

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНИ ДЕО – Урбанистички пројекат за реконструкцију и надградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр.3933 КО Крагујевац 3 са предлогом позиције нових паркинг места на КП бр.3914/1 КО Крагујевац 3, израђен је у августу 2016.године од стране VIRTUAL TEAM-а и одговорног урбанисте др Јелене В. Атанасијевић, диа. Градска управа за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине као и надлежна комисија за планове, усвојили су и потврдили урбанистички пројекат, бр.потврде XVIII 350-901/16 од 13.10.2016. чиме су остварени услови за његову реализацију.

Додатним анализама и обиласком терена утврђено је да је у простору потребно наћи нову позицију за реализацију потребног паркирања, како се не би утицало на постојећи зелени фонд, који је вишегодишњи и високих квалитативних карактеристика. Након тога покренута је иницијатива Управе за инвестиције, у чијој је надлежности уређење јавних простора, да се предметни урбанистички пројекат измени у делу саобраћајног решења и дефинише нова позиција за реализацију потребног паркинга.

1. ОПШТИ ДЕО

Урбанистичким пројектом за реконструкцију и надградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр.3933 КО Крагујевац 3 уз ул. Града Сирена (у даљем тексту Урбанистички пројекат), уређују се и дефинишу урбанистичко-техничка решења којим ће се сагледати и испројектовати/испланирати изградња нових паркинг места на јавној површини у постојећем отвореном блоку проширењем постојећих паркиралишта или уређењем јавних површина која се тренутно не користе, а у складу са потребама будуће надградње стамбеног објекта, која би требало да са комплетним решењем обезбеде рационално, квалитетно и одрживо коришћење земљишта у складу са Законом и захтевима инвеститора.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПРАВНИ ОСНОВ за израду Урбанистичког пројекта су:

- Закон о планирању и изградњи (Сл гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 – испр. 24/2011 - испр. 121/2012 – испр.. Одлука УС бр. 64/2010-66, 42/2013-37, 50/2013-23, 54/2013-114, 98/2013-258, 132/2014 , 145/2014 и 83/2018);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/2015);
- Одлука о допуни Одлуке о начину утврђивања цене за отуђење закупнине и доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Сл.лист града Крагујевца, бр 3/2016).

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Урбанистичког пројекта је:

- ПГР-а „Центар Стара Варош“ (Сл лист града Крагујевца бр 27/12 и 47/14)

1.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата урбанистичког пројекта формирана је тако да обухвата КП бр.3933 КО Крагујевац 3, део КП бр.3934 КО Крагујевац 3 и граничи се са КП бр.3914/1 КО Крагујевац 3. У оквиру границе обухвата УП-а налази се део ул Владике Николаја Велимировића, који је у директној вези са ул Града Сирена, до које се простире границу предметног УП-а.

Обухват урбанистичког пројекта приказан је посебно на графичком прилогу бр. 01.02- Катастарско топографска подлога са границом обухвата и укупне површине је сса П=10а значајне за целокупно Урбанистичко решење.

За потребе израде урбанистичког пројекта коришћене су следеће подлоге и подаци:

- копија плана катастарске парцеле бр. 3933 КО Крагујевац 3;
- снимљена и оверена топографска подлога (јул 2016);
- информација о локацији за потребе израде урбанистичког пројекта;

Коришћене подлоге су одговарајуће за потребе израде графичког и аналитичког дела урбанистичког пројекта и омогућују дефинисање и приказ свих потребних елемената предвиђених за ову врсту документа.

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ИЗВОД ИЗ ПГР ЦЕНТАР СТАРА ВАРОШ

ПГР Центар-Стара Варош представља план који се користи у делу – планиране регулације, односно за издавање регулационих елемената.

1.4. ПРЕГЛЕД ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Услови и подаци надлежних органа и институција за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију и надградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр.3933 КО Крагујевац 3 уз ул. Града Сирена:

	НАДЛЕЖНА ИНСТИТУЦИЈА / ОРГАН	број предмета
1	ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА КРАГУЈЕВАЦ, Ул. Краља Александра И Карађорђевића бр.48, 34 000 Крагујевац	Бр. 9746/1 од 11.07.2016. Технички услови за израду Урбанистичког пројекта
2	ПД ЕД ЦЕНТАР Д.О.О. Ул. Слободе бр. 7 34 000 Крагујевац	Бр.184508/2 од 03.08.2016. Технички услови за израду Урбанистичког пројекта
3	ЕНЕРГЕТИКА Д.О.О Косовска 4А, 34 000 Крагујевац	Бр. 4025/16 ПП од 11.07.2016. Технички услови за израду Урбанистичког пројекта
4	ЈКП ЧИСТОЋА Крагујевац, Ул. Индустијска бр. 12, 34 000 Крагујевац	Бр 1-9744 од 21.07.2016. Технички услови за израду Урбанистичког пројекта
5	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА АД - Извршна јединица Крагујевац	Бр. 261665/3-2016 од 12.07.2016. Технички услови за израду

