

ОБРАЂИВАЧ	INFLEKSIJA, Биро за пројектовање Београд, Сарајевска 40
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЗАЈЕЧАР Трг Ослобођења бр.1, Зајечар

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
КОМПЛЕКСА ОБЈЕКТА ГРАДСКЕ УПРАВЕ У ЗАЈЕЧАРУ
на к.п.бр.9667 КО Зајечар
и дела Дубровачке улице, к.п.бр.9649 КО Зајечар**

Наручилац:	ГРАД ЗАЈЕЧАР Трг Ослобођења бр.1, Зајечар
------------	--

Садржај:	<p>I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА</p> <p>II ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА</p> <p>III ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</p>
----------	--

Датум	Јул 2015
Бр. пројекта	17/15



Sarajevska 40, 11000 Beograd
Tel: +381 (0)64 2468578
Email: infleksija@gmail.com
Matični broj: 63518859
PIB: 108533983

НАРУЧИЛАЦ: Град Зајечар, Градска управа Зајечар, Трг Ослобођења бр.1

ОБРАЂИВАЧ: "INFLEKSIJA" Биро за пројектовање, Младен Зечевић ПР, Београд

РАДНИ ТИМ

Руководилац израде: *ВЕРА ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инг.арх.*
(Одговорни урбаниста, лиценца бр. 200 0043 03)

Сарадници : Младен Зечевић, дипл.инг.грађ.

Геодетске подлоге: *Г.Б. "Геометри" Зајечар*

М.П.

Директор

Младен Зечевић, дипл.инг.грађ.



Sarajevska 40, 11000 Beograd

Tel: +381 (0)64 2468578

Email: infleksija@gmail.com

Matični broj: 63518859

PIB: 108533983

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) доносим:

РЕШЕЊЕ

КОЈИМ СЕ ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА КОМПЛЕКСА ОБЈЕКТА ЈАВНЕ УПРАВЕ У ЗАЈЕЧАРУ И ДЕЛА ДУБРОВАЧКЕ УЛИЦЕ

ОДРЕЂУЈЕ

ВЕРА ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инг.арх. лиценца бр. 200 0043 03

Именовани испуњава прописане услове у погледу стручне спреме и праксе, да може самостално да израђује урбанистичку документацију.

Именовани је дужан да се при изради Урбанистичког пројекта придржава важећих законских одредби, важеће урбанистичке документације, техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

М.П.

Директор

Младен Зечевић, дипл.инг.граф.



Sarajevska 40, 11000 Beograd

Tel: +381 (0)64 2468578

Email: infleksija@gmail.com

Matični broj: 63518859

PIB: 108533983

ИЗЈАВА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О УСАГЛАШЕНОСТИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ПРИМЕНИ ПРОПИСА

Овим изјављујем:

1. Да је Урбанистички пројекат комплекса објеката Градске управе у Зајечару, на к.п.бр.9667 КО Зајечар и дела Дубровачке улице, к.п.бр.9649 КО Зајечар, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014).
2. Да је Урбанистички пројекат урађен у складу са важећом урбанистичком документацијом Генерални урбанистички план града Зајечара бр.011-1/2010-02 од 11.03.2011. године ("Сл. Лист града Зајечара" бр.15/12) и пројектним задатком.
3. Да су при изради Урбанистичког пројекта поштовани и примењени сви важећи прописи, стандарди и нормативи.

Одговорни урбаниста

Вера Зечевић, дипл.инг.арх.
лиценца бр. 200 0043 03

Садржај

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о упису у судаски регистар
2. Решење о именовану одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 6

УВОД 6

А. ОПШТИ ДЕО 6

Правни основ за израдду урбанистичког пројекта 6

Плански основ за израдду урбанистичког пројекта 6

Граница обухвата урбанистичког пројекта 6

Достављена и прибављена документација 7

Катастарско-топографски план 7

Б. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 7

Постојеће стање изграђености и опремљености локације 7

Анализа стања саобраћајних токова 8

Стање комуналне инфраструктуре 8

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ 8

Опште карактеристике постојеће мреже јавних служби и оцена стања 8

Циљеви развоја 8

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК 9

В. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 10

ОСНОВНО ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ 10

ФУНКЦИЈА 11

АРХИТЕКТУРА 12

ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ И ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА НА ЛОКАЦИЈИ 12

УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ И СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 13

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 13

Водовод и канализација 13

Топловод 13

Електроенергетика и телекомуникације 14

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА 15

ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА КОМ. ОТПАДА И ЗАШТ.ЖИВ.СРЕДИНЕ 16

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА 16

УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ 17

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 19

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ПОСТ. СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 1:500
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ПАРТЕРНИМ УРБАНИСТИЧКИМ РЕШЕЊЕМ 1:500
3. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА 1:500
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА 1:500
5. СКУПНИ ПРИКАЗ ИНФРАСТРУКТУРЕ 1:500

ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је потреба Града Зајечар за побољшање мреже јавних служби у смислу квалитетније просторне организације, прилагођавања мреже јавних служби стварним потребама корисника са аспекта капацитета, садржаја, опремљености, квалитета услуга, доступности и др.

Подаци о мрежи, објектима и капацитетима јавних служби дати су у ИНФОРМАЦИЈИ О ЛОКАЦИЈИ за предметну локацију, к.п.бр.9667 и 9649 КО Зајечар, IV-03 бр.353-0067/14 дана 31.07.2014. године, издата од стране Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара.

У Граду Зајечару, као једног од централних пунктова региона, постоје јавне службе које имају посебан значај за Град и за регион. У граду Зајечару су смештене јавне службе регионалног значаја из области: државне управе, образовања, здравства, социјалне заштите и културе.

Постојећи степен развијености јавних функција са аспекта разноврсности и заступљености је релативно задовољавајући, међутим са аспекта капацитета, садржаја, опремљености, квалитета услуга и доступности, може се констатовати да степен развијености није на завидном нивоу. Није на задовољавајућем нивоу просторна организација, односно доступност директним корисницима, нити је мрежа јавних служби прилагођена стварним потребама корисника, односно броју и староснј структури становништва, њиховом социјално-културном статусу, занимању и специфичним територијалним обележјима и особеностима простора.

Развој јавних служби опредељен је у зависности од потреба и могућности ширења града и развоја функције становања са једне стране и афирмације централних садржаја у оквиру којих садржаји јавних служби имају своју улогу.

Децентрализација основних видова јавних служби на једнак начин, са крајњим циљем учешћа грађана у креирању локалне заједнице у складу са потребама, интересима и могућностима је прво начело критеријума и индикатора за планирање јавних служби. Друго је концентрација сервиса јавних служби вишег хијерархијског нивоа, градског, регионалног или републичког значаја, са циљем подизања нивоа централитета града, увођење сервиса управе, администрације, културе и информисања и осталих сервиса са својствима подстицаја централитета.

