КО УЖИЦЕ,
У УЖИЦУ, УЛИЦА КРЧАГОВО БРОЈ 29

Именовани испуњава све услове из Закона о планирању и изградњи.
Именовани је дужан да се, при изради наведене техничке документације,
придржава Закона о планирању и изградњи, законских прописа и стандарда.

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ
Директор
Миленка Јанковић

На основу члана 77, став 5, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19), прилаже се;

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ИЗЈАВЉУЈЕМ да је урбанистичко – технички документ:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ГАРНИ ХОТЕЛ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9874/4 КО УЖИЦЕ,
У УЖИЦУ, УЛИЦА КРЧАГОВО БРОЈ 29**

израђен у складу са Законом о планирању и изградњи објеката ("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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), прописима донетим на основу Закона (Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гл. РС" број 32/19) и другим законским прописима, и да је израђен у складу са важећим планским документом: План генералне релулације "Крчагово у Ужицу" ("Сл. лист Града Ужица", број 5–5/12 и 29/15).

У Ужицу, 14. 11. 2019. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Јанковић Миленка, дипл. инж. арх.

лиценца број 200 246 03

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК ИНВЕСТИТОРА

за израду техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ГАРНИ ХОТЕЛ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9874/4 КО УЖИЦЕ, У УЖИЦУ, УЛИЦА КРЧАГОВО БРОЈ 29

Молимо да нам израдите наведени Урбанистички пројекат као урбанистичко – архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 9874/4 КО Ужице.

Урбанистичким пројектом је потребно извршити урбанистичку анализу предметне катастарске парцеле, ради стварња услова за реконструкцију, доградњу и промену намене постојећег пословног објекта у гарни хотел. Пројекат треба радити у свему према достављеном Идејном решењу гарни хотела, фирме „Јабукапројект“ д.о.о. Бела Земља, Ужице, аутора Драгане Кнежевић, дипл. инж. арх.

Планирани гарни хотел је капацитета 16 смештајних јединица, са мањом доградњом кухиње у приземљу, према задњем дворишту ка реци. На парцели треба сместити број паркинг места и зелених површина према важећем урбанистичком плану. Приступ јавном путу (Улици Крчагово) је индиректан, преко сукорисничке парцеле за приступ комплексу „Металопреда“.

Пројекат треба радити у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима који важе за ову врсту документације, пројектном задатку инвеститора, идејном решењу објекта и обавезној прописаној инвеститорској документацији (техничкој и имовинско – правној), коју ћемо вам доставити.

Израду пројекта поверавамо Привредном друштву ”Политбиро” д.о.о. Ужице. Молимо да нам документацију испоручите у три примерка, у року од тридесет дана од када вам доставимо идејно решење објекта и комплетну обавезну инвеститорску документацију.

У Ужицу, 01. новембра 2019. године,

НАРУЧИЛАЦ / ИНВЕСТИТОР

Corper com d.o.o Севојно, Ужице,
Партизанска бб

САГЛАСНОСТ ИНВЕСТИТОРА НА ДОКУМЕНТАЦИЈУ

На основу детаљног увида у техничку документацију:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ГАРНИ ХОТЕЛ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9874/4 КО УЖИЦЕ
У УЖИЦУ, УЛИЦА КРЧАГОВО БРОЈ 29

ИЗЈАВЉУЈЕМО да смо се детаљно упознали са наведеном нарученом документацијом, да је иста израђена у складу са нашим захтевима из Пројектног задатка инвеститора и да на исту НЕМАМО ПРИМЕДБЕ.

У Ужицу, новембра 2019. године,

НАРУЧИЛАЦ / ИНВЕСТИТОР

Corper com d.o.o Севојно, Ужице,
Партизанска бб

II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1. Копија плана
2. Лист непокретности
3. Катастарско - топографски план
4. Извод из урбанистичког плана
5. Информација о локацији
6. Грађевинска дозвола
7. Услови комуналне инфраструктуре

III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Садржај

1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ за израду пројекта
 - 1.2 Предмет и циљ рада пројекта
 - 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 регулације, нивелације и саобраћаја
 - 3.3 Аналитичко – геодетски подаци
 - 3.4 Биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.5 Пројектована 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 пројекта

1. УВОДНИ ДЕО

За урбанистичко – технички документ ”Урбанистички пројекат за реконструкцију доградњу и промену намене постојећег пословног објекта у гарни хотел, на катастарској парцели број 9874/4 КО Ужице, у Ужицу, Улица Крчагово број 29“ (даље у тексту: *Урбанистички пројекат*), издата је:

- Информација о локацији за катастарску парцелу број 9874/4 КО Ужице, у Ужицу, VI број 353–630/17–02, од 12. 12. 2017. (даље у тексту: *Информација о локацији*).

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:
 - Члан 60 и 62, Закона 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), (даље: *Закон о планирању*);
 - Члан 76, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19), (даље у тексту: *Провилник о садржини документа планирања*).
- Плански основ за израду 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 9874/4 КО Ужице, у Ужицу, Улица Крчагово број 29. Пројекат се ради на захтев инвеститора, који је власник парцеле и постојећег објекта на истој.
- Циљ рада Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичких, пројектних, техничких и инфраструктурних услова за издавање локацијских услова за грађење планираног објекта. Циљ рада је и промена претежне намене: секундарне делатности С2, у компатибилне намене: комерцијални садржаји Ц1: услуге, где се као угоститељска делатност сврстава гарни хотел. Планска обавеза израде урбанистичког пројекта се примењује на предметној локацији, пошто је компатибилна намена 100 % заступљена на појединачној грађевинској парцели.

1.3 ГРАНИЦЕ ПЛАНА И СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата једну катастарску парцелу 9874/4 КО Ужице. Границу подручја Урбанистичког пројекта чине унуташње границе кп 9874/4 КО Ужице.