Краља Петра Првог бр.9, 34 000 Крагујевац	Урбанистичког пројекта
---	------------------------

1.5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта је планирана реконструкција и надградња стамбеног вишепородичног стамбеног објекта, чиме се повећавају стамбени капацитети, односно 2 нове стамбене јединице; Урбанистичким пројектом треба показати и доказати да постоје могућности израде 2 нова паркинг места у постојећем отвореном блоку проширењем постојећих паркиралишта / уређењем јавних површина које се тренутно ненаменски користе.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је рационално и функционално урбанистичко - архитектонско решење. Стварање основа за издавање локацијских услова уз проверу и потврђивање основних урбанистичких услова и параметара изградње према планској документацији.

Посебни циљеви израде овог урбанистичког пројекта су одређивање зоне изградње нових паркинг места, саобраћајног приступа, начина прикључења објекта који се реконструише и надграђује на постојећу комуналну инфраструктуру и уређења зелених површина.

1.6. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација израде Урбанистичког пројекта налази се у центру Крагујевца, између улица Владике Николаја Велимировића и ул Града Сирена, у зони становања високих густина А.1.1. Објект који би требало да се реконструише и надгради је солитер (ул Владике Николаја Велимировића бр 1) испред чијег улаза већ постоје уређена паркинг места за постојеће стамбене јединице. Простор око стамбеног објекта је уређен пешачко-колским површинама, уређеним зеленилом и паркинзима.

2. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

У зони урбанистичког обухвата плана, у близини катастарске парцеле КП бр.3933 КО Крагујевац 3, уз ул Владике Николаја Велимировића, организује се део простора, тако да се формирају два нова паркинг места димензија 2.3m x 4.6m са приступом из поменуте улице. **Позиција паркинг места ПМ1 и ПМ2 означена су на графичким прилозима 02.02-Урбанстичко решење са приказом саобраћајног решења и 03.02-Регулационо и нивелационо решење са саобраћајним решењем. Паркинг места су проширење у односу на планирани капацитет, који је ПГР-ом, предвиђен као паркирање у блоку.**

Овакво решење нових паркинг места потврђује оправданост и коректност у Реконструкцији, надградњи, наткривању и претварању дела 10. етажe у стамбени простор, пошто са овим решењем, постојећи простор за паркинг, испред објекта, треба да увећа за 2 паркинг места (за 2 нове стамбене јединице ознака 23 и 24).

Физичку струкутру захвата чини стамбени вишепородични објект спратности По+П+10 са уређеним паркингом, пешачко-колском зоном и зеленилом. Постојећи стамбени објект би

требало да се надгради и догради на последњој 10. етажи у укупној површини од сса 65m², тако да се постојећа стамбена јединица ознаке 21 „прошири“ за дневни биравак, односно за укупно сса 20m²; и планирана је изградња, односно доградња 2 мање стамбене јединице ознака 23 и 24, површина сса 20m². (Ознаке су преузете из Идејног архитектонског решења реконструкције и надградње солитера).

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење-реконструкција, доградња, наткривање и претварање у стамбени простор дела 10. спрата равног крова проходне терасе, које је испројектовала Агенција за пројектовање „ARCHI pro“ из Крагујевца, одго. Пројектант је Александра В. Ристић.

2.1. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Зона урбанистичког обухвата плана је стамбена зона густине типа А 1.1.-високих густина. Предметна катастарска парцела представља грађевинску парцелу, која је формирана испод самог објекта и има излаз на јавну површину. Доминантна намена је становање и постојећи стамбени објекат је у оквиру отвореног блока.

У оквиру отвореног блока, планирано је уређење партера, тако да се функционално искористи постојећа саобраћајна инфраструктура која се оплемењује декоративним зеленилом и уређеним постојећим зеленим површинама, које се редефинишу.

Приступ новим паркинг местима (на графичком прилогу ознака П1 и П2) је директно са улице Владике Николаја Велимировића, и дефинисан је посебним асфалтом квалитетом и уређењем према важећим стандардима.

У непосредној зони објекта, постављени су контејнери (допуњују се са 1 новим дим 1.5 m x1.2 m, према задатим Условима ЈКП Чистоћа) и ова зона је уређена посебним ниским зеленилом.