Важећим плановима постојећи капацитети се задржавају уз унапређење организације рада, увођење нових модалитета рада и унапређење и опремање физичке структуре.

А. ОПШТИ ДЕО

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонско обликовање површине јавне намене и урбанистичко-архитектонска разрада локације, кат.парцела бр.9667 и 9649 КО Зајечар, којим ће се прецизније дефинисати правила уређења и правила грађења у складу са планом вишег реда, односно планирана диспозиција, врста и намена објекта, техничке карактеристике, услови и стандарди градње, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. /2015)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- Генерални урбанистички план града Зајечара бр.011-1/2010-02 од 11.03.2011. године ("Сл. Лист града Зајечара" бр.15/12);

Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су катастарске парцеле бр.9667 и 9649 КО Зајечар. Површина обухвата износи 4140м².

На катастарској парцели бр.9667 КО Зајечар, планира се изградња новог објекта Градске управе а на к.п.бр.9649 КО Зајечар, предвиђена је реконструкција дела Дубровачке улице и формирање нове пешачке зоне.

Достављена и прибављена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта инвеститор је доставио документацију коју је прибавио од надлежних јавних служби и других институција, иста је састави део овог елабората, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), и то:

- Информација о локацији IV/03 бр.353-0067/14 од 31.07.2014. године, издата од Градске управе Зајечар, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове;
- Катастарско топографски план за катастарске парцеле бр.9667 и 9649 КО Зајечар, израђен од Г.Б. "Геометри" Зајечар, оверен од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности града Зајечар, дана 27.04.2015. године;
- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу добијени од ЈКП "Водовод" Зајечар, број 2745 од 23.07.2014.године,
- Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, добијени од ЕД Зајечар, бр.167/II-14 дана 17.09.2014. године,
- Технички услови за прикључење на телекомуникациону мрежу добијени од Телеком Србија, Регија Ниш, Извршна јединица Зајечар, бр.7140-252505/2-2014 од 27.08.2014. године,
- Претходна енергетска сагласност-технички услови за прикључење на систем даљинског грејања, добијени од Јавног Комунално Стамбеног Предузећа "Зајечар" Зајечар, бр.Е01/584 од 22.07.2014. године,
- Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зајечару, 07/13 број:217-I-207/14 од 13.08.2014. године,
- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.307/4 од 07.04.2014. године,
- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.779/2 од 03.06.2015. године, којим се продужава Решење бр. 307/4 од 07.04.2014. године,
- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.815/2 од 19.06.2015. године, о давању сагласности на Главни пројекат,
- Сагласност, услови за изградњу и коришћење простора, добијени од ЈП "Дирекција за изградњу" Зајечар, бр.06-2403 од 09.09.2014. године,
- Елаборат о геомеханичком испитивању терена,
- Идејно решење за изградњу објекта Градске управе Зајечар, пројектант "Капапројект" Ниш;

Катастарско-топографски план

За потребе израде Урбанистичког пројекта урађен је катастарско – топографски план, за к.п.бр. 9667 и к.п.бр.9649 КО Зајечар, од стране Г.Б. "Геометри" из Зајечара, који је оверен од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Зајечар, са постојећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

Б. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕПостојеће стање изграђености и опремљености локације

На катастарској парцели бр.9667 КО Зајечар, површине 3177м², смештен је комплекс објеката Градске управе, оивичен улицама Генерала Гамбете, Дубровачком и Тргом ослобођења, у зони старог центра града, на веома фреквентној локацији.

У оквиру комплекса, објекат на углу улица Трг ослобођења и Генерала Гамбете је објекат Градске управе који има историјску и архитектонску вредност, налази се под заштитом Завода за заштиту споменика културе Ниш. Површина објекта у основи је око

1131м², спратности приземље и спрат (П+1). Површина к.п.бр.9667 КО Зајечар је 3177м².

Остали објекти на локацији, у југоисточном делу парцеле, нису под заштитом и исти су планирани за рушење ради изградње новог објекта.

Део Дубровачке улице, кат. парцела бр.9649 КО Зајечар, у дужини предметне локације планиран је за реконструкцију и привођењу планираној намени, као пешачка зона.

Прилаз постојећим објектима је из правца Трга Ослобођења и Улице Генерала Гамбете.

Анализа стања саобраћајних токова

Локација објекта Градске управе оивичена је улицама Генерала Гамбете, Дубровачком и Тргом ослобођења, у зони старог центра града. Улица Генерала Гамбете и Трг ослобођења су уређене јавне површине, приведене својој намени и са изграђеном комуналном инфраструктуром. Из ових улица је омогућен несметан прилаз објектима и локацији Градске управе.

Катастарска парцела бр.9649 КО Зајечар је део Дубровачке улице која се планира за реконструкцију и претварање у пешачку зону.

Стање комуналне инфраструктуре

Предметна локација је комплетно комунално опремљена, инсталацијама водовода канализације, инсталацијама даљинског грејања, телефонским и електричним инсталацијама и свим прикључцима на градску комуналну мрежу. Све инсталације су у добром стању, исте треба реконструисати и повећати постојеће капацитете за потребе новог објекта, а све у складу са условима добијеним од надлежних комуналних служби.

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Градска управа Зајечар, Одељење за урбанизам, грађевинске и Комунално-стамбене послове је издало ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ, IV/03 Број 353-0067/14 дана 31.07.2014. године, за предметну локацију, к.п.бр.9667 и 9649 КО Зајечар, и исте се налазе у граници Генералног урбанистичког плана Зајечар ("Сл. Лист града Зајечар", бр.15/12).

За ово подручје нема важећег урбанистичког плана нижег реда.

Намена површина за кп.бр. 9667 и 9649 КО Зајечар, дата ГУП-ом је ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ-УПРАВА.

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

"Квалитет живота становништва мери се поред осталог и добром покривеношћу, доступношћу и опремљеношћу јавним службама-њиховим капацитетом, квалитетом и нивоом услуга за потребе задовољења свакодневних потреба локалног, градског становништва, на нивоу функционалног и гравитационог подручја Града. Равноправност свих корисника у односу на могућности коришћења сервиса јавних служби и прилагођавање мреже јавних служби стварним потребама корисника би требало да се оствари одговарајућом просторном дистрибуцијом објекта, као и уједначавањем квалитета услуга.