Површина локације, укњижена и фактичка, у обухвату Урбанистичког пројекта износи:

- Кп број 9874/4 КО Ужице, површна 27 а 41 м²;
- Власник: Соррег сом d.o.o. Севојно, Ужице; Партизанска бб (даље: *инвеститор*).

Статус земљишта и објекта дефинисан је Листом непокретности број 18784 КО Ужице.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.1 ПРИРОДНЕ И ГРАЂЕНЕ СТРУКТУРЕ ЛОКАЦИЈЕ

□ Природне структуре локације

Предметна локација обухвата једну катастарску парцелу број 9874/4 КО Ужице. Локација се налази у насељу Крчагово, потес Ада, у Ужицу, Улица Крчагово број 29.

Локација је са северне стране дефинисана Улицом Крчагово, са источне бочном улицом у правцу моста за Врела, а са северне стране речним коритом Ђетиње. Парцела је велике површине, делимично добре инсолације и експозиције ка западу. Терен је заравњен, благог пада према западу и југу,

□ Грађене структуре локације

Локација обухвата градско грађевинско земљиште на коме је изграђен слободностојећи пословни објекат П+2Сп, раније управна зграда Предузећа „Металоградња“. За обејкат је издата Грађевинска дозвола VI број 351–109/19–02, ROP–UZI–2394–CPI–3/2019, од 16, 04. 2019. године, за реконструкцију и доградњу постојећег пословног објекта.. Парцела има индиректан приступ на јавну саобраћајницу Улицу Крчагово на кп 9870 КО Ужице, преко своје сувласничке кп 9874/1 КО Ужице (интерна саобраћајница комплекса „Металоградња“).

2.2 БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

□ БИЛАНСКИ И ПАРАМЕТРИ ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАДЊЕ

ПАРЦЕЛА КП 9874/4 КО УЖИЦЕ

Површина катастарске парцеле:	27 41 м ² ;
Површина под објектом:	797, 98 м ² ;
БРГП објекта:	1 597, 98 м ² ;
Бруто површина објекта:	1 597, 98 м ² ;
Бруто површина приземља:	797, 98 м ² ;
Бруто површина 1. спрата:	400, 00 м ² ;
Бруто површина 2. спрата:	400, 00 м ² ;
Индекс изграђености (Ии):	0, 583;
Индекс заузетости (Из):	29, 11 %;
Спратност објекта:	П+2С и П+0;
Намена објекта:	пословни објекат: комерцијална делатност;
Садржај објекта:	управна зграда која се реконструше у комерцијалну;
Статус земљишта:	остало земљиште, градско грађевинско земљиште;
Паррирање возила:	инетрни паркинг на матичној парцели;
Прикључак на јавни пут:	индиректан на Улицу Крчагово, преко КП 9874/1;
Службеност пута:	на КП 9874/1 у власништву Соррег сом доо и др.;
Власник објекта:	Соррег сом доо Севојно, Ужице, Партизанска бб;
Власник парцеле:	Соррег сом доо Севојно, Ужице, Партизанска бб.

3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

3.1 ПЛАНСКА НАМЕНА ПОВРШИНА И ВРСТА ЗЕМЉИШТА

Планске одреднице за предметну катастарску парцелу 9874/4 КО Ужице су следеће:

□ План, зона, намена:

Плански документ: План генералне регулације „Крчагово“ у Ужицу.

Планска целина: Зона 3 – Шира контактна зона градског центра,

Планска подзона / блок: Подзона К 3,4, Блок 60.

Грађевинско подручје: Предметна парцела је у граници грађевинског подручја.

□ Намена земљишта:

Претежна намена: Продукција: секундарне делатности С2 – грађевинарство, производно занатство, складиштење и велепродајни центри.

Компатибилна намена: Централни садржаји: комерцијални садржаји Ц1 – трговина, занатство и услуге, пословање.

□ Напомена о намени земљишта:

Допунске и пратеће намене представљају компатибилне намене.

Претежна намена задржава карактер и мора бити заступљена на нивоу блока (или део блока са истом претежном наменом) минимално 51 %.

□ Потреба израде урбанистичког плана или урбанистичког пројекта:

За предметну локацију није предвиђена даља шланска разарада.

Израда урбанистичког пројекта је обавезна у случају када је компатибилна намена 100 % заступљена на појединачној грађевинској парцели.

□ Намена о терцијалним делатностима:

Терцијалне делатности су: трговина, туризам, саобраћај и везе, стамбено – комуналне делатности, дрвна управа, услужно занатство. Терцијалне делатности су заступљене у оквиру: угоститељски објекти мале и средње величине, туристички и пословни објекти, објекти услужног занатства. Комерцијални садржаји Ц1 – дуж Улице Ада: са трговином услугама и пословањем као преовлађујућим терцијалним делатностима.

□ Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија локације су планом дефинисане као: регулациона линија која се поклапа са границом постојећих катастарских парцела. То су регулационе линије Улице Крчагово, бочне улице у правцу моста за Врела, регулисано корито реке Ђетиње.

Грађевинска линија је планом дефинисана као: грађевинска на регулационој линији.

Линија зоне заштите путног и пружног земљишта иде преко кп 9874/4 и дела објекта.

3.2 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

Инвеститор је одустао од грађевинске дозволе за реконструкцију пословног објекта и приступио изради новог урбанистичког пројекта за реконструкцију, доградњу и промене намене у гарни хотел. Хотел је смештајни објекат угоститељске делатности и Урбанистичким пројектом се планира компатибилна намена: комерцијални садржаји Ц1 (услуге), уместо планске претежне намене: секундарне делатности С2.

