

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта за изградњу гараже на к.п. бр. 622/3 КО Прибој, Општина Прибој (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), представља захтев Инвеститора којим би се створили законски услови за изградњу објекта гараже, на изграђеној постојећој парцели хотела као и уређење предметне локације. У складу са Изменом и допуном Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 2/23), за израду нових објеката гаража обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације због провера саобраћајног решења у ширем окружењу.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је стварање правног основа за спровођење Плана, утврђивање даљег урбанистичког развоја локације, увођење новог садржаја у смислу изградње - гараже, којим ће се обезбедити додатна паркинг места у старој чаршији Прибоја.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

- Измена и допуна Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 2/23)

Планом генералне регулације градског подручја Општине Прибој кп бр. 622/3 КО Прибој налази се у зони планираној за– туристички садржаји градски хотел ТЦ7 -а и у постојећем стању налази се објект хотела, који због катактеристичне локације у градском језгу старе чаршије има повећану потребу за паркирањем.

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет Урбанистичког пројекта је локација коју чини кп бр. 622/3 КО Прибој, на територији општине Прибој, укупне површине око 2463 м².

Табела бр. 1: Подаци о катастарској парцели

Катастарска парцела КО	Укупна површина
622/3	2463 м ²

Извор: РГЗ – јавни увид

Граница обухвата приказана је на свим цртежима овог Урбанистичког пројекта.

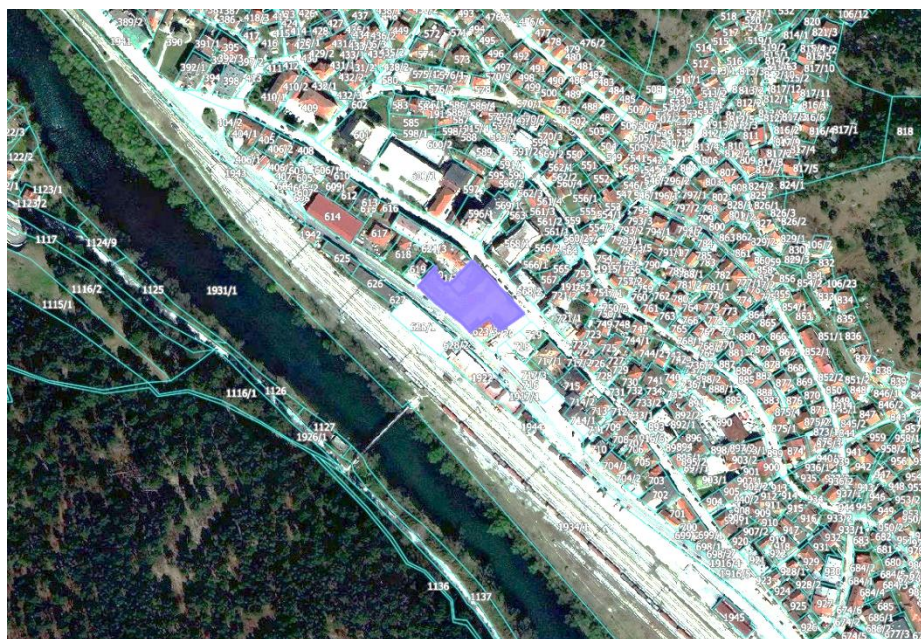
1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Предметна локација налази се у урбанистичкој целини туристички садржаји градски хотел ТЦ7 -у централном делу старе чаршије. Парцела је правилног облика са колским и пешачким саобраћајним приступом из Улице 12 јануар и Пролетерске улице

