

TEKSTUALNI DEO

1. OPŠTI DEO

Urbanističkim projektom za rekonstrukciju i nadgradnju višeporodičnog stambenog objekta na kp.br. 3933 KO Kragujevac 3 uz ul. Grada Sirena (u daljem tekstu Urbanistički projekat), uređuju se i definišu urbanističko-tehnička rešenja kojim će se sagledati i isprojektovati/isplanirati izgradnja novih parking mesta na javnoj površini u postojećem otvorenom bloku proširenjem postojećih parkirališta ili uređenjem javnih površina koja se trenutno ne koriste, a u skladu sa potrebama buduće nadgradnje stambenog objekta, koja bi trebalo da sa kompletnim rešenjem obezbede racionalno, kvalitetno i održivo korišćenje zemljišta u skladu sa Zakonom i zahtevima investitora.

1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

PRAVNI OSNOV za izradu Urbanističkog projekta su:

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl glasnik RS, br. 72/2009, 81/2009 – ispr. 24/2011 - ispr. 121/2012 – ispr.. Odluka US br. 64/2010-66, 42/2013-37, 50/2013-23, 54/2013-114, 98/2013-258, 132/2014 i 145/2014);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 64/2015);
- Odluka o dopuni Odluke o načinu utvrđivanja cene za otuđenje zakupnine i doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta (Sl list grada Kragujevca, br 3/2016).

PLANSKI OSNOV za izradu Urbanističkog projekta su:

- PGR-a „Centar Stara Varoš“ (Sl list grada Kragujevca br 27/12 i 47/14)

1.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Granica obuhvata urbanističkog projekta formirana je tako da obuhvata kp. Br 3933 KO Kragujevac 3, deo kp br 3934 KO Kragujevac 3 i graniči se sa kp br 3914/1 Ko Kragujevac 3. U okviru granice obuhvata UP-a nalazi se deo ul Vladike Nikolaja Velimirovića, koji je u direktnoj vezi sa ul Grada Sirena.

Obuhvat urbanističkog projekta prikazan je posebno na grafičkom prilogu br. 1 Katastarsko topografska podloga sa granicom obuhvata i ukupne površine je ccaP=10a značajne za celokupno Urbanističko rešenje.

Za potrebe izrade urbanističkog projekta korišćene su sledeće podloge i podaci:

- kopija plana katastarske parcele br. 3933 KO Kragujevac 3;
- snimljena i overena topografska podloga (jul 2016);
- informacija o lokaciji za potrebe izrade urbanističkog projekta;

Korišćene podloge su odgovarajuće za potrebe izrade grafičkog i analitičkog dela urbanističkog projekta i omogućuju definisanje i prikaz svih potrebnih elemenata predviđenih za ovu vrstu dokumenta.

1.3. OBAVEZE, USLOVI I SMERNICE IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

1.3.2. IZVOD IZ PGR CENTAR STARA VAROŠ

PGR Centar-Stara Varoš predstavlja jedan od preispitanih planova koji koji se koristi u delu - regulacija, prema potrebi za izdavanje regulacionih elemenata.

1.4. PREGLED PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

Uslovi i podaci nadležnih organa i institucija za potrebe izrade Urbanističkim projektom za rekonstrukciju i nadgradnju višeporodičnog stambenog objekta na kp.br. 3933 KO Kragujevac 3 uz ul. Grada:

	NADLEŽNA INSTITUCIJA / ORGAN	broj predmeta
1.	JKP VODOVOD I KANALIZACIJA Kragujevac, Ul. Kralja Aleksandra I Karađorđevića br.48, 34 000 Kragujevac	Br. 9746/1 od 11.07.2016. Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta
2.	PD ED CENTAR D.O.O. Ul. Slobode br. 7 34 000 Kragujevac	Br. 184508/2 od 03.08.2016. Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta
3.	ENERGETIKA D.O.O Kosovska 4A, 34 000 Kragujevac	Br. 4025/16 PP od 11.07.2016. Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta
4.	JKP ČISTOČA Kragujevac, Ul. Industrijska br. 12, 34 000 Kragujevac	Br 1-9744 od 21.07.2016. Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta
5.	TELEKOM SRBIJA AD - Izvršna jedinica Kragujevac Kralja Petra Prvog br.9, 34 000 Kragujevac	Br. 261665/3-2016 od 12.07.2016. Tehnički uslovi za izradu Urbanističkog projekta