Локација има планску уличну регулацију из ПГР Крчагово, где се регулациона линија поклапа са границом постојећих катастарских парцела. Преузете регулационе линије Улице Крчагово, улице у правцу моста за Врела и регулисаног корита реке Ђетиње, дефинишу предметну кп број 9874/4 КО Ужице, као грађевинску парцелу у њеним укњиженим међама. Преузета планска грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Улице Крчагово. Преузета планска заштитна линија прелази северним делом парцеле и постојећег објекта.

Пројектом је предвиђено да се постојећи пословни комерцијални објекат, спратности П+2Сп (бивша управна зграда „Металопрераде“), реконструише, догради и промени намену у гарни хотел (смештајни објекат угоститељске делатности: терцијалне делатности: услуге).

Реконструкција објекта се планира у постојећем габариту (хоризонталном и вертикалном) уз додатак слоја термоизолације. Реконструкција се врши ради прилагођавању новој намени гарни хотела са 16 смештајних јединица (14 соба и 2 апартмана), рестораном, кухињом и сл.

Доградња објекта се планира као мања доградња кухиње, са дворишне стране према реци. Дограђени део је бруто површине 40,71 м², габарита 11, 60 x 3,50 м, спратности П+0.

Објекат гарни хотела се планира са укупно 9 спољних улаза. Од тога су 4 главна улаза (3 улаза за госте, 1 резервни излаз). 3 службена (1 за управу, 2 за кухињу) и 2 економска (за кухињску економију). У случају потребе, сви улази служе и као евакуациони.

Билански површина и правила грађења на предметној локацији дата су у наредним поглавима Пројекта. Функција, материјализација и габарит објекта дефинисани су техничким описом објекта и графичким листовима Идејног архитектонског решења овог Пројекта.

Паркирање је планирано на парцели, као интерни дворедни паркинг простор на западном делу парцеле, низ попречног и низ подужног паркирања. Капацитет паркинга је 23 ПМ за путничка возила, од чега је 16 ПМ за госте хотела и 7 ПМ за запослене. У оквиру 23 ПМ, обезбеђена су 4 ПМ за особе са посебним потребама.

Као додатни квалитет за категоризацију хотела, Пројекат даје могућност конзолног наткривања дела или комплетног хотелског паркинга, пожељно соларним плочама (опциони извор електричне енергије), приступа такси возила и аутобуса испред главног улаза, уређења травнатих површина култивисаним растињем и баштенским клупама.

Предметна парцела има индиректан приступ на јавну саобраћајницу: Улицу Крчагово на кп 9870 КО Ужице, преко сувласничке кп 9874/1 КО Ужице, у функцији заједничке интерне саобраћајнице у оквиру комплекса „Металопрерада“.

На парцели до улаза за госте хотела обезбеђен је приступ: аутобуса, такси, доставног, ватрогасног и амбулантног возила. На западном делу интерног паркинга обезбеђен је и приступ комуналног возила смећара до бетонске нише контејнера.

Ограђивање парцеле је могуће транспарентном оградом висине до 1,8м м, дуж границе матичне парцеле, уз могућност озелењавања ограде вертикалним зеленилом. Са јужне стране парцеле, дуж речног корита Ђетиње, мора се оградити интерни хотелски паркинг и јужни, дворишни део објекта, за безбедност корисника. Ограђивање и визуелно означавање парцеле дуж реке може бити метална транспарентна ограда, бетонске жардињере, стубићи са паноима или ланцима и друге баријере, уз обавезно постављање спољне расвете и табли упозорења.

Хоризонтална регулација парцеле и објекта дата је графичким листом број 3, како следи:

Грађевинска парцела објекта идентична је укњиженој кп 9874/4 КО Ужице, дефинисана је детаљним тачкама катастарске парцеле:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

Габарит постојећег објекта дефинисан је преломним тачкама:

А, Б, В, Д, Ђ, З, З', И, Ј, К, Л, Љ, М, Н.

Габарит доградње објекта дефинисан је преломним тачкама: Ђ, Е, Ж, З.

Пројектоване грађевинске линије објекта дефинисане су преломним тачкама:

Н, М, Л, З, Ж, Е, В, А', А.

Препуст објекта у приземљу ван грађ. линије ГЛ 3, дефинисан је преломним тачкама:

З', И, Ј, К.

3.3 АНАЛИТИЧКО – ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ

АНАЛИТИЧКО – ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ТАЧКЕ ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ

<u>Т /бр./</u>	<u>Y /м/</u>	<u>X /м/</u>
1	7408388.12	4856463.18
2	7408396.62	4856463.82
3	7408403.06	4856464.31
4	7408432.04	4856465.43
5	7408446.99	4856465.52
6	7408457.82	4856465.17
7	7408465.61	4856464.11
8	7408484.03	4856461.24
9	7408510.23	4856456.67
10	7408507.44	4856471.29
11	7408505.70	4856479.32
12	7408504.29	4856482.53
13	7408501.01	4856486.04
14	7408496.64	4856488.78
15	7408490.32	4856491.59
16	7408466.35	4856501.00
17	7408463.25	4856502.02
18	7408459.00	4856502.67
19	7408455.48	4856502.79
20	7408452.62	4856502.44
21	7408449.78	4856500.50
22	7408445.58	4856486.09
23	7408434.01	4856477.57
24	7408403.95	4856474.56
25	7408387.30	4856474.40

ТАЧКЕ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНЕ

<u>Т /бр./</u>	<u>Y /м/</u>	<u>X /м/</u>
А	7408453.91	4856470.22
А'	7408454.05	4856469.41
Б	7408463.33	4856471.85
В	7408464.06	4856467.65
Г	7408478.76	4856470.19
Д	7408479.53	4856465.76
Ђ	7408486.89	4856467.00
Е	7408487.49	4856463.55
Ж	7408498.95	4856465.51
З	7408498.36	4856468.96
З'	7408498.15	4856470.18
И	7408498.65	4856470.27
Ј	7408498.05	4856473.92
К	7408497.53	4856473.83
Л	7408495.00	4856488.61
Љ	7408473.27	4856484.95
М	7408472.52	4856489.28
Н	7408451.29	4856485.68

