

Branka Radičevića 2
19350 Knjaževac

tel/fax: 019/731-235
tekući račun: 160-424019-77

e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
šif. del. 7111

PIB: 108888715

MB: 21087831

PROJEKAT: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
STAMBENOG OBJEKTA (P+Pk)
NA K.P.BR.10 816 KO ZAJEČAR**

INVESTITOR: Prvulović Saša iz Zaječara
ul. 7.septembra br.146

OBRAĐIVAČ: „Biro Cvetković“ D.O.O. Knjaževac
ul. Branka Radičevića br.2 Knjaževac

**ODGOVORNI
URBANISTA:** Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.
broj licence: 200 0545 03

BROJ PROJEKTA: 30 / 2015

DATUM: Juni 2016.godine

INVESTITOR:

„Biro Cvetković“ D.O.O. Knjaževac

Milan Cvetković dipl.inž.arh

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+Пк) НА КП.БР. 10816 КО ЗАЈЕЧАР, У ЗАЈЕЧАРУ

Б - I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ:

1.1. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ:

Изради **Урбанистичког пројекта** (у даљем тексту **Пројекта**), приступа се на основу иницијативе наручиоца пројекта, Првуловић Саше из Зајечара, ул. "7.септембра" бр.146 Зајечар, који је уједно и инвеститор пројекта, а за потребе изградње стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10 816 на захваћеном подручју Пројекта.

Урбанистичким пројектом захваћена је катастарска парцела кп.бр.10 816 по л.н.2848 КО Зајечар, на којој је тренутни корисник тј, **носилац права на земљишту** следећи:

- Првуловић Саша (Југослав) из Зајечара, (ул."7.септембра" бр.146)

Носилац права на земљишту који је уједно и **инвеститор** Урбанистичког пројекта, поднео је захтев Градској управи града Зајечара, (Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове) за издавање Информације о локацији за кп.бр.10816 КО Зајечар.

Изради Урбанистичког пројекта за градњу стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10816 КО Зајечар, приступа се на основу издате **Информације о локацији о намени парцеле кп.бр.10816**, од стране Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, (IV/4 број: 353-39/2015 од 12.06.2015.године).

Урбанистички пројекат израђује се у складу са чл. 60, 61, 62 И 63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 81 /09 -исправка, 64/10 -одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 54/13 – решење УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), као и у складу са ГУП-ом града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12) и у складу са ДУП-ом стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића, Призренске, 7.септембра и Народног фронта („Сл.лист општина“ 14/85 и 13/03).

Плански основ:

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ за спровођење тј. даљу разраду постојећих важећих планова шире просторне целине, тј. ширег подручја, у чијем обухвату се налази и захваћено подручје Урбанистичког пројекта.

У конкретном случају за предметну локацију, (кп.бр.10816 КО Зајечар) плански основ представљају:

- 1) ДУП стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића, Призренске, 7.септембра и Народног фронта („Сл.лист општина“ 14/85 и 13/03).
- 2) ГУП града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12)

На основу Одлуке о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Сл.лист општина“ 13/03) на даље се примењује планирана намена површина и саобраћајно решење из постојећих наведених планова.

Будући да поменути планови вишег реда не дефинишу конкретна правила уређења и грађења, неопходна за планиране радове на локацији, за захваћено подручје ради се Урбанистички пројекат. Исти је урађен у складу са **Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл.гласник РС“ 22/2015).

1.2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране инвеститора, Првуловић Саше из Зајечара, ул.“7.септембра“ бр.146 Зајечар, за изградњу стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10 816 КО Зајечар.

Наведена предметна локација, (кп.бр.10 816 КО Зајечар), захваћена Урбанистичким пројектом, је изграђена и има постојећу намену - породично становање. Међутим инвеститор, тј. корисник парцеле има потребу да поруши постојеће објекте на парцели, рашчисти парцелу и гради нови стамбени објекат (П+Пк) на истој. Предметна локација Урбанистичког пројекта налази на територији која је покривена горе наведеним урбанистичким плановима, али исти не дефинишу конкретна правила уређења и грађења за планирану изградњу. Из тог разлога је за захваћено подручје Пројекта било неопходно да се уради Урбанистички пројекат.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко - архитектонска разрада локације и привођење предметног простора планираној намени, а у складу са горе наведеним планским документима шире просторне целине, тј. ширег подручја. Урбанистичким пројектом у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације, утврђују се промене на парцели и прецизно се дефинишу правила уређења и грађења.

Тачније, **конкретни циљ** израде Урбанистичког пројекта је изградња новог стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10 816 КО Зајечар. а све у циљу рационалнијег и квалитетнијег искоришћења простора и хуманијег естетског обликовања ужег градског центра. То подразумева урбанистичко-архитектонско решење планиране породичне стамбене изградње на датој локацији тј, планско уређење захваћеног подручја Урбанистичког пројекта и ближе утврђивање урбанистичко техничких услова за лоцирање, обликовање и изградњу планираних садржаја, као и њихово повезивање са ширим окружењем.

1.3. Границе захваћеног подручја Урбанистичког пројекта

Границе захваћеног подручја пројекта, су у ствари границе постојеће катастарске парцеле кп.бр.10 816 КО Зајечар, а то су уједно и границе будуће грађевинске парцеле за градњу стамбеног објекта (П+Пк), што значи да границе остају непромењене.

Захваћено подручје Урбанистичког пројекта има неправилну четвороугаону, трапезасту, геометријску форму. У графичком делу пројекта дате су координате преломних тачака захваћеног подручја Урбанистичког пројекта.

• **Границе захвата** Урбанистичког пројекта су следеће:

- на северо-истоку:

граница захвата почиње на крајњем северу, на тромеђи захваћене кп.бр.10816, суседне кп.бр.10814/1 и суседне кп.бр.10822 (ул. 7. септембра) и иде у правцу југоистока, регулационом линијом између поменуте кп.бр.10816 и кп.бр.10822 (ул. 7. септембра), до тромеђе са кп.бр.10821, где скреће у правцу запада;

- на југу:
граница иде у правцу запада међном линијом између кп.бр.10816 и суседне кп.бр.10821, продужава међном линијом између кп.бр.10816 и кп.бр.10819/1 све до тромеђе са кп.бр.10817, где скреће у правцу северозапада;
- на југо-западу:
граница иде у правцу северозапада, међном линијом између кп.бр.10816 и кп.бр.10817, до тромеђе са кп.бр.10815, затим продужава регулационом линијом између кп.бр.10816 и кп.бр.10815, до тромеђе са кп.бр.10814/1, где скреће у правцу североистока;
- на северо-западу:
граница продужава у правцу североистока, међном границом између кп.бр.10816 и суседне кп.бр.10814/1, до почетне тачке на крајњем северу, тј. до регулационе линије са ул. 7. септембра.

▪ **Површина локације**, представља површину планиране грађевинске парцеле тј. постојеће катастарске парцеле бр.10816, у укупној површини од **0ha 05a 84m²**.

Границе захваћеног подручја Урбанистичког пројекта детаљно су обрађене у графичком прилогу бр. Б-II-2. "Границе захвата Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања" Р=1:250.

Локација:

Локацију захваћеног подручја Урбанистичког пројекта чини постојећа катастарска парцела кп.бр. 10 816 КО Зајечар, у ул. „7. септембар“ бр.146. Предметна локација се налази у оквиру граница *ДУП-а стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића, Призренске, 7.септембра и Народног фронта.*

Посматрано шире, захваћено подручје урбанистичког пројекта, налази се у захвату *Генералног урбанистичког плана града Зајечара*. По овом Плану подручје припада Зони старог центра - Зона 1.

Захваћена парцела по врсти земљишта спада у категорију *градског грађевинског земљишта*. Захваћена парцела је изграђена, са постојећом наменом: породично, индивидуално становање.

Будући да се грађевинска парцела, која се третира Урбанистичким пројектом налази у централном градском подручју, иста је у потпуности комунално опремљена инсталацијама водовода, канализације, електроинсталацијама и ПТТ инсталацијама. На тај начин постоји могућност да се и будући планирани стамбени објект прикључи на постојећу мрежу инфраструктуре, а у складу са условима надлежних органа.

1.4. Стечене урбанистичке обавезе

Стеченом урбанистичком обавезом за захваћено подручје Урбанистичког пројекта сматрају се важећи урбанистички планови ширег подручја , а у нашем случају то су:

- 1) ДУП стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића , Призренске, 7.септембра и Народног фронта („Сл.лист општина“ 14/85 и 13/03);
- 2) ГУП града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12).

1.5. Програмске поставке

Основне смернице за израду Урбанистичког пројекта дате су од стране инвеститора, а у оквиру Пројектног задатка, као и кроз Информацију о локацији, која је издата у складу са постојећим важећим плановима шире просторне целине, тј. ширег подручја, (наведеним у претходном тексту).

Будући да наведени Урбанистички планови ширег подручја за предметну локацију, не дефинишу конкретна правила уређења и грађења за постојећу грађевинску парцелу, као и за евентуалне промене, за захваћено подручје Пројекта ради се Урбанистички пројекат, а у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ 22/2015).

Као што је већ напред речено, циљ израде Урбанистичког пројекта је обезбеђивање планског основа за добијање локацијских услова, због планиране изградње новог објекта, а кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације. Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације утврђују се промене и прецизно дефинишу правила уређења и грађења за локацију. У конкретном случају то подразумева:

- 1) Изградњу стамбеног објекта (П+Пк)

1.5.1. Услови за локацију преузети из Информације о локацији:

• Намена предметног простора по ДУП-у:

Предметна локација кп.бр. 10816 КО Зајечар, као што је већ речено, се налази у оквиру граница ДУП-а стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића, Призренске, 7.септембра и Народног фронта. Намена из ДУП-а за предметну парцелу је стамбена индивидуална изградња, а налази се у огранку ул.7.септембар (ул. Церска), која је колско-пешачка саобраћајница са појасом регулације ширине 7,50m.

• Намена предметног простора по ГУП-у:

Ово подручје према ГУП-у града Зајечара припада Зони старог центра - Зона 1. То је зона претежне реконструкције и у мањем обиму нове изградње, што не искључује изградњу нових репрезентативних објеката, уколико се појави нова пословна клима са средствима и из јавног као и приватног сектора. Претежна намена површина из ГУП-а града Зајечара за предметну парцелу је становање високе густине до 250стан / ha.

Градски центар као најатрактивнији простор за развој различитих активности, у оквиру којих су лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, у великој мери задржава стамбени карактер.

Концепт развоја становања у оквиру ове зоне, предвиђа пре свега, унапређење постојеће стамбене структуре. Ово се пре свега односи на повећање капацитета физичке структуре, кроз квалитетну реконструкцију, доградњу и надоградњу објеката, и што је још значајније, на функционална унапређења. Тежња је да се породично становање постепено измести из најуже градске зоне и замени профитабилним облицима становања и пословним садржајима, а потом и даље трансформише, у смислу промене урбане структуре, повећања степена изграђености, чиме би се употпунио карактер зоне. На тај начин се у централној градској зони успоставља равнотежа становања и централних активности и повећава степен изграђености кроз : **вишепородично и мешовито становање у градском центру.**

1.5.2. Услови за локацију дати Урбанистичким пројектом:

Услови за локацију дати Урбанистичким пројектом дефинисани су у складу са **Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ 22/2015)**, а то су:

- **Карактер блока:**

У складу са *Правилником*, третирани грађевински блок може се сврстати у категорију 4) - „опште стамбене зоне, мешовите зоне, градске стамбене зоне и централне градске зоне у насељима средњих и већих густина“.