1.5. CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu Urbanističkog projekta je planirana rekonstrukcija i nadgradnja stambenog višeporodičnog stambenog objekta, čime se povećavaju stambeni kapaciteti, odnosno 2 nove stambene jedinice; Urbanističkim projektom treba pokazati i dokazati da postoje mogućnosti izrade 2 nova parking mesta u postojećem otvorenom bloku proširenjem postojećih parkirališta / uređenjem javnih površina koje se trenutno nenamenski koriste.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je racionalno i funkcionalno urbanističko - arhitektonsko rešenje. Stvaranje osnova za izdavanje lokacijskih uslova uz proveru i potvrđivanje osnovnih urbanističkih uslova i parametara izgradnje prema planskoj dokumentaciji. Posebni ciljevi izrade ovog urbanističkog projekta su određivanje zone izgradnje novih parking mesta, saobraćajnog pristupa, načina priključenja objekta koji se rekonstruiše i nadgrađuje na postojeću komunalnu infrastrukturu i uređenja zelenih površina.

1.6. PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

Lokacija izrade Urbanističkog projekta nalazi se u centru Kragujevca, između ulica Vladike Nikolaja Velimirovića i ul Grada Sirena, u zoni stanovanja visokih gustina A.1.1. Objekat koji bi trebalo da se rekonstruiše i nadgradi je soliter (ul Vladike Nikolaja Velimirovića br 1) ispred čijeg ulaza već postoje uređena parking mesta za postojeće stambene jedinice. Prostor oko stambenog objekta je uređen pešačko-kolskim površinama, uređenim zelenilom i parkinzima.

2. URBANISTIČKO REŠENJE

U zoni urbanističkog obuhvata plana, u blizini katastarske parcele KP br. 3933 KO Kragujevac 3, uz ul Vladike Nikolaja Velimirovića, organizuje se deo prostora, tako da se **formiraju dva parking mesta dimenzija 2.3 x 4.6 m sa pristupom iz pomenute ulice**. Pozicija parking mesta PM1 i PM2 označena su na grafikim prilozima *02-Namena površina i uređenje partera* i *03-Regulaciono i nivelaciono rešenje sa saobraćajnim rešenjem* i **opravdano je pošto su parkinzi planirani prema važećem PGR-u za ovaj obuhvat UP**.

Ovakvo rešenje novih parking mesta potvrđuje opravdanost i korektnost u Rekonstrukciji, nadgradnji, natkrivanju i pretvaranju dela 10. etaže u stambeni prostor, pošto sa ovim rešenjem, postojeći prostor za parking, ispred objekta, treba da uveća za 2 parking mesta (za 2 nove stambene jedinice oznaka 23 i 24). Fizičku strukturu zahvata čini stambeni višeporodični objekat spratnosti P+10 sa uređenim parkingom, pešačko-kolskom zonom i zelenilom. Postojeći stambeni

objekat bi trebalo da se nadgradi i dogradi na poslednjoj 10. etaži u ukupnoj površini od cca 65m², tako da se postojeća stambena jedinica oznake 21 „proširi“ za dnevno biravak, odnosno za ukupno cca 20m²; i planirana je izgradnja, odnosno dogradnja 2 manje stambene jedinice oznaka 23 i 24, površina cca 20m². (Oznake su preuzete iz Idejnog arhitektonskog rešenja rekonstrukcije i nadgradnje solitera).

Sastavni deo Urbanističkog projekta je Idejno rešenje-rekonstrukcija, dogradnja, natkrivanje i pretvaranje u stambeni prostor dela 10. sprata ravnog krova prohodne terase, koje je isprojektovala Agencija za projektovanje „ARCHI pro“ iz Kragujevca, odgo. Projektant je Aleksandra V. Ristić.