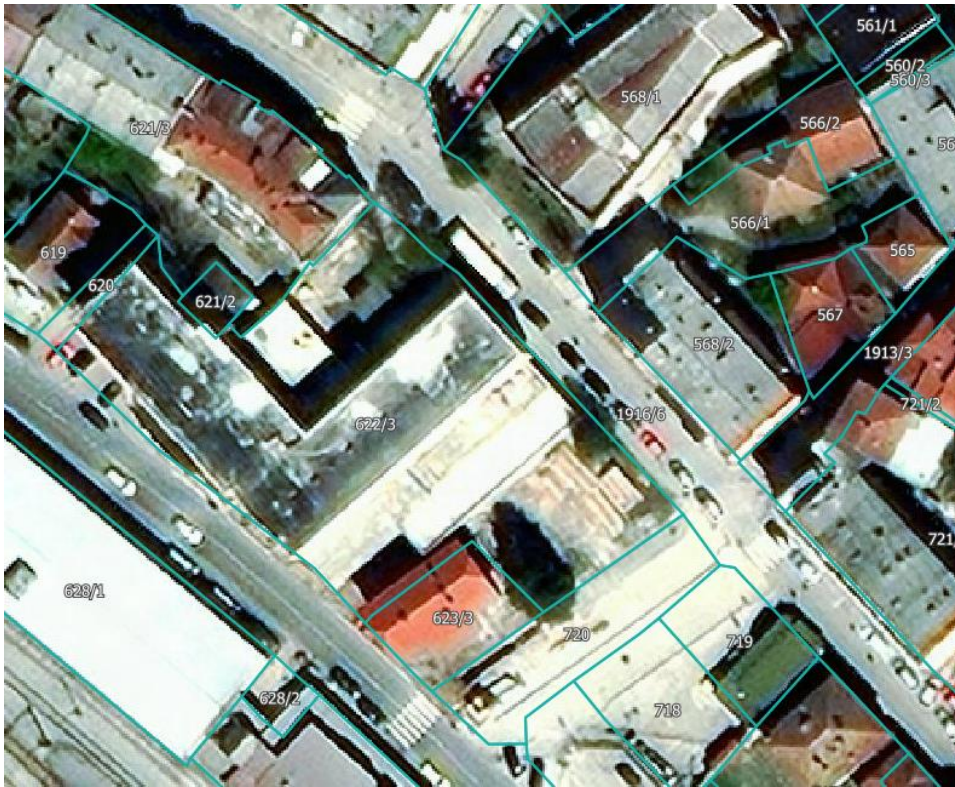
Предметна катастарска парцела је:

- градско грађевинско земљиште,
- под зградом и другим објектом површине 1493м², (Лист непокретности бр. 1774).

Терен предметне локације је у благом паду из правца северо исток ка југозападу од коте 393,59 до 389,98 мнв.



Слика бр. 1: Полож ај локације у ширем окружењу

Слика бр. 2: Положај локације у непосредном окружењу**Извор: Геосрбија**

1.5. ИЗВОД ИЗ ПГР-А

- Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Службени гласник општине Прибој“, бр. /2016, /2018, /2021 и 2/2023)

Стационирање возила

Значајна неусаглашеност између просторних могућности и захтева за паркирањем проузрокује проблеме везане за паркирање возила у већини градова па и у Прибоју. Овај проблем је посебно изражен у Старом граду, где је због постојеће изграђености и уских регулација улица готово немогуће формирати јавне паркинг просторе. Потребе за паркирањем у овом делу града решавати по правилу на припадајућој парцели, а искоришћење постојећих капацитета на јавним површинама побољшати применом одговарајућих организационих и регулаторних мера (лимитирано време паркирања, наплата и сл.). У Новом граду ситуација је нешто повољнија, али је потребно допунити постојеће капацитете, уз поштовање стандардних норматива приликом изградње нових јавних и вишепородичних објеката. Генерално, уколико потребе за паркирањем решити на

сопственој парцели могуће је недостајуће капацитете решити власништвом или закупом на другој катастарској парцели до 300м удаљености или одговарајућом Одлуком коју доноси Скупштина општине Прибој.

Најмање 50% потреба за паркирањем неопходно је обезбедити на парцели, односно у оквиру објекта, за изградњу нових објеката, уз обавезу уплате доприноса за преостали део потребних паркинг места. За доградњу и реконструкцију објекта може се обезбедити и до 100% паркинг места кроз плаћање доприноса за недостајући број паркинг места, а рачунајући квадратуру само дограђеног дела објекта.

Код постојећих и новопланираних површина за паркирање, у складу са законском регулативом, потребно је обезбедити минимално 5% паркинг места за возила лица са посебним потребама.

