

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 rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta
(P+1+Pk) na k.p.br.5748/21 KO Zaječar, opština Zaječar

INVESTITOR: Puflović (Todor) Prvan iz Zaječara

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: 62 / 2017
DATUM: Maj 2017.godine

INVESTITOR: „Biro Cvetković“ D.O.O. Knjaževac

Milan Cvetković dipl.inž.arh

**ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+1+Пк), НА КП.БР. 5748/21 КО ЗАЈЕЧАР**

ИНВЕСТИТОР: Пуфловић (Тодор) Прван из Зајечара

ОБРАЂИВАЧ: “БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ,
ул.”Бранка Радичевића” бр.2, 19350 КЊАЖЕВАЦ

БРОЈ ПРОЈЕКТА: 62/2017, мај 2017.године

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:..... Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0545 03

.....

САРАДНИЦИ ПРОЈЕКАНТИ:

Електроенергетика и ПТТ инсталације:..... Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.
број лиценце: 353 Л079 12

.....

Водоснабдевање и канализација: Сузана ПРОДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
број лиценце: 317 Л778 12

.....

“БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ
Директор:

.....

Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

СПИСАК ПРИЛОГА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+1+ПК), НА КП.БР. 5748/21 КО ЗАЈЕЧАР

А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

1. Решење о регистрацији Бироа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценце
5. Потврде уз лиценце

Б - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:

І - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УВОД	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта	1
2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта	2
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	4
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	5
4.1. Намена	5
4.2. Парцелација	5
4.3. Регулација и нивелација	6
4.4. Приступ локацији	7
4.5. Саобраћај и саобраћајне површине	7
4.6. Паркирање.....	7
4.7. Начин заштите суседних објеката.....	7
4.8. Посебни услови	8
4.9. Енергетска ефикасност и предвиђене мере за унапређење ен.ефикасности	8
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	9
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	10
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	10
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	11
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	11

10. УРБАН. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕОПОГОДА	12
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	13
12. ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА	14
13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ	15
14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	16
15. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	17

II - ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРЕГЛЕДНА СИТУАЦИЈА ШИРЕГ ЗАХВАЋЕНОГ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ОРТО-ФОТО СНИМАК ЛОКАЦИЈЕ)	
2. ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА НА КТП ПЛАНУ СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ИНФРАСТРУКТУРОМ	R=1:250
3. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ	R=1:250
4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ.....	R=1:250
5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:	
5.1. Основе, пресек, изгледи	R=1:200
6. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА - ПЛАНИРАНА РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА :	
6.1. Основе	R=1:100
6.2. Пресек	R=1:100
6.3. Изгледи	R=1:100

III - ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

1. СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ:

- Информације о локацији о намени парцеле, могућностима и ограничењима градње на кп.бр.5748/21, од стране Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, (IV/03 број: 353-27/2017 од 12.05.2017.године).
- Копија плана за кп.бр.5748/21 КО Зајечар, Републичког геодетског завода, (Службе за катастар непокретности Зајечар, бр.953 -1 / 2015-131 од 14.14.2015. год.) P = 1 : 1 000
- Извод из листе непокретности (за кп.бр.5748/21), број листа непокретности 5931 КО: Зајечар, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Зајечар бр.952 -1 / 2015-1013 од 08.04. 2015. год.)

2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

1. Катастарско-топографски план – Оверена геодетска подлога захваћеног подручја плана, за кп.бр.5748/21, урађена од стране геодетског бироа ГБ “ГЕОМЕТРИ” Зајечар, Р = 1 : 500
2. Списак координата детаљних тачака за кп.бр.5748/21 КО Зајечар, урађен од стране геодетског бироа ГБ “ГЕОМЕТРИ” Зајечар
3. Геодетски снимак захваћеног подручја плана, за кп.бр.5748/21, урађен од стране геодетског бироа ГБ “ГЕОМЕТРИ” Зајечар, Р = 1 : 500
4. Мануал за кп.бр.5748/21, урађен од стране геодетског бироа ГБ “ГЕОМЕТРИ” Зајечар, Р = 1 : 500

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+1+Пк) НА КП.БР. 5748/21 КО ЗАЈЕЧАР, У ЗАЈЕЧАРУ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УВОД

- **Повод** за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране инвеститора, Пуфловић (Тодора) Првана из Халова, за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта (П+1+Пк), на к.п.бр. 5748/21, КО Зајечар, Зајечар, на улици Црвене армије бр.81 .
- Наведена локација, захваћена Урбанистичким пројектом, је изграђена и уређена и има постојећу намену - породично становање.
- Инвеститор пројекта, тј. корисник парцеле је заинтересован да на локацији створи услове за реконструкцију и доградњу постојећег објекта (П+1+Пк) , породичне стамбене зграде. Будући да за предметну локацију, од урбанистичких планова вишег реда постоји само ГУП града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12), а исти не дефинише конкретна правила уређења и грађења, било је неопходно да се за предметну локацију уради Урбанистички пројекат.
- **Циљ** израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска анализа и разрада локације, преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја на грађевинској парцели и привођење предметног простора планираној намени, а у складу са важећим планским документом шире просторне целине, тј. ширег подручја. Тачније Урбанистички пројекат дефинише урбанистичке параметре за изградњу објекта на предметном захвату. Овим пројектом се утврђују планиране промене на парцели и прецизно се дефинишу правила уређења и грађења.
- **Конкретни циљ** израде Урбанистичког пројекта је реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (П+1+Пк) на кп.бр.5748/21 КО Зајечар, а све у циљу рационалнијег и квалитетнијег искоришћења простора и хуманијег естетског обликовања ужег градског центра. То подразумева урбанистичко-архитектонско решење планираних радова, 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.
- Урбанистички пројекат је урађен на овереном геодетском снимку (катастарско-топографском плану).

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

Изради Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта (П+1+Пк), на к.п.бр. 5748/21, КО Зајечар, приступа се на основу издате Информације о локацији о намени парцеле, могућностима и ограничењима градње на кп.бр.5748/21, од стране Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, (IV/03 број: 353-27/2017 од 12.05.2017.године).

2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта:

- Члан 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);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС, број: 64/15)

- Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, потврдиће да је овај Урбанистички пројекат израђен у складу са планом вишег реда, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Пре потврђивања, одељење за урбанизам организоваће јавну презентацију.

- Пројекат је израђен у четири примерка и по овери, један примерак ће се чувати у архиви управе општине Зајечар.

2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

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, (к.п.бр. 5748/21, КО Зајечар,) плански основ представља:

- ГУП града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12)

- Будући да поменути план вишег реда не дефинише 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).

2.2.1. Извод из ГУП-а града Зајечара:

Намена предметног простора по ГУП-у:

- Ово подручје према ГУП-у града Зајечара припада **Зони ширег подручја центра града – зони V**, (зони постојеће индустрије).

- Централни део ове зоне представља тзв. “Пиково имање”, који се овим планом планира као уређени, слободни и зелени простор, уз постојеће становање, намењен спортским и рекреативним активностима. Постојеће породично становање унутар ове зоне се задржава, као рубни део те исте намене у околним зонама. Постојећи производни објекти, као појединачни објекти изван оближње индустријске зоне се задржавају. Највећи део ове зоне, 47,75% површине, је планиран за комерцијалне делатности, као зоне уз излазни правац из града. Југоисточна граница ове зоне је регулисано корито Црног Тимока, односно планирано заштитно зеленило уз његову десну обалу.

- **Претежна намена површина** из Генералног урбанистичког плана града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12) за предметну парцелу је **становање средње густине до 180ст/1ha**.