2.1. NAMENA ZEMLJIŠTA

Zona urbanističkog obuhvata plana je **stambena zona gustine tipa A 1.1.**-visokih gustina. Predmetna katastarska parcela predstavlja građevinsku parcelu, koja je formirana ispod samog objekta i ima izlaz na javnu površinu. Dominantna namena je stanovanje i postojeći stambeni objekat je u okviru otvorenog bloka.

U okviru otvorenog bloka, planirano je uređenje partera, tako da se funkcionalno iskoristi postojeća saobraćajna infrastruktura koja se oplemenjuje dekorativnim zelenilom i uređenim postojećim zelenim površinama, koje se redefinišu.

Pristup novim parking mestima (na grafičkom prilogu oznaka P1 i P2) je direktno sa ulice Vladike Nikolaja Velimirovića, i definisan je posebnim asfaltom kvalitetom i uređenjem prema važećim standardima.

U neposrednoj zoni - do parking mesta, postavljeni su kontejneri (dopunjuju se sa 1 novim dim 1.5x1.2m, prema zadatim Uslovima JKP Čistoća) i ova zona je uređena posebnim niskim zelenilom.

Sva atmosferska voda sa ovog dela uređenog otvorenog bloka, regulišre se posebnim projektovanim padom terena sa nagibom od 1.5% prema ulici i definisana je u grafičkom prilogu *Namena površina i uređenje partera*.

2.2. OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanistički parametri su u skladu sa planskim dokumentima koji je osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju na parceli.

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA OBUHVAT PLANA	POSTOJEĆE STANJE	PLANIRANO STANJE
OBUHVAT PLANA	1230 m ²	1230 m ²
POD OBJEKTIMA	207 m ²	207 m ²
PARKING	168 m ² / 13,65%	190 m ² / 15,36%
UREĐENO ZELENILLO	150 m ² / 17%	220 m ² / 18%
INDEX ZAUZETOSTI	17% / MAX 45%	17% / MAX 45%

Navedeni parametri odnose se na ukupnu izgrađenost parcele za određenu urbanističku celinu i to za poseban obuhvat plana koji se tretira.

2.3. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

2.3.1. VRSTA I NAMENA OBJEKTA:

Dominantna namena – stanovanje

Namena objekata čija je izgradnja zabranjena u ovoj zoni-sve namene koje ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

Postojeći višeporodični objekat je u okviru otvorenog bloka.

2.3.2. USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE:

Parcela višeporodičnog objekta formirana je na sledeće načine:

- 1- na zemljištu ispod objekta, kao zemljištu za redovnu upotrebu objekta. Veličina te parcele može da bude i ispod veličine parcele propisane za zonu A1.1, pod uslovom da postoji pristup koji omogućava funkcionisanje objekta.
- 2- **2.3.3. HORIZONTALNA REGULACIJA – GRAĐEVINSKA LINIJA**
- 3- Kod postojećih (izgrađenih) blokova, građevinska linija se uklapa u sistem postojeće regulacije.

2.3.4. NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKSI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI:

- indeks izgrađenosti: max 4.0;
- indeks zauzetosti parcele:
 - max 45% pod objektima;
 - min 10% uređene, pretežno kompaktne zelene površine;
 - ostalo: saobraćajne površine i parkinzi uz obavezno ozelenjavanje visokim zelenilom obezbeđenje propusnih ovih površina na mi 10% površine parcele/lokacije.

Navedeni parametri se odnose na ukupnu izgrađenost parcele za određenu urbanističku celinu-blok.

2.3.5. NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKATA

Maksimalna visina objekta, ukoliko se građevinska i regulaciona linija poklapaju, ne sme biti veća od 1.5 širine regulacije. Ukoliko je građevinska linija povučena, visina objekta ne sme preći 1.5 rastojanja naspramnih građevinskih linija na predmetnoj saobraćajnici. A.1.1. ...max P+15; max visina objekta je max h=55m.