ТЕМЕНЕ ТАЧКЕ ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА: ПРОЈЕКТОВАНЕ

T /бр./	Y /м/	X /м/	r /м/
T1	7408389.85	4856474.42	7.50
T2	7408390.30	4856467.38	5.00
T3	7408440.41	4856470.17	5.00
T4	7408439.80	4856481.83	5.00
T5	7408448.44	4856488.21	11.00
T6	7408477.48	4856493.06	-

➤ НАПОМЕНА: У случају неслагања, важе подаци са графичког листа број 3.

3.4 БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

□ БИЛАНСКИ И ПАРАМЕТРИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

ПАРЦЕЛА КП 9874/4 КО УЖИЦЕ

➤ Пранирани објекат:	планирано	задато
Гарни хотел	на парцели:	урб. планом
Површина катастарске парцеле:	27 41 м ²	> мин. 800 м ² ;
Површина под објектом:	866, 79 м ²	/;
БРГП објекта:	1 713, 99 м ²	(866,79+2x423,60);
Бруто површина објекта:	1 713, 99 м ²	(866,79+2x423,60);
Индекс изграђености (Ии):	0, 625	< макс. 1, 20;
Индекс заузетости (Из):	31, 62 %	/;
Процент зелених површина:	20, 83% (571 м ²)	> мин. 20 %;
Спратност објекта:	П+2Сп	< макс. 4 надземне етажe
Број објеката на парцели:	1 слободностојећи;	
Претежна намена:	0,00 %	Продукција: секундарне делатности С2: грађевинарство, прозводно занатство, складиштење, и велепродајни центри;
Компатибилне намене:	100 %	Централни садржаји: комерц. садржаји Ц1: трговина, занатство и услуге, пословање;
Намена објекта:	терцијалне делатности: услуге: гарни хотел;	
Садржај објекта:	16 смештајних јединица, 1 ресторан, 1 кухиња и сл.;	
Статус земљишта:	остало земљиште, градско грађевинско земљиште;	
Паркирање на парцели:	23 ПМ (16 ПМ за госте хотела и 7 ПМ за запослене);	
Прикључак на јавни пут:	индиректан на Улицу Крчагово, преко КП 9874/1;	
Власник парцеле и објекта:	Sorper com doo Севојно, Ужице, Партизанска бб.	

3.5 ПРОЈЕКТОВАНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

За грађење на предметној локацији преузета су општа правила грађења из ПГР Крчагово, за планску целину: Зона 3 – Шира контактна зона градског центра; Подзона К 3.4; Блок 60.

- Минимална растојања грађевинске линије:
 - од појаса регулације приказано на графичком прилогу број 5:
Урбанистичка регулација са грађевинским линијама, из плана ПГР Крчагово (напомена: за предметну локацију урбанистичким планом је предвиђена: постојећа регулациона линија се поклапа са границом постојећих кат. парцела);
 - растојање грађ. линије објекта до границе суседне парцеле других намена: мин. 8 м;
 - растојање грађ. линије објекта до бочних граница парцеле исте намене: 0 м (уз сагласност корисника и власника парцеле) или 3,5 м;

- Параметри за централне функције и у зони 3, подзони К 3.4:
 - минимална површина парцеле: 800 м²;
 - минимална ширина парцеле: 16,0 м²;
 - максимални индекс изграђености „Ии“ 1,2;
 - максимална висина објекта: није детерминисана
 - минимална спратност објекта: 4 надземне етажe;
 - минимални проценат зелених површина: 20 %.

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

3.6 АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**ТЕХНИЧКИ ОПИС
ОБЈЕКТА ГАРНИ ХОТЕЛА НА КП 9874/4 КО УЖИЦЕ, У УЖИЦУ****□ ОПШТЕ**

Објекат гарни хотела формира се као доградња и реконструкција постојећег пословног објеката, на КП 9874/7 КО Ужице, који је у предходној фази саниран у конструктивном смислу. Новоформирани објекат је димензија према пројекту, спратности П+2Сп и П+0. Постојећи терен парцеле је заравњен.

Објекат се прикључује на постојеће системе: водовода, канализације, електроинсталација и телекомуникационе мреже у свему према условима задатим од стране надлежних предузећа.

□ ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА

Функционално објекат се дефинише као гарни хотел.

Гарни хотел по дефиницији је угоститељски објекат за пружање услуга смештаја, исхране и пића и других уобичајних услуга у угоститељству, са најмање 7 смештајних јединица.

Овај гарни хотел је конципран са 16 двокреветних соба, од којих 4 собе имају директну физичку везу, тако да се по потреби могу дефинисати и као 2 апартмана.

Главни улаз за госте у објекат је у нивоу приземља, са задње стране објекта. преко пријемног пулта, рецепције и лобија хотела, одакле се гранају остали садржаји, играоница за најмлађе, доручковаоница – ресторан.

Сала ресторана је блиско визуелно повезана са шанком офисом кухиње, преко којих се врши дистрибуција хране и пића.

Економски део објекта, осим кухињског блока, садржи и магацинске просторије за допрему и складиштење намирница, као и потребне гардеробе са санитарним чворовима, вешерај, дезобаријере, простор за прање судова, просторију за хигијеничарку и друго.

Санитарни чвор за госте је предвиђен тако да покрије потребан капацитет.

Шанк је, осим простора намењеног услузи, повезан са магацином пића.