- У оквиру овог подручја преовлађује породично становање, са претежно слободно стојећим објектима на парцели, спратности (П+0), (П+Пк) и (П+1+Пк), као и са стамбеним јединицама, спратности (П+3), које се налазе више у градском језгру. Парцеле су различитих димензија, углавном уске, а дугачке. Величина парцеле креће се од 8 до 10ари. Валоризација објеката је различита, од објеката који су у добром стању, па до објеката лошијег бонитета.

- Простор шире контактне зоне, која окружује језгро са традиционалном градском матрицом, чине претежно зоне породичног становања са појединачним локацијама вишепородичног становања. Иако идентитет ове зоне чини породично становање, у оквиру ове зоне заступљени су садржаји јавних функција и служби, као и знатно процентуално учешће

секундарних делатности (индустријска производња, грађевинарство, производно занатство, складиштење, veleпродајни центри). То су постојећи индустријски комплекси који се инкорпорирају у постојеће стамбено ткиво, у циљу смањења дистанци на релацији место становања и место рада, у којима се формирају зоне услужних делатности са становањем у окружењу. На излазним правцима из града формирају се потези са интензивним развојем централних функција (пословање, трговина, услуге), али у мањем обиму и интензитету у односу на централно градско подручје. Овакав тренд има утицај на развој стамбене структуре ове зоне.

- У складу са карактером зоне у целини, тако и карактеристичних целина, ГУП-ом се предвиђа даљи развој стамбених садржаја на овом простору кроз:

- унапређење постојеће стамбене структуре уз реконструкцију блокова
- функционална унапређења, која подижу квалитет функционисања кроз повећање степена централитета у оквиру шире контактне зоне, поштујући карактер и специфичност сваке целине понаособ.

- С обзиром на неуједначен карактер регулације ове зоне, потези уз линијске центре имају карактеристике ивичне градње, претежно са објектима на регулацији, док су по ободу централних подручја, углавном заступљени слободностојећи породични објекти, повучени од регулационе линије. На овим потезима је пожељно успостављање континуитета грађевинских и регулационих линија, у циљу адекватног визуелног и функционалног повезивања са потезима у зони градског центра.

2.2.2. 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).**

- Карактер блока:

У складу са *Правилником*, третирали 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 објекта свих врста у стамбеним зонама и насељима средњих густина је до **пет надземних етажа**.

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

• Обухват:

- Урбанистичким пројектом обухваћена је једна катастарска парцела број 5748/21 КО Зајечар, општина Зајечар, на којој се планира реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (П+1+Пк). Постојећа намена објекта - породично становање, која се задржава.
- Границе захваћеног подручја пројекта, су у ствари границе постојеће катастарске парцеле, а то су уједно и границе будуће грађевинске парцеле за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта (П+1+Пк), што значи да границе остају непромењене. Тачна површина грађевинске парцеле, поклапа се са површином постојеће катастарске парцеле и утврђена је у препису листе непокретности, број листа 5931 К.О. Зајечар, издатог од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Зајечар. Захваћена парцела к.п.бр. 5748/21 је површине 5а 01m², а толика је и укупна површина обухваћена пројектом.
- Захваћено подручје Урбанистичког пројекта има неправилну четвороугаону, трапезасту, геометријску форму. У графичком делу пројекта дате су координате преломних тачака захваћеног подручја Урбанистичког пројекта.
- Захваћена катастарска парцела налази се у грађевинском подручју општине Зајечар.

• Границе:

- Границе пројекта су у ствари границе захваћене катастарске парцеле к.п.бр.5748/21 и то:
- на северу: северна граница тј. регулациона линија захваћене парцеле 5748/21 ка ул. Црвене армије
 - на истоку: међна линија захваћене кп.бр.5748/21 са суседом кп.бр.5748/3
 - на југу: међна линија захваћене кп.бр.5748/21 са суседом кп.бр.5746/2 и 5746/1
 - на западу: међна линија захваћене кп.бр.5748/21 са суседом кп.бр.5748/10

• Статус земљишта:

Захваћена катастарска парцела **кп.бр.5748/1** по врсти земљишта је *градско грађевинско земљиште* у државној својини. Носилац права на земљишту са правом коришћења је Пуфловић (Тодора) Прван из Зајечара. Постојеће стање парцеле је да је иста изграђена, уређена и комунално опремљена, са постојећом наменом: породично индивидуално становање.

Површина постојеће парцеле је 05,01а

- Укупна површина планиране грађевинске парцеле је 05,01а

• Анализа постојећег стања:

- Локација се налази у ширем градском центру града Зајечара, северно од централне градске зоне, са директним излазом на градску стамбену улицу Црвене армије, број 81.

Терен је условно раван, са благим нагибом ка унутрашњости парцеле. На делу постојеће кп.бр.5748/21 централно постављен је објекат број 1. - (П+1+Пк)- породична стамбена зграда. Објекат има одобрење за градњу, али нема употребну дозволу. Бочно од овог објекта, лепљен је објекат бр.2. -помоћни објекат (П+0), а у дну парцеле је објекат број 3. - такође помоћни објекат (П+0).

- 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.

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

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

4.1. Намена земљишта

- У претходном тексту (под тачком 2.2.) дефинисани су услови у погледу намене локације и правила грађења.

- Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ на основу кога ће се постојећи објекат реконструисати и доградити. Пројектом се утврђују промене и дефинишу планиране измене у оквиру постојећих габарита објекта. Урбанистичким пројектом се даје урбанистичко-архитектонска разрада локације, а будући да је локација већ изграђена, утврђују се промене и прецизно се дефинишу измене. Све планиране промене и измене на локацији, утврђују се у складу са наменама прописаним за дату локацију важећим Планом генералне регулације Сокобање („Сл.лист општине“ број 23/2014), а на основу *Правилника*.

- Као што је већ напред речено постојећа локација која се третира пројектом је у потпуности изграђена и уређена. Урбанистичким пројектом се задржава постојећа намена стамбеног објекта, исти се реконструише и дограђује, а у складу са дозвољеним параметрима.

- У том контексту, под реконструкцијом и доградњом планирају се следећи радови:

- Постојећи габарит објекта се задржава са делимичним одступањем тј. (доградњом) проширењем објекта у смислу проширења тераса;
- Пројектом се планира тотална реконструкција крова, при чему се задржава распоред просторија у поткровљу;
- Планирају се радови инвестиционог одржавања, извођење грађевинско занатских радова, на фасади објекта, уколико подразумевају замену облоге на фасадама, са комплетном заменом столарије.
- Објекат се реконструише и дограђује у складу са постојећом наменом и садржајима.
- Планирани радови на реконструкцији и доградњи стамбеног објекта подразумевају претходно рушење појединих дотрајалих делова постојећег објекта, као и рашчишћавање локације.

- Граф. прилог у пројекту Б-II-5 ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА R=1:250

4.2. Парцелација

- Урбанистичким пројектом се задржава постојећа катастарска парцела кп.бр.5748/21, ободне границе поменуте парцеле остају непромењене, формирајући границу захвата Урбанистичког пројекта, односно границу будуће грађевинске парцеле. Из тог разлога за потребе реконструкције и доградње стамбеног објекта (По+1+Пк) на кп.бр.5748/21 КО Зајечар, није потребно радити Пројекат парцелације или препарцелације.

- Урбанистичким пројектом, за потребе реконструкције и доградње стамбеног објекта (П+1+Пк), дефинише се једна грађевинска парцела у границама постојеће кп.бр.5748/21 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 реконструкције и доградње стамбеног објекта (По+1+Пк) на кп.бр.5748/21, није потребно радити Пројекат парцелације или препарцелације.