2.3.6. PARKIRANJE

Kad se povećava broj stambenih jedinica i vrši priključenje novih stambenih jedinica na infrastrukturni sistem, podnosi se zahtev za izdavanje uslova na obnovu kojih se izdaje građevinska dozvol. Kod rekonstrukcije sa nadgradnjom postojećeg objekta nove stambene jedinice neophodno je obezbediti određen broj parking mesta za smeštaj vozila prema normativu da se na svakih 85m² korisne površine izgrađenog stana obezbedi pk 1 PM.

U okviru ovog UP, rekonstrukcijom i nadgradnjom 10. Etaže formiraju se 2 nove stambene jedinice oznaka 23 P=24.35m² i oznake 24 P=20.36m², što znači da se poštuje pomenuti normativ o novim parking mestima, kao i Odluka grada, Sl. List grada Kragujevca, br. 6/2015, čl 39a. (Izvod odluke sastavni je deo dokumentacije UP)

2.3.7. GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA

Građevinska struktura objekta treba da bude prilagođena strukturi objekata u okruženju.

Obrada objekata treba da bude visokog kvaliteta, savremenim materijalima u skladu sa načelima unapređenja energetske efikasnosti koja se odnose na smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera i standard.

2.3.8. UREĐENJE PARCELE I PARKIRANJE

Izgradnja objekta podrazumeva uređenje parcele prema njenoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu i odvodnjavanje van prostora suseda.

ZA PARKIRANJE NA OSNOVU ODLUKE O DOPUNI ODLUKE O NAČINU I UTVRĐIVANJA CENE ZA OTUĐENJE, ZAKUPNINE I DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (Sl. List grada Kragujevca, br 3/2016), definisan je član 39.a da se kod

rekonstrukcije sa nadgradnjom stambenih višeporodičnih objekata kada na parceli ne postoje uslovi za obezbeđenje dovoljnog broja parking mesta, neophodno je broj parking mesta za novoformirane stanove obezbediti u postojećem otvorenom bloku, i to:

Investitor je u obavezi da uradi Urbanistički projekat kojim će sagledati mogućnost izgradnje potrebnog broja PM na javnoj površini u postojećem otvorenom bloku, proširenjem postojećih parkirališta ili uređenjem javnih površina koje se trenutno namenski ne koriste; **U grafičkom prilogu 02-Namena površina I uređenje partera, prikazana je pozicija 2 NPM, dimenzija 2.3x4.6m, sa pristupom sa ul Vladike Nikolaja Velimirovića, u svemu prema važećim standardima i pravilnicima I U SKLADU SA VAŽEĆIM PGR-om ZA OVAJ ZAHVAT.**

O trošku investitora, a na osnovu potvrđenog UP-a, Grad će preko nadležnog organa za poslove investicija pribaviti kompletnu tehničku dokumentaciju, građevinsku dozvolu I izraditi prema UP-u novi broj PM, odnosno pribaviti upotrebnu dozvolu. Upotrebnu dozvolu Grad će pribaviti pre izdavanja upotrebne dozvole za rekonstrukciju i nadgradnju objekta.

2.3.9. REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulacionu matricu čine obeležene (definisane koordinatama) regulacione osovine linijskih objekata, kao i njihovi regulacioni profili. Osim profilnim regulacionim linijama, granične linije između planiranih površina javnih i ostalih namena određene su koordinatama detaljnih tačaka, postojećim katastarskim međama (KM) i prelomnim tačkama katastarskih parcela (KMT). Navedeni elementi koji su sadržani na grafičkom prilogu čine jedinstvenu regulacionu bazu.

U prilogu *03-Regulaciono i nivelaciono rešenje sa saobraćajnim rešenjem* date su I koordinate osovinskih I temenih tačaka.

3. PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU

Vrši se prema uslovima odgovarajućih komunalnih I drugih preduzeća I institucija. U prilogu 04-Urbanističko rešenje sa priključcima na javnu komunalnu infrastrukturu prikazane su pozicije vodovoda u odnosu na poziciju objekta koji se rekonstruiše I nadgrađuje. Sastavni deo UP su I saglasnosti Javnih komunalnih preduzeća za ovu lokaciju.

