

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

## за изградњу пословног објекта (П+1)

### Бору

ЛОКАЦИЈА : кп.бр,2535/7 КО Бор

ИНВЕСТИТОР: Саша Ћирић 3. октобра 18 Бор

ОБРАЂИВАЧ: "Atelje Mezzanine Architects" Зајечар

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
ОБРАЂИВАЧА: власник Зоран Стојковић

Печат: Потпис:

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА: Зоран Стојковић, д.и.а.

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 200 0998 07

Печат: Потпис:

БРОЈ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: 03/2018

МЕСТО И ДАТУМ: 22.02.2018. у Зајечару

## САДРЖАЈ

1. ОПШТИ ДЕО.....	3
-------------------	---

1.1 Извод из АПР-а.....	
1.2 Решење о одређивању одговорног урбанисте.....	
1.3 Лиценца и потврда одговорног урбанисте .....	
1.3 Изјава одговорног урбанисте .....	6
<b>2 . ТЕКСТУАЛНИ ДЕО .....</b>	
2.1 Циљ израде урбанистичког пројекта.....	8
2.2 Правни и плански основ.....	8
2.3 Обухват урбанистичког пројекта .....	8
2.4 Постојеће стање .....	9
2.5 Услови изградње .....	9
2.6 Нумерички показатељи.....	10
2.7 Прикључења на инфраструктурну мрежу.....	11
2.8 Инжењерско геолошки услови .....	13
2.9 Противпожарна заштита.....	13
2.10 Енергетска ефикасност објекта.....	13
2.11 Услови заштите и мере њихове примене .....	14
2.13 Технички опис објекта и фазност изградње .....	15
2.14 Пејзажно уређење .....	16
2.15 Услови и мере за реализацију урбанистичког пројекта.....	17
<b>4 . ГРАФИЧКИ ДЕО .....</b>	
1. Извод из КТП-а – план препарцелације Р 1 250 .....	01
2. Табеларни преглед аналитичких података .....	02
3. Ситуација планираног стања са партерним и композиционим решењем Р=1:100 .....	03
4. Основа темеља реконструкције и доградње Р=1:75 .....	04
5. Основа приземља реконструкције и доградње Р=1:75 .....	05
6. Основа спрата реконструкције, доградње и надградње Р=1:75 .....	06
7. Основа крова објекта Р=1:75.....	07
8. Попречни пресек објекта Р=1:75 .....	08
9. Карактеристични изгледи Р=1:100.....	09
<b>5. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО.....</b>	
5.1 Пројектни задатак.....	1
5.2 Информација о локацији.....	2
5.3 Копија плана .....	3
5.5 Услови ЈП „Водовод“ Бор .....	4
5.6 Услови ЈП „Електродистрибуција“ Бор .....	5
5.7 Катастарско топографски план .....	6

## 1. ОПШТИ ДЕО

## 1.2 Решење о одређивању одговорног урбанисте

На основу члана 38 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, ), директор предузећа „ХИДРОМРЕЖА“ д.о.о. из Зајечара доноси

# РЕШЕЊЕ

## О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Техничка документација:	Урбанистички пројекат
Објекат:	Пословни објекат П +1
Локација :	кп.бр.2535/7 КО Бор
Инвеститор:	Саша Ђирић 3. октобра 18 Бор

Одређује се за одговорног урбанисту:

Зоран Стојковић, д.и.а.  
бр.лиц. 200 0998 07

Сарадници:

Пројектна организација:	``АМА`` Зајечар
Одговорно лице/ заступник:	Зоран Стојковић
Печат:	Потпис:

---

Место и датум: 22.02.2018. у Зајечару

### 1.3 Изјава одговорног урбанисте

На основу члана 38 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, ), даје се

## ИЗЈАВА

### ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Изјављујем да је:

Техничка документација:	Урбанистички пројекат
Објекат:	Пословни објекат П +1
Локација :	кп.бр.2535/7 КО Бор
Инвеститор:	Саша Ћирић 3. октобра 18 Бор

Урађена према важећем Закону и прописима о планирању и изградњи објеката.

Одговорни урбаниста:

Зоран Стојковић, д.и.а.  
бр.лиц. 200 0998 07

Печат:

Потпис:

---

Место и датум:

22.02.2018. у Зајечару

## 2 . ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 2.1 Циљ израде урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат са препарцелацијом се израђује за потребе изградње слободностојећег пословног објекта у Бору на кп.бр. 2535/7. КО Бор. Циљ израде урбанистичког пројекта је стицање услова за издавање локацијских услова, у складу са пројектним задатком, те касније грађевинске дозволе за изградњу пословног објекта на предметној парцели.

## 2.2 Правни и плански основ

Правни основ:

Изради урбанистичког пројекта се приступа по захтеву наручиоца Саше Ћирић из Бора, који је и сопственик парцеле кп.бр.2535/7 КО Бор,

Пројекат се израђује у складу са члановима 60., 61. и 62. Закона планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), а на основу Информације о локацији бр. 350-12/2018-III/05..... изdatoј од Одељења за Урбанизам, грађевинске и комунално- самбене послове града Бора од 30.01.2018

Плански основ:

- План генералне регулације градског насеља Бор (``Сл. Лист општина`` бр.1/2018 и 3/2018)

## 2.3 Обухват урбанистичког пројекта

Границе урбанистичког пројекта одређене су границама предметних парцела кп.бр. 2535/7, 2535/3 и 2535/20 КО Бор

Укупна површина захваћена пројектом је 330 м<sup>2</sup>,. тј. цела површина будуће грађевинске парцеле, односно обједињене наведене парцеле 2535/7, 2535/3 и 2535/20



## 2.4 Постојеће стање

Предметна градска грађевинска парцела налази се у просторној целини IV и спада у пословну зону, односно зону пословања и услуга. Парцела 2535/7 има релативно неправилну працоугаону геометријку форму, дубине приближно 10м и ширине 17м. На парцели постоји објекат пословне намене који је функционалан и уредно прикључен на комуналну инфраструктурну мрежу – саобраћајну мрежу, електроинсталације, водовод, фекалну канализацију, телекомуникације.

За потребе реконструкције, доградње и надградње пословног објекта, парцела је разрађена кроз урбанистички пројекат како би се стекли услови за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Планиорана градња је везана за приложено идејно решење обј. структуре П+ 1

Намеће се потреба да се кроз урбанистички пројекат испитају могућности реконструкције, доградње и надградње у односу на пројектно решење како би се стекли услови за издавање локацијских услова и исходувала грађевинска дозвола.

## 2.5 Услови изградње

Урбанистички пројекат се базира на затеченом стању на локацији, достављеном идејном решењу зграде и прецизније дефинише правила уређења и грађења.

### 2.5.2 Правила урбанистичке регулације, уређења и грађења

Карактер блока одређен је на основу намене предвиђене планским документом и складу са Планом генералне регулације градског насеља Бор .

Препарцелација предметних парцела се врши тако што се од три постојеће парцеле кп.бр. 2535/7, 2535/3 и 2535/20 КО Бор формира једна нова грађевинска парцела укупне површине 330 м<sup>2</sup>, (приказано у графичком прилогу 1 и 2)

Намена парцеле одређена ПГРом је пословање и услуге. Поред основне на парцели је дозвољено развијати и компатибилне намене.

Намена планиране изградње је пословно угоститељска, што је у складу са предвиђеним наменама.

Урбанистички параметри за парцелу преузети из Правилника у складу са одабраном зоном и важећим елементима урбанистичких планова (ПГР).

Највећа дозвољена спратност је до 2 надземне етажe.

Грађевинске линије су постављене у складу са минималним растојањима прописаним за зону.

Објекат је увучен у односу на источну грађевинску линију (ка улици) за 5 м, тако да удаљење од регулације износи 2.5 м. Планирани објекат налази се унутар задатих минималних грађевинских линија.

Парцела има директан колски приступ на улицу Краља Петра I и исти се задржава.

Паркирање је решено у оквиру суседне парцеле са јавним паркингом.

Комунални отпад се одвози са локације. Предвиђена је приступачна површина за комуналну посуду.

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 објеката и платои, раде се од бетона или се обрађују попличавањем од природног или вештачког камена. Попличане површине се нивелишу тако да вода са њих отиче ка зеленом појасу објекта, уз фромање пада од 1,5%.

Предмена парцела ние ограђена.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације. Пројектом предвиђени испади (тересе ка истоку и западу) задовољавају задате услове.

## 2.6 Нумерички показатељи

### А Обухват урбанистичког пројекта

кп.бр. 2535/7, 2535/3 и 2535/20 КО Бор	330.м <sup>2</sup>
Спратност	П+1

Из приказаних нумеричких показатеља види се да парцела са планираном изградњом објекта - стамбени објекат П+Пк, остаје у оквиру задатих урбанистичких параметара прописаних за зону.

## 2.7 Прикључења на инфраструктурну мрежу

Грађевинска парцела која се третира пројектом је већ изграђена и комунално опремљена. Планирани објекат ће се везати на постојећу мрежу у складу са Условима јавних предузећа надлежних за прикључке на мрежу инфраструктуре.

### 2.7.1 Саобраћајна мрежа

Предметна працела се на западу граничи са градском улицом Краља Петра I, те има омогућен директан приступ са те јавне саобраћајнице.

### 2.7.2 Електро енергетска мрежа

Постављање мреже и мерног уређаја треба да буде у сагласности са важећим прописима и условима оператера дистрибутивног система електричне енергије, а у свему према условима за пројектовање и прикључење огранка електродистрибуције Зајечар. Број РОП БОР 38-571-ЛОЦ-1/2017 од 27.12.2017.

### 2.7.3 Мрежа водовода

Планирани објекат на парцели је уредно прикључен на водоводну мрежу. Водоводомерни шахт постављен је у делу парцеле.

Техничким условима бр. 3549/2 од 18.12.2017. издатим од ЈКП „Водовод“ Бор одређен је прикључак новог пословног објекта на месту постојећег прикључка на градску водоводну мрежу.

### 2.7.4 Мрежа канализације

Приликом извођења радова обратити пажњу на водове канализационе мреже које се налазе у близини објекта.

- Поклопци шахова морају бити усклађени са нивелетом саобраћајница и тротоара
- Дубина укопавања минимално 0.8м, са прописаним падом
- Траса спољне канализационе мреже мора се ускладити са осталим инсталацијама
- 

### 2.7.5 Мрежа атмосферске канализације

На подручју којем припада предметна парцела је изграђена мрежа атмосферске канализације. Приликом извођења радова обратити пажњу на водове атмосферске канализације у близини објекта.

### 2.7.6 Мрежа телекомуникација

Технички услови за пројектовање и извођење радова на предметном пословном објекту када се ради о мрежи телекомуникација дати су у приложеном документу Телекома Србије бр. 7141-492877/4-2017 од 15.12.2017. год

### 2.7.7 Мрежа топлификације

На подручју којем припада предметна парцела не постоји могућност прикључења на градски топлководни систем. Објекат ће садржати сопствени систем грејања.

### 2.7.8 Третман чврстог отпада

На локацији се очекује стварање чврстог отпада. Предвиђено је приступачно, безбедно и поплочано место за смештај канти за одлагање. Извожење смећа се поверава надлежној комуналној служби.

## 2.8 Инжењерско геолошки услови

У нашим климатским приликама препорука је да се објекат фундира на дубини од најмање 80цм због мржњења тла. Нови објекат налази у изграђеном окружењу. На околним објектима није примећено слегање, деформација ни оштећење темеља, ни подземне воде, те се темељење објекта може базирати на постојећим искуствима уз поштовање прописа за предметну област.

## 2.9 Противпожарна заштита

У складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник бр. 111/2009 и 20/2015) приликом пројектовања и изградње објекта морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- Очува носивост конструкције током одређеног времена
- Спречи ширење ватре и дима унутар објекта
- Спречи ширење ватре на суседне објекте
- Омогући сигурна и безбедна евакуација људи односно њихово спасавање.

За изградњу пословног објекта мањег од 2000м<sup>2</sup> и мање спратности од П+4+Пк (Пс), попут предвиђеног објекта, не прибавља се сагласност Министарства (тј. подручне јединице органа државне управе) на техничку докуменатцију у погледу мера заштите од пожара.

Испуњење основних захтева врши се кроз примену урбанистичких мера (минималне удаљености од суседа и обезбеђен приступ парцели) и даље кроз архитектонски пројекат – кроз просторно решење и одабир и уградњу наменских стандардизованих материјала.

## 2.10 Енергетска ефикасност објекта

Новопланирани објекат неопходно је пројектовати у складу са захтевима прописаним Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр.61/2011).

За издавање грађевинске дозволе неопходно је израдити Елаборат о енергетској ефикасности кроз који се прорачунски доказују енергетске карактеристике пројектоване зграде.

За издавање употребне дозволе неопходно је прибавити Енергетски пасош, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гласник РС бр.61/2011).

## 2.11 Услови заштите и мере њихове примене

### а) Услови заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине

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

## б) Услови заштите и унапређења животне средине

Подручје које се обрађује урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, не спада у категорију “потенцијално угрожених делова животне средине”. Закључак је да се изградњом и коришћењем истог, не угрожава животна средина, тако да Инвеститор мора да задовољи само опште услове животне средине, а нема посебних обавеза у погледу заштите. Обавезе Инвеститора односе се на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења. Ове мере уграђене су у даљем тексту урбанистичког пројекта.

## ц) Очување природних вредности- услови за заштиту природе

Предметно подручје није у зони посебне заштите, а набројане мере се односе на заштиту од потенцијалних загађења:

- **Заштита вода** – предвиђено је испуштање отпадних вода из објекта у градски сепаратни канализациони систем.
- **Заштита земљишта** – предвиђено је адекватно прикупљање отпада и одвожење на градску депонију (што се поверава надлежној комуналној служби)
- **Заштита ваздуха** – планирани садржаји и објекти немају штетног утицаја на загађење ваздуха, изузев издувних гасова моторних возила корисника објекта.
- **Заштита биљног и животињског света** није обухваћена Урбанистичким пројектом јер се ради о градском грађевинском подручју града Бора.
- **Заштита од прекограничних загађења** – уколико до њих дође (аерозагађење, радијација и др.) предузимају се мере заштите адекватно проблему.
- **Заштита од буке** -На захваћеном подручју не постоје и предвиђају садржаји који би изазвали прекомерну буку. Заштита се може побољшати уградњом квалитетних звучно изолационих прозора.

## д) Услови заштите од елементарних непогода, техничко – технолошких несрећа и ратних разарања

У оквиру ПГРА дефинисане су мере заштите живота и здравља људи од елементарних и других већих непогода техничко – технолошких несрећа и услови од интереса за одбрану земље. Највећи део урбанистичких мера заштите интегрисан је у овај документ кроз зонирање, планирање намена и садржаја, саобраћајну регулацију, зелене појасеве, регулације водених токова и сл.

- **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 града Бора на којем се налази и простор обухваћен пројектом спада у VIII степен МЦС (Карта сеизмичког хазарда за повратни период од 475 год. - Сеизмолошки завод Србије), па је приликом пројектовања објеката неопходна примена прописа о изградњи на сеизмичком подручју, са строгим поштовањем техничких мера заштите при изградњи објеката.

- **Заштита од атмосферског пражњења**

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

- **Услови заштите од поплава**

Могућност плављења локације не постоји. Заштита од атмосферских вода оствариће се изградњом мреже атмосферске канализације.

- **Олујни ветрови**

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

- **Клизање терена**

На предметној локацији, која је изграђена није регистровано клизиште, нити су примећене деформације услед клизања тла на постојећим објектима који ту егзистирају дуги низ година.

## 2.12 Мере заштите непокретних културних и природних добара

Објекат не спада у зону заштићених непокретних културних и природних добара.

### 2.13 Технички опис објекта и фазност изградње

На предметној парцели предвиђен је самостојећи објекат пословно угоститељске намене, габарита у основи 17м x11 м. Постојећи објекат је у оквиру ових димензија, што је потврђено кроз катастарско топографски план тренутног стања. Према новом идејном решењу, које је у прилогу овог урбанистичког пројекта, предвиђена је спратна структура П+1.

Пројектом је предвидјена реконструкција, доградња и надградња постојећег објекта. Основни конструктивни систем доградње је челични, са обавезном применом хоризонталних и вертикалних укрућења.

Темељење објекта вршити према геомеханичким карактеристикама тла, а доградња се темељи на самцима дим.70/70 и 50/50 повезаних АБ гредама 20/20, са марком бетона МБ20.

Међуспратна конструкција је пројектована од челичног роштиља. Нове фасадне зидове објекта предвидјено је радити од фасадних термоизолованих панела. Кровну конструкцију предвидјено је радити од челичних решетки, а као покривач ће се користити ТР лим, алуминијумски или челични –пластифицирани. Приземље није издигнуто у односу на терен. Висина слемена предвиђена идејним решењем је 7.80 м од тла.

У зависности од жеље и могућности инвеститора, фазност градње је могуће поделити у два дела, тако да се у првој фази изгради приземље објекта, а у другој фази спрат. У тој варијанти је могуће доградњу постојећег објекта у приземљу извести у другачијем конструктивном систему (армирано бетонски скелет са зидном испуном од ``Итонг`` блокова и међуспратном конструкцијом од ``ферт`` елемената.) Другу фазу, односно спрат је могуће наставити са челичним конструктивним системом, према приложеном идејном решењу.

## 2.14 Пејзажно уређење

Зелене површине обогаћују локацију, штите објекат од атмосферских утицаја (прикупљају кишу, утичу на инсолацију, јачину ветра, прашину, буку).

Основни принципи које треба поштовати при формирању зелених површина:

- Поштовање заштитне зоне инсталација
- Дobar распоред биљака како оне не би заклањале видик и ургожавале приступачност објектима
- Код избора зеленила треба тежити примени аутохтоних биљних врста



## 2.15 Услови и мере за реализацију урбанистичког пројекта

Овај урбанистички пројекат је урбанистичко технички одкумент, који представља правни и урбанистички основ за изградњу пословног објекта (П+1) на кп.бр. 2535/7 по л.н. КО Бор, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи чл. 60, 61 и 65 (Сл.Гласник РС бр.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.

Урбанистички пројекат је потврђен у одељења за урбанизам, грађевинске и комунално – стамбене послове Градске управе Града Бора и урађен је у три примерка, од који се један примерак налази у Општини Бор, један код власника парцеле и један код обрађивача пројекта - „АМА“ Зајечар

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

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

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

Одговорни урбаниста:

Зоран Стојковић, д.и.а.  
бр.лиц. 200 0998 07

---

## 4 . ГРАФИЧКИ ДЕО

## 5. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

## 5.1 Пројектни задатак

За потребе прибављања грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта П+1 – (две надземне етаже) на кп.бр. 2535/7 КО Бор израдити урбанистички пројекат. Објекат се планира са бруто развијеном површином од око 380 м<sup>2</sup>, а према захтевима инвеститора

Одговорни урбаниста:

Зоран Стојковић, д.и.а.  
бр.лиц. 200 0998 07

---