4.3. Регулација и нивелација

Регулација:

- Регулациона линија представља линију разграничења јавне површине од површина намењених за друге намене. Регулациона линија која разграничава постојећу катастарску парцелу (кп.бр.5748/21), од суседне саобраћајнице (улице Црвене армије), се задржава, остаје непромењена. Постојеће катастарске међе ка суседним парцелама такође се задржавају.
- Грађевинска линија представља линију постављања објекта према регулацији улице, (обавезујућа је). Ограничавајуће грађевинске линије су паралелне са границом парцеле и представљају ограничење зоне унутар које је дозвољена градња (доградња) објекта. Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објекта (доградњу), могуће је повлачење објекта ка спољашности парцеле, до прописаног минималног удаљења, а у складу са параметрима изграђености.
- Вертикална регулација објекта одређена је спратношћу.
- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле: Урбанистичким пројектом дефинисан је положај објекта грађевинском линијом у односу на регулациону линију суседне саобраћајнице, као и у односу на постојеће суседне парцеле, а у складу са *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу*. Будући да се Пројектом планира реконструкција и доградња постојећег објекта, то значи да се задржава положај постојећег објекта, из чијег габарита се излази само за ширину дограђених тераса.
- Правилником је дато минимално растојање између регулационе и грађевинске линије, као и минимално растојање грађевинских линија према суседним грађевинским парцелама и та растојања износе:
 - растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објекта у низу је 3,0m. У зони изграђених објекта ово растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објекта (преко 50%);
 - најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којим се обезбеђује међусобна удаљеност објекта, је 2,5m;
 - Напомена: Минимална растојања дефинисана Пројектом се не односе на постојеће објекте, већ само на новопланиране и на доградњу.
- Урбанистичким пројектом су планиране следеће грађевинске линије:
 - Грађевинска линија 1 - представља линију минималног дозвољеног удаљења планираног грађевинског објекта од регулационе линије ул. „Црвене армије“, а по *Правилнику* то удаљење је минимум 3,0m. Удаљење грађевинске линије од регулационе, код постојећег стамбеног објекта је (9,40m – 9,37m).
 - Грађевинска линија дата Пројектом представља линију могуће доградње постојећег објекта према регулацији улице. Урбанистичким пројектом је планирано померање грађевинске линије према улици за ширину дограђене терасе. Ивица терасе у приземљу се помера од постојећег габарита објекта за 2,70m, тако да је планирано растојање између грађевинске и регулационе линије износи (6,70m-6,67m).

Нивелација:

- Елементи за нивелационо постављање објекта на терену одређени су нивелацијом саобраћајница. Урбанистичким пројектом задржава се постојеће нивелационо решење на парцели, будући да је иста изграђена и уређена.
- Нивелациони елементи уређеног простора дефинисани су у односу на нивелете и нагибе суседне саобраћајнице. Као полазна кота ($\pm 0,00$ – са НВ 99,20m) узета је кота пода приземља. Све остале висинске коте рачунате су у односу на ову полазну коту.

- Нивелете нових саобраћајних и манипулативних површина ускладити са постојећим тереном и постојећим саобраћајним површинама. Предвидети све потребне падове, тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде предвидети слободним падом ка зеленим површинама, уз поштовање прописаних минималних падова.
- Регулациона линија, положај објекта (доградње) и коте терена дати су на графичком прилогу бр.: Б-II-3. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ R=1:250

4.4. Приступ локацији

- Предметна локација има обезбеђен директан приступ на јавну саобраћајну површину. Грађевинска парцела за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта (П+1+Пк) на кп.бр.5748/21 има омогућен директан колски и пешачки приступ са суседне саобраћајнице ул. "Црвене армије". Будући да се ради о већ изграђеној парцели, иста је делимично уређена и ограђена. На парцели постоје два колска улаза (капије) и један пешачки улаз (капија). Капије су постављене периферно на угловима парцеле, на регулационој линији.

4.5. Саобраћај и саобраћајне површине

- Постојећа грађевинска парцела (кп.бр.5748/21) се на северозападу граничи са градском улицом, ул. "Црвене армије", тако да има омогућен директан приступ са суседне јавне саобраћајнице. Као што је напред речено, постојећа парцела је ограђена и изведене су две колске и једна пешачка капија, са приступне улице. Међутим постојеће стање на парцели је такво да унутар локације нису изведене саобраћајне и пешачке површине (стазе). Урбанистичким пројектом дато је партерно уређење дворишта око објекта. Пројектом су од постојећих капија дефинисане колске и пешачке стазе и прилази до објекта на парцели, односно до постојећих улаза у објекте. Колски приступ парцели решен је као улазно-излазни.
- Нивелациони елементи планиране саобраћајне површине, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе - суседне постојеће саобраћајнице.
- Коловозна површина манипулативног простора обрађује се завршним слојем од асфалта, бетона или бетонских (камених) плоча на одговарајућој подлози .

4.6. 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 постојећег помоћног објекта.
- Графички прилог у пројекту: (Б-II-4) - ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА R=1:250

4.7. Начин заштите суседних објеката:

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 нових објеката или доградње 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:

Постојећи стамбени објекат (П+1+Пк) на кп.бр.5748/21 је слободностојећи, тј. не додирује ни једну грађевинску линију. Међутим за постојећи стамбени објекат "лепљен" је суседни помоћни објекат, изграђен без грађевинске дозволе, а на истој грађевинској парцели. Поменути помоћни објекат, на другој страни, лежи на међи са суседном кп.бр.5748/3.

- Удаљење постојећег стамбеног објекта (који се реконструише и дограђује) од суседних објеката није у складу са прописаним минималним удаљењима према свим суседима.

Међутим овај услов не важи код постојећих објеката. Код дограђеног дела овај услов је испоштован.

- Планирана намена објекта на грађевинској парцели:

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

- Ограђивање грађевинске парцеле:

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

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

- Приликом формирања градилишта за планирану реконструкцију и доградњу, потребно је обезбедити све објекте на парцели, као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

4.8. Посебни услови:

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

- Мере енергетске ефикасности изградње – приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Сл.гласник РС” бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл.гласник РС” бр. 69/12).

- Заштита од пожара – заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 20/15), Законом о ванредним ситуацијама (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

- Заштита од елементарних непогода – ради заштите од елементарних непогода, проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 92/11, 93/12), другим прописима и стандардима из ове области.

- Услови за реконструкцију и доградњу објеката – Постојећи објекти могу се реконструисати и дограђивати уз поштовање правила грађења из ГУП-а града Зајечара („Сл.лист града Зајечара“, број: 15/12), важећих прописа и стандарда, у складу са Правилником општим правилима за регулацију и изградњу.

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

- Грађење објекта, односно реконструкцију и доградњу планирану 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, као и при реконструкцији и доградњи, 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).