3.1. Vodosnabdevanje i odvođenje otpadnih voda

U ul. Vladike Nikolaja Velimirovića je izgrađena ulična vodovodna linija D110mm I fekalna kanalizacija fi 200mm, kako je I naneto na situaciji. Uslove za priključenje za projektovanje I izgradnju biće izdati investitoru u okviru Objedinjene procedure u skladu sa Zakonom o izgradnji.

3.2. Termoenergetska infrastruktura

Dograđeni deo objekta moguće je priključiti na system daljinskog grejanja sa postojećeg vrelovodnog priključka DN65 koji je prikazan na situacionom planu u prilogu.

3.3. Elektroenergetske instalacije

Na lokaciji UP-a nalaze se kablovi 1 kV koji su ucrtni orijentaciono, u skladu sa dobijenim podacima. Sva uputstva data su kroz uslove koje je EPS dostavio investitoru za lokaciju I moraju da se ispoštuju prilikom realizacije.

Prilikom izrade priključaka, pridržavati se u svemu uslova za projektovanje i priključenje operatora distributivnog sistema „EPS Distribucija“ DOO Beograd, Ogranak Kragujevac (Sastavni deo dokumentacije Urbanističkog projekta).

3.4. Telekomunikaciona mreža

U zahvatu plana nalaze se položeni telekomunikacioni kablovi koji su orijentaciono ucrtni na grafičkom prilogu. Prema dobijenim uslovima ne postoje TT kablovi na lokaciji planiranog objekta.

Pre početka bilo kakvih radova potrebno je izvršiti obeležavanje kablova, a tokom radova neophodno je zaštititi iste i obezbediti prisustvo Nadzornog organa preduzeća "Telekom Srbija".

Ukoliko se desi da se nađe neki TT kabl u zoni planiranog objekta isti izmestiti ili ukinuti u svemu prema uslovima „Telekoma“ Srbija.

3.5. Čistoća

Obavezno obezbediti 1 kontejner dim 1.5 x 1.2m, zapremine 1.1m³, koji bi trebalo postaviti u zoni za odlaganja smeća. Pozicija kontejnera definisana je u grafičkom prilogu UP 02- Namena površina i uređenje partera.

4. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

- na lokaciji su prisutni stambeni objekti;
- loakcija je infrastrukturno opremljena,
- kapacitet životne sredine sa aspekta aerozagađenosti je relativno povoljan, nema evidentiranih izvora zagađenja, sem pojave buke i aerozagađenja iz saobraćaja sa frekventnog saobraćajnog pravca

Opšte mere zaštite životne sredine su:

- Potpuno infrastrukturno opremanje objekata, prema uslovima nadležnih institucija;
- Adekvatnim ozelenjavanjem i odabirom vrsta doprineti boljim zdravstveno-higijenskim uslovima na lokaciji;
- Buka koja se emituje od strane motornih vozila, ne sme da prelazi zakonski predviđene norme;
- Projektovati zaštitu od požara spoljnom i unutrašnjom hidrantskom mrežom, saglasno protivpožarnim uslovima;
- Atmosferske vode sa platoa, parking prostora, kolskog prilaza pre upuštanja u kanalizaciju u zavisnosti od potrebe, tretirati na taložniku separatoru do nivoa standardnog kaviteta;
- U objektu moraju biti obezbeđeni mikroklimatski uslovi, sa sanitarno-higijenskog i zdravstvenog aspekta, potrebni za bezbedno obavljanje delatnosti;

5. SPROVOĐENJE PLANA

Ovaj Urbanistički projekat sprovodi se direktnim izdavanjem Lokacijskih uslova i Građevinske dozvole (u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji), na osnovu pravila uređenja i građenja ovog Urbanističkog projekta.

Lokacijskim uslovima može se predvideti i fazna, odnosno etapna izgradnja prema projektu.

..... Odgovorni urbanista:

..... Dr Jelena V. Atanasijević, dia