

SADRŽAJ

URBANISTIČKI PROJEKAT

1. OPŠTI DEO

- 1.1. Rešenje o registraciji preduzeća
- 1.2. Rešenje o određivanju odgovornih urbanista
- 1.3. Ovlašćenja odgovornih urbanista

2. URBANISTIČKI PROJEKAT

- 2.1 Prilog br. 1 - Geodetsko - topografski plan R 1:500
- 2.2 Tekstualni deo Urbanističkog projekta
- 2.3 Grafiki prilozi:
 - 2.3.1 Granica obuhvata UP R 1:500
 - 2.3.2 Situacioni plan sa urbanističkim parametrima, regulacija i nivelacija R 1:400
 - 2.3.3 Situacioni plan saobraćajno rešenje R 1:400
 - 2.3.4 Infrastrukturna mreža sa priključcima R 1:400

3. ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKO REŠENJE

- 3.1 Idejno rešenje Pomoćnog objekta

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
POMOĆNOG OBJEKTA - NADSTREHE
U FUNKCIJI GARAŽE,
NA Kpbr. 4495/2
K.O. Vračev gaj 1, Bela Crkva

NARUČILAC: **JOVIĆ ĐURĐIJA**
iz Bele Crkve ul. Vojvode Putnika br.8

OBRADIVAČ: **GP "BOBING"**
ul. Vojvode Putnika 43
Veliko Gradište

ODGOVORNI URBANISTA: SAŠA ČUDANOV, dipl. inž. arh.

direktor:

R. Dimitrijević, dipl. ing.

1. UVOD

Predmet Urbanističkog projekta je da se utvrde uslovi i izvrši urbanističko arhitektonska analiza lokacije za izgradnju pomoćnog objekta NADSTREHE u funkciji garaže, uređenje prostora i definisanje pravila za dalju izgradnju objekata.

Izrada Urbanističkog projekta zasniva se na sledećim postavljenim ciljevima:

- Usklađivanje realnih potreba korisnika prostora i Urbanističkog plana kao vida zaštite javnih interesa.

- Planiranje adekvatne životne sredine

Cilj je definisanje uslova uređenja i gradnje predmetnog prostora kojima bi se:

- Izašlo u susret vlasniku katastarske parcele u obuhvatu plana koji se opštini Bela Crkva obratio sa inicijativom za izradu Urbanističkog projekta, izgradnju Pomoćnog objekta i uređenje terena.

Opis zadatka: Urbanistički projekat Kat. parcele br. 4495/2 u K.O. Vračev Gaj 1, prema faktičkom stanju korišćenja, (član 60. i 61 Zakona o planiranju i izgradnji "Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr.,64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014).

2. LOKACIJA

Lokacija za izradu Urbanističkog projekta nalazi se:

- Mesto: Bela Crkva
- Ulica: -
- Katastarska optina: Vračev Gaj 1
- Katastarske parcele: Kpbr. 4495/2
- Površina parcele: 30 a 00 m²

3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Uput za izradu Urbanističkog projekta overen od strane naručioca izrade Urbanističkog projekta
- Katastarsko - topografski plan za Kpbr. 4495/2 K.O. Vračev Gaj 1 u razmeri R=1:1000, urađen od strane Geodetske radnje "GEOINŽENJERING" iz Bele Crkve
- Kopija plana Kat. parcele br. 4495/2 K.O. Vračev Gaj 1; 953-1/2016-43
- Izvod iz lista nepokretnosti br.1574 K.O. Vračev Gaj 1
- Saglasnost vlasnika susedne parcele za prilazak međi br. ov. 3257/2016

4. CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Cilj izrade Urbanističkog projekta za Kpbr. 4495/2 K.O. Vračev Gaj 1 je potreba investitora za kvalitetnijim i funkcionalnijim uređenjem prostora, urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonske razrade lokacije,

kao i usklađivanje sa Generalnim planom Bele Crkve (Sl. list Opštine Bela Crkve br. 2/2004), a na osnovu člana 60 i 61. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014).

Urbanističkim projektom za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije utvrđuje se promena i precizno se definišu planirane namene u okviru Planom definisanih kompatibilnosti, u zakonom propisanoj proceduri.

5. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projektaje:

- Generalnim planom Bele Crkve (Sl. list Opštine Bela Crkve br. 2/2004)

6. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Lokaciju obuhvaćenu Urbanističkim projektom čini parcela koja je građevinsko zemljište u naseljenom mestu Bela Crkva, nalazi se u naselju Bela Crkva K.O. Vračev Gaj 1, SO Bela Crkva.

Područje koje je obuhvaćeno Urbanističkim projektom sačinjavaju sledeće katastarske parceleu K.O. Bela Crkva:

- Kpbr. 4495/2 u površini od 3.000 m²

Bruto površina obuhvaćena Urbanističkim projektom iznosi 3.000,00 m².

Granica obuhvata Urbanističkim projektom prikazana je na listu br. 1 u grafičkim prilogima.

7. REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Zemljište obuhvaćeno Urbanističkim projektom ima status građevinskog zemljišta u naseljenom mestu. Taj status zemljište je dobilo na osnovu Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera ("Slubeni glasnik RS br. 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 i 39/73).

8. KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA

Predmetna lokacija tj. Kpbr. 4495/2 se sa južne strane graniči sa ulicom Bela Crkva - Kovin Kp.br.1324, sa istočne strane graniči se sa Kpbr. 4496 i sa zapadne strane sa Kpbr. 4495/1, sa severne strane sa Kpbr. 4499.

Parcela je faktički izgrađena. Prema podacima iz katastra nepokretnosti na parceli nema evidentiranih objekata:

Na parceli fizički postoje i objekti koji nisu evidentirani u katastrskom operatu ali su prikazani na situaciji.

Teren je u padu sa visinskom razlikom od 1,60 m do 2,00 m. Na terenu postoji uzdignuti plato sa škarpom na kome je postavljen plato sa postojećim objektom. Visinska razlika platoa i ostatka dela dvorišta je 165 cm.

Na parceli dominiraju neuređene zelene površine.

Postojeći objekat koji se nalazi na parceli predviđen je da ostane.

Postojeća izgrađenost na parceli je:

BRGP objekta je $P = 42,00 \text{ m}^2$

Površina parcele $P = 3.000,00 \text{ m}^2$

Postojeći urbanistički parametri su:

- koeficijent izgrađenosti $42,00/3.000,00 = 0,014$
- stepen iskorišćenosti zemljišta $(42,00/3.000,00) \times 100 = 1,40\%$

9. USLOVLJENOST IZ PLANSKIH DOKUMENATA

Predmetna parcela se nalazi u prostoru zahvaćenim Generalnim planom Bele Crkve ("Sl. list Opštine Bela Crkva, br.15/2014")

Građevinska parcela se nalazi u bloku 31 sa površinama namenjenim za sport, rekreaciju i turizam, kao i objektima porodičnog stanovanja tip vila. Dalje uređenje i izgradnja ovog bloka vrši se prema Planu Generalne regulacije.

Izvod iz planskog akta dat je u INFORMACIJI O LOKACIJI izdatoj od strane Opštinske uprave Bela Crkva br. 353-32/2016-05 od 19. 04. 2016. godine.

11. URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO REŠENJE

• Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

• Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu **do koje je moguće graditi objekat**.

Na prostoru zahvaćenim Urbanističkim projektom utvrđuju se sledeći kriterijumi:

- Usklađivanje planiranih funkcija sa prostornim strukturama, objektima i infrastrukturom.
- Obezbeđenje prostornih uslova za izgradnju objekata i smeštaj funkcija.
- Usklađivanje planiranih funkcija na nivou grada sa potrebama investitora.

- Usklađivanje planirane mreže infrastrukture sa stanjem i zahtevima na terenu.
- Određivanje osnovnih karakteristika objekta u pogledu namene, spratnosti, gabarita, načina izgradnje, vrsta građevinskog materijala i slično kao odrednica projektantu u daljoj razradi prostora.
- e54Određivanje trasa objekta infrastrukture u skladu sa Propisima i normativima za pojedine vrste instalacija i uslova javnih preduzeća.

- **Vertikalni gabarit objekta**

Vertikalni gabarit objekta određen je kroz 2 parametra:

- spratnost objekta: zbir podzemnih i nadzemnih etaža (označena spratnost naobjektu).

PROJEKTOVANO REŠENJE:

Na predmetnoj parceli je predviđena izgradnja pomoćnog objekta - NADSTREHE u funkciji garaže, namenjenog za parkiranje autobusa koji bi prevozili putnike do turističkog naselja i vila koje su u vlasništvu investitora ovog Urbanističkog projekta. Ovaj objekat prate odgovarajuće kolsko - pešačke i pešačke saobraćajnice, kao i ostala infrastruktura i manipulativne površine.

Planirana spratnost objekata je P+0.

Visina objekta do gotovog poda betonske košuljice do plafonske konstrukcije je 6,0 m.

Objekat se na parcelu postavlja kao slobodnostojeći.

- Objekat se postavlja na rastojanju od 78,75 m od regulacione linije do građevinske linije prizemlja,

- Sa zadnje, severne strane objekat se postavlja na rastojanju od 5,00 m do 9,40 m od susedne Kat. parcele br. 4499. Sa bočne - istočne strane, postavljen je na 0,40 m od Kpbr. 4496, a sa druge bočne Kpbr. 4495/1 postavljen je do na među uz saglasnost vlasnika katastarske parcele. Objekat je postavljen sa velikim udaljenjem od regulacione linije zbog ulaza i lakšeg opsluživanja planiranih garaža i formiranja parking mesta.

- Na južnoj strani gde se predmetna parcela graniči sa Ulicom Bela Crkva - Kovin, odnosno Kpbr. 1324, objekat je na rastojanju od 78,75 m od regulacione linije. Kako novi objekat nije atraktivnog izgleda (u pitanju je rešetkasti nosač na čeličnim stubovima sa krovom na dve vode) postavljen je u zadnjem delu dvorišta, pa sa ulice neće biti ni vidan, odnosno uočljiv. Teren je u padu ka objektu i prostor između ulice i objekta biće ozelenjen grupacijama listopadnog i četinarskog drveća.

- Ulaz u NOVI objekat je iz dvorišta sa južne strane, preko dvosmerne interne saobraćajnice sa platoom ispred objekta za manevrisanje vozila.

- Dimenzije objekta su definisane u grafičkim priložima, tj. gabarit objekta je 28,20 x 12,20 m.

- Krovne ravni su u nagibu od 6°, a krovni pokrivač je krovni bojeni TR lim.

- Napred ispred objekta planiran je manipulativni plato nasut zbijenim kamenim agregatom, planirano je izvođenje trotoara od betona gde je to moguće, kao i popločavanje behaton pločama, delova koji služe kao pešačka komunikacija.

- Parking površine izvode se kao proširenja saobraćajnih površina i imaju istu materijalizaciju kao i saobraćajne površine.

- Ostale slobodne površine treba ozeleneti.

Dubinu i karakteristike fundiranja i gradnje definisati projektnom dokumentacijom. U oblikovanju objekta korišćeni su elementi savremene arhitekture zasnovane na tradicionalnim principima i uslovima klime. Arhitektura je prilagođena funkciji i potrebama korisnika.

POMOĆNI OBJEKAT

Etaža	Planirano		
	Namena	Neto površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
Pr	Pomoćni	328,04	344,04
Ukupno:		328,04	344,04

BRGP je $P=344,04 \text{ m}^2$.

BRGP nadzemnih etaža je $P=344,04 \text{ m}^2$

Površina parcele $P=3.000,00 \text{ m}^2$, a postojeći objekat je $42,00 \text{ m}^2$.

Ostvareni urbanistički parametri:

- koeficijent izgrađenosti: 0,13
- stepen iskorišćenosti zemljišta 13%

Maksimalni urbanistički parametri:

- koeficijent izgrađenosti: 1
- stepen iskorišćenosti zemljišta 40%

Novi pomoćni objekat ima funkciju garaže za parkiranje autobusa za prevoz turista.

Parking mesta na parceli definisana u grafičkim priložima.

Karakteristike konstruktivnog sistema, fundiranja i gradnje biće definisana projektnom dokumentacijom.

Na delu predmetne parcele prema susednim parcelama moguće je postavljanje zidane ili druge vrste ograde po uslovima nadležne Urbanističke službe SO Bela Crkva.

12. PROTIVPOŽARNI USLOVI

Na parceli je predviđena izgradnja jednog otvorenog objekta NADSTREŠNICE bruto površine u osnovi 344,04 m², spratnosti P+0. Za gašenje požara u objektu nisu predviđeni nikakvi sistemi, shodno Zakonu.

Eventualne potrebne mere zaštite od požara biće detaljno razrađene u Glavnom projektu protivpožarne zaštite.

Pristup vatrogasnog vozila pomoćnom objektu predviđen je iz ulice Bela Crkva - Kovin, minimalne širine veće od 3,50 m.

13. UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA

Slobodne površine definisane su kao uređene travnate površine sa grupacijama listopadnih i četinarskih vrsta drveća i žbunja. Na ovim površinama predviđeni su odgovarajući elementi mobilijara u skladu sa okruženjem.

Izbor sadnog materijala usaglasiti sa uslovima na parceli i površinom zelenih površina. Koristiti pretežno autohtonu vegetaciju, kao i vrste koje su pokazale otpornost prema postojećim uslovima sredine. Na parceli je predviđen i prostor za odlaganje đubreta.

14. MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Problem mirujućeg saobraćaja - parkiranja, rešen je parking mestima na parceli i to 4 parkinga mesta dimenzije 2,50 x 5,00 m i nadstrehom za parkiranje autobusa. Parking mesto za autobuse je 12,00 m x 4,00 m, tako da u delu objekta širine 16,00 m mogu da se parkiraju četiri autobusa. Za sve sadržaje obezbeđen je direktan kolski ili pešački prilaz iz Ulice koja okružuje predmetni prostor.

15. INFRASTRUKTURA

Planirani objekat na predmetnoj parceli biće priključen na spoljni razvod elektrodistributivne mreže koji se nalazi u Ulici u blizini predmetne parcele. Priključak će biti definisan uslovima javnih preduzeća koji će se pribavljati za Lokacijske uslove.

Objekat nema predviđen razvod instalacija vodovoda i kanalizacije.

Radovi na mrežama komunalne infrastrukture rešeni su u skladu sa važećim standardima i tehnikim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

Veliko Gradište
avgust 2016. god.

Odgovorni urbanista



I Z J A V A

Izjavljujem da sam upoznata sa predloženim rešenjem Urbanističkog projekta i da sam sa istim saglasna.

NARUČILAC URBANISTIČKOG PROJEKTA:

*Jović Đurđija
iz Bele Crkve*