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле:

Садржај у склопу парцеле:	БРГП (m²)	нето (m²)	Р о в р ш и н а р а р с е л е	k.p.br.5748/21	5a 01m²
1) Постојећи стамб.обј.(П+1+Пк) који се реконструише и дограђује	(90 + 22) 112				
2) Постојећи помоћни објекат (без дозволе за градњу)	42				
3) Постојећи помоћни објекат (без дозволе за градњу)	25				
Укупно под објектима:	179				
Саобраћајне површине	99				
Пешачке површине	49				
Уређене зелене површине	175				
Укупна неизграђена површина	322				
Укупна површина гр.парц. ГП-1	5a 01m²		Укупно ГП-1	5a 01m²	

Табеларни приказ планираних и остварених урбанистичких параметара за реконструкцију и доградњу на грађевинској парцели ГП-1

Површина грађ.парцеле ГП-1 је $P=5a\ 01m^2$

Параметри	Задати параметри	Остварени параметри
Удаљеност грађевинске од регулационе линије	3m	6,67-6,70m
Удаљеност објекта од граница суседних парцела	min. 2.5m	Миним. растојање - објекат лежи на међи
Макс.индекс изграђености	2,0	0.77
Макс.степен заузетости (%)	50%	35,53%
Макс.спратност/висина обј.	Мах 5 надземних етажа	Максимум П+1+Пк
Зелене површине (%)	Min. 20%	34,93%
Намена	Станов.средње густине (породичностановање)	Станов.средње густине (породичностановање)
Паркирање	1	1

- Пројектовани степен (индекс) заузетости земљишта :

$$Пз = \frac{Пбр.об.}{Плок.} \times 100 = \frac{179}{501} \times 100 = 35,73\% < \text{мах. доз } 50\%$$

- Пројектовани степен (индекс) изграђености земљишта:

$$Пи = \frac{Пбр.раз.изгр.}{Плок.} = \frac{385}{501} = 0,77 < \text{мах. Доз. } 2,0$$

- Урбанистичко архитектонска разрада локације дата је на графичком прилогу Б-П-5. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ R=1:250

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ 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 попличавањем од природног или вештачког камена;
- Пешачке површине, тротоари, пешачке стазе око објекта и платои, раде се од бетона или се обрађују попличавањем 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 попличавања, начин обраде жардињера, фонтане.

б) Озелењавање

- Урбанистичким пројектом дата су и правила озелењавања и пејзажног уређења, на нивоу предметне грађевинске парцеле. Минимални степен зелених површина на нивоу грађевинске парцеле је **20%** површине парцеле, а пројектом је постигнут степен зелених површина (односи се на чисто зелене травнате површине) од **34,93%**.
- 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).

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА СПОЉНУ МРЕЖУ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Грађевинска парцела која се третира пројектом (кп.бр.5748/21 КО Зајечар) је изграђена и комунално опремљена.
- Сви постојећи објекти, као и објекат на коме се планира реконструкција и доградња, су прикључени на електроенергетску, телекомуникациону мрежу, градску водоводну и канализациону мрежу, топоводну мрежу, а према важећим техничким прописима, стандардима и условима надлежних јавних предузећа.
- На предметној парцели се Пројектом не планирају нови објекти. Планирани радови обухватају само проширење (доградњу) тераса и реконструкцију крова, при чему објекат задржава распоред и намену просторија. Пројектом се не планирају интервенције унутар објекта, нити у оквиру захвата Пројекта.
- Из горе наведеног разлога Урбанистичким пројектом није третирана разрада прикључака на мрежу инфраструктуре.
- Приказ постојеће инфраструктурне мреже дат је у оквиру графичког прилога бр. Б-II-2 ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА НА КТП ПЛАНУ СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ИНФРАСТРУКТУРОМ R=1:250
- **Атмосферска канализација:**
 - Будући да је постојећи комплекс у потпуности изграђен, за исти се Пројектом решава проблем атмосферских вода само са новоформираних површина у оквиру партерног уређења и то нивелацијом површина, сакупљањем атмосферских вода и њеним канализацијом и одвођењем ка постојећој мрежи атмосферске канализације (уколико је има) и према зеленим површинама.
 - Нивелете нових саобраћајних, манипулативних и пешачких површина ускладити са постојећим тереном и постојећим саобраћајним површинама. Предвидети све потребне падове, тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Одвођење атмосферске воде предвидети слободним падом ка зеленим површинама, уз поштовање прописаних минималних падова.

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

- Будући да се Урбанистичким пројектом третира парцела која је изграђена, није потребно радити геотехничка испитивања терена приликом израде пројектне документације.
- Подручје општине Зајечар, на којем се налази и простор обухваћен Пројектом према сеизмолошко-геолошким карактеристикама, припада зони 8 MCS°; степен сеизмичности VIII.
- Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високо градње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ број: 31/81; 49/82; 29/83; 21/88 I 52/90) и према другим законима и прописима.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Простор који се обрађује Урбанистичким пројектом према ГУП-у града Зајечара припада Зони ширег подручја центра града – зони V, (зони постојеће индустрије), те је оптерећено повећаним саобраћајем, као и свим осталим елементима који прате градске центре (бука, прашина, загађење и тд.). Ради ублажавања свих ових потенцијалних 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.
- Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, норматива и стандарда.
- Приликом Пројекта подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС" број:135/04; 36/09; 72/09; 43/11;- одлука УС I 14/16).
- Простор који се обрађује Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију "потенцијално угрожених делова животне средине". Постојећи објекти, као и предвиђена доградња, својом наменом не могу угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу.
- Закључак је да се планираном реконструкцијом и доградњом, као 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.

• Смернице за 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, 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.
- 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 града Зајечара.
- 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.
- **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.(Закон о управљању отпадом (01.12.2010.) - "Сл. Гласник РС" број: 36/09 I 88/10;
 - 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 отпада решава се сагласно условима надлежног јавног комуналног предузећа, планирањем потребне запремине и врсте судова, као и времена њиховог пражњења.

10. УРБАН. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕОПОГОДА

10.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА

- 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).

10.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ 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, орканси 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.
 - У циљу заштите од грома на будућим објектима обавезно је постављање громобранских инсталација;
- Услови заштите од поплава:

Могућност плавлeња локације не постоји.

Заштита од атмосферских вода оствариће се изградњом мреже атмосферске канализације.

- **Олујни ветрови:**

- При диспозицији објекта 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 објекта спада у средње изложене објекте дејству ветра или изражено у кп/м^2 у I зони.

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

- **Услов заштите од ратних разарања**

- У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" број111/2009.) 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.

- 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".

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

- **Мере заштите природних добара:**

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра. У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова / налазача је да ако пронађе геолошка и палентеолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана, од дана проналаска, и да предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађа.

- **Мере заштите културних добара:**

- На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нису до сада утврђена археолошка налазишта.

- Уколико се у току извођења грађевинских радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмет, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА УЗ ИДЕЈНА РЕШЕЊА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ СТАМБ.ОБЈ. (П+1+Пк):

- Идејним решењем, које је дато у оквиру Урбанистичког пројекта, предвиђено је да се изврши реконструкција крова, доградња тераса и обнова фасада постојећег стамбеног објекта (П+1+Пк).

• Просторно обликовни концепт:

- Ближа геодетска одређења регулационе и грађевинске линије дата су у граф.прилогу број: Б-II-3. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ R=1:250

- Задржава се спратност постојећег објекта (П+1+Пк)

- Задржава се кота пода приземља - постојећа на (+/- 0,00) на (+ 99,20), а такође и постојећа кота слемена крова, која је на коти (+ 9,50) на (+108,70). Под реконструкцијом крова се планира реконструкција постојеће кровне конструкције, уградња изолације и препокривање. У обликовном смислу реконструкцијом крова се задржава постојеће слеме, али постојећи двоводни кров се реконструише у четвороводни, са планираним баджама.

- проширују се постојеће терасе на уличној фасади и дограђује се терасе на бочној фасади, изнад главног улаза у објекат.

- Планира се ревитализација фасада, са уградњом спољне изолације зидова и комплетном заменом столарије. Објекат се реконструише и дограђује у складу са постојећом наменом и садржајима. Планирани радови спадају у категорију инвестиционог одржавања објекта, и подразумевају извођење грађевинско занатских радова на фасади објекта.

- Двориште око објекта, које је у затченом стању неуређено, Пројектом се сређује, тј. дато је партерно решење парцеле.

• Архитектонско и функционално-организациони концепт:

- Функционално решење дато Пројектом се заснива на постојећој стамбеној намени која се задржава. Намена самог објекта са распоредом просторија се такође задржава.