Опште карактеристике постојеће мреже јавних служби и оцена стања

У Зајечару, постоје јавне службе које имају посебан значај за Град као једног од централних пунктова региона. Тако су у Граду смештене јавне службе регионалног значаја из области: државне управе, образовања, социјалне заштите и културе.

Постојећи степен развијености јавних функција са аспекта разноврсности и заступљености је релативно задовољавајући, међутим са аспекта капацитета, садржаја, опремљености, квалитета услуга и доступности, може се констатовати да степен развијености није на завидном нивоу. Није на задовољавајућем нивоу просторна организованост, односно доступност директним корисницима, нити је мрежа јавних служби прилагођена стварним потребама корисника, односно броју и старосној структури становништва, њиховом социјално-културном статусу, занимању и специфичним територијалним обележјима и особеностима простора.

Циљеви развоја

Најважнији циљеви у домену развоја јавних служби су:

- Побољшање мреже јавних служби у смислу квалитетније просторне организованости, односно доступности директним корисницима,

- Прилагођавање мреже јавних служби стварним потребама корисника, у складу са демографским и социјалним специфичностима Града Зајечара и окружења,
- Примена савремених облика и трендова организације јавних служби по узору на земље Западне уније, те усаглашавање са нормама и регулативама Европске организације,
- Стварање услова за уједначавање квалитета услуга јавних служби,
- Функционална реорганизација јавног сектора у духу најављене децентрализације, односно планска припрема за њено благовремено ступање,
- Стварање услова за увођење нових организационих и власничких аранжмана у домену јавних служби".

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Пројектним задатком за израду урбанистичког пројекта комплекса објеката Градске управе у Зајечару и дела Дубровачке улице, IV/03 Број 353-сл од 07.08.2014. године, достављеног од стране Градске управе, дефинисано је:

- Нови објекат ће представљати саставни део комплекса објеката јавне управе и поставити га тако да се надовезује на постојећи и са њим формира функционалну и амбијенталну целину;
- При изради пројектне документације поштовати услове Завода за заштиту споменика културе Ниш;
- Нови објекат треба поставити тако да својим положајем из правца Ул. Генерала гамбете ка Дубровачкој, на самом углу формира проширење које би представљало улаз у пешачку зону и које би усмеравало кретања ка новој пешачкој зони;
- Пешачке прилазе новопланираном објекту планирати из Дубровачке улице, док прилаз за возила обезбедити из Улице Генерала Гамбете;
- Новопланирани објекат предвидети спратности По+П+2, бруто површине око 4400м²;
- У подрумском делу објекта и испод атријумског дела предвидети подземне гараже;
- Објекат треба да чине три функционалне целине од којих свака да има посебан улаз и одвојене вертикалне комуникације унутар целине;
- Прва целина су мултифункционалне сале у подруму и приземљу, са претећим садржајима (санитарни чвор, оставе и др.). За овај део објекта предвидети улаз из Дубровачке улице. Такође директан приступ овом делу из подземне гараже као и излаз у атријумски простор у приземљу;
- Другу целину чине комерцијални садржаји-локали, које треба поставити у приземљу објекта, са опцијом проширења и на подземну етажу. Приступ локалима омогућити из Дубровачке улице;
- Трећа целина је административни део који се протеже кроз све етаже објекта, са улазним холем и инфо пултом у приземном делу објекта и посебним улазом из Дубровачке улице. На спратовима планирати канцеларије, сале за састанке и пратеће просторије. У оквиру ове целине издвојити део на првом спрату где треба планирати канцеларије градоначелника и председника скупштине са заједничким пријемним холем, салом за састанке и осталим пратећим просторијама;
- На нивоу првог спрата нови објекат пасарелом повезати са постојећим објектом;
- Подрум треба да садржи подземну гаражу, чија је улазно излазна рампа из Улице Генерала Гамбете, као и магацинске и друге пратеће просторије;
- Архитектуру објекта треба да карактеришу једноставне и сведене форме у духу савремене архитектуре;
- Део другог спрата, према Улици Генерала Гамбете, увући у односу на први спрат, како висина венца новог дела не би прешла изнад висине венца постојећег објекта, односно да нова структура не постане доминантна, а што је и један од услова Завода за заштиту споменика културе;
- За обраду површина новог објекта применити савремене материјале тако да део комплекса представља објекат нове физичке структуре у интерполацији са постојећим објектима. Основни принцип интерполације није безусловно уклапање у постојећи амбијент и понављање елемената, већ насупрот томе контраст, те ће објекат концептуално представљати освежење и оживљавање постојећег амбијента;
- Међусобним положајем објеката, унутар комплекса формирати атријум, који ће бити доступан како запосленима тако и корисницима услуга јавне управе;

- Озелењавање унутар атријума извести плитким жардињерама са ниским и средњим растињем, са обзиром на то да ће се већи део атријума наћи изнад планиране подземне гараже;
- Катастарска парцела бр.9649 КО Зајечар, је део Дубровачке улице планирана за реконструкцију и претварање у пешачку зону.

В. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ

Граница обухвата урбанистичког пројекта су катастарске парцеле бр.9667 и 9649 КО Зајечар, површине 4140м².

Локација се налази у зони старог центра града-зони I, чија је претежна намена становање високих густине до 250ста/ha са централним функцијама: услуге, јавни садржаји, зелене и слободне површине, спорт и рекреација и др. Ово је зона претежне реконструкције и у мањем обиму нове изградње што не искључује изградњу нових репрезентативних објеката као што је у овом случају потреба изградње објекта Градске управе.

Постојећи комплекс објеката Градске управе на катастарској перцели бр.9667 КО Зајечар, састоји се од:

- Постојећег објекта Градске управе који се задржава
- Објеката који се руше

Катастарска перцела бр.9667 КО Зајечар, је градско грађевинско земљиште, површине 3177м² и уједно представља грађевинску парцелу на којој је планирана:

- Изградња новог објекта Градске управе
- Реконструкција постојећег објекта
- Изградња пасареле-топле везе између постојећег и новог објекта
- Изградња улазно излазне рампе за подземну гаражу
- Обезбеђење противпожарног пута
- Уређење дворишта-атријумског простора између постојећег и новог објекта

Нови објекат постављен је тако да се надовезује на постојећи и са њим формира функционалну и амбијенталну целину.

Грађевинска линија новог објекта у Дубровачкој улици прати линију регулације Дубровачке улице, односно поклапа се са постојећом катастарском међом.

Грађевинска линија новог објекта дуж улице Генерала Гамбете прати грађевинску линију постојећег објекта која се поклапа са катастарском међом.

Гледано из Ул. Генерала Гамбете, грађевинска линија новог објекта је паралелна са постојећим објектом Градске управе, на одстојању од 7,12м. У овом делу, између постојећег објекта и грађевинске линије новог објекта, обезбеђен је противпожарни улаз у атријумски део и рампа за гаражни простор у подрумском делу објекта.