На првом спрату налази се и техничка просторија и у њој се, осим стандардне опреме, налази и централа за дојаву пожара, тако да она мора бити одвојен ПП сектор, са ПП вратима, у свему према препоруци произвођача.

Ресторанска кухиња ће бити дефинисана посебним технолошким пројектом.

□ КОНСТРУКЦИЈА

Примарну конструкцију постојећег објекта чине челични стубови, челичне греде и међуспратне полумонтажне конструкције. Челична конструкција је у потпуности санирана и ојачана у свему према потребама.

Примарну конструкцију дограђеног објекта чине армирано-бетонски стубови, греде и међуспратне аб плоче.

Спољашњи зидови су клима блок $d=25\text{cm}$, са облогом од камене вуне и завршном обрадом.

Унутрашњи зидови су $d=20\text{cm}$ клима или гитер блок и зидови $d=12\text{ cm}$ гитер опека. Преградни зидови морају имати посебне хоризонталне серклаже у висини 220 cm и 100 cm, односно у висини надвратника и качења кухињских елемената и умиваоника.

Унутрашњи зидови између соба су Итонг фоно блокови, ради квалитетније звучне изолације, који имају потребне атесте.

Темеље објекта чине тракасти темељи, темељи самци и темељне греде у свему према диспозицији у пројектној документацији.

Кровна конструкција дограђеног дела објекта формира се од чамове грађе 2. класе.

Пројектант је располагао пројектном документацијом постојећег објекта и на основу ње је урађен и предлог решења доградње. уколико се на лицу места утврди неусаглашеност обавезно обавестити надорног органа и позицију усагласити.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

□ ЗИДОВИ

Спољашњи зидови доградње се формирају од клима блокова $d=25\text{cm}$, а завршна обрада са облогом у зависности од места на коме се налазе, у свему према пројектној документацији.

Унутрашњи зидови су у зависности од положаја Итонг фоно блок $d=25\text{cm}$, гитер блок $d=25\text{ cm}$ или $d=12\text{ cm}$ гитер опека.

Преградни зидови морају имати посебне хоризонталне серклаже у висини 220 cm и 100 cm, изнад отвора и у висини качења кухињских елемената и умиваоника

Зидови се са унутрашње стране малтеришу продужним малтером 1:3:9, глетују се и завршно боје полудисперзивном бојом у два слоја са свим потребним предрадњама.

Зидови од гитер опеке $d=12\text{cm}$ зидају се у цементном малтеру са хоризонталним аб серклажом у висини качења умиваоника висине 1,0 m, односно у висини качења кухињских елемената.

Зидови санитарних чворова облажу се керамичким плочицама у пуној висини димензија 20 x 25 cm, 1. класе, у тону по избору инвеститора. Зидови кухиње такође се облажу керамичким плочицама 20 x 25 cm, 1. класе у пуној висини .

Сви остали зидови завршно се боје полудисперзивним бојама у два слоја са свим потребним предрадњама у тону по избору инвеститора.

□ ПОДОВИ

Обрада подова је дефинисана пројектном документацијом.

Подна противклизна гранитна керамика је увозна и класе. поставља се у цементном малтеру у слогу фуга на фугу у боји по избору пројектанта и у сагласности са инвеститором.завршне лајсне поред зида су храстове 8 x 2,5 cm.

Подне неглазиране плочице кухиње су димензија 30 x 30 cm, постављају се у цементном малтеру у слоју фуга на фугу, 1. класе, увозне.

Накнадне и специфичне обраде биће предвиђене одабиром ентеријера, местај, опрема и слично, уз благовремено обавештење од стране инвеститора.

Подне неглазиране против-клизне плочице постављају се у цементном малтеру у слогу фуга на фугу димензија 33 x 33 cm, 1. класе, увозне, у боји по избору инвеститора.

Подне неглазиране плочице санитарних чворова су димензија 20 x 25 cm, постављају се у цементном малтеру у слоју фуга на фугу, 1. класе, у тону по избору инвеститора.

Степенишна газашта облажу се керамичким плочицама одговарајућих димензија, неглазираним, против-клизним и одговарајућим лајснама на споју чела и газашта.

□ ПЛАФОНИ

Плафони су спуштени плафони са испуном од гипс картонских плоча, влагоотпорни, на одговарајућој металној подконструкцији, у свему према пројектној документацији.

□ СПОЉАШЊА ОБРАДА ЗИДОВА

Спољашња обрада зидова дефинисана је пројектном документацијом.

Спољашњи зидови су обложени термоизолацијом од камене вуне, са одговарајућим премазом и заштитним везивима. завршна обрада фасадних зидова је одговарајући фасадни декоративни малтер (типа Рофикс и Си-си, у гранулацији 2 – 3 mm) или слично у свему према препоруци произвођача у тону по избору пројектанта.

□ ПОКРИВАЧКИ РАДОВИ

Кровни покривач је пластифицирани челични лим трапезасти $d=0.6$ са свим својим фазонским елементима.

Постојећи кров је двоводан, а доградња је решена наставком кровне конструкције и уклапањем у постојеће падове.

Снегобрани се постављају на свим кровним равнима, тачкасти, типски, у свему према препоруци произвођача за одабрани тип покривача и у односу на надморску висину и нагиб кровних равни. Нагиб кровних равни је 7° .

□ ОБЛАГАЊЕ ВЕНЦА КРОВА

Обрада кровних венаца са спољне стране су композитни панели. Површинска обрада панела треба да је отпорна на UV зраке, боја RAL по избору инвеститора. Панели се монтирају на подконструкцији.

□ КАМЕНОРЕЗАЧКИ РАДОВИ

Сви прозорски банци на објекту унутрашњи предвиђени су од полираних камених плоча $d=3\text{cm}$, постављеним у цементном малтеру.

□ ИЗОЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Заступљени су постављањем термо и хидроизолације на објекту.

Све изолатерске радове извести са одговарајућом стручном радном снагом, уз пуну примену савременог алата и механизације намењене овој врсти радова.

Сви употребљени материјали, везивна и заштитна средства морају бити прописаног квалитета-односно да поседују атесте.

□ ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација подова приземља је Сика мембрана, у свему према препоруци произвођача. Хидроизолација се поставља и у санитарним чворовима и чини је двослојна Сика флор фолија. Хидроизолацију је неопходно подићи уз зид до висине 50 cm.

ПВЦ еластична хидроизолациона мембрана Сика план 9.6 $d=1.5\text{mm}$, слободно положена, на крајевима преклопљена и заварена врелим ваздухом - цементна кошуљица као заштита хидроизолације од евентуалних механичких оштећења. Хидроизолацију је неопходно подићи уз зидове санитарних чворова до висине 50 cm, а на месту тушева у висини 100 cm, предвиђена је изолација Полицем еластик.

□ ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА

Термоизолација се поставља у свему према пројектној документацији и описима датим у слојевима конструкције и термичком прорачуну.

Карактеристике термоизолације биће предмет елабората енергетске ефикасности.

□ ЗВУЧНА ЗАШТИТА

Звучна заштита од ударне буке се постиже постављањем екструдираниог полистирена XPS у подовима $d=2$ cm. Преко аб плоче.звучну изолацију повити уз зид до завршне коте пода.

□ СТОЛАРИЈА

Сва унутрашња врата се израђују у свему према шемама столарије и евентуалне корекције у финалним обрадама могу настати при изради пројекта ентеријера.

Унутрашња столарија заступљена је у делу пансиона где су собе за госте. рам крила врата је од пуног дрвета MDF плоча дебљине 6 mm, са завршном обрадом по избору инвеститора.

□ ФАСАДНА АЛУМИНИЈУМСКА БРАВАРИЈА

Све браварске радове урадити стручно и солидно по детаљима, нацртима или детаљима произвођача, за које је потребно приложити потребне атесте. Израђени делови мериће се у радионици у присуству надзорног органа. Монтажа појединих делова на градилишту мора се извршити стручно и савесно, готови монтирани комади морају тачно бити постављени у пројектовани положај. Везе елемената вршити према детаљу или упутству произвођача.

□ УНУТРАШЊА БРАВАРИЈА

Противпожарна врата састоје се од рама и пуног крила . рам је од посебно изведених електролучно заварених челичних профила. Облога крила је од лима, испуна у виду сендвича од висококвалитетних ватроотпорних материјала. врата су заптивена од дима, опремљена уређајем за самозатварање . ватроотпорност 90 min. врата морају поседовати атест.

□ ПАРТЕР

Око објекта предвиђен је тротоар одговарајуће ширине од типских бетонских елемената у одговарајућем слогу, са завршним баштенским ивичњаком, према препоруци произвођача.

Паркинг места такође се поплочавају типским бетонским растер елементима у одговарајућем слогу, са завршним баштенским ивичњаком, у свему према препоруци произвођача.

□ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Сви простори у објекту садрже и опремају се потребним инсталацијама: електроинсталацијама јаке и слабе струје, водовода и канализације, грејања објекта и биће обрађени посебним пројектима из документације изградње објекта. Објекат је опремљен хидрантском мрежом.

Објекат је опремљен лифтом који повезује све етажне објекта, од приземља до другог спрата. Лифт је смештен у армирано-бетонском језгру, поред степеништа.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Аћимовић Драган, дипл. инж. арх.

лиценца број: 300 3297 03

3.7 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

□ УСЛОВИ ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА

За потребе израде Урбанистичког пројекта издати су следећи 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 353-630/17-02 од 12.12.2017. године.
- ЈКП ”Водовод” Ужице:
 - Технички услови прикључка водовода и фекалне канализације,
Број 3-1418/3 од 20.08.2018. године.
- Оператор дистрибуивног система „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Београд, ОДС – ОГРАНАК УЖИЦЕ
 - Решење о одобрењу за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња – групни индивидуални прикључак и прикључак у посебним случајевима)
Број 1221/14908/1 од 07. 08. 2015. године.
- ЈП ”Ужице развој” Ужице:
 - Технички услови за прикључак на градску мрежу атмосферске канализације ради израде урбанистичког пројекта
Број 09-956/1, од 31.08.2018. године.
- „Ужице – гас“ ад Ужице
 - Технички услови за прикључење објекта на мрежу дистрибутивног гасовода
Број 1119-08/2018, од 15. 08. 2018. године.

- ЈП ”Ужице развој” Ужице:
 - Технички услови за прикључак на градску саобраћајну мрежу, изградња објекта на кп број 9874/4 КО Ужице
Број 09-827/1, од 01.10.2018. године.

- Република Србија, Министарство унутрашњих послова,
Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Ужицу
 - Мишљење о условима заштите од пожара у поступку израде урб. пројекта
09/32 број 217-11477/18, од 17. 08. 2018. године.

- Република Србија, Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд,
Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице
 - Услови ради усклађивања са одредбама Закона о водама
Број 7596/1, од 31. 08. 2018. године.

- ЈКП „Биоктош“ Ужице, РЈ „сакупљање и транспорт комуналног отпада“
 - Технички услови за регулисање, евакуације комуналног отпада,
а за потребе израде урбанистичког пројекта
R - број 09.1026/2-2018, од 30. 08. 2018. године.