- У том контексту, под реконструкцијом и доградњом планирају се следећи радови:

- Постојећи габарит објекта се задржава са делимичним одступањем тј. проширењем објекта у смислу проширења тераса, док је организација и распоред просторија унутар објекта непромењен;
- Пројектом се планира тотална реконструкција крова, при чему се задржава распоред просторија у поткровљу;
- Пројектом је дато партерно уређење дворишта са јасно дефинисаним улазима на парцелу, (капијама), као и колским, пешачким и зеленим површинама
- Планирани радови на реконструкцији и доградњи стамбеног објекта подразумевају претходно рушење појединих дотрајалих делова постојећег објекта, као и рашчишћавање локације.

- У оквиру постојећег габарита дограђено је ПРИЗЕМЉЕ, СПРАТ и ПОТКРОВЉЕ и реконструисана кровна конструкција.

- ПРИЗЕМЉЕ:

- Овде је идејним решењем задржана постојећа стамбена намена и функционално решење, тј. задржан је постојећи распоред просторија.

- постојећа тераса на уличној фасади је дограђена (проширена) и надкривен је улазни део (улазни трем), на бочној фасади.

- 1. СПРАТ:

- Задржана је постојећа стамбена намена и функционално решење, тј. задржан је постојећи распоред просторија.

- постојећа тераса на уличној фасади је дограђена (проширена) и такође је дограђена тераса на бочној фасади, која надкрива улазно степениште (у приземљу).

- **ПОТКРОВЉЕ:**

- Задржана је постојећа стамбена намена и функционално решење, тј. задржан је постојећи распоред просторија. Поткровље има пуну висину и затворено је АБ таваницом.

- постојећа тераса на уличној фасади је дограђена (проширена) и надкривена кровном баджом

- Таванске просторије су осветљене преко планираних кровних баджа.

- **КРОВ:**

- Кров је реконструисан од постојећег двоводног крова у четвороводни кров са кровним баджама. Задржан је постојећи нагиб кровних равни од 30° и у систему дрвене конструкције од четинара 2. класе, резана јелова грађа у димензијама према статичком прорачуну.

- преко рогова су предвиђени сви слојеви изолације у складу са прописима и стандардима за планирану намену. Предложено решење: рогови, рендисана дашчана оплата или ОСБ плоче, летве у подужном и попречном правцу ("вентилирајући кров") и финални покривач, по избору инвеститора.

• **Конструктивни концепт:**

- Конструкција постојећег објекта је у зиданом систему, са носивим опекарским блоком и хоризонталним и вертикалним АБ серкложима.

- Међуспратна конструкција је "ферт" плоча.

- Кровна конструкција је од четинара 2. класе

• **Материјализација:**

- Урбанистичким пројектом се задржава постојећи објекат. Материјале за планирану доградњу усагласити са постојећим.

- Пројектом је планирана обнова фасада тј. планирана је изолација постојећих спољних зидова са термоизолацијом од $d=10\text{cm}$ од тврдых плоча камене вуне или стиропора, са адекватном завршном обрадом по избору инвеститора и пројектанта.

- Терасе су са завршном обрадом по избору инвеститора.

- пројектом је планирана кооплетна замена постојеће дрвене столарије на спољним зидовима, адекватном ПВЦ столаријом по избору инвеститора.

- одводњавање атмосферских вода са косих кровних равни се решава и одводиолучним хоризонталама и вертикалама од бојеног лима.

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

• **Спољно уређење:**

Композиционо и партерно уређење парцеле је решено у складу са постојећом стамбеном наменом објекта на парцели.

Графички прилог бр. Б-II-5. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ R=1:250

13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Имајући у виду да се овим Пројектом разрађује локација која је изграђена и делимично уређена, као и планирани обим радова мали (реконструкција и доградња), није планирана фазна реализација радова.

14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Овај Урбанистички пројекат представља основ за подношење захтева за израду и издавање Локацијских услова, у складу са чл. 53. 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);
- **Планираној изградњи, односно реконструкцији и доградњи, не може се приступити на основу издатих Локацијских услова, већ након добијене Грађевинске дозволе, издате на основу одговарајуће техничке и инвестиционе документације.**

Саставио:

Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0545 03

.....

15. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат је урбанистичко-технички документ, који представља правни и урбанистички основ за изградњу, санацију, реконструкцију и доградњу пратећих објеката у оквиру Комплекса окружног затвора у Зајечару, на кп.бр.21 068 по л.н.6285 КО Велики извор, 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 Пројекта вршиће Општинска управа - Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

Пројекат ступа на снагу после усвајања и потписивања од стране Општинске 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:

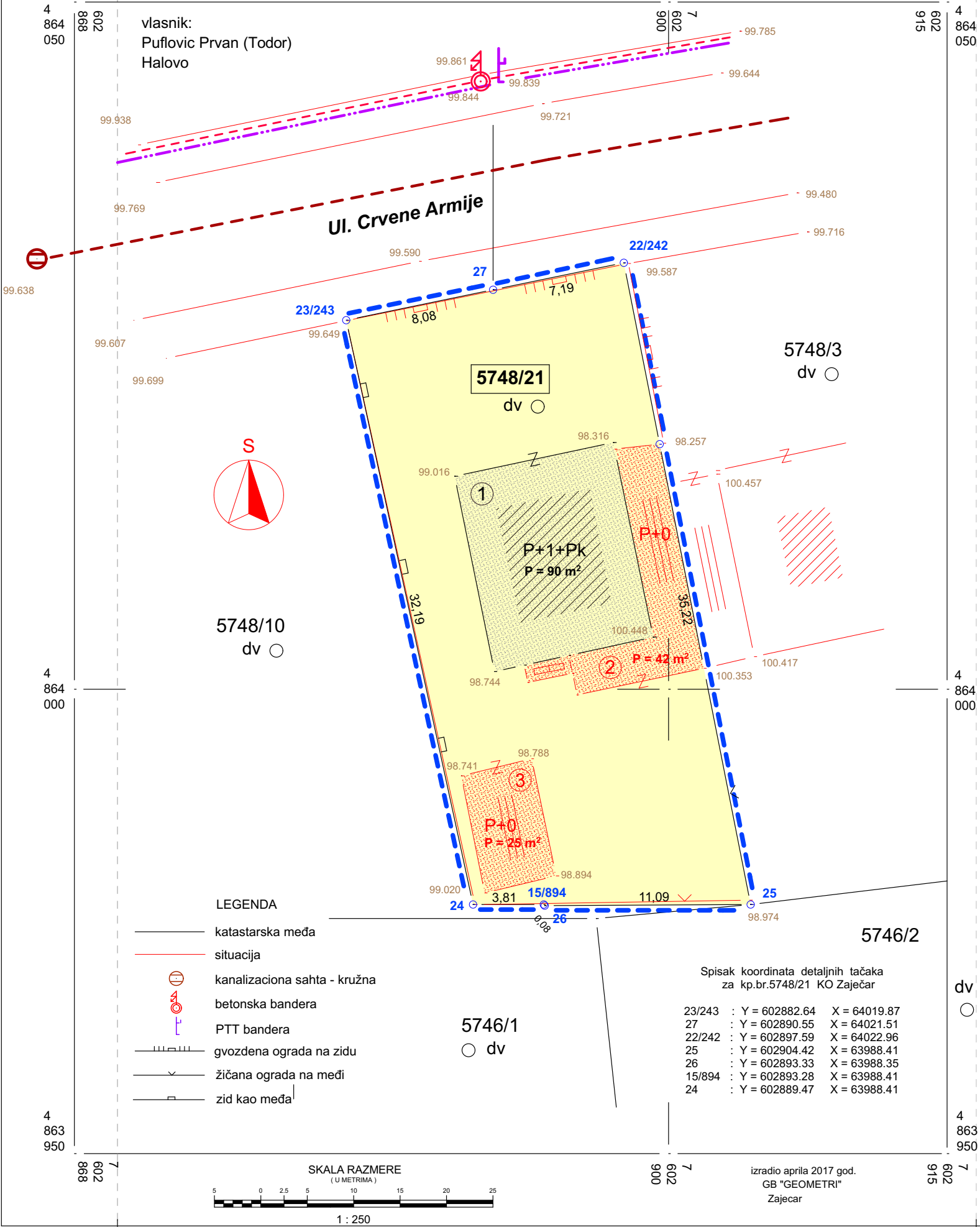
.....