Према углу Ул. Генерала Гамбете и Дубровачкој, грађевинска линија приземља је увучена у односу на линију спрата, тако да се на самом углу формира проширење, трг који представља улаз у објекат и везу са пешачком зоном.

Планирано је да улица Дубровачка постане пешачка зона па је нови објекат постављен тако да својим положајем из правца улице Генерала Гамбете ка Дубровачкој, на самом углу формира проширење, као трг који би представљао улаз у пешачку зону и који би усмеравао кретање ка новој пешачкој зони.

Међусобним положајем објеката, постојећег и новог, унутар комплекса формира се атријум, који је доступан како запосленима тако и корисницима услуга јавне управе. Обзиром да се већи део атријума налази изнад подземне гараже, озелењавање унутар атријума биће изведено плитким жардињерама са ниским и средњим растињем. Атријум се опрема урбаним мобилијаром у потпуности у функцији запослених у јавној управи и корисника услуга.

За потребе израде урбанистичког пројекта инвеститор је доставио Идејни пројекат урађен од стране "КАПА ПРОЈЕКТ" Ниш, који је прихваћен од стране Града, исти је саставни део урбанистичког пројекта. За израду пројектне документације, која је у току, инвеститор је урадио геомеханичка испитивања терена а елаборат је достављен пројектанту.

ФУНКЦИЈА

На основу пројектног задатка IV/03 Број 353-сл од 07.08.2014. године, достављеног од стране Градске управе, везано за садржај урбанистичког пројекта комплекса објеката јавне управе у Зајечару и дела Дубровачке улице за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације и Идејног пројекта који је прихватила Градска управа, планирано је: Сви садржаји у објекту дефинисани су према потребама свих служби које су дате у пројектном задатку.

Објекат чине три функционалне целине од којих свака има посебан улаз и одвојене вертикалне комуникације унутар целине.

Прва целина су мултифункционалне сале у подруму и приземљу, са претећим садржајима (санитарни чворови, оставе и др.). За овај део објекта постоји посебан улаз из Дубровачке улице. Такође постоји директан приступ овом делу објекта из подземне гараже, као и излаз у атријумски простор у приземљу.

Другу целину чине комерцијални садржаји-локали. Налазе се у приземљу објекта, са опцијом проширења на подземну етажу. Приступ локалима је из Дубровачке улице.

Трећа целина је административни део објекта који се протеже кроз све етаже објекта. У подруму садржи подземну гаражу. Улазно излазна рампа је из Улице Генерала Гамбете. У приземљу ова целина има посебан улаз из Дубровачке улице са улазним холем и инфо пултом, излаз у атријумско двориште и санитарне чворове. На спратовима се налазе канцеларије, сале за састанке и пратеће просторије.

У оквиру административног дела као посебна целина издваја се део у ком се на првом спрату налазе канцеларије градоначелника и председника скупштине, са заједничким пријемним холем, салоном и салом за састанке и издвојеним санитарним чвором. На ове просторије надовезују се канцеларије помоћника и већника. У овом нивоу нови објекат је пасарелом-топлом везом повезан са постојећим објектом.

На првом другом спрату се налази хол са конференцијском и вишенаменском салом и санитарним чворовима. Ова целина има одвојене вертикалне комуникације. Повезана је панорамским лифтом са конференцијском и великом салом на другом спрату, мултифункционалним садржајима у приземљу, као и до подземних паркиралишта. У оквиру овог дела формиран је мали атријум поред степеништа, чиме је повећана ексклузивност овог дела објекта.

Остатак администрације чине службе правних послова и друштвених делатности на првом спрату, службе општих послова, финансија, урбанизма и инспекцијска служба на другом спрату. Ове службе имају заједничке санитарне чворове, чајне кухиње и помоћне просторије на свакој етажи и повезане су вертикалним комуникацијама са главним улазом.

У подруму објекта налази се подземна гаража са 20 паркинг места, мултифункционална сала са оставама за опрему, техничке просторије, санитарни чворови и оставе администрације.

АРХИТЕКТУРА

Архитектуру објекта карактеришу једноставне и сведене форме у духу савремене архитектуре.

Веза између старог и новог објекта постигнута је тако што је нови објекат одмакнут од постојећег за ширину коловозног прилаза за ватрогасно возило и улазно/излазне рампе за подземну гаражу. На делу новог објекта који се надовезује на постојећи појављује се стаклена површина (структурална фасада, стоп-сол стакло) која је и функционално оправдана јер обезбеђује потребну количину светлости мултифункционалној сали. Ова површина без превише подела и компликованих форми, делује неутрално, што ублажава контраст између начина обликовања и примењених материјала и представља најбољи начин интерполације.

Део другог спрата објекта према Ул. Генерала Гамбете, увучен је у односу на први спрат, како висина венца новог дела не би прешла изнад висине венца постојећег објекта. Тако нова структура не постаје доминантна, а што је и један од услова Завода за заштиту споменика културе Ниш. Ово такође и има функционалну предност, јер је на тај начин на другом спрату добијена тераса којој је могуће приступити из конференцијске сале.

Цео комплекс налази се на врло истакнутом положају и има репрезентативну функцију што само по себи намеће одабир квалитетних материјала. Што се тиче спољне обраде новог дела објекта, примењени су савремени материјали као што су цемент-композитни

фасадни панели у боји и панели са текстуром дрвета који имају широку примену на домаћем тржишту. Остатак фасаде је у демит обради.

Због оријентације објекта ка југу и истоку, већина прозорских отвора је заштићена од сунца постављањем заштитних брисолеа (иных мрежа) у нивоу завршне фасадне облоге. Део фасаде са локалима застакљен је структуралном фасадом. На делу јужне фасаде отвори су увучени у односу на примарну фасаду.

Објекат концептуално представља освежење и оживљавање постојећег амбијента, а као део комплекса представља објекат нове физичке структуре у интерполацији са постојећим објектима.

ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ И ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА НА ЛОКАЦИЈИ

Нове бруто грађевинске површине преузете су из пројектне документације.