Сва атмосферска вода са овог дела уређеног отвореног блока, регулише се посебним пројектованим падом терена са нагибом од 1.5% према улици и дефинисана је у графичком прилогу Намена површина и уређење партера.

2.2. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Урбанистички параметри су у складу са планским документима који је основ за издавање локацијских услова за изградњу на парцели објекта који се надограђује КП бр.3933 КО Крагујевац 3.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ОБУХВАТ ПЛАНА	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
ПОВРШИНА	207 m ²	207 m ²
ПОД ОБЈЕКТИМА	207 m ²	207 m ²
ПАРКИНГ	Паркирање у блоку	Паркирање у блоку

		+2 паркинг места
УРЕЂЕНО ЗЕЛЕНИЛО	Блоковско зеленило	Блоковско зеленило
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	100%	100%
СПРАТНОСТ	По+П+дел.10	По+П+10

Наведени параметри односе се на предметну парцелу за одређену урбанистичку целину односно аналитичко подручје са којом предметна парцела чини јединствену целину.

2.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Доминантна намена – становање

Намена објекта чија је изградња забрањена у овој зони-све намене које угрожавају животну средину и основну намену.

Постојећи вишепородични објект је у оквиру отвореног блока.

2.3.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: Парцела вишепородичног објекта формирана је на следеће начине:

1- на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта. Величина те парцеле може да буде и испод величине парцеле прописане за зону А1.1, под условом да постоји приступ који омогућава функционисање објекта.

2- 2.3.3. ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА – ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

3- Код постојећих (изграђених) блокова, грађевинска линија се уклапа у систем постојеће регулације.

2.3.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

- индекс изграђености: мах 4.0;

- индекс заузетости парцеле:

☐ мах 45% под објектима;

☐ мин 10% уређене, претежно компактне зелене површине;

☐ остало: саобраћајне површине и паркинзи уз обавезно озелењавање високим зеленилом обезбеђење пропусних ових површина на мин 10% површине парцеле/локације.

Наведени параметри се односе на укупну изграђеност парцеле за одређену урбанистичку целину-блок.

2.3.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1.5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1.5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници. А.1.1. ...маx П+15; маx висина објекта је маx h=55m.

2.3.6. ПАРКИРАЊЕ - Кад се повећава број стамбених јединица и врши прикључење нових стамбених јединица на инфраструктурни систем, подноси се захтев за издавање услова на основу којих се издаје грађевинска дозвол. Код реконструкције са надградњом постојећег објекта нове стамбене јединице неопходно је обезбедити одређен број паркинг места за смештај возила према нормативу да се на сваких 85m² корисне површине изграђеног стана обезбеди пк 1 ПМ.

У оквиру овог УП, реконструкцијом и надградњом 10. етаже формирају се 2 нове стамбене јединице ознака 23 П=24.35m² и ознаке 24 П=20.36m², што значи да се поштује поменути норматив о новим паркинг местима, као и Одлука града, Сл. Лист града Крагујевца, бр. 6/2015, чл 39а. (Извод одлуке саставни је део документације УП)

2.3.7. ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА Грађевинска структура објекта треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандард.

2.3.8. УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ И ПАРКИРАЊЕ Изградња објекта подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину И одводњавање ван простора суседа. ЗА ПАРКИРАЊЕ НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ О ДОПУНИ ОДЛУКЕ О НАЧИНУ И УТВРЂИВАЊА ЦЕНЕ ЗА ОТУЂЕЊЕ, ЗАКУПНИНЕ И ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (Сл. Лист града Крагујевца, бр 3/2016), дефинисан је члан 39.а да се код реконструкције са надградњом стамбених вишепородичних објекта када на парцели не постоје услови за обезбеђење довољног броја паркинг места, неопходно је број паркинг места за новоформиране станове обезбедити у постојећем отвореном блоку, и то: Инвеститор је у обавези да уради Урбанистички пројекат којим ће сагледати могућност изградње потребног броја ПМ на јавној површини у постојећем отвореном блоку, проширењем постојећих паркиралишта или уређењем јавних површина које се тренутно наменски не користе; У графичком прилогу 02-Намена површина и уређење партера, приказана је позиција 2 НПМ, димензија 2.3x4.6м, са приступом са ул Владике Николаја Велимировића, у свему према важећим стандардима и правилницима И У СКЛАДУ СА ВАЖЕЋИМ ПГР-ом ЗА ОВАЈ ЗАХВАТ. О трошку инвеститора, а на основу потврђеног УП-а, Град ће преко надлежног органа за послове инвестиција прибавити комплетну техничку документацију, грађевинску дозволу и израдити према УП-у нови број ПМ, односно прибавити употребну дозволу. Употребну дозволу Град ће прибавити пре издавања употребне дозволе за реконструкцију и надградњу објекта.