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

Republika Srbija
Opština Zajecar

za kp. br. 5748/21

KO Zajecar



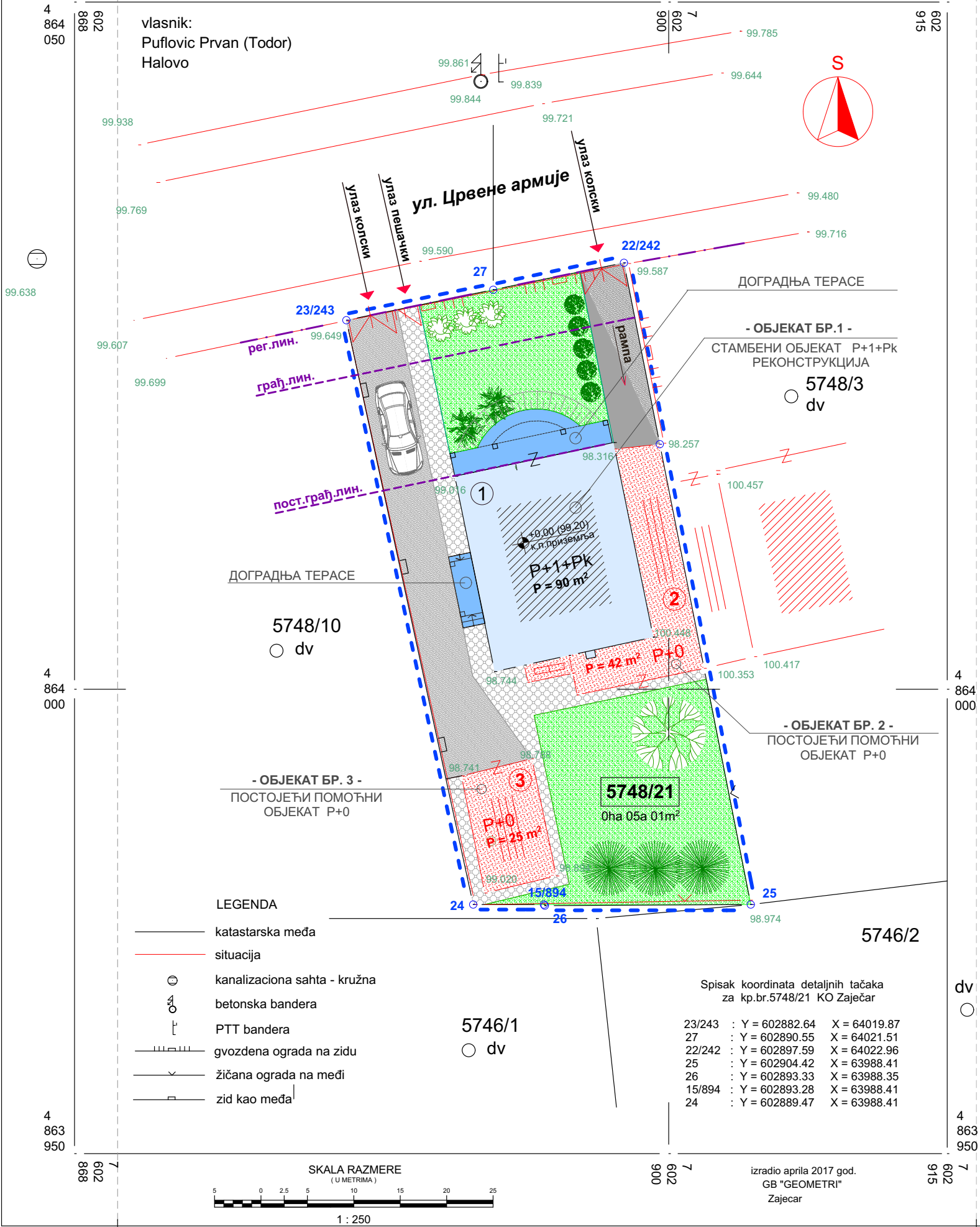
 "БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. Књажевац ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац www.birocvetkovic.co.rs / тел/факс: 019 / 731-235		ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+1+ПК) НА к.п.бр. 5748/21 КО ЗАЈЕЧАР	
МП:	Сарадници: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Сузана ПРОДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ. Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.	ПРИЛОГ РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.	Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.	Размера: 1 : 250	Датум: мај 2017.год.
			Број листа: Б - II - 3.

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

Republika Srbija
Opština Zajecar

za kp. br. 5748/21

KO Zajecar



ЛЕГЕНДА ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА:

- 22/242 ... 27 ⊙ ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ПОСТОЈЕЋИХ КАТ. ПАРЦ.
- 5748/21 ПОСТОЈ. К.П.БР. 5748/21 ЗАХВАЋЕНА ПРОЈЕКТОМ
- ГП-1 ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
- ① СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (P+1+Pк)
- РЕКОНСТРУКЦИЈА
- ① СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (P+1+Pк)
- ДОГРАДЊА ТЕРАСЕ
- ② ПОСТОЈЕЋИ ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ (P+0)
- ③ ПОСТОЈЕЋИ ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ (P+0)
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНЕ УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНИ ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- ПЛАНИРАНИ НИСКИ ЛИШЋАРИ
- ПЛАНИРАНИ ВИСОКИ ЧЕТИНАРИ
- ПЛАНИРАНИ НИСКИ ЧЕТИНАРИ

ЛЕГЕНДА ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА:

- ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ КАТАСТАР.ПАРЦЕЛА
(КАТАСТАРСКО СТАЊЕ)
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ЗАХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ЛЕГЕНДА ОБЈЕКАТА И САДРЖАЈА:

- ① ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА: П=90m²
(ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ НА КОМЕ СЕ ПЛАНИРА
РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА)
- ② ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ: П=42m²
(ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ У ФАЗИ ОЗАКОЊЕЊА)
- ③ ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ: П=25m²
(ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ У ФАЗИ ОЗАКОЊЕЊА)

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

М.П.

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.