Постојећи објекат

- Бруто површина у основи 1131м²
- Спратност П+С
- Укупна бруто површина 2262м²

Планирани објекат

- Спратност По+П+2
 1. Бруто површина подземне етаже Пбруто=1330,90м²
 2. Бруто површина надземних етажа

Приземље	Пбруто=760,29м ²
I спрата	Пбруто=982,36м ²
II спрата	Пбруто=981,74м ²

Укупна бруто површина надземних етажа	Пбр.=2788,89м ²
---------------------------------------	----------------------------

Укупна бруто површина новог објекта (1+2)	Пбр.=4119,79м ²
---	----------------------------

Отворене површине

- Приступни платои П=87,20м²
- Улазно излазна рампа П=57,60м²
- Укупно отворених површина Пук.=144,80м²

Површина грађевинске парцеле	3177,00м ²
------------------------------	-----------------------

Укупна бруто површина у основи (постојеће+ново)	1891,29м ²
---	-----------------------

Степен заузетости	0,64
-------------------	------

Степен изграђености	1,59
---------------------	------

Подземна гаража

- 20 паркинг места Пук.=394,84м²

Број локала у приземљу

- Укупно 5 Пук.=288,50м²

Висина слемена објекта	14.06м
------------------------	--------

УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ И СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Катастарска парцела бр.9649 КО Зајечар, је део Дубровачке улице која је планирана за реконструкцију и претварање у пешачку зону.

Приликом извођења радова на реконструкцији постојеће улице и претварање у пешачку зону, пре свега, неходно је извршити реконструкцију, евентуалну замену инфраструктурних инсталација или изградња нових према техничким условима надлежних комуналних служби. Посебно је неходно урадити адекватно одводњавање атмосферске воде са уређене јавне површине, урадити добру нивелацију терена и јавних површина, предвидети сливна места и иста укључити у постојећу атмосферску

Урбанистички пројекат комплекса Градске управе на к.п.бр.9667 КО Зајечар и дела Дубровачке улице, к.п.бр.9649 КО Зајечар

канализацију. Подлогу за попличавање адекватно припремити, нивелисати и уваљати, а у зависности од карактеристике плоча за попличавање за које се инвеститор буде определио. Подлогу и завршну обраду јавне површине, димензионисати и прилагодити возилима за снабдевање локала, који су планирани у приземљу новог објекта, као и возилима комуналних служби.

У улици предвидети јавно осветљење које ће одговарати планираној намени. Такође дуж улице се могу оставити простори у којима ће бити засађено високо растиње а врсту засада одредити према локалним условима.

Нову пешачку комуникацију опремити потребним уличним мобилијаром који ће одговарати намени уређене јавне површине, имајући у виду да су пешачки прилази новопроектваном објекту и пословном простору-локалима планирани из Дубровачке улице.

Слободне и зелене површине су у оквиру атријумског простора који се формира међусобним положајем постојећег и новог објекта. Атријум је доступан како запосленима тако и корисницима услуга јавне управе. Обзиром да се већи део атријума налази изнад подземне гараже, озелењавање унутар атријума биће изведено плитким жардињерама са ниским и средњим растињем. Атријум се опрема урбаним мобилијаром.

По својој намени атријум је тако димензионисан да може примити ватрогасно возило, обезбеђен је кружни противпожарни пут унутар атријума пречника 15м + коловозна једносмерна трака ширине 3,5м. Имајући у виду да већ постоји приступни пут ватрогасном возилу у простор предвиђен за атријум, предвиђа се исти приступни пут и за нови објекат, односно цео комплекс Градске управе. Манипулативна површина унутар атријума, односно њена коловозна конструкција мора бити прилагођена и димензионисана за возила која је користе.

Остали слободни простор у оквиру атријума предвиђен је за попличавање осим делова до постојећег објекта где је могуће уредити зелене површине са ниским и средњениским растињем.

Нови објекат постављен је тако да својим положајем из правца Ул. Генерала Гамбете ка Дубровачкој, на самом углу формира проширење, као трг који представља улаз у пешачку зону и исти је предвиђен за попличавање.

Избор плоча за попличавање, на предлог пројектанта, инвеститор ће одабрати од ког су произвођача најповољније по квалитету и другим карактеристикама.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Водовод и канализација

Постојећи објекат Градске управе прикључен је на градску водоводну и канализациону мрежу у Дубровачкој улици а на канализациону мрежу у Ул. Генерала Гамбете.

За прикључење новог објекта на постојећу градску водоводну и канализациону мрежу на постојећим прикључцима потребно је урадити нове прикључке како је дефинисано техничким условима бр. 2745 од 23.07.2014. године, који су добијени од ЈКП "Водовод" Зајечар.

- Водоводни прикључак је потребно урадити одговарајућим профилима цеви на АС цевовод $\varnothing 250\text{мм}$ у Ул. Генерала Гамбете. У водомерној шахти предвидети уградњу водомера одговарајућег профила како би се вршило мерење утрошене количине воде за цео објекат градске управе. Обавезно предвидети могућност мерења утрошене кпличине воде за сваки локал који се буде изградио у оквиру габарита објекта.
- Канализациони прикључај је такође потребно урадити у Ул.Генерала Гамбете УК цевима одговарајућег профила а преко ревизионог канализационог шахта. Да би се урадио нови канализациони прикључак потребно је урадити део уличне канализационе мреже од колектора у Ул.Хајдук Вељковој до дворишта гредске управе пошто у том делу улице Генерала Гамбете није урађена канализациона мрежа.
- Атмосферске воде са локације и објекта укључити у постојећу атмосферску канализацију у Ул. Генерала Гамбете. Атмосферске воде никако се несмеју укључивати у фекалну канализацију.
- У новој пешачкој зони, делу Дубровачке улице која је планирана као пешачка зона пројектном документацијом предвидети изградњу нових инсталација водовода, канализације и атмосферске канализације.

Топловод

Објекат Градске управе Зајечар у Ул.Трг Ослобођења бр.1 је већ прикључен на систем даљинског грејања ЈКПС "Зајечар" Зајечар. Постојећи објекат се топлотном енергијом снабдева преко дистрибутивног система даљинског грејања котларнице "Пивара". За снабдевање топлотном енергијом изграђен је прикључни топовод са прикључком у прикључној шахти у Ул. Доситејева. Грана магистралног топовода у Ул. Доситејева је ДН 80 са прикључком на магистрални топовод у Ул. Генерала Гамбете. Прикључни топовод топлотну енергију транспортује до индиректне топлотне подстанице.