- **Правила за парцелацију:**

За наведену зону најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је **12,0m**, а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне и друге објекте компатибилних намена је **16,0m**.

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је **600m²**.

- **Правила грађења:**

Правила грађења дата Урбанистичким пројектом базирана су на Општим правилима за изградњу, датим у *Правилнику*, а иста су дефинисана по појединачним зонама. Према категоризацији, за зону „опште стамбене зоне, мешовите зоне, градске стамбене зоне и централне градске зоне у насељима средњих и већих густина“, правила грађења су дефинисана у складу са претежном наменом земљишта у зони.

- **Намена:**

У складу са *Правилником*, за наведену зону у коју се сврстава и захваћено подручје Урбанистичког пројекта, у којој је основна намена: породично, вишепородично и мешовито становање, дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

- пословање
- трговина
- угоститељство
- занатство и услуге
- здравство
- дечија заштита
- образовање
- култура
- верски објекти

Објекти чија изградња је забрањена у зони, дефинисани су у *Правилнику*.

- **Урбанистички параметри:**

- Највећи дозвољени индекс изграђености за мешовиту зону у насељима средњих густина је **2,0**;

- Највећи дозвољени индекс заузетости за мешовиту зону је **50%**.

- **Општа правила за изградњу за опште стамбене и мешовите зоне у насељима:**

- највећа дозвољена спратност објеката свих врста у стамбеним зонама и насељима средњих густина је до **пет надземних етажа**;

1.5.3. Функционална концепција Урбанистичког пројекта:

Приликом формирања концепције Урбанистичког пројекта пошло се од чињенице да се постојећи грађевински фонд руши, а да је нове објекте потребно урбанистички и архитектонски усагласити са претходно наведеним захтевима. Из свих наведених захтева и на основу анализе података из постојеће наменске и физичке структуре локације, произашла је следећа функционална концепција пројекта:

- На захваћеном подручју Урбанистичког пројекта, на кп.бр.10816 КО Зајечар, формираће се једна урбанистичко-архитектонска целина – грађевинска парцела за изградњу стамбеног објекта (П+Пк) – намене породичног становања;
- Постојећа регулациона линија ка ул. "7.септембар" се задржава;
- Грађевинска линија планираног објекта повучена је унутар парцеле, из разлога што је захваћена парцела кп.бр.10816 већ изграђена, на њој већ постоји стамбени објекат, који је лежи у дну парцеле, на самој међи са суседом. Урбанистичким пројектом планира се рушење истог и на његовом месту планира се изградња новог објекта са делимичним измештањем, у складу са прописаним минималним растојањем објекта и линије суседне грађевинске парцеле од 2,5m²;
- планирано растојање новог стамбеног објекта (П+Пк) и линије суседних грађевинских парцела је **2,5m**;
- Основна намена планираног објекта (П+Пк) је стамбена, у функцији породичног становања, са свим пратећим садржајима;
- Спратност новопланираног објекта је (П+Пк);
- Урбанистичким пројектом и Пројектним задатком инвеститора није планиран подрум, али није забрањена изградња подрума, уз претходну анализу нивоа подземних вода, кроз даљу фазу реализације пројекта, тј. кроз израду техничке документације за планирани објекат (Главни пројекат).
- Грађење објекта у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада, на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину;
- За грађење објекта користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена савремених грађевинских материјала, у складу са наменом објекта;
- Обрада фасада је од савремених матерјала, правилних геометријских форми и облика, који се у финалној обради наглашавају бојењем у две контрасне боје;
- Вишеводни кров пројектовати и извести са свим неопходним слојевима, у складу са прописима о хидро и термо изолацији;
- Постојећа кп.бр. 10 816, од које се формира будућа грађевинска парцела, регулационом линијом налаже на суседну саобраћајницу, ул."7.септембар", тако да поменута парцела у постојећем стању има директан колски прилаз са јавне саобраћајнице. То значи да је

на тај начин обезбеђен колски прилаз и за будућу планирану грађевинску парцелу за изградњу стамбеног објекта (П+Пк);

- Главни колски и пешачки улаз обезбеђен је директно са ул. "7. септембра", са североисточне стране парцеле;
- Урбанистичким пројектом је решен и проблем паркирања за потребе планираног стамбеног објекта. Паркирање је решено гаражом у склопу планираног објекта (П+Пк);

1.6. Подлоге за израду Урбанистичког пројекта

Приликом израде Урбанистичког пројекта на располагању је била следећа документација и подлоге:

1. Копија плана кп.бр.10 816 КО Зајечар, Републичког геодетског завода, (Службе за катастар непокретности Зајечар, бр.953 -1 / 2015-254 од 18.06. 2015. год.) P = 1 : 1 000
2. Катастарско-топографски план – Оверена геодетска подлога захваћеног подручја плана, за кп.бр.10816, урађена од стране геодетског бироа ГБ "ГЕОМЕТРИ" Зајечар - детаљни лист бр. 1..... P = 1 : 500
3. ОРТО-ФОТО снимак захваћеног подручја Урбанистичког пројекта
4. **Извод из ГУП-а града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12) :**
 - 4.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Планирано грађевинско подручје са претежном планираном наменом за подручје кп.бр.10816 КО Зајечар P= 1:10 000
 - 4.2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Планирана намена са поделом на зоне и целине према карактеристикама за подручје кп.бр.10816 КО Зајечар P= 1:10 000
5. **Извод из ДУП-а стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића , Призренске, 7.септембра и Народног фронта („Сл.лист општина“ 14/85 и 13/03):**
 - 5.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - План намене површина за подручје кп.бр.10816 КО Зајечар P= 1:10 000
 - 5.2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Саобраћајно решење за подручје кп.бр.10816 КО Зајечар P= 1:10 000

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Режим коришћења земљишта

Локација планираног комплекса, тј. планирана грађевинска парцела обухвата једну постојећу катастарску парцелу: кп.бр.10 816 КО Зајечар, град Зајечар.

1) Катастарска парцела **кп.бр.10816** по врсти је градско грађевинско земљиште у државној својини. Носилац права на земљишту са правом коришћења је Првуловић Саша из Зајечара, (ул.“7.септембра“ бр.146 Зајечар). Постојеће стање парцеле је да је иста изграђена и комунално опремљена, са наменом: породично становање.

Површина парцеле је 05,84а

- Укупна површина планиране грађевинске парцеле је 05,84а

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ на основу кога ће се захваћено подручје градити и уређивати.

Будући да је постојећа грађевинска парцела већ изграђена и уређена, Урбанистичким пројектом ће се утврдити промене и прецизно дефинисати планиране измене у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

Овим пројектом планирано је рушење постојећих објеката на локацији и изградња новог стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10816 КО Зајечар, као и уређивање грађевинског земљишта, што подразумева његово припремање и опремање. Припремање земљишта обухвата истражне и припремне радове, (рушење и рашчишћавање постојећих објеката), а опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре, тј. повезивање новопланираног објекта на постојећу мрежу инфраструктуре.

2.2. Намена и карактер простора

У претходном тексту већ је детаљно објашњена намена и карактер обухвата Урбанистичког пројекта (претходни текст, поглавље 1.5. - "Програмске поставке пројекта").

На основу усвојене концепције пројекта, на захваћеном подручју, формира се једна урбанистичка целина – грађевинска парцела за градњу стамбеног објекта са свим пратећим садржајима.

Основна намена планираног објекта је породично становање.

Сви планирани садржаји смештени су у оквиру једне јединствене грађевинске целине.

Као што је већ напред речено, на иницијативу инвеститора Урбанистичког пројекта, Првуловић Саше из Зајечара, ул.“7.септембра“ бр.146 Зајечар, Урбанистичким пројектом се на постојећој грађевинској парцели (кп.бр.10816) врше одређене измене, у смислу урбанистичко - архитектонског преобликовања предметног простора. То подразумева рушење и рашчишћавање постојећих објеката на парцели и формирање једне нове грађевинске парцеле, а све у циљу изградње новог стамбеног објекта.

Пројектом је на грађевинској парцели планиран један слободностојећи објекат:

1) - стамбени објекат (П+Пк).

Урбанистичким пројектом се даје урбанистичко архитектонска разрада предметне локације, дефинише се намена, планира се градња свих неопходних садржаја и објеката прописаних за ову врсту градње, а све у складу са Информацијом о локацији, постојећим важећим плановима шире просторне целине и *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ 22/2015)*.

Урбанистичким пројектом планира се уређење грађевинске парцеле и градња стамбеног објекта са свим пратећим површинама и садржинама, колским и пешачким прилазима, саобраћајним и манипулативним површинама, колским површинама, пешачким површинама, зеленим површинама, површинама за паркирање и пратећом мрежом инфраструктуре.

Табеларни приказ захваћених површина Урбанистичког пројекта:

А) – новоформирана грађевинска парцела..... 584m²
 - кп.бр. 10 816..... 584m²

Б) – планирана изграђеност у оквиру грађевинске парцеле

1) Пук. Парцеле 584m² (100%)
 2) Пбр. објекта (површина под објектом, хориз. Пројекција) 197m² (33,73%)
 3) Пнето парцеле 387m² (66,27%)

Ц) - планиране категорије површина у оквиру грађевинске парцеле 584m² (100%)

1) планирана Пбр. приземља..... 197m² (33,73%)
 2) колски прилаз 33m² (5,65%)
 3) пешачке површине - тротоари 64m² (10,96%)
 4) уређене зелене површине 290m² (49,66%)

Укупна површина грађевинске парцеле 584m² (100%)

▪ Појашњење скраћеница из табеле:

- “Пбр. објекта” - Бруто површина објекта (површина габарита хоризонталне пројекције највеће етаже)
- “Пук. парцеле” - Укупна површина планиране грађевинске парцеле
- “Пнето парцеле” - Нето површина парцеле (површина грађевинске парцеле која није под објектима)
- “Пбр. приземља “ - Бруто површина приземља (површина спољних мера основе приземља у нивоу пода)

- Графички прилог у пројекту (Б-II-3): Планирано композиционо и партерно решење комплекса” P=1:250

2.3. Опис потребних радова на постојећим објектима и грађевинама

У оквиру захваћеног подручја Урбанистичког пројекта, на кп.бр.10 816, евидентирана су четири постојећа, грађевинска објекта, и то:

- 1) објекат бр.2 – помоћна зграда (катастар. стање, листа непокретности бр.2848)
– објекат (П+0) изграђен без одобрења за градњу П=52m²
- 2) објекат бр.3 – помоћна зграда (катастар. стање, листа непокретности бр.2848)
– објекат (П+0) изграђен без одобрења за градњу П=15m²
- 3) објекат бр.4 – помоћна зграда (катастар. стање, листа непокретности бр.2848)
– објекат (П+0) изграђен без одобрења за градњу П=5m²
- 4) објекат бр.4 – помоћна зграда (фактичко стање – није заведен у листи непокрет.)
– објекат (П+0) изграђен без одобрења за градњу П=18m²

Намена постојећих објеката је у функцији индивидуалног, породичног становања.

Урбанистичким пројектом на постојећој локацији планира се градња новог стамбеног објекта (П+Пк), што подразумева комплетно рушење постојећег грађевинског фонда и рашчишћавање локације, а на иницијативу власника парцеле, и у складу са планираним карактером грађевинског блока (стамбена индивидуална изградња, по ДУП-у и вишепородично и мешовито становање у градском центру, по ГУП-у Града Зајечара).

2.4. Етапно решење привођења простора намени

Сама реализација Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта (По+П+Пк), на кп.бр.10 816 КО Зајечар, због релативно мале површине захвата обима планираних радова и намене, вршиће се у једном захвату, тј. као јединствена грађевинска парцела.

2.5. Правила уређења неизграђених и зелених површина

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата :

- а) -уређење застртих површина
- б) -уређење зелених површина

а) Начин обраде застртих површина

- Манипулативне саобраћајне површине - колски прилаз и манипулативне саобраћајне површине раде се по избору пројектанта и инвеститора, од бетона или се обрађују поплочавањем од природног или вештачког камена;
- Пешачке површине, тротоари, пешачке стазе око објеката и платои, раде се од бетона или се обрађују поплочавањем од природног или вештачког камена;
- Сви вертикални елементи партерног уређења радиће се у складу са партером, зидани, од камена или од бетона (могуће је облагање каменим плочама, вештачки или природни камен);
- Главним пројектом објекта и евентуално пројектом спољњег уређења терена, детаљније ће се дефинисати начин поплочавања, начин обраде жардињера, фонтане, ружичњака, потпорних зидова, ограда, све то са јединственом обрадом и материјалима.

б) Озелењавање

Урбанистичким пројектом дата су и правила озелењавања и пејзажног уређења, на нивоу новоформиране грађевинске парцеле тј. комплекса. Минимални степен зелених

површина на нивоу грађевинске парцеле је 30% од површине парцеле, а пројектом је постигнут степен зелених површина од 49,66%.

- Зеленило ће се формирати као травнати партер
- Зеленило у оквиру уређеног травнатог партера ће се формирати као високо зеленило (групација лишћара и ниских четинара) и као ниско, партерно зеленило (жардињере и слободне, зелене, травне и цветне површине), у комбинацији са малом воденом површином (предлог).

2.6. Одредбе о постројењима, објектима и мрежама саобраћајне и енергетске, ПТТ, водопривредне и комуналне инфраструктуре

Сама локација комплекса (кп.бр.10816 КО Зајечар) је изграђена и комунално опремљена, тј. има постојеће прикључке на мрежу инфраструктуре. На тај начин постоји могућност да се и будући планирани стамбени објекат прикључи на постојећу мрежу инфраструктуре, а у складу са Условима јавних предузећа, надлежних за прикључке на мрежу инфраструктуре.

- Графички прилог у пројекту Б-II-2. "Границе захвата Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања (саобраћајна и комунална инфраструктура) Р=1:250

2.6.1. Саобраћајна мрежа - интерни саобраћај:

Планирана грађевинска парцела за изградњу стамбеног објекта на кп.бр.10816 има омогућен директан приступ са суседне јавне саобраћајнице (кп.бр.10822), из ул. "7.септембра".

Колски и пешачки улаз на парцелу планиран је на крајњем североистоку парцеле, а одатле колском односно пешачком стазом омогућен је приступ до гараже у склопу објекта и до стамбеног улаза у објекат.

2.6.2. Електроенергетска мрежа:

За потребе прикључења планираног новог објекта на електроенергетску мрежу у документацији пројекта приложени су Технички услови за прикључење на дистрибутивни електро енергетски систем издати од ЕД "Зајечар", број: 113/ II-15, од 30.06.2015.год. (Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије „Југоисток“ д.о.о. Ниш, ЕД„Зајечар“).

2.6.3. Телекомуникациона мрежа:

За потребе прикључења нових објеката на телефонску мрежу нису прибављени Технички услови, будући да је постојећа парцела већ изграђена и постојећи објекти су већ прикључени на мрежу.

2.6.4. Водовод и канализација:

За потребе прикључења нових објеката на водоводну и канализациону мрежу издати су Услови о могућности прикључења планираних објеката на кп.бр.10816, на водоводну и канализациону мрежу, од ЈКП "Водовод" Зајечар, број: 1888 од 18.06.2015. који су приложени у Документацији Пројекта.

2.6.5. Топлификација:

На локацији не постоји могућност прикључења на градски топоводни систем. Грејање је решено у оквиру Комплекса, сопственим системом грејања.

2.6.6. Атмосферска канализација:

Захваћено подручје Урбанистичког пројекта налази се у оквиру грађевинског блока, који још увек нема решену атмосферску канализацију. Док се не буду стекли услови да се планирана грађевинска парцела прикључи на уличну мрежу атмосферске канализације у ул. 7.септембра,

дотле ће се одводњавање грађевинске парцеле, као привремено решење, вршити нивелацијом површина, сакупљањем атмосферских вода и њеним каналисањем и одвођењем ка зеленим површинама унутар саме грађевинске парцеле.

2.7. Општи и посебни услови о заштити животне средине

Подручје које се обрађује Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију "потенцијално угрожених делова животне средине". Закључак је да се изградњом и коришћењем истог, не угрожава животна средина, тако да инвеститор мора да задовољи само опште услове животне средине, а нема посебних обавеза у погледу заштите. Обавеза инвеститора односи се на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења. Ове мере уграђене су у даљем тексту Урбанистичког пројекта, а у даљем поступку и у будуће Главне пројекте и урбанистичке дозволе.

2.8. Систем прикупљања и евакуације отпада

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са грађевинске парцеле.

За скупљање отпадака поставити адекватне судове – канте за смеће.

Неопходно је обезбедити на локацији несметано пражњење судова за смеће тј. потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање судова не сме бити дуже од 15м, по равној подлози без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем). Будући да се ради о индивидуалном, породичном становању, препоручено је да се судови за смеће постављају унутар дворишта, у близини улазне капије.

Евакуација отпадака решава се сагласно условима надлежног јавног комуналног предузећа, планирањем потребне запремине и врсте судова, као и времена њиховог пражњења.

2.9. Посебни услови којима се јавне површине и јавни објекти од општег интереса чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката, примењују се Одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ број 22/2015).

Будући да се ради о приватној парцели, са наменом породичног становања, ови услови се не примењују.

2.10. Против пожарни услови

Грађење објеката и уређење грађевинске парцеле, у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите од пожара. У даљој фази разраде Урбанистичког пројекта, код израде Главних пројеката за извођење, обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.

Заштиту од пожара предвидети и спровести у складу са свим важећим прописима из те области и са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС, бр.111/2010 и 20/2015).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.0. Општи услови - правила грађења:

Правила грађења утврђена Урбанистичким пројектом за изградњу стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10816 КО Зајечар, базирана су на правилима уређења и грађења из Информације о локацији, која је издата у складу са постојећим важећим плановима шире просторне целине, тј. ширег подручја, а то су:

- 1) ДУП стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића, Призренске, 7.септембра и Народног фронта („Сл.лист општина“ 14/85 и 13/03).
- 2) ГУП града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12)

Будући да поменути планови вишег реда не дефинишу конкретна правила уређења и грађења, која су неопходна за планиране радове на локацији, за захваћено подручје Пројекта ради се Урбанистички пројекат. Исти је урађен у складу са *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* („Сл.гласник РС“ 22/2015), тј. у њему су уграђена општа правила грађења из Правилника.

3.1. Правила Урбанистичке парцелације

Урбанистичким пројектом, за потребе изградње стамбеног објекта (П+Пк), дефинише се једна грађевинска парцела у границама постојеће кп.бр.10 816 КО Зајечар. Постојећа катастарска парцела се задржава, ободне границе поменуте парцеле остају непромењене, формирајући границу захвата Урбанистичког пројекта, односно границу будуће грађевинске парцеле. Из тог разлога за потребе изградње стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10816 КО Зајечар, није потребно радити Пројекат парцелације или препарцелације.

Ради лакше реализације Урбанистичког пројекта, постојећа катастарска парцела у пројекту, дефинисана је аналитичко-геодетским елементима, преко преломних граничних тачака парцеле.

- Графички прилог у пројекту Б-II-4 ("Планирано ситуационо решење са елементима регулације, нивелације и саобраћаја") Р = 1:250

3.2. Правила урбанистичке регулације

3.2.1. Урбанистички показатељи:

3.2.1.- 1. Врста и намена објекта:

Основна намена новоформиране урбанистичке целине дата је од стране инвеститора, у оквиру Пројектног задатка, а у складу са Информацијом о локацији и постојећим важећим плановима шире просторне целине, тј. ширег подручја, (ГУП града Зајечара и ДУП стамбеног насеља између улица: Светозара Марковића, Призренске, 7.септембра и Народног фронта).

Ово подручје према ГУП-у града Зајечара припада Зони старог центра - Зона 1. Претежна намена површина из ГУП-а града Зајечара за предметну парцелу је становање високе густине до 250стан / ха. Градски центар као најатрактивнији простор за развој различитих активности, у оквиру којих су лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, у великој мери задржава стамбени карактер.

Намена из ДУП-а за предметну парцелу је стамбена индивидуална изградња. У претходном тексту већ је детаљно објашњена намена и карактер обухвата Урбанистичког пројекта (поглавље 1.5. Урбанистичког пројекта - "Програмске поставке пројекта").

Будући да наведени Урбанистички планови ширег подручја за предметну локацију, не дефинишу конкретна правила уређења и грађења за постојећу грађевинску парцелу, за захваћено подручје Пројекта ради се Урбанистички пројекат, а у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ 22/2015). У складу са Правилником, третирани грађевински блок може се сврстати у категорију 4) - „опште стамбене зоне, мешовите зоне, градске стамбене зоне и централне градске зоне у насељима средњих и већих густина“.

Урбанистичким пројектом је дефинисана конкретна планирана намена локације, а то је – **изградња стамбеног објекта (П+Пк).**

- Планирана конкретна намена локације:
 - Грађење стамбеног објекта (П+Пк) са свим пратећим садржајима, партерним уређењем и комуналним опремањем;
- Планирана врста и намена објекта:
 - Стамбени објекат (П+Пк) у функцији породичног становања;
- Тип изграђености:

На планираној грађевинској парцели планиран је један слободно стојећи објекат, спратности (П+Пк).

3.2.1.- 2. Задати урбанистички параметри:

- Највећа дозвољена спратност објекта је до **пет надземних етажа**;
- минимални проценат зелене површине на парцели је **20%**;
- Највећи дозвољени индекс изграђености је **2,0**;
- Највећи дозвољени индекс заузетости је **50%**.

3.2.1.- 3. Постигнути урбанистички параметри:

Табела - Преглед пројектованих површина са постигнутим нормативима на нивоу новоформиране грађевинске парцеле :

А) – планиране површине у оквиру грађевинске парцеле (Пук.парцеле)	584m² (100%)
1) планирана Пбр.приземља.....	197m ² (33,73%)
2) колски прилаз до гараже-манипулативни простор	33m ² (5,65%)
3) пешачке површине – тротоари, стазе	64m ² (10,96%)
4) зелене и уређене површине :.....	290m ² (49,66%)
Укупна површина грађевинске парцеле	584m² (100%)

Б) - Бруто површина парцеле (Плок.)	584m² (100%)
1) Пук.парцеле	584m ² (100%)
2) Пбр.објекта (површина под објектом)	197m ² (33,73%)
3) Пнето парцеле	387m ² (66,27%)

- Пбр.граф.укуп.обј.(свих обј.на парцели)..... 197m² < 292m² (50%)
- Пбр.раз.изграф. површ. свих етажа корисног простора 370m²

- Пројектовани степен (индекс) заузетости земљишта :

$$Пз = Пбр.об./Плок. \times 100 = 197 / 584 \times 100 = 33,73\% < \text{мах. доз } 50\%$$

- Пројектовани степен (индекс) изграђености земљишта:

$$Пи = Пбр.раз.изгр./Плок. = 370 / 584 = 0,63 < \text{мах. Доз. } 2,0$$

▪ Појашњење скраћеница из табеле:

- “Пбр. објекта“ - Бруто површина објекта (површ. габарита хоризонт. пројекције највеће етаже)
- “Пбр.грађ.укуп.обј.“ - Бруто грађ. укупна површина свих објеката (земљишта под објектима)
- “Плок“ - Укупна површина грађевинске парцеле
- “Пнето парцеле” - Нето површ. парцеле (површ.грађев. парцеле која није под објектима)
- “Пбр.приземља “ - Бруто површина приземља (површина спољних мера основе приземља у нивоу пода)
- “Пбр.раз.изгр.” - Бруто развијена изграђена површина (збир површ. свих етажа објекта)

3.2.2. Урбанистичка мрежа линија

а) Регулационо и нивелационо решење:

Урбанистичким пројектом за изградњу стамбеног објекта на кп.бр.10816 дефинише се регулационо и нивелационо решење планиране грађевинске парцеле:

- кроз Урбанистички пројекат дефинисане су границе захвата пројекта тј. границе планиране грађевинске парцеле;
- регулациона линија постојеће катастарске парцеле (кп.бр.10816) ка суседној саобраћајници (ул. 7.септембар) се задржава као и постојеће катастарске међе ка суседима;
- грађевинска линија планираног објекта на кп.бр.10816, ка поменутој суседној саобраћајници се формира у односу на постојећу регулациону линију саобраћајнице ; растојање између грађевинских и регулационих линија је дефинисано Пројектом, као и грађевинске линије ка суседима.

б) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађ. парцела:

Урбанистичким пројектом дефинисан је положај објекта грађевинском линијом у односу на регулациону линију суседних саобраћајнице, као и у односу на постојеће суседне парцеле, а у складу са *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.*

Правилником је дато **минимално растојање између регулационе и грађевинске линија, као и минимално растојање грађевинских линија** према суседним грађевинским парцелама и та растојања износе:

- растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу је **3,0m**. У зони изграђених објеката ово растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање 1/2 вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле. Удаљеност се може смањити на 1/4, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је **5,0m**, а минимум **4,0m**, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;
- најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којим се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је **2,5m**;

Пројектом су планиране следеће грађевинске линије:

- **Грађевинска линија 1** - представља линију минималног дозвољеног удаљења планираног грађевинског објекта од регулационе линије ул. „7. септембра“ , а по *Правилнику* то удаљење је **минимум 3,0m**. Урбанистичким пројектом планирано растојање новопроектваног објекта је 9,18m - 9,68m, с тим што планирано растојање није обавезујуће, тј. могуће је повлачење објекта ка унутрашњости или спољашности парцеле, до прописаног минималног удаљења, а у складу са параметрима изграђености.
- **Грађевинска линија 2** - дефинисана је у односу на задњу међну границу са суседном парцелом кп.бр.10817, а по *Правилнику* то удаљење је **минимум 2,50m**. Урбанистичким пројектом планирано растојање новопланираног објекта је 2,50m-2,57m , с тим што планирано растојање није обавезујуће, могуће је повлачење објекта ка унутрашњости парцеле, а у складу са параметрима изграђености.
- **Грађевинска линија 3** - дефинисана је у односу на бочну међну границу са суседном парцелом кп.бр.10814/1, (на северу), а по *Правилнику* то удаљење је **минимум 2,50m**. Урбанистичким пројектом планирано растојање је 2,50m-3,70m, с тим што планирано растојање није обавезујуће, могуће је повлачење објекта ка унутрашњости или спољашности парцеле, до прописаног минималног удаљења, а у складу са параметрима изграђености парцеле.
- **Грађевинска линија 4** - дефинисана је у односу на бочну међну границу са суседном парцелом кп.бр.10819/1 и 10821, (на југу), а по *Правилнику* то удаљење је **минимум 2,50m**. Урбанистичким пројектом планирано растојање је 3,77m-5,47m, с тим што планирано растојање није обавезујуће, могуће је повлачење објекта ка унутрашњости или спољашности парцеле, до прописаног минималног удаљења, а у складу са параметрима изграђености парцеле.

ц) Нивелациони елементи уређеног простора дефинисани су у односу на нивелете и нагибе суседне саобраћајнице. Као полазна кота ($\pm 0,00$ – са НВ 137,95m) узета је кота пода приземља. Све остале висинске коте рачунате су у односу на ову полазну коту.

*Графички прилог у пројекту (Б-II-4) -"Планирано ситуационо решење са елементима регулације, нивелације и саобраћаја".

НАПОМЕНА:

Објекти су дефинисани грађевинским линијама са претпостављеним габаритима – у току израде главних пројеката могућа су одступања, (повлачења) габарита унутар грађевинских линија, до прописаног минималног удаљења, а у складу са прописаним индексима искоришћености и изграђености за дату локацију.

3.2.3. Правила - услови изградње објекта на парцели:

За дату локацију која се третира Урбанистичким пројектом, издата је Информација о локацији, у складу са плановима вишег реда за захваћено подручје. Међутим, као што је напред речено, постојећи планови вишег реда не дефинишу конкретна правила уређења и грађења, неопходна за планиране радове на локацији. Из тог разлога се и ради овај Урбанистички пројекат. Исти је урађен у складу са *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ 22/2015).*

а) Правила постављања објекта

Планирани објекти у оквиру комплекса постављени су унутар простора оивиченог грађевинским линијама. Објекат је својом задњом страном постављен на грађевинску линију 2, а предња страна објекта је повучена у односу на грађевинску линију 1, тј. у односу на регулациону линију ул."7. септембра". Будући да парцела има неправилан трапезасти облик, планирани објекат је у односу на бочне суседе постављен укосом, на промењивом растојању, уз поштовање бочних грађевинских линија: грађевинска линија 3 и грађевинска линија 4, и минималног прописаног удаљења.

*Графички прилог у пројекту (Б-II-4) -"Планирано ситуационо решење са елементима регулације, нивелације и саобраћаја".

б) Габарити објекта

Габарит планираног стамбеног објекта (П+Пк), је правилне геометријске форме, следећих димензија:

1) стамбени објекат (П+Пк), димензије основе приземља су 13,60m x 14,60m.

Планирани габарит, дат Урбанистичким пројектом је претпостављени, оријентациони габарит у складу са Пројектним задатком инвеститора. Међутим овај габарит у даљој разradi техничке документације није обавезујући, могућа су одступања унутар грађевинских линија, уз поштовање прописаних макс. доз. индекса искоришћености и изграђености парцеле.

ц) Спратност објекта:

На основу Општинских правила за изградњу, датих у *Правилнику*, највећа дозвољена спратност објекта свих врста у стамбеним зонама и насељима средњих густина је до **пет надземних етажа** (до П+4);

Захтев инвеститора односи се на изградњу објекта (П+Пк), тако да је Урбанистичким пројектом предвиђена спратност за планирани стамбени објекат (П+Пк).

Урбанистичким пројектом дозвољена је изградња подрумске или сутуренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

д) Висина објекта:

Висина новог објекта на грађевинској парцели утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном Правилником.

Пројектом предвиђена висина за планирани стамбени објекат је:

- Кота пода приземља је издигнута од коте терена за 0,80m
- Кота слемена је на (+8,50m) од нулте коте (коте приземља), односно на 9,30m од терена.
- Кота стрехе-венца је на (+4,50m и на +4,20m) од нулте коте (коте приземља), односно на (+5,30m и на +5,00m) од терена.

е) Обезбеђење приступа парцели, положај улаза и паркирање:

Планирана грађевинска парцела има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. Парцела за изградњу стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр.10 816 има омогућен директан колски и пешачки приступ (прилаз) са суседне јавне саобраћајнице (кп.бр.10 822), ул. "7.септембра".

- Колски приступ грађевинској парцели:

Колски приступ грађевинској парцели решен је директно из ул. "7.септембра", планиран као колски улаз - капија . Ово је једини колски улаз на парцелу. Положај поменутог улаза (капије) планиран је периферно, на северо-истоку парцеле. Са улазне капије се формира колски прилаз до гараже, која је планирана у склопу стамбеног објекта.

Нивелациони елементи планиране интерне саобраћајне површине, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе - суседне постојеће саобраћајнице.

▪ Пешачки улази:

Пешачки улаз - капија, планиран је уз поменути колски улаз (из ул. "7.септембра"), директно са тротоара. Са пешачке капије планирана је прилазна, пешачка стаза, која води директно до стамбеног објекта тј. до улаза у објект. Прилазна стаза је централно постављена у односу на објект.

▪ Паркирање:

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели , изван јавне саобраћајне површине , и то- једно паркинг место или гаражно место на један стан.

Укупан број потребних паркинг места за будући стамбени објект је 1.

Паркирање је решено као гаража у оквиру планираног стамбеног објекта.

ф) Начин повезивања са суседним објектима и парцелама

Локација за изградњу Стамбеног објекта (П+Пк) на кп.бр. 10816, као што је напред речено, својом регулационом линијом лежи на ул."7. септембра", која представља градску, стамбену улицу. Колски и пешачки приступ на поменути парцелу могућ је само са ове саобраћајнице. Третирана грађевинска парцела је концепцијски решена у складу са наменом, а то је индивидуално породично становање, са једним стамбеним објектом (П+Пк) са решеним колским и пешачким прилазима и са уређеним зеленим површинама.

г) Начин заштите суседних објеката

Урбанистичким пројектом су испоштовани сви предвиђени услови из планова вишег реда, и у њега су уграђени сви услови из *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу*, (дати у претходном тексту под 1.5.Програмске поставке/Услови за локацију).

У смислу заштите суседних објеката, на грађевинској парцели која се третира Урбанистичким пројектом, није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и њихову функцију на суседним парцелама, како у погледу минималних удаљења објеката, тако и у погледу планиране намене. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом или сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

• Положај објекта на грађевинској парцели:

Планирани стамбени објект (П+Пк) на кп.бр.10816 је слободностојећи, тј. не додирује ни једну грађевинску линију.

Удаљење планираног објекта од суседних објеката је у складу са прописаним минималним удаљењима од суседног објекта (из Правилника).

• Планирана намена објекта на грађевинској парцели:

Намена и карактер новопројектованог стамбеног објекта је таква да не угрожава околину буком и загађењима. Становање, као примарна и једина намена, не угрожава суседе.

- Ограђивање грађевинске парцеле:

Имајући у виду намену будућег објекта (породично индивидуално становање), Урбанистичким пројектом се предвиђа физичко ограђивање новоформиране грађевинске парцеле, како према суседној улици, на линији регулације са ул."7. Септембра", тако и према суседним парцелама.

Будући да се ради о већ изграђеној парцели, која је ограђена, могућа је реконструкција постојеће ограде.

Ограда може бити зидана до висине од 0,90m (рачунајући од тоте тротоара) или транспарентна до висине од 1,40m.

Приликом формирања градилишта за планирани објекат (П+Пк) потребно је обезбедити све објекте на парцели, као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

х) материјали за спољњу обраду

У изградњи објекта, обради фасада и партерног уређења слободних и неизграђених површина сугерише се примена савремених материјала.

Објекат се предвиђа у зиданом систему, са АБ серклажима, дрвеном кровном конструкцијом. Обрада фасада од малтера трајног квалитета са наглашеном архитектонском пластиком. Фасаде бојити у две боје. Отвори и врата столарије су од ПВЦ-а

и) Облик крова и кровни покривач

Конструкција у складу са наменом објекта и пројектним задатком.

Кров обликовати у складу са пропорцијама објекта. Предвиђен је равни кров (непроходна кровна тераса).

ј) Архитектонско-естетско обликовање

Објекти су обликовани у складу са нормативима и стандардима за ову врсту објеката и њихову категорију. Објекти су својим обликом, волуменом и изгледом у складу са својим непосредним окружењем и наменом коју имају.

Грађење објекта у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада, на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Основни архитектонски елементи планираног објекта су равни кров и еркерни испусти (доксати) изнад приземља, који чине везу са традиционалном архитектуром.

При обликовању објекта све фасаде су третиране равноправно. Објекат је својим обликом, волуменом и изгледом у складу са својим непосредним окружењем.

3.3. Услови за уређење слободних и неизграђених површина

Ови услови већ су објашњени и дефинисани у предходном тексту, поглавље 2.5. "Правила уређења неизграђених и зелених површина".

Ради унапређења квалитета животне средине за дату локацију, у даљем поступку реализације Урбанистичког пројекта пожељно је урадити и Пројекат спољњег уређења терена. Овим пројектом ће се дефинисати партерно уређење слободних и неизграђених површина, предвидеће се елементи урбане опреме и дати План озелењавања и спецификација садног материјала, а по смерницама из Урбанистичког пројекта.

Минимални степен зелених површина на нивоу грађевинске парцеле је **30%** површине парцеле, а пројектом је постигнут степен зелених површина (односи се на чисто зелене травнате површине) од **48,80%**.

- Графички прилог у пројекту лист бр. (Б-II-3) -"Планирано композиционо и партерно решење комплекса".

3.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Грађевинска парцела која се третира пројектом (кп.бр.10 816 КО Зајечар) је већ изграђена и комунално опремљена, тј. има постојеће прикључке на мрежу инфраструктуре. На тај начин постоји могућност да се и будући планирани објекти прикључе на постојећу мрежу, а у складу са Условима јавних предузећа, надлежних за прикључке на мрежу инфраструктуре.

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, телекомуникациону мрежу, градску водоводну и канализациону мрежу, топоводну мрежу, а према важећим техничким прописима и стандардима, као и према наведеним и приложеним условима надлежних јавних предузећа.

3.4.1. Услови прикључка на саобраћајну инфраструктуру са нивелацијом комплекса

Постојећа грађевинска парцела (кп.бр. 10 816) се на североистоку граничи са градском улицом, ул. "7. септембра", тако да има омогућен директан приступ са суседне јавне саобраћајнице. Главна капија, колски улаз на парцелу, налази се на североистоку парцеле, а са њега, унутар парцеле формира се колски прилаз – веза са гаражом. Нивелациони елементи планиране саобраћајне површине, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе - суседне постојеће саобраћајнице.

- Паркирање:

Паркирање је решено у складу са Правилником - за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг место или гаражно место на један стан.

- Укупан број потребних паркинг места за будући стамбени објекат је 1
- Паркирање је решено као гаража у оквиру планираног стамбеног објекта

- Коловозна површина манипулативног простора обрађује се завршним слојем од асфалта или бетона на одговарајућој подлози.

- Све саобраћајне површине у оквиру комплекса дефинисане су графичко-аналитичко-геодетским елементима, потребним за обележавање на терену.

- Графички прилог у пројекту: (Б-II-4) - "Планирано ситуационо решење са елементима нивелације, регулације и саобраћаја" P = 1: 250

3.4.2. Услови прикључења на водоводну мрежу – ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Техничким условима ЈКП "Водовод" из Зајечара (бр.1888 од 01.07.2015) одређен је прикључак новог стамбеног објекта П+Пк на месту постојећег прикључка на градску водоводну мрежу у улици 7.септембар.

Планирани стамбени објектат снабдети санитарном водом изградњом нове водоводне мреже Ø 1" и њеним прикључењем на градску водоводну мрежу. Постојећа водоводна шахта налази се на месту где је предвиђена градња објекта и она се укида. Новопројектована шахта за смештај водомера налази се на удаљености 2,0м од регулационе линије ка улици 7.септембар. Потребна количина санитарне воде биће одређена према хидрауличком прорачуну и броју места потрошње.

На графичком прилогу дато је идејно решење спољне водоводне мреже са претпостављеним пречником цеви.

Правила грађења водоводне мреже:

- Пречник новог прикључка биће Ø 1",
- Спољни цевовод формирати од ХДПЕ водоводних цеви за НП10,
- Минимално удаљење спољне водоводне мреже од објекта треба да износи 2м,
- Трасу спољне водоводне мреже ускладити са осталим инасталацијама,
- Дубина укопавања мреже је мин 1,0м (над слој) плус пречник цеви.

3.4.3. Услови прикључења на канализациону мрежу

Техничким условима ЈКП "Водовод" из Зајечара (бр.1888 од 01.07.2015) одређен је прикључак новог стамбеног објекта П+Пк у ревизионој шахти на месту постојећег прикључка на градску канализациону мрежу у улици Народног Фронта.

Потребно је изградити нову бочну прикључну шахту у оквиру парцеле ,на удаљености мин 2,0 м од суседне парцеле према улици Народног Фронта.

Новопројектовани прикључак извести од ПВЦ канализационих цеви пречника Ø 160.

На графичком прилогу дато је идејно решење спољне канализационе мреже.

Правила грађења канализационе мреже:

- Спољашња фекална канализација мора бити мин Ø 160мм,
- Цевовод формирати од ПВЦ канализационих цеви,
- Предвидети ревизиона окна на свим преломима.
- Поклопце шахта ускладити са нивелетом саобраћајница и тротоара,
- Дубина укопавања мреже по пропису,
- Забрањује се увођење атмосферских вода у канализациону мрежу,
- Падови мреже по прописима,
- Трасу спољне канализационе мреже ускладити са осталим инасталацијама.

Атмосферска канализација

Захваћено подручје Урбанистичког пројекта налази се у оквиру грађевинског блока, који још увек нема решену атмосферску канализацију. Док се не буду стекли услови да се планирана грађевинска парцела прикључи на уличну мрежу атмосферске канализације дотле ће се одводњавање грађевинске парцеле, као привремено решење, вршити нивелацијом површина, сакупљањем атмосферских вода и њеним канализацијом и одвођењем ка зеленим површинама унутар саме грађевинске парцеле.

3.4.4. Услови прикључења на електроенергетску мрежу:

Постојеће стање - Електроенергетска и ПТТ мрежа:

На простору у границама Урбанистичког пројекта постоји изграђена електроенергетска мрежа напона 10кВ.

Објекат обухваћен пројектом је прикључен на електроенергетску мрежу каблом X00-A 4x16мм², са мерном уређајем.

Објекат је прикључен на ТТ инсталације. Новопланирани објекат се прикључује на постројећу ТТ инсталацију у оквиру постојећег објекта.

Планирано стање - Електроенергетска мрежа:

На основу Техничких услова за прикључење на дистрибутивни електро енергетски систем издатих од ЕД "Електротимок Зајечар", а сходно Техничким условима број 113/II-15 од 30.06.2015., планирани нови објекат се прикључује на постојећу електроенергетску мрежу.

Место прикључења на постојећи систем, је на месту постојеће дрвене бандере потребно је уградити нови бетонски линијски стуб и на њему уградити полиестерски разводни ормар.

Врста прикључка тип Т1Б.

Прикључење се врши ваздушно, снопом X00-A 4x16мм².

Услови заштите у објекту од напона додира, преоптерећења и пренапона, темељни уземљивач, спроведене мере изједначавања потенцијала, ЗДУС.

▪ Намена објекта и одобрене снаге:

- стамбени објекат 17,5 kW

Мерни уређаји су у складу са Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом;

▪ Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу Главних пројеката за извођење, у складу са важећим законским прописима.

3.4.5. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу:

Планирано стање - Телекомуникациона мрежа

Постојећи објекат на локацији је прикључен на ТТ мрежу. На простору обухваћен Урбанистичким пројектом, налазе се надземне ТТ инсталације.

Нови објекат се прикључује на постојеће инсталације ЈП "Телеком Србија".

Општи услови прикључка на телекомуникациону мрежу:

▪ Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности И техничких карактеристика постојећих ТК објеката И каблова, ни до угрожавања нормално функционисања ТК саобраћаја, И мора увек бити обезбедјен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања И евентуалних интервенција.

▪ Прикључивање објекта на ТТ инсталацију извести са постојеће ТТ инсталације у оквиру постојећег прикључка,

▪ Пре почетка радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом "Телеком Србија" извршити идентификацију И обележавање треасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова,

- Целокупну ПТТ мрежу градити на основу Главних пројеката за извођење, у складу са важећим законским прописима.

3.4.6. Услови прикључења на топлификациону мрежу:

На локацији не постоји могућност прикључења на градски топлотни систем. Грејање је решено у оквиру Комплекса, сопственим системом грејања.

3.5. Услови заштите и мере њихове примене

а) Услови заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине

На захваћеном подручју Урбанистичког пројекта нема културних добара која подлежу заштити.

б) Услови заштите и унапређења животне средине

Подручје које се обрађује Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију "потенцијално угрожених делова животне средине". Закључак је да се изградњом и коришћењем истог, не угрожава животна средина, тако да инвеститор мора да задовољи само опште услове животне средине, а нема посебних обавеза у погледу заштите. Обавеза инвеститора односи се на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења. Ове мере уграђене су у даљем тексту Урбанистичког пројекта, а у даљем поступку и у будуће Главне пројекте и урбанистичке дозволе.

Захваћено подручје Пројекта по свом положају припада ужег градском центру, те је оптерећено повећаним саобраћајем, као и свим осталим елементима који прате градске центре (бука, прашина, загађење и тд.). Ради ублажавања свих ових пратећих негативних фактора који утичу на животну средину у градским насељима дате су смернице за озелењавање и уређење овог простора, чијом реализацијом ће се смањити утицај буке и загађења ваздуха.

ц) Очување природних вредности - услови за заштиту природе

Предметно подручје није у зони посебне заштите, међутим ове мере се односе на заштиту од потенцијалних загађења и то:

- Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода. Планским решењем водовода, планским решењем сепаратних канализационих система, пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове, изградњом објеката по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи **мере заштите воде**, као део мера заштите животне средине. Ове мере заштите посебно су разрађене у Урбанистичком пројекту у оквиру Плана хидротехнике (водовода и канализације).
- **Заштита земљишта** - земљиште се такође мора заштитити од загађених вода, као и од непрописног одлагања чврстих отпадних материјала. У том циљу се Планским пројектима уређења терена мора предвидети и довољан број контејнера и корпи за отпад.
- **Заштита ваздуха** – Планирани садржаји и објекти немају штетног утицаја на загађење ваздуха, изузев издувних гасова моторних возила корисника комплекса.

- **Заштита биљног и животињског света** није обухваћена Урбанистичким пројектом јер се ради о градском грађевинском подручју насеља Кладово.
- **Заштита од прекограничних загађења** - уколико до њих дође (аерозагађење, радијација и др.) предузимају се мере заштите адекватно проблему.
- **Заштита од буке** - Урбанистичким пројектом се на захваћеном подручју не предвиђају садржаји који би изазвали прекомерну буку.

д) Услови заштите од елементарних непогода

Земљотреси, поплаве, пожари, ветрови, клизање терена су најчешћи вид елементарних непогода за које би требало обезбедити превентивну и оперативну заштиту. При пројектовању и изградњи објеката придржавати се у свему важећих прописа и норматива.

- Услови заштите од земљотреса

За задовољавање услова за заштиту од земљотреса потребно је применити мере још током израде техничке документације у смислу примене важећих прописа и норматива.

Подручје општине Зајечар, на којем се налази и простор обухваћен Пројектом према карти сеизмичке регионализације СР Србије у погледу интензитета земљотреса спада у VIII степен МЦС скале, (сеизмолошка карта Сеизмолошког завода Србије 1987.год.) па је приликом пројектовања објеката неопходна примена прописа о изградњи на сеизмичком подручју, са строгим поштовањем техничких мера заштите при изградњи објеката.

Заштиту од потреса извести у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичним подручјима ("Сл.лист СФРЈ бр. 31/81,49/82,29/83,21/88 и 52/90) .

- заштита од природних разарања

Са аспекта заштите од могућих природних разарања (земљотрес, оркани ветрови, снег и друго) планираном диспозицијом објеката – слободностојећи објекти, односно дисперзијом изградње, низом, спратношћу објеката и оптималним регулационим ширинама улица и планираним површинама за јавно зеленило, умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа.

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката.

Планирани индекс заузетости (на нивоу блока) простора Плана од 28% и индекс изградености од 0,32 је веома повољан са становишта заштите од елементарних непогода и других опасности.

У циљу заштите од грома на будућим објектима обавезно је постављање громобранских инсталација;

- Заштита од пожара:

Грађење објеката у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите од пожара. При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара. Заштиту од пожара предвидети и спровести у складу са свим важећим прописима из те области и са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС, бр.111/2010 и 20/2015), као и у складу са против-пожарним условима /мишљењем надлежне службе.

- Услови заштите од поплава:

Могућност плављења локације не постоји.

Заштита од атмосферских вода оствариће се изградњом мреже атмосферске канализације.

- Олујни ветрови:

При диспозицији објеката и улаза водити рачуна, да не буду изложени директном удару јаких ветрова. У циљу допунске заштите примењује се и систем заштитног зеленог појаса.

Обзиром да сви планирани објекти нису вишљи од 15м, то заштићеност објеката спада у средње изложене објекте дејству ветра или изражено у кп/м^2 у I зони.

- Клизање терена:

При изради Главних пројеката објеката, користити податке геомеханичких елебората и мере и услове који проистичу из њих. За подручја за која не постоји довољно података о геотехничким, геомеханичким и хидролошким карактеристикама тла неопходно је за потребе градње извршити потребна истраживања у складу са законским прописима.

Мере заштите у случају елементарних непогода углавном се свде на оперативне, а то су организација спашавања, раскрчавања, збрињавања и санације.

е) Услов заштите од ратних разарања

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" број1111/2009.) који прописује да Урбанистички пројекат обухвата мере заштите, спашавања и изградње склоништа, овим Пројектом су делимично поменути и услови и мере заштите од ратних разарања.

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту. Као други заштитни објекти користе се подрумске и др. подземне просторије у стамбеним и др. зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и др. природни објекти. Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и др. инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и др. несрећа.

За потребе даље разраде Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације (Главних пројеката објеката), инвеститор је у обавези да прибави Мишљење надлежне службе, којим ће се дефинисати посебни услови и захтеви за прилагођавање будућих објеката и садржаја, потребама одбране земље. Ближе прописе о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва доноси министар.

▪ Основна мера цивилне заштите јесте мера склањања запослених и посетиоца на комплексу. Ову меру планирати тако што је потребно обезбедити склонишни простор за запослене, у оквиру комплекса или у најближем заједничком склоништу. Уколико постоје техничке могућности треба урадити двонаменско склониште (помоћне просторије, подруми, магацини...). Приликом планирања склонишног простора у свему се придржавати Техничком упутству за склоништа и друге заштитне објекте.

▪ Уколико инвеститор нема техничких могућности да у оквиру комплекса изгради склониште, има могућност да за своје потребе (станаре, запошљене или посетиоце) користи најближе јавно или блоковско склониште. Инвеститор се обавезује да изврши уплату накнаде за изградњу јавних склоништа, а на основу грађевинске пројектне документације и укупне вредности исте.

Коришћење јавних склоништа дефинисано је “Правилником о начину коришћења јавних и блоковских склоништа” (“Сл.гласник РС”бр.61/2001 и 69/2001). У складу са овим Правилником надлежно предузеће за склоништа (за организацију, изградњу, одржавање, техничку контролу, мирнодопско коришћење и регулисање накнаде за изградњу јавних склоништа ...) на територији Републике Србије је “Јавно предузеће за склоништа”.

3.6. Енергетска ефикасност објеката и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности

Грађење објекта, планираног Урбанистичким пројектом, а у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области Енергетске ефикасност објеката.

При пројектовању и грађењу планираних објеката обавезно се придржавати одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије (“Сл.гласник РС” 25/2013) и у складу са Правилником о енергетској ефикасности објеката (“Сл. гласник РС” бр.61/11).

Закон о ефикасном коришћењу енергије:

- Законом о ефикасном коришћењу енергије (“Сл.гласник РС 25/2013) уређују се услови и начин ефикасног коришћење енергије и енергената у сектору производње, преноса, дистрибуције и потрошње енергије.

- Мере за побољшање енергетске ефикасности, дате у овом Закону , јесу све активности и радње које доводе до проверљивог и мерљивог или процењивог повећања енергетске ефикасности у секторима производње, преноса, дистрибуције и потрошње енергије.

Правилник о енергетској ефикасности објеката:

- Правилником о енергетској ефикасности објеката (“Сл. гласник РС” бр.61/11) ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

- Енергетска својства зграда и начин израчунавања топлотних својстава утврђују се на основу категоризације зграда, која је дата Правилником.

- Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности објекта врши се израдом Елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације, која се прилаже уз Захтев за издавање грађевинске дозволе или уз Захтев за издавање решења, којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објеката, као и енергетској санацији.

- Елаборат ЕЕ се израђује на основу :

- климатских карактеристика локације
- података о локацији (ситуациони план зграде са положајем зграда у непосредном окружењу и приказом врста и обрада површина
- података о грађевинским материјалима, елементима и системима потребним за прорачуне
- података о машинској и електро опреми

- Енергетски пасош зграде:

За издавање грађевинске дозволе неопходан је Елаборат о енергетској ефикасности, тј. неопходан је Енергетски пасош зграде. Енергетски пасош је документ , тј. елаборат који

садржи податке о енергетском разреду зграде, који указује на финалну годишњу потрошњу топлотне енергије за грејање.

На основу Енергетског пасоша добија се грађевинска дозвола, а употребна дозвола се добија само уз постојање енергетског пасоша.

Енергетски пасош садржи предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности зграде. За сваки објект који није разред "А", дају се написане препоруке, од стране инжењера за начин побољшања енергетске ефикасности за конкретни објект.

- **Енергетски разред зграде**

У Елаборату (Енергетском пасошу зграде) су израчунате вредности, на основу којих се види који ће тачно енергетски разред та зграда бити.

Предвиђена анализа и мере за остварење енергетске ефикасности објектата:

- Енергетска ефикасност подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објектата. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника услуга;

- Неопходно је повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, индустрије, саобраћаја и комуналних услуга, што је од значаја за економију града, заштиту животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса;

- Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр.61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе;

- За постизање енергетске ефикасности неопходно је:

- увођење система газдовања енергијом (енергетског менаџмента);
- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрије, саобраћаја, зградарства и комуналних услуга;
- формирање и развој тржишта услуга енергетске ефикасности;
- увођење одговарајућих регулаторних и подстицајних мера за стимулисање привредних субјектата и становништва да примењује мере енергетске ефикасности;
- побољшање постојећег и даљи развој постојећег система даљинског грејања, развој гасоводне мреже (када се за то буду стекли услови), која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената;
- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда и реконструкција постојећих уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- утврђивање ефеката мера које се спроводе у погледу рационалне потрошње енергије;
- унапређење и развој статистичких података и енергетских индикатора за праћење енергетске ефикасности.

Саставио:

.....
дипл.инж.арх.Валентина Ђорђевић

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат је урбанистичко-технички документ, који представља правни и урбанистички основ за изградњу стамбеног објекта (П+Пк), на к.п.бр.10816 по л.н.2848 КО Зајечар, Зајечар, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи чл.60, 61 и 65 („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправка; 64/10 - одлука УС; 24/11; 121/12; 42/13 – одлука УС; 50/2013 – одлука УС 50/13; 98/2013 – одлука УС; 132/14 и 145/14) .

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да Урбанистички пројекат није у супротности са урбанистичким планом вишег реда, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом посебне намене (чл.63. Закона)

Урбанистички пројекат је оверен потписом Начелника одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара и урађен је у четири примерка, од којих се један примерак налази у Општини Зајечар, два код власника парцеле и један, код обрађивача пројекта а то је “БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. из Књажевца.

Право на непосредни увид у донети Урбанистички пројекат имају правна и физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Надзор над спровођењем Урбанистичког пројекта вршиће Градска управа - Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

Пројекат ступа на снагу после потврђивања и потписивања од стране Градске управе Општине Зајечар.

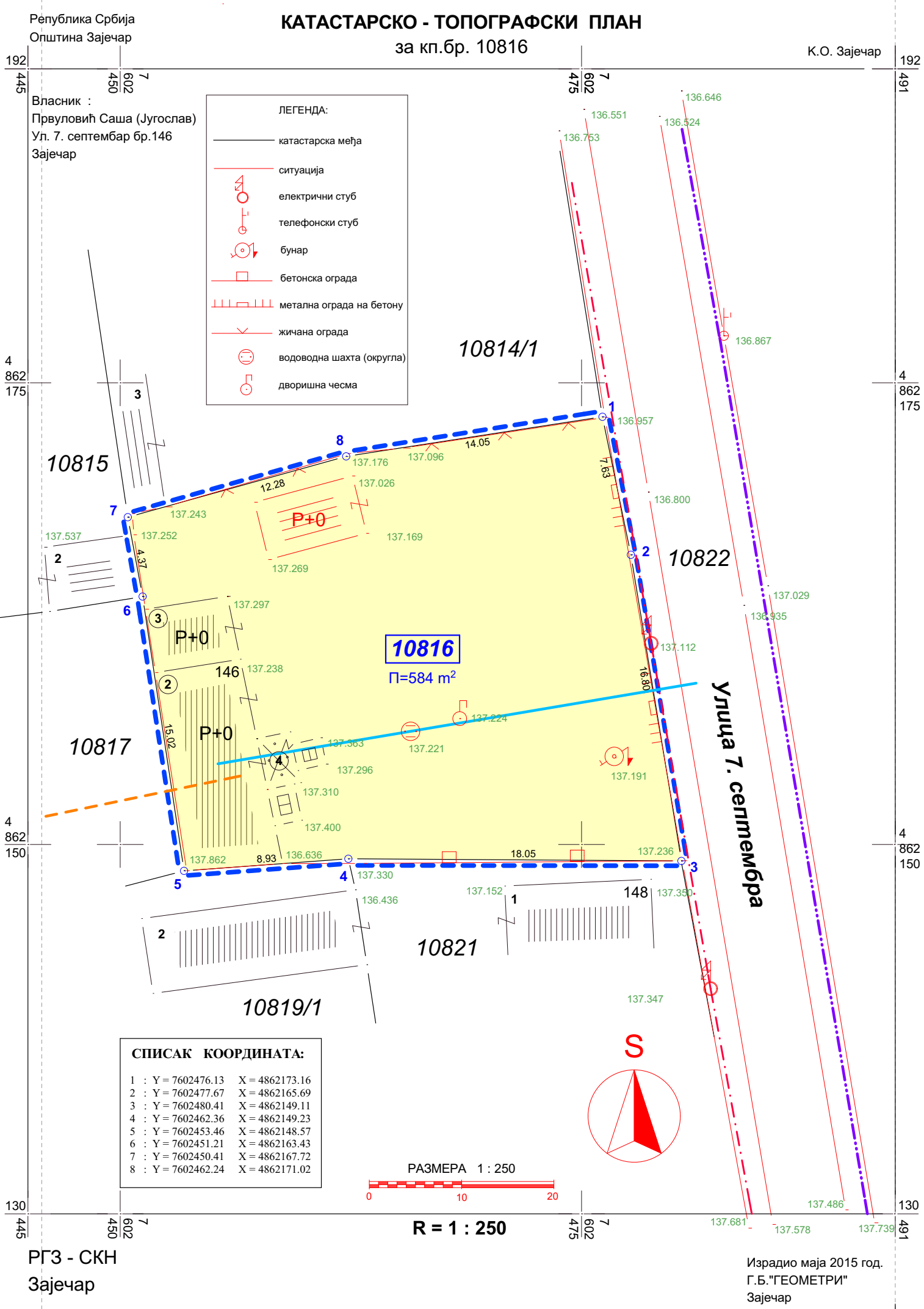
Број

у Зајечару,
.....

О П Ш Т И Н А З А Ј Е Ч А Р

Начелник одељења за урбанизам,
грађевинске и комунално-стамбене послове:

.....



Табела бр. 1 - Подаци о постојећим катастарским парцелама захваћеним Урбанистичким пројектом:

ФОРМИРАНА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КП.БР. 10 816 КО ЗАЈЕЧАР					
НОВОФОРМИРАНА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА:	ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРС. ПАРЦЕЛЕ	ВРСТА ЗЕМЉИШТА / ВРСТА ПРАВА / ОБЛИК СВОЈИНЕ	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА КАТ.ПАРЦЕЛЕ	ПЛАНИРАНА НАМЕНА КАТАСТ.ПАРЦЕЛЕ	ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (П+Пк) НА КП.БР. 10 816 (индивидуално породично становање)	кп.бр. 10 816 (цела парцела) 0ha 05a 84m ²	-Градско грађевинско земљиште / право коришћења / државна својина	- породично становање	стамбена индивидуална изградња:	0ha 05a 84m ²
				- стамбени објекат - двориште - паркирање	
УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:					0ha 05a 84m ²

- ЛЕГЕНДА:**
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
 - ЗАХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
(ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ)
 - 10816 ПОСТОЈЕЋА КАТ. ПАРЦЕЛА ЗАХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
 - 10814/1, ..., 10822 ПОСТОЈЕЋА СУСЕДНА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
 - 1, 2, 3, ... 8 ○ ПРЕЛОМНА ТАЧКА ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋА КП.БР. 10 816 ЗАХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ (КАТАСТАРСКО СТАЊЕ)
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ (ФАКТИЧКО СТАЊЕ)
 - 1 2 3 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ

- ЛЕГЕНДА ИНФРАСТРУКТУРЕ:**
- ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРО МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋА ПТТ МРЕЖА

КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧКА ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ кп.бр. 10 816			
ознака пост. кат.парцеле	тачка	координате	
		Y	X
10816 постојећа парцела	1	7 602 476.13	4 862 173.16
	2	7 602 477.67	4 862 165.69
	3	7 602 480.41	4 862 149.11
	4	7 602 462.36	4 862 149.23
	5	7 602 453.46	4 862 148.57
	6	7 602 451.21	4 862 163.43
	7	7 602 450.41	4 862 167.72
	8	7 602 462.24	4 862 171.02
укупна површина (целе) парцеле:		0ha 05a 84m²	

БИРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац
www.birocvetkovic.co.rs / тел/факс: 019 / 731-235

МП:

Сарадници:
Милан ЦВЕТКОВИЋ,
дипл.инж.арх.
Сузана ПРОДАНОВИЋ,
дипл.инж.грађ.
Миодраг БОЖИЋ,
дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:
Валентина ЂОРЂЕВИЋ,
дипл.инж.арх.

Директор:
Милан ЦВЕТКОВИЋ,
дипл.инж.арх.

ПРОЈЕКАТ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
(П+Пк) НА КП.БР. 10 816 КО ЗАЈЕЧАР**

ПРИЛОГ

ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
(САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА)

Размера: 1 : 250	Датум: јуни 2016.год.	Број листа: Б - II - 2.
----------------------------	--------------------------	-----------------------------------

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

za k.p. br. 10816

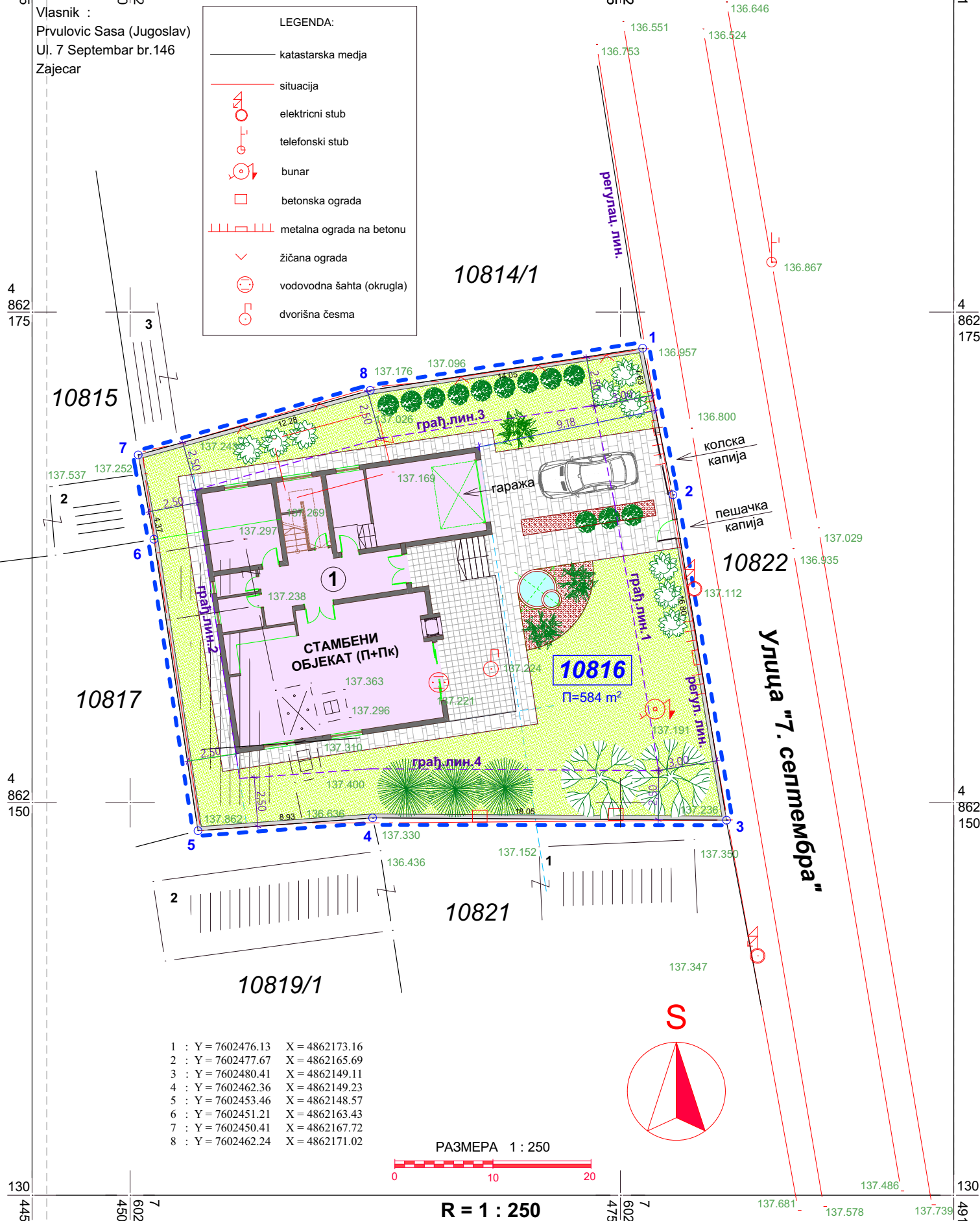
Republika Srbija
Opština Zajecar

K.O. Zajecar

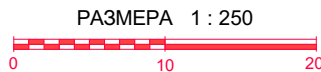
Vlasnik :
Prvulovic Sasa (Jugoslav)
Ul. 7 Septembar br.146
Zajecar

LEGENDA:

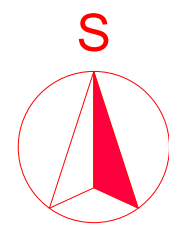
	katasarska medja
	situacija
	elektricni stub
	telefonski stub
	bunar
	betonska ograda
	metalna ograda na betonu
	zicana ograda
	vodovodna sahta (okrugla)
	dvorišna cesma



1 : Y = 7602476.13	X = 4862173.16
2 : Y = 7602477.67	X = 4862165.69
3 : Y = 7602480.41	X = 4862149.11
4 : Y = 7602462.36	X = 4862149.23
5 : Y = 7602453.46	X = 4862148.57
6 : Y = 7602451.21	X = 4862163.43
7 : Y = 7602450.41	X = 4862167.72
8 : Y = 7602462.24	X = 4862171.02



РАЗМЕРА 1 : 250



RGZ - SKN
Zajecar

Izradio maja 2015 god.
G.V."GEOMETRI"
Zajecar

ЛЕГЕНДА:

	ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
	ФАКТИЧКО СТАЊЕ
	ЗАХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ)
	ПОСТОЈЕЋА КАТ. ПАРЦЕЛА ЗАХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
	ПОСТОЈЕЋА СУСЕДНА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
	ПРЕЛОМНА ТАЧКА ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
	ПОСТОЈЕЋА ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
	ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (П+Пк)
	ПЛАНИРАНИ ТРЕМ
	ПЛАНИРАНЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
	ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКАТ
	ПЛАНИРАНЕ УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - ТРАВНАТИ ПАРТЕР
	ПЛАНИРАНЕ ЦВЕТНЕ ПОВРШИНЕ
	ПЛАНИРАНЕ ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ
	ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
	ПЛАНИРАНИ ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
	ПЛАНИРАНИ НИСКИ ЛИШЋАРИ
	ПЛАНИРАНИ ВИСОКИ ЧЕТИНАРИ
	ПЛАНИРАНИ НИСКИ ЧЕТИНАРИ

Биро Цветковић "БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац
www.birocvetkovic.co.rs / тел/факс: 019 / 731-235

МП:	Сарадници: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Сузана ПРОДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ. Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.еп.
-----	---

ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
(П+Пк) НА КП.БР.10816 КО ЗАЈЕЧАР

ПРИЛОГ

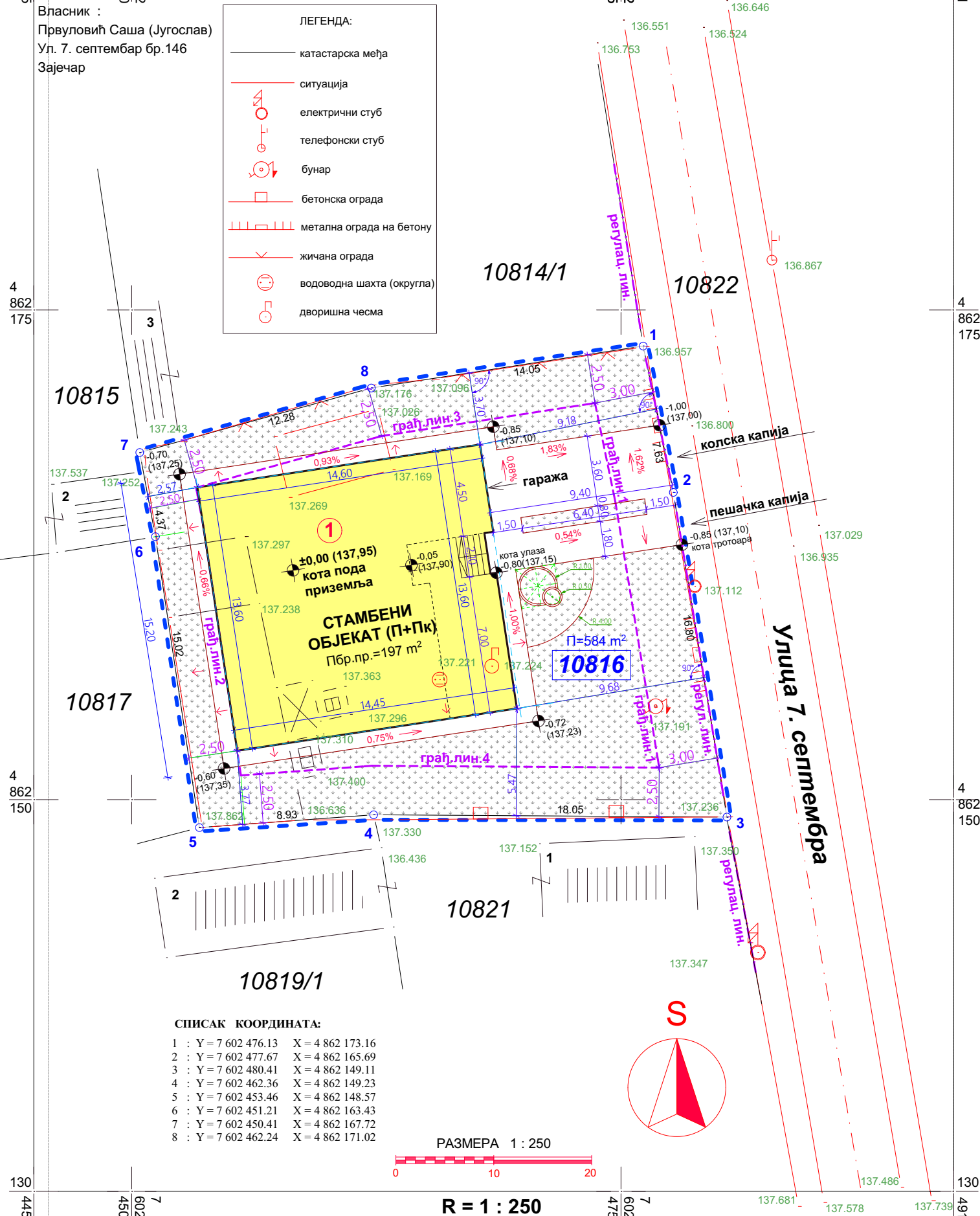
**ПЛАНИРАНО КОМПОЗИЦИОНО
И ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ КОМПЛЕКСА**

Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.	Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.	Размера: 1 : 250	Датум: јуни 2016.год.	Број листа: Б - II - 3.
--	--	----------------------------	--------------------------	-----------------------------------

Власник :
Преуловић Саша (Југослав)
Ул. 7. септембар бр.146
Зајечар

ЛЕГЕНДА:

	катастарска међа
	ситуација
	електрични стуб
	телефонски стуб
	бунар
	бетонска ограда
	метална ограда на бетону
	жичана ограда
	водоводна шахта (округла)
	дворишна чесма

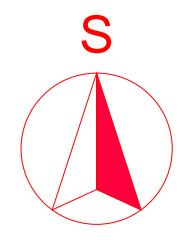


СПИСАК КООРДИНАТА:

1 : Y = 7 602 476.13	X = 4 862 173.16
2 : Y = 7 602 477.67	X = 4 862 165.69
3 : Y = 7 602 480.41	X = 4 862 149.11
4 : Y = 7 602 462.36	X = 4 862 149.23
5 : Y = 7 602 453.46	X = 4 862 148.57
6 : Y = 7 602 451.21	X = 4 862 163.43
7 : Y = 7 602 450.41	X = 4 862 167.72
8 : Y = 7 602 462.24	X = 4 862 171.02

РАЗМЕРА 1 : 250

R = 1 : 250



ЛЕГЕНДА:

	ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
	ФАКТИЧКО СТАЊЕ
	ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБ. ПРОЈЕКТА (ГРАНИЦА ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ)
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	ХОРИЗОНТ. ПРОЈЕКЦИЈА ТИПСКОГ СПРАТА
	ПОСТОЈЕЋА ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
	ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (П+Пк)
	ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКАТ
	ПЛАНИРАНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	ПЛАНИРАНЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
	ПОСТОЈЕЋА КАТ. ПАРЦЕЛА ЗАХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
	ПОСТОЈЕЋА СУСЕДНА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
	ПРЕЛОМНА ТАЧКА ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
	ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

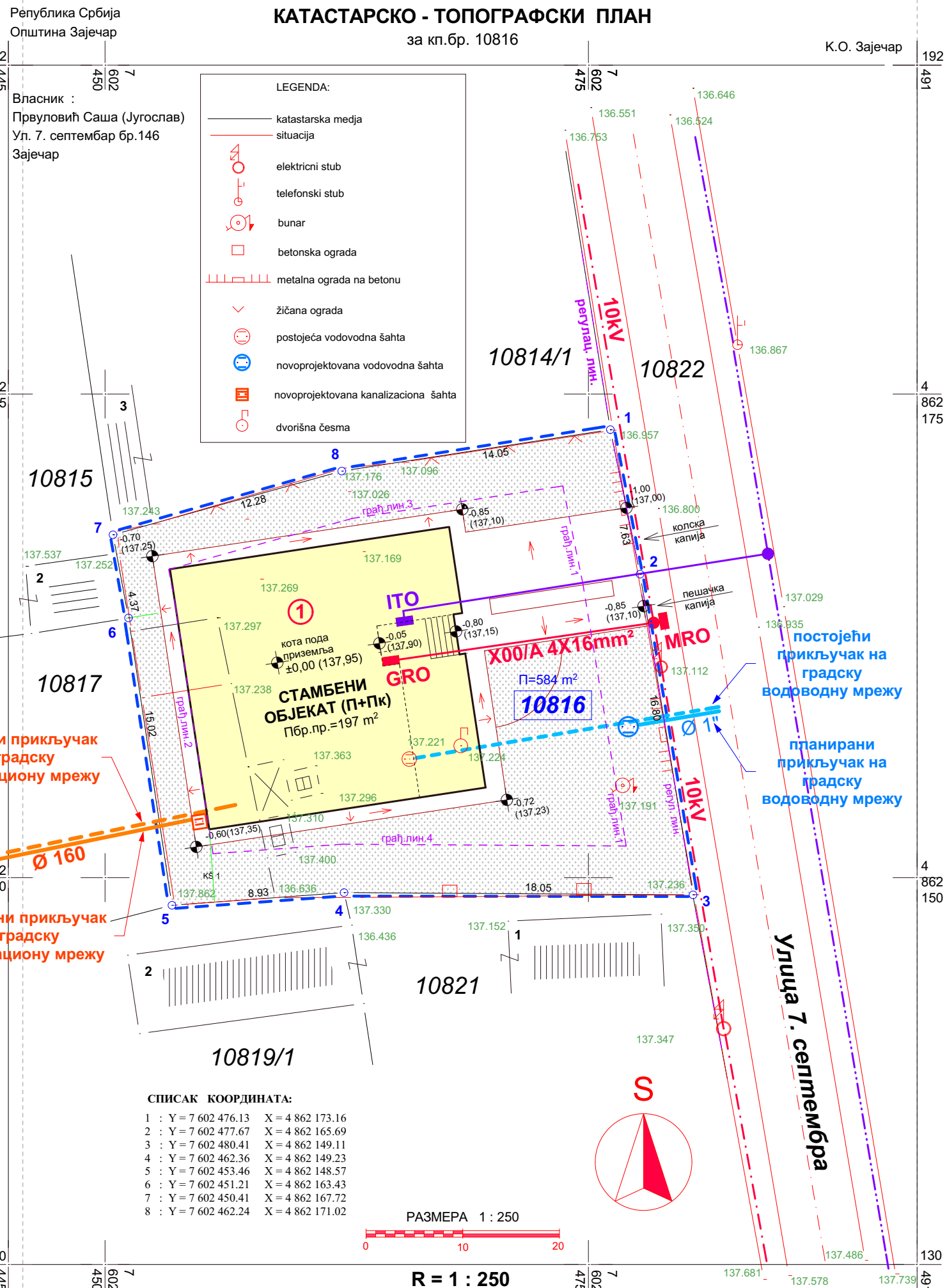
Биро Цветковић "БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац
www.birocvetkovic.co.rs / тел/факс: 019 / 731-235

МП:	Сарадници: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Сузана ПРОДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ. Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.
Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.	Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
(П+Пк) НА КП.БР.10816 КО ЗАЈЕЧАР

ПРИЛОГ
ПЛАНИРАНО СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ
СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ,
НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

Размера: 1 : 250	Датум: јун 2016.год.	Број листа: Б - II - 4.
----------------------------	-------------------------	-----------------------------------



ЛЕГЕНДА:

- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБ. ПРОЈЕКТА (ГРАНИЦА ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ХОРИЗОНТ, ПРОЈЕКЦИЈА ТИПСКОГ СПРАТА
- ПОСТОЈЕЋА ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (П+Пк)
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
- 10816 — ПОСТОЈЕЋА КАТ. ПАРЦЕЛА ЗАХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
- 10814/1, ..., 10822 — ПОСТОЈЕЋА СУСЕДНА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
- 1, 2, 3, ... 8 — ПРЕЛОМНА ТАЧКА ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ① — ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

ЛЕГЕНДА ИНФРАСТРУКТУРЕ:

- ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:**
- ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - НОВА ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - НОВА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - постојећа водоводна шахта
 - новопројектована водоводна шахта
 - постојећа дворишна чесма
 - новопројектована канализациона шахта
- ЕЛЕКТРО ЕНЕРГЕТСКА :**
- ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРО МРЕЖА 10 kV (енергетски прикључни вод SKS X00/A 4x16mm²)
 - MRO — Мерни разводни орман
 - GRO — Главни разводни орман
 - — Електроинсталациони линијски бетон. стуб
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА :**
- ПОСТОЈЕЋА ПТТ МРЕЖА
 - Надземни телефонски кабл
 - ITO — Изводни телефонски орман
 - — Постојећи ТТ стуб

БИРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац
www.birocvetkovic.co.rs / тел/факс: 019 / 731-235

МП:

Сарадници:
Милан ЦВЕТКОВИЋ,
дипл.инж.арх.
Сузана ПРОДАНОВИЋ,
дипл.инж.граф.
Миодраг БОЖИЋ,
дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:
Валентина ЂОРЂЕВИЋ,
дипл.инж.арх.

Директор:
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
(П+Пк) НА КП.БР.10816 КО ЗАЈЕЧАР

ПРИЛОГ
СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

Размера: **1 : 250**

Датум: јун 2016.год.

Број листа: **Б - II - 5.**