2.3.9. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА Регулациону матрицу чине обележене (дефинисане координатама) регулационе осовине линијских објеката, као и њихови регулациони профили. Осим профилним регулационим линијама, граничне линије између планираних површина јавних и осталих намена одређене су координатама детаљних тачака, постојећим катастарским међама (КМ) и преломним тачкама катастарских парцела (КМТ). Наведени елементи који су садржани на графичком прилогу чине јединствену регулациону базу. У прилогу 03-Регулационо и нивелационо решење са саобраћајним решењем дате су и координате осовинских и темених тачака.

3. ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

У прилогу 04-Урбанистичко решење са прикључцима на јавну комуналну инфраструктуру приказане су позиције водовода у односу на позицију објекта који се реконструише и надграђује. Саставни део УП су и сагласности Јавних комуналних предузећа за ову локацију.

3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

У ул. Владике Николаја Велимировића је изграђена улична водоводна линија Д110мм И фекална канализација фи 200мм, како је и нането на ситуацији. Услов за прикључење за пројектовање И изградњу биће издати инвеститору у оквиру Обједињене процедуре у складу са Законом о изградњи.

3.2. Термоенергетска инфраструктура

Дограђени део објекта могуће је прикључити на систем даљинског грејања са постојећег вреловодног прикључка ДН65 који је приказан на ситуационом плану у прилогу.

3.3. Електроенергетске инсталације

На локацији УП-а налазе се каблови 1 кВ који су уцртани оријентационо, у складу са добијеним подацима. Сва упутства дата су кроз услове које је ЕПС доставио инвеститору за локацију и морају да се испоштују приликом реализације.

Приликом израде прикључака, придржавати се у свему услова за пројектовање и прикључење оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ ДОО Београд, Огранак Крагујевац (Саставни део документације Урбанистичког пројекта).

3.4. Телекомуникациона мрежа

У захвату плана налазе се положени телекомуникациони каблови који су оријентационо уцртани на графичком прилогу. Према добијеним условима не постоје ТТ каблови на локацији планираног објекта.

Пре почетка било каквих радова потребно је извршити обележавање каблова, а током радова неопходно је заштитити исте и обезбедити присуство Нацорног органа предузећа

"Телеком Србија". Уколико се деси да се нађе неки ТТ кабл у зони планираног објекта исти изместити или укинути у свему према условима „Телекома“ Србија.

3.5. Чистоћа

Обавезно обезбедити 1 контејнер дим 1.5 x 1.2м, запремине 1.1м³, који би требало поставити у зони за одлагања смећа. Позиција контејнера дефинисана је у графичком прилогу УП 02- Намена површина и уређење партера.

4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- на локацији су присутни стамбени објекти;
- локација је инфраструктурно опремљена,
- капацитет животне средине са аспекта аерозагађености је релативно повољан, нема евидентираних извора загађења, сем појаве буке и аерозагађења из саобраћаја са фреквентног саобраћајног правца

Опште мере заштите животне средине су:

- Потпуно инфраструктурно опремање објеката, према условима надлежних институција;
- Адекватним озелењавањем и одабиром врста допринети бољим здравствено-хигијенским условима на локацији;
- Бука која се емитује од стране моторних возила, не сме да прелази законски предвиђене норме;
- Пројектовати заштиту од пожара спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, сагласно противпожарним условима;
- Атмосферске воде са платоа, паркинг простора, колског прилаза пре упуштања у канализацију у зависности од потребе, третирати на таложнику сепаратору до нивоа стандардног квалитета;
- У објекту морају бити обезбеђени микроклиматски услови, са санитарно-хигијенског и здравственог аспекта, потребни за безбедно обављање делатности;

5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај Урбанистички пројекат спроводи се директним издавањем Локацијских услова и Грађевинске дозволе (у складу са Законом о планирању и изградњи), на основу правила уређења и грађења овог Урбанистичког пројекта. Локацијским условима може се предвидети и фазна, односно етапна изградња према пројекту.

Део Измене урбанистичког пројекта чине и графички прилози:

01.02 - Катастарско топографска подлога са границом обухвата

02.02 - Урбанстичко решење са приказом саобраћајног решења

03.02 - Регулационо и нивелационо решење са саобраћајним решењем