□ РЕШЕЊА ПРИКЉУЧАКА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

□ ВОДОВОД: САНИТАРНИ И ПРОТИВПОЖАРНИ

Према условима прикључка на мрежу градског водовода дати су следећи услови:

Постојећи објекат је прикључен на градску водоводну мрежу у Улици Крчагово и бочној улици у правцу моста за Врела. Пројектант је дужан да сагледа стварне потребе новог објекта за санитарном и пожарном водом, и да ли постојећи водоводни прикључак задовољава, ако не задовољава, да испројектује решење.

Урбанистичким пројектом се потврђује постојећи водоводни прикључак из бочне улице, преко прикључне водоводне линије на месту садашњег водоводног шахта са амборшелном и водомером, на сопственој парцели. Пројектном документацијом сагледаће се потребе за санитарном водом и стање прикључне линије и потребе за реконструкцијом исте.

Урбанистичким пројектом се предвиђа изградња спољашње затворене прстенасте хидрантске мреже са надземним хидрантима на зеленим површинама предметне парцеле. Предвиђа се прикључење хидрантске линије на градски водовод преко садашњег водоводног шахта са амборшелном и засебним хидратским водомером. Пројектном документацијом сагледаће се потребе за пожарном водом и стање прикључне линије. У случају недовољног притиска у хидрантској мрежи, допуна воде је могућа захватом из реке Ћетиње.

□ ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Према условима прикључка на мрежу градске фекалне канализације дати су услови:

Постојећи објекат је прикључен на градску фекалну канализациону мрежу КЦТ Ø 1000 у Улици Крчагово. Пројектант је дужан да сагледа стварне потребе новог објекта за одводњавањем отпадне воде и да ли постојећи фекални канализациони прикључак задовољава, ако не задовољава, да испројектује решење.

Урбанистичким пројектом се потврђује постојећи фекални канализациони прикључак из Улице Крчагово, преко прикључне канализационе линије на месту садашњег канализационог прикључног шахта на травњаку сопствене парцеле. Пројектном документацијом сагледаће се потребе за одводњавањем и стање прикључне линије и потребе за реконструкцијом исте. Кота поклопца и дубина шахта биће дата пројектном документацијом. На прикључној линији, у оквиру локације планираног објекта изградити потребан број ревизионих окна. Отпадне кухињске воде третирати у сепаратору масти, пре упуштање у канализациону линију. Кота најнижег изливног места из објекта мора бити минимум за 50 цм виша од коте поклопца шахта у који се укључује, у супротном предвидети препумпавање отпадне воде.

□ КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

У Граду Ужицу и Севојну усвојена је концепција сепарационог система канализације, тј. раздвајања фекалних и кишних вода и њихово транспортовање посебним цевоводима.

Према условима прикључка на мрежу градске атмосферске канализације дати су услови:

У Улици Крчагово не постоји изграђена мрежа кишне канализације. Иста је предвиђена планом ППР Крчагово, али није пројектована, ни изграђена. Предметна локација се граничи и са реком Ђетињом, у коју се могу прикључити унутрашње инсталације којим ће се сакупити и одводити атмосферска вода са парцеле и будућег објекта. Кишни канализациони прикључак треба увести у реку Ђетињу преко сабирног шахта. Испусни цевовод кишног прикључка извести под углом мањим од 90° (идеално до 30° до 45°) у односу на смер речног тока, ради спречавања задржавања наноса у зони улива цевовода.

Урбанистичком пројектом се предвиђа да се површинске атмосферске воде са парцеле и крова објекта одводе слободним падом у природни реципијент на парцели (травњак). Вишак атмосферских вода се одводи слободним падом према риголама интерних платоа и интерног паркинга и даље до кишних решетки на парцели у цевовод до сабирног шахта са сепаратором масти и уља. У сепаратору се пречишћава замашћена површинска вода са паркинга, која се затим уводи у цевни извод у подземном пропусту до речног корита.

□ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА

Према условима прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња – групни индивидуални и прикључак у посебним случајевима) дати су услови:

- Технички услови: Потребно је изградити следеће ЕЕО:

У ТС 10/0,4 kV „Металопреда“ демонтирати постојеће мерење

на средњем напону и искључити остале немерене изводе у НН блоку.

На објекту управне зграде поставити двоуводну КПО са 2 групе осигурача (2x3x400 А)

и увести доводни кабл вод 1 kV PP00 4x120 mm² из ТС „Металопреда“.

Мерни орман (МО) поставити на спољашњи зид објекта са 4 мерна места.

Напон прикључења објекта: 3x230x/400 V.

Место прикључења: посебан извод у ТС.

Начин прикључења: подземни, тип спољашњег прикључка: PP00 4x120 mm²

тип КПК – КПК – Тип 6, 6x250/150(ТП–13) са уграђеним осигурачима

називне снаге 250 А, унутршњи део прикључка: PP00 4x70 mm², дужине 2 m.

За мерење електричне енергије уградити трофазно електронско бројило.

□ ГРОМОБРАНСКА МРЕЖА

Громобранска заштита планираног објеката и постојеће локације биће дефинисана пројектном грађевинском документацијом изградње планираног објекта.

□ ГАСОВОДНА МРЕЖА

Према условима прикључка на мрежу дистрибутивног гасовода, дати су следећи услови:

На предметној локацији пројектована је и изграђена дистрибутивна гасна мрежа у Улици Крчагово ПЕ Ø 90 mm, која припада МРС „Плажа“. Дистрибутивна гасна мрежа на овој локацији је у употреби и под радним је притиском 3 bar.

Прикључење новог објекта преко кућног гасног прикључка предвиђен са дистрибутивне гасне мреже из Улице Крчагово код броја 6, на аутопаркингу бившег објекта „Металопрерада“ ка предметном објекту са капацитетом природног гаса 16 Nm³/h и снагом 130 kW.

□ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

Према условима прикључка на градску саобраћајну мрежу, дати су следећи услови:

Предметна парцела кп 9874/4 има директан приступ на Улицу Крчагово, на кп 9870 КО Ужице. Улица Крчагово је планског ранга: градска улица I реда, у јавној својини Града Ужица. Саобраћајни прикључак предметне парцеле предвидети максимално уклапање прилазног пута у будући ниво изграђености Улице Крчагово на месту прикључења, пројектован за безбедно одвијање пешачког и колског саобраћаја. Геометрија прилазног пута мора задовољити минимум услова прегледности на месту прилаза на Улицу Крчагово. Осовину прилазног пута пројектовати да са осовином Улице Крчагово заклапа угао што приближнији правом углу.

Урбанистичком пројектом се предвиђа досадашњи начин индиректног прикључења предметне локације на Улицу Крчагово, преко сопствене сукорисничке кп 9874/1 КО Ужице, као заједничке интерне улице за парцеле у оквиру комплекса „Металопрерада“.

□ ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Према условима заштите од пожара, дати су следећи услови:

При пројектовању потребно је предвидети следеће мере заштите од пожара:
Обезбедити довољне количине за гашење пожара са изворишта и градске водоводне мреже.
Удаљеност између зона објеката стамбених, пословних, индустријских и специјалних намена.
Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
Безбедоносне појасеве између објеката за спречавање ширења пожара и експлозија.
Могућност евакуације и спасавање људи.

□ ЗАШТИТА ВОДА

Према условима заштите вода, дати су следећи услови:

При пројектовању потребно је предвидети следеће мере заштите вода:

Водити рачуна о утицају на изграђене водне објекте, о режиму површинских и подземних вода

Предвидети земљане и хидротехничке радове за заштиту од подземних и атмосферских вода.

Посебно водити рачуна о заштити од великих вода, о заштити вода и коришћењу вода.

Снабдевање водом (санитарне, пожарне, технолошке) вршити са градске водоводне мреже.

За отпадне воде (површинске, дренажне, фекалне и др.) утврдити квалитет и начин третирања.

Атмосферске воде са приступних улица третирати у таложнику са сепаратором масти и уља.

Атмосферске воде са кровова испуштати нетертиране у реципијент или кишну канализацију.

Санитарно фекалне отпаде воде водити затвореним системом градске фекалне канализације.

□ ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Према условима за евакуацију комуналног отпада, дати су следећи услови:

Евакуација отпада састава кућног (канцеларијског) смећа и амбалажног отпада, вршиће се празњењем контејнера запремине 1,1 м³. За планирани објекат површине око 1 600 м² треба обезбедити 2 контејнера (топлоцинкованих) запремине 1,1 м³, димензија 1,37x1,20x1,45 м, постављена на парцели на избетонираном платоу или у посебно изграђеној ниши у нивоу коловозне траке, између регулационе и грађевинске линије. Прилаз контејнерима за смеће мора бити неометан за комунално возило и за ручно гурање контејнера по равној подлози дужине макс. 15 м, макс. нагиба 3 %.

Урбанистичком пројектом се предвиђа одлагање комуналног отпада из планираног објекта у 3 интерна спољна контејнера, у бетонској ниши на парцели објекта или на други начин и на другој позицији које одреди надлежна комунална организација.

3.8 УТИЦАЈ ОБЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Према Закону о процени утицаја животну средину ("Сл. 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 јединица локалне самоуправе.

4. ПЛАНСКЕ СМЕРНИЦЕ**4.1 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Предметни Урбанистички пројекат за урађен је у складу са Законом о планирању и изградњи. Пројекат је рађен на захтев и за потребе наручиоца, израђен је у три примерка, од стране приведног друштва регистрованог за послове просторног планирања, под руководством одговорног урбанисте, на овереној геодетској подлози.

По завршетку израде урбанистичког пројекта, обрађивач исти доставља инвеститору на увид и сагласност. Затим инвеститор урбанистички пројекат доставља надлежном ограну јединице локалне самоуправе, на потврду о усклађености са планским документом, Законом о планирању и подзаконским актима, донетим на основу овог закона. Пре издавања потврде орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта. По истеку рока за презентацију, надлежни орган доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама комисије за планове. Комисија за планове разматра примедбе са јавне презентације, врши стручну контролу урбанистичког пројекта и сачињава писани извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта. Орган надлежан за послове урбанизма порврђује или одбија потврђивање урбанистичког пројекта и о томе обавештава подносиоца захтева. Орган који је потврдио урбанистички пројекат дужан је да предметни пројекат објави на својој интернет страници.

После потврђивања урбанистичког пројекта, инвеститор стиче право да покрене даљи поступке изградње: прибављање локацијских услова и дозволе за грађење, израда грађевинско – пројектне документације, грађење објеката и прибављање грађевинске и употребне дозволе.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Јанковић Миленка, дипл. инж. арх.

лиценца број: 200 246 03

IV ГРАФИЧКИ ДЕО

Урбанистичко решење

Садржај

1. Катастарско – топографски план са границом обухвата пројекта
2. Ситуационо решење плана намене површина
3. Ситуационо решење регулације, нивелације и саобраћаја
4. Ситуациони решење партерног и пејсажног уређења
5. Ситуациони решење инфраструктурних прикључака

V ГРАФИЧКИ ДЕО

Идејно архитектонско решење

Аутор објекта: Драгана КНЕЖЕВИЋ, дипл. инж. арх.

© 2019 | Аутор објекта задржава сва права по Закону о ауторском и сродним правима.

Садржај

1. Основа приземља
2. Основа 1. спрата
3. Основа 2. спрата
4. Основа крова
5. Пресеци 1–1, 2–2, 3–3, 4–4
6. Северна и јужна фасада
7. Западна и источна фасада