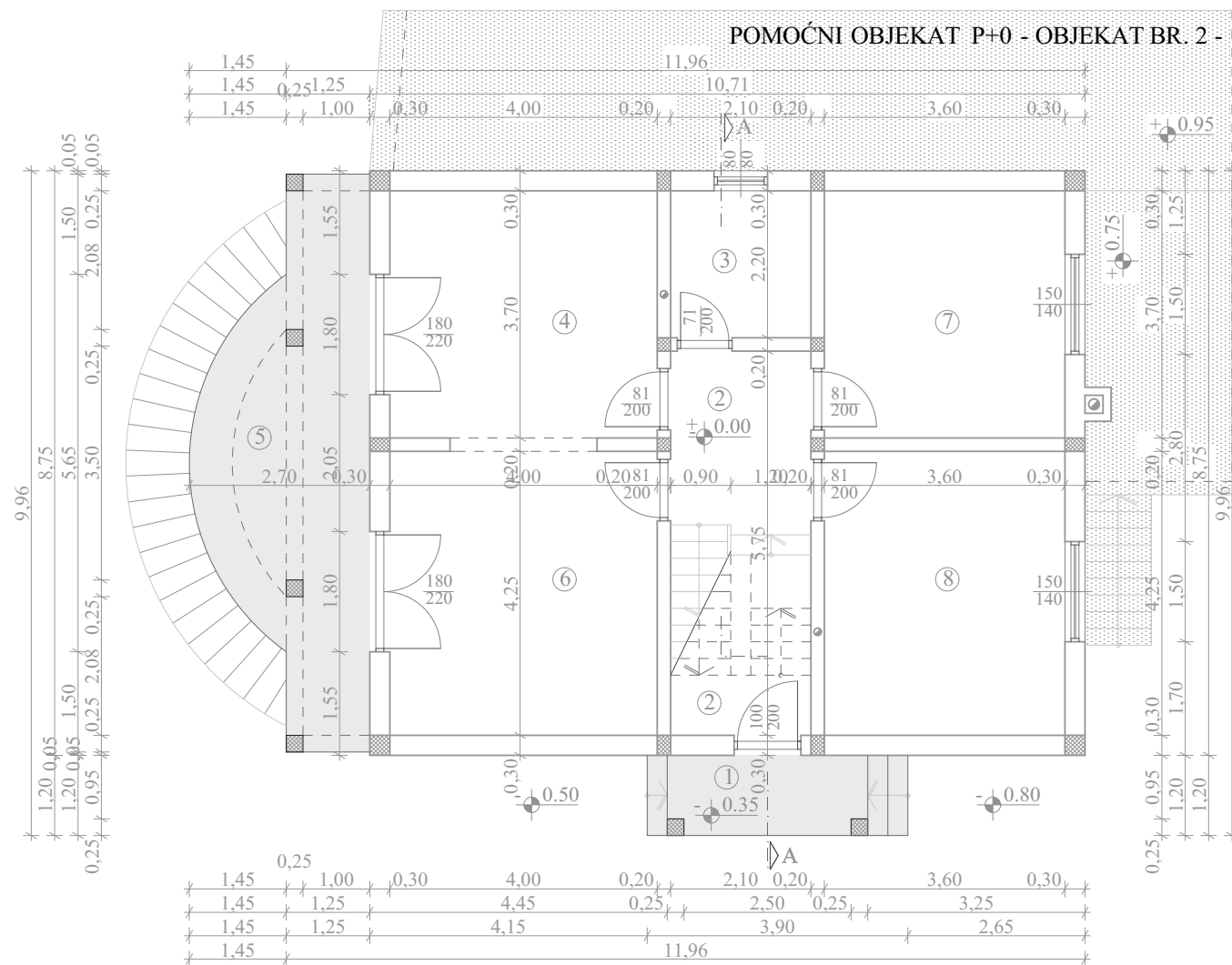
Размера:
1 : 250

Датум:
мај 2017.год.

Број листа:
Б - II - 4.

ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ
ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКАТА (P+1+Pк)
НА к.п.бр. 5748/21 КО ЗАЈЕЧАР

ПРИЛОГ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
СА ПАРТЕРНИМ РЕШЕЊЕМ



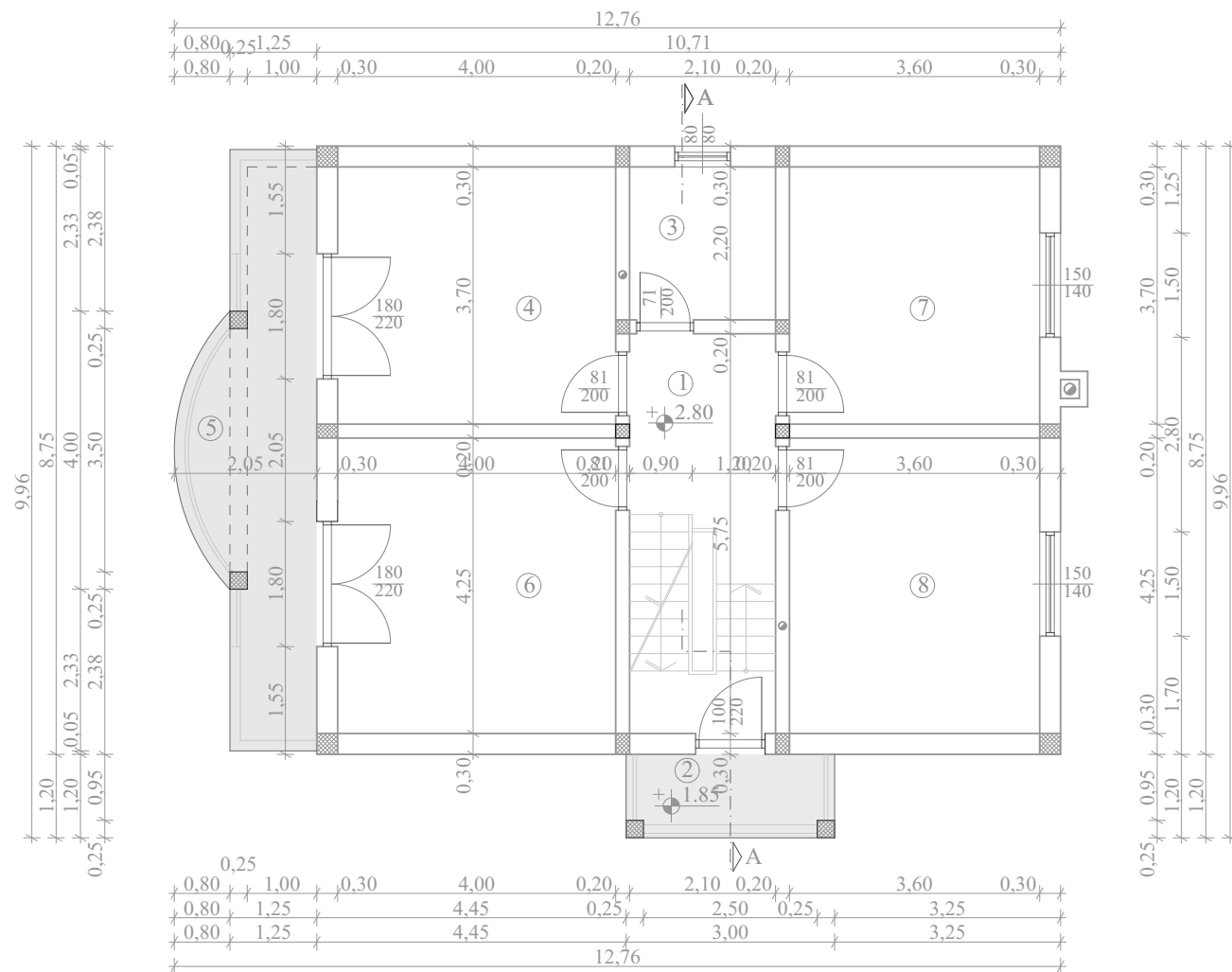
LEGENDA POVRŠINA			
R.Br.	NAMENA PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA m ²
1.	Ulazni trem	Gran. pločice	3.47
2.	Hodnik sa stepeništem	Gran. pločice	10.50
3.	Kupatilo	Ker. pločice	4.62
4.	Kuhinja i trpezarija	Gran. pločice	14.80
5.	Terasa	Gran. pločice	10.55
6.	Dnevni boravak	Gran. pločice	17.44
7.	Soba	Parket	13.32
8.	Soba	Parket	15.30
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA			90.00 m ²