По техничким условима за прикључење на систем даљинског грејања, бр. Е01/582 од 22.07.2014. године, које је инвеститор прибавио од Јавно Комунално Стамбеног Предузећа „Зајечар" Зајечар, за предметни пословни објекат на наведеној локацији постоји могућност проширења и повећања топлотног капацитета, и предвиђено да:

- За потребе изградње новог објекта извршити проверу постојећег топовода у односу на новопроектване капацитете.
- У случају да димензије прикључног топовода задовољавају новопроектване капацитете извршити реконструкцију и замену постојећег прикључног топовода.
- У случају да димензије прикључног топовода не задовољавају новопроектване капацитете извршити замену и повећање капацитета прикључног топовода.
- Прорачун прикључног топовода извршити према енергетској сагласности-техничким условима бр. Е01/584 од 22.07.2014. године, који су добијени од ЈКСП "Зајечар" Зајечар.
- Прикључни топовод од прикључне шахте до објекта извести бесканалним полагањем ценовода од предизолованих цеви и предизолованим фазонским елементима са системом за контролу и надзор влаге а за врелу воду 130°C, NP16 од челичних бешавних цеви у свему према техничким условима ЈКСП "Зајечар" који чине саставни део урбанистичког пројекта.
- Прикључак прикључног топовода у прикључној шахти мора бити изведен растављивом везом (прирубница) и мора имати запорну арматуру NP16 у разводном и повратном воду.
- Изведени топовод мора се снимити и уврстити у катастар подземних инсталација.
- Постојећа топлотна подстанца је индиректног типа са измењивачем топлоте произвођача TRACO, тип LPM LSL1-78, капацитета Q=600kW, мерачем утрошка топлотне енергије ИТРОН ЦФ ДН40 и комбинованим регулационим вентилом КТМ 512 40/20 као и осталом опремом.
- За нововопланирани објекат извршити проверу капацитета и постојеће опреме, извршити модернизацију опреме у виду постављања неопходне опреме за аутоматску регулацију рада подстанице.
- Индиректна подстанца морада садржи сву опрему у складу са стандардима и законским прописима за ову врсту објеката.
- Прорачун и избор опреме топлотне подстанице и позиције регулације регулационих арматура извршити према прикључној снази грејних уређаја, прорачун извршити за радне услове: врела вода 110/80°C, NP16, топла вода 90/70°C, NP6.
- Унутрашње инсталације морају бити прорачунате за радне услове: грејни флуид топла вода 90/70°C, NP6.
- Грејна тела опремити термостатском радијаторском арматуром арматуромса могућношћу предрегулације
- Разводна цевна мрежа на месту пролаза кроз негрејане просторије и у топлотној подстаници мора бити топлотно изолована и обезбеђена од физичког оштећења.
- Могућност појаве ваздуха у цевној мрежи отклонити правилним нагибом цевне мреже и системом за одзрачивање.
- При изради ове врсте пројектне документације пројектант је у обавези да испоштује Закон о планирању и изградњи, Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом ("Сл.лист општине Зајечар" бр.7/06), Одлуке о изменама и допунама одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом ("Сл.лист општине Зајечар" бр.26/06) И Правилима о раду дистрибутивног система даљинског грејања града ("Сл.гласник општине Зајечар" бр.7/06).

Електроенергетика и телекомуникације

Надлежна ЕД ЈУГОИСТОК издала је техничке услове за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, бр.167/II-14 дана 17.09.2014.године, који су саставни део Урбанистичког пројекта и исти се морају поштовати при изради пројектне документације.

Услове које треба да задовољи инсталација у објекту и објекат који се прикључује:

- Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV
- Фактор снаге: изнад 0,95
- Опис простора за смештај мерног места: улазни хол пословног објекта
- Изградити кабловски вод од 0,4 kV од ТС 10/0,4 kV "Супермаркет" до КПО на пословном објекту
- Место прикључења ТС 10/0,4 kV "Супермаркет"
- Начин прикључења: кабловски подземни кабл

При изради пројектне документације морају се испоштовати сви остали технички услови који су дати а који су саставни део урбанистичког пројекта.

За потребе комплекса објеката јавне управе потребни је предвидети инсталације јавног осветљења. Осветљење планирати у складу са захтевима о енергетској ефикасности са LED расветом. У Дубровачкој улици која се планира за пешачку зону предвидети јавно осветљење које ће одговарати будућој намени улице.

Телеком Србија, Регија Ниш, Извршна јединица Зајечар издала је техничке услове за прикључење на телекомуникациону мрежу.

На предметној локацији постоји бакарни и оптички кабл који су завршени у просторији централе (бакарни кабл) односно у просторији сервера (оптички кабл). Део новопроектваног објекта Градске управе захвата површину кроз коју су укопани телефонски и оптички кабл, потребно је сагледати да ли ће концентрација телефонског и оптичког кабла остати на истим местима или ће бити на неком другом месту (новом или постојећем објекту), као и да ли ће бити потребно измештање и где ће се изместити.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова потребно је са надлежном службом "Телеком Србија" извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе за ову област.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ ДОБРА

Мере техничке заштите за реконструкцију заштићеног објекта и изградњу новог објекта Градске управе могу се предузети на основу Решења Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.307/4 од 07.04.2014. године.

1. Реконструкција зграде Градске управе

- Реконструкцију крова предвидети без промена висина кровних равни, односно без промена положаја слемена, грбина, увала и поткровних венаца као и без промена броја и нагиба кровних равни,
- Све карактеристичне елементе крова задржати у изворном облику, без промена материјала и типа покривача,
- У случају потребе за коришћењем таванског простора, осветљавање истог обезбедити употребом дрвених косих кровних прозора, без промена аутентичног габарита крова,
- Рестаурацију фасаде предвидети без промена положаја и димензија постојећих отвора уз очување свих карактеристичних елемената архитектуре, венаца, фасадне пластике и целокупне материјализације по аутентичном стању. Боју објекта вратити у аутентични тон који ће Завод одредити накнадно,
- Задржати аутентичну дрвену фасадну столарију како на порталима у приземљу тако и на спрату. Оштећене поправити и заменити новим дрвеним, који ће у свему бити идентични оригиналима,
- Није дозвољено постављање клима уређаја на уличним фасадама, као ни постављање рекламних паноа, билборда, надстрешница и других садржаја који нарушавају архитектонске карактеристике објекта.

2. Изградња новог објекта

- Дозвољава се рушење постојећих објеката, у југоисточном делу парцеле и изградња новог објекта уз поштовање свих урбанистичких услова, заузетости парцеле, спратности и остало,
 - Габарит новог објекта не сме бити доминантнији у односу на заштићени објекат а његова висина мора бити мања или једнака висини заштићеног објекта,
 - У источном делу парцеле, где постоји колски прилаз из улице Генерала Гамбете, новопројектовани објекат не сме да се гради уз постојећи-заштићени, већ мора да се одвоји за ширину колске комуникације, неопходне за прилаз противпожарног возила,
 - Материјализација новог објекта треба да буде таква да визуелно не угрожава заштићени објекат и да, у исто време, постоји јасна разлика у грађевинским фазама и периодима настанка објеката,
 - Приликом обраде уличних фасада новог објекта, поготово источне фасаде, исте усагласити са фасадама заштићеног објекта, поштовањем њених хоризонтала и висина али не копирати архитектонске елементе.
- При изради пројектне документације морају се испоштовати и сви остали услови наведени у Решењу Завода за заштиту споменика културе.

ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА И ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У фази реализације као последица извођења грађевинских радова настаће веће количине грађевинског отпада и шута, вишка земље, који ће се организовано прикупити и евакуисати са локације, депоновати на за то предвиђену локацију, одобрену од надлежне службе града.

Мере заштите животне средине биће спроведене кроз адекватан избор опреме и кроз адекватан третман отпадних токова. Овде се подразумева примена норматива и стандарда при изградњи објекта, избору и набавци опреме и уређаја, као и поштовање услова које утврђују надлежни органи и организације код издавања одобрења и сагласности за изградњу објекта.

Опрема мора да буде прописно заштићена, са свим упутствима за безбедан рад и са потребним атестима.

Основна мера за спречавање експлозивних стања при извођењу радова је дисциплина радника при раду.

Поштовањем свих техничких норматива при изградњи објекта и инсталација као и применом мера заштите на раду, спречава се штетни утицај на животну средину и спроводи боља безбедност радника и свих других лица који се нађу у близини градилишта.

По завршетку грађевинских радова све заузете површине обавезно довести у првобитно стање.

Када се објекат пусти у употребу није дозвољено неконтролисано складиштење робе, амбалаже или неконтролисано депоновање отпада на локацији објекта.

Одношење комуналног отпада са локације вршиће се у складу са важећом одлуком града којом је регулисано прикупљање и одношење комуналног и другог отпада.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

За израду Урбанистичког пројекта добијено је мишљење МУП-а РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зајечару, бр.07/13 бр.217-1-207/14 од 13.08.2014. године.

При изради Урбанистичког пројекта испоштоване су одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС" бр.111/09), Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ" бр.30/91), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("сл. Лист СРЈ" бр.8/95) и други технички прописи.

На основу наведеног потребно је:

- Обезбедити услове за евакуацију,
- Обезбедити потребну удаљеност од постојећих објеката,
- Предвидети приступне путеве, окретнице и платое за кретање ватрогасних возила и извођење интервенција у близини објекта повећаног ризика од пожара, како би се обезбедила интервенција гашења, без обзира на евентуална зарушавања и

закрчења, посебно, имајући у виду да постоји приступни пут ватрогасним возилима у постојећи атријум, предвидети исту могућност и за нови објекат.

Урбанистичким пројектом испоштоване су све задате обавезе, односно омогућен је приступ ватрогасном возилу у дворишни-атријумски део објеката преко новопланираног пасажа на најповољнијем делу за прилаз ватрогасног возила. У дворишном-атријумском делу објеката простора за манипулацију ватрогасног возила је једносмерног кружног тока пречника 15,0м+ширина коловоза од 3,5м.

Опрема за заштиту од пожара у објекту састоји се од ручних апарата за гашење пожара и хидрантске мреже унутар објекта.

У оквиру атријума предвиђена је хидрантска мрежа са надземним хидрантима, број хидраната ће се дефинисати пројектном документацијом.

Пројектном документацијом обавезно дефинисати путеве евакуације а у објекту их видно обележити.

УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

Као резиме, у табели су дати основни урбанистички и други показатељи за предметну локацију и планирану изградњу објекта Градске управе на к.п.бр.9667 КО Зајечар и реконструкцију дела Дубровачке улице у пешачку зону, к.п.бр.9649 КО Зајечар.

БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	9667 КО Зајечар
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	3177м ²
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Зона центра града-зона I, претежна намена становање високих густине до 250ста/ха са централним функцијама: услуге, јавни садржаји, зелене и слободне површине, спорт и рекреација и др.
НАМЕНА ОБЈЕКТА	Објекат Градске управе и површине јавне намене-пешачка зона
КАРАКТЕР ОБЈЕКТА	Сталан
ВРСТА ОБЈЕКТА ПРЕМА ПОЛОЖАЈУ НА ПАРЦЕЛИ	Објекат у низу са постојећим објектом Градске управе
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Подрум+Приземље+2 спрата (По+П+2С)
ПРОГРАМСКИ САДРЖАЈ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> - Објекат чине три функционалне целине од којих свака има посебан улаз и одвојене вертикалне комуникације унутар целине; - Прва целина су мултифункционалне сале у подруму и приземљу, са претећим садржајима (санитарни чвор, оставе и др.). За овај део објекта предвиђен је улаз из Дубровачке улице. Такође, има директан приступ из подземне гараже као и излаз у атријумски простор у приземљу; - Другу целину чине комерцијални садржаји-локали, које су у приземљу објекта. Приступ локалима омогућен је из Дубровачке улице; - Трећа целина је административни део који се протеже кроз све етажне објекта, са улазним холем и инфо пултом у приземном делу објекта и посебним улазом из Дубровачке улице. На спратовима су планиране канцеларије, сале за састанке и пратеће просторије. У оквиру ове целине, део на првом спрату, где су планиране канцеларије градоначелника и председника скупштине са заједничким пријемним холем, салом за састанке и осталим пратећим просторијама; - На нивоу првог спрата нови објекат пасарелом је повезан са постојећим објектом; - У подрумском делу објекта и испод атријумског дела предвидети подземне гараже; - Међусобним положајем објеката, унутар комплекса формира се атријум, који ће бити доступан како запосленима тако и корисницима <u>услуга јавне управе</u>;
ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА	Објекат је неправилног облика, пројектован је у облику слова "П", надовезује на постојећи објекат Градске управе и са њим формира функционалну целину, максималне димензије 55,85 x 24,67
ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	<ul style="list-style-type: none"> - Нови објекат постављен је тако да се надовезује на постојећи. - Грађевинска линија према Дубровачкој улици прати линију регулације Дубровачке улице која се поклапа са постојећом катастарском међом. - Грађевинска линија новог објекта дуж улице Генерала Гамбете прати грађевинску линију постојећег објекта која се поклапа са катастарском међом. - До Ул. Генерала Гамбете, Грађевинска линија новог објекта је на одстојању 7,12м, паралелно са постојећим објектом.

	- Према углу Ул. Генерала Гамбете и Дубровачкој, грађевинска линија приземља је увучена у односу на линију спрата, тако да се на самом углу формира проширење, трг који представља улаз у објект и везу са пешачком зоном.
БРУТОПОВРШИНА ОБЈЕКТА	Укупна бруто површина у основи (постојеће+ново) 1891,29м ² Бруто површина подземне етаже новог објекта 1330,90м ² Бруто површина приземља новог објекта 760,29м ² Бруто површина I спрата новог објекта 982,36м ² Бруто површина II спрата новог објекта 981,74м ² Укупна бруто површина новог објекта 4119,79м ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	0,64
СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,59
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ	- Реконструкција крова може се извести без промена висина кровних равни, односно без промена положаја слемена, грбина, увала и поткробних венаца као и без промена броја и нагиба кровних равни, - Све карактеристичне елементе крова задржати у изворном облику, без промена материјала и типа покривача, - У случају потребе за коришћењем таванског простора, осветљавање истог обезбедити употребом дрвених косих кровних прозора, без промена аутентичног габарита крова, - Рестаурацију фасаде предвидети без промена положаја и димензија постојећих отвора уз очување свих карактеристичних елемената архитектуре, венаца, фасадне пластике и целокупне материјализације по аутентичном стању. Боју објекта вратити у аутентични тон који ће Завод одредити накнадно, - Задржати аутентичну дрвену фасадну столарију како на порталима у приземљу тако и на спрату. Оштећене поправити и заменити новим дрвеним, који ће у свему бити идентични оригиналима.
ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ	- Улазно излазна рампа за подземну гаражу је из Ул. Генерала Гамбете; - Улаз/излаз за ватрогасно возило је из Ул. Генерала Гамбете; - У оквиру атријума обезбеђен је једносмерни кружни ток за ватрогасно возило у ширини од 3,5м; - Пешачки прилаз објекту обезбеђен је из Дубровачке улице; - Планиране су рампе за улаз инвалидних особа; - Прилаз локалима је из Дубровачке улице
ПАРКИРАЊЕ	У подрумском делу објекта планирана је подземна гаража са 20 паркинг места.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	- Архитектуру објекта карактеришу једноставне и сведене форме у духу савремене архитектуре; - Материјализација новог објекта је таква да визуелно не угрожава заштићени објект и да, у исто време, постоји јасна разлика у грађевинским фазама и периодима настанка објеката, - Део другог спрата, према Улици Генерала Гамбете, увучен је у односу на први спрат, како висина венца новог дела не би прешла изнад висине венца постојећег објекта, односно да нова структура не постане доминантна, а што је и један од услова Завода за заштиту споменика културе; - За обраду фасадних и других површина новог објекта планирани су савремени материјали, трајни, прилагођени намени објекта.
ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	Обзиром да се већи део атријума налази изнад подземне гараже, озелењавање унутар атријума биће изведено плитким жардињерама са ниским и средњим растињем. Атријум се опрема урбаним мобилијаром у потпуности у функцији запослених у јавној управи и корисника исте.
УРЕЂЕЊЕ ПЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ	Приликом извођења радова на реконструкцији Дубровачке улице, к.п.бр.9649 КО Зајечар, и претварање у пешачку зону, неопходно је извршити реконструкцију, евентуалну замену инфраструктурних инсталација или изградњу нових према техничким условима надлежних комуналних служби. Подлогу за поплочавање добро одрадити нивелисати и увалати у зависности од карактеристике плоча које инвеститор буде одабрао, исту димензионисати и прилагодити возилима за снабдевање локала и возилима комуналних служби. Урадити адекватно одводњавање атмосферских вода са уређене јавне површине. У улици предвидети јавно осветљење које ће одговарати будућој намени улице.

	<p>Дуж пешачке комуникације предвиђени су простори у којима ће бити засађено високо растиње према локалним условима.</p> <p>Нову пешачку комуникацију опремити уличним мобилијаром који ће одговарати уређеној површини.</p> <p>Нови објекат јавне управе постављен је тако да својим положајем из правца Ул. Генерала Гамбете ка Дубровачкој, на самом углу формира проширење, као трг који представља улаз у пешачку зону.</p> <p>Избор плоча за поплочавање, на предлог пројектанта, инвеститор ће одабрати најповољније по квалитету и другим карактеристикама.</p>
--	---

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Урбанистички пројекат доставља се надлежној служби Градске управе Града Зајечар, на потврђивање, да је исти урађен у складу са Генералним урбанистички план града Зајечара бр.011-1/2010-02 од 11.03.2011. године ("Сл. Лист града Зајечара" бр.15/12), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

2. Пре потврђивања Урбанистичког пројекта надлежна служба Градске управе, организује јавну презентацију у трајању од седам (7) дана и прибавља Извештај који сачињава Комисија за планове.

3. Реализација свих радова предвиђених урбанистичким пројектом може бити фазна, и то: ,л

- I фаза изградња новог објекта
- II фаза реконструкција постојећег објекта
- III фаза уређење пешачке зоне, дела Дубровачке улице

Инвеститор може и сам дефинисати фазну изградњу у зависности од тренутних потреба, финансијских и других услова.

4. Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова.

5. Урбанистички пројекат израђен је у три (3) истоветна примерка, и састоји се од текстуалног дела, графичког дела и прибављене документације.

Одговорни урбаниста

Зечевић Вера, дипл.инг.арх.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији IV/03 бр.353-0067/14 од 31.07.2014. године, издата од Градске управе Зајечар, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове;
- Катастарско топографски план за катастарске парцеле бр.9667 и 9649 КО Зајечар, израђен од Г.Б. "Геометри" Зајечар, оверен од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности града Зајечар, дана 27.04.2015. године;
- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу добијени од ЈКП "Водовод" Зајечар, број 2745 од 23.07.2014.године,
- Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, добијени од ЕД Зајечар, бр.167/II-14 дана 17.09.2014. године,
- Технички услови за прикључење на телекомуникациону мрежу добијени од Телеком Србија, Регија Ниш, Извршна јединица Зајечар, бр.7140-252505/2-2014 од 27.08.2014. године,
- Претходна енергетска сагласност-технички услови за прикључење на систем даљинског грејања, добијени од Јавног Комунално Стамбеног Предузећа "Зајечар" Зајечар, бр.Е01/584 од 22.07.2014. године,
- Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зајечару, 07/13 број:217-I-207/14 од 13.08.2014. године,
- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.307/4 од 07.04.2014. године,
- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.779/2 од 03.06.2015. године, којим се продужава Решење бр. 307/4 од 07.04.2014. године,
- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.815/2 од 19.06.2015. године, о давању сагласности на Главни пројекат,
- Сагласност, услови за изградњу и коришћење простора, добијени од ЈП "Дирекција за изградњу" Зајечар, бр.06-2403 од 09.09.2014. године,
- Елаборат о геомеханичком испитивању терена,
- Идејно решење за изградњу објекта Градске управе Зајечар, пројектант "Капапројект" Ниш;