- Паркирање путничких возила на осталом грађевинском земљишту је могуће решавати на следећи начин:
- за нове објекте, изградњом подземних и надземних гаража у оквиру објекта (уколико геолошки услови то дозвољавају) и паркирањем на слободном делу парцеле;
- за постојеће објекте, претварањем подземних просторија у гараже и паркирањем на слободном делу парцеле уз обезбеђење пролаза кроз приземље објекта;
- удруживањем заинтересованих корисника парцеле ради изградње гараже унутар блока, уз обавезну израду урбанистичког пројекта и
- изградњом надземних вишеетажних гаража на парцелама, тако да гараже не улазе у укупну заузетост (односно изграђеност) на парцели, уз обавезну израду урбанистичког пројекта вишеетажних гаража ради провере локације.

У Прибоју проблем представља и паркирање теретних возила на примарним градским саобраћајницама, суседним улицама, тротоарима, зеленим површинама и импровизованим паркиралиштима на неуређеном грађевинском земљишту. Због тога се предвиђа реализација теретног терминала у непосредној близини железничког стајалишта „Прибојска бања“ уз ДП бр. 152. Поред основне функције смештаја теретних возила комплекс је могуће опремити и пратећим садржајима (станица за снабдевање горивом, сервисне радионице, прање возила, комерцијални објекти и сл.). На тај начин се задовољавају основни услови да паркинг буде на ободу градског подручја и да има директан приступ на примарне саобраћајнице. Капацитети и просторна организација предложених површина ће се детаљније разрадити кроз израду одговарајуће урбанистичко - техничке документације.

в) Комерцијалне делатности – туристички садржаји градски хотели (ТЦ7-а)

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим рекреативни, забавни, трговачки, културни, и друштвени и сл. садржаји.

Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 20,0m². У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% апартмана (највеће површине 80m².) Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене функционалне целине смештајни садржаји, управа и одржавање).

Урбанистички параметри**

спратност	слободне и зел. површине*	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање **на сопств. грађ. парцели ***
П+14+Пк (макс 45,0m од најниже коте уређеног терена до горње коте венца објекта)	мин. 5%	макс. 60%	слободностојећи,	1ПМ на 10 кревета, 1ПМ/80m ² укупне БГП објекта

* изузетно за доградњу постојећег објекта слободне и зелене површине могу бити 0%, с тим да је препорука да се зеленило решава садњом дрвећа у оквиру парцеле и зеленилом у урбаном мобилијару-жардињерама. За зелену планирану површину, примењује се и правило да се потреба за зеленом површином, прихвата и затрављена паркинг површина обрађена бехатон плочама у оквиру грађевинске парцеле,

**Код реконструкције и санације не примењују се урбанистички параметри из овог плана који се односе на зелене површине и потребе за паркирањем, а код доградње урбанистички параметри, везани за зелене површине и потребе за паркирањем, примењују се само на квадратуру дограђеног дела објекта.

***Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на суседној катастарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежног органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објеката, обрачунава се само за БГП дограђеног дела објекта. Када се реконструкцијом повећава број стамбених јединица, обрачунава се паркинг место за сваку нову стамбену јединицу. Доградња подземне и надземне гараже могућа је и ако су параметри задовољени постојећим капацитетом због проблематике специфичне централно градској локацији.

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.

Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.

На парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

Минимална удаљеност главног објекта између грађевинске и регулационе линије износи 3,0m.

Минимална удаљеност нових објеката од бочних и задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 3,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Објекте намењене паркирању (подземне и надземне гараже) могуће се градити на регулационој линији саобраћајнице као и на 0m одстојања од бочне и задње границе парцеле, као помоћне објекте који не улази у укупну заузетост/изграђеност на парцели због специфичности локације градског центра и потребе за паркирањем. Минимална удаљеност објеката намењених паркирању од суседног објекта на суседној парцели са отворима на фасади је 2m, односно 0,0 без отвора на фасади.

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

- паркирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута по правилу:
 - једно паркинг место на 10 кревета , или
 - једно паркинг место на 80m² укупне бруто грађевинске површине објекта,

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте

Минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

минимална величина парцеле: 2.000,0m² (само за нове објекте)

минимална ширина фронта парцеле: 40,0m,

могуће корекције датих вредности - 10%.

Пратећи садржаји: надземене гараже, конгресни центар, просторије за визуелне медије, просторије за предавања и слично.