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	112 m²
---------------------------------	--------------------------

**IDEJNO REŠENJE
REKONSTRUKCIJE I DOGRADNJE
POSTOJEĆEG OBJEKTA (P+1+Pk)**

**OSNOVA PRIZEMLJA
- NOVOPROJEKTOVANO - R=1:100**

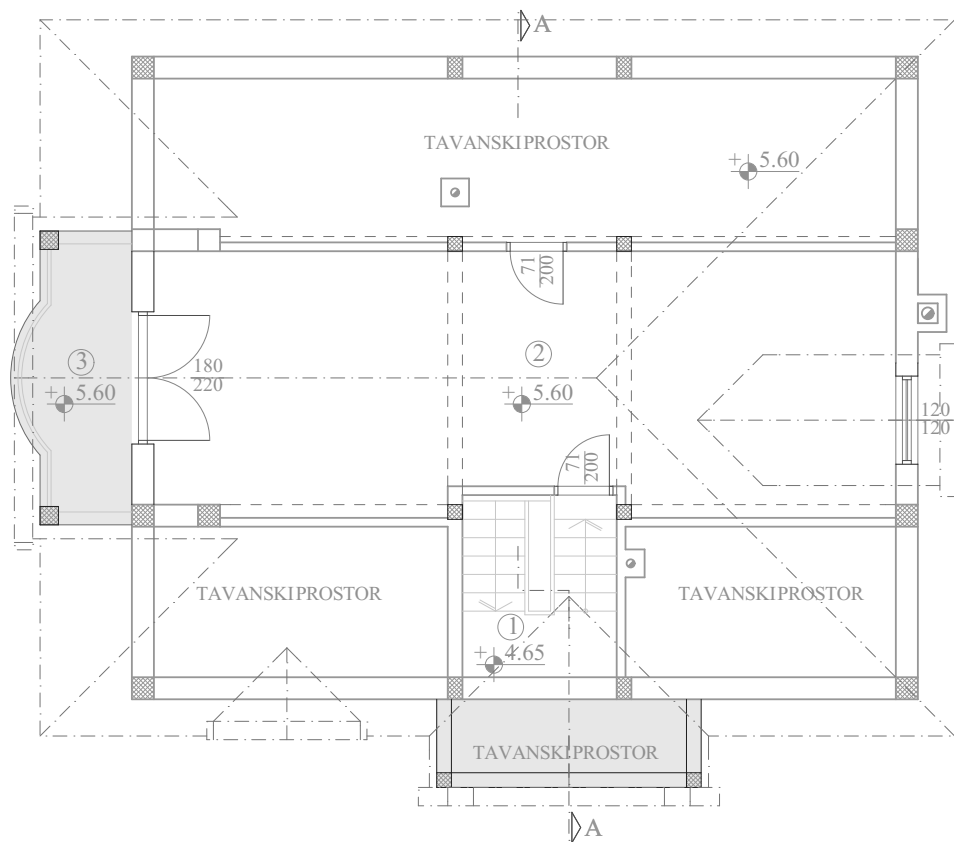
Projektant:



IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE I DOGRADNJE POSTOJEĆEG OBJEKTA (P+1+Pk)

OSNOVA SPRATA - NOVOPROJEKTOVANO - R=1:100

Projektant:



LEGENDA POVRŠINA			
R.Br.	NAMENA PROSTORIJE	VRSTA PODA	POVRŠINA m ²
1.	Stepenišni prostor	Gran. pločice	4.66
2.	Hobi prostor	Gran. pločice	34.08
3.	Terasa	Gran. pločice	5.10
UKUPNA NETO POVRŠINA POTKROVLJA			43.84 m ²
BRUTO POVRŠINA POZKROVLJA			99 m ²

**IDEJNO REŠENJE
REKONSTRUKCIJE I DOGRADNJE
POSTOJEĆEG OBJEKTA (P+1+Pk)**

**OSNOVA POTKROVLJA
- NOVOPROJEKTOVANO - R=1:100**

Projektant:



**SEVEROZAPADNA FASADA
- NOVOPROJEKTOVANO STANJE - R=1:100**

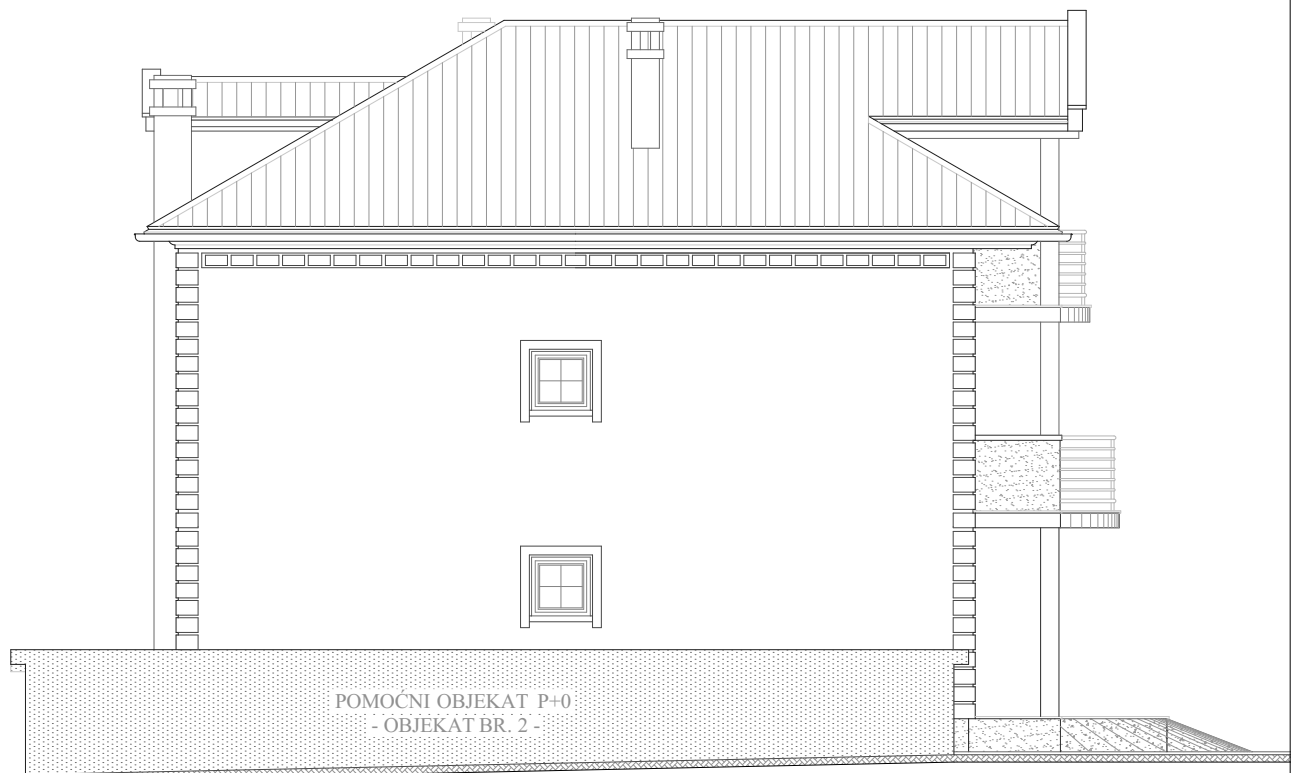


**JUGOZAPADNA FASADA
- NOVOPROJEKTOVANO STANJE - R=1:100**

Projektant:



JUGOISTOČNA FASADA
- NOVOPROJEKTOVNOP A STANJE=1:100



SEVEROISTOČNA FASADA
- NOVOPROJEKTOVANO - R=1:100

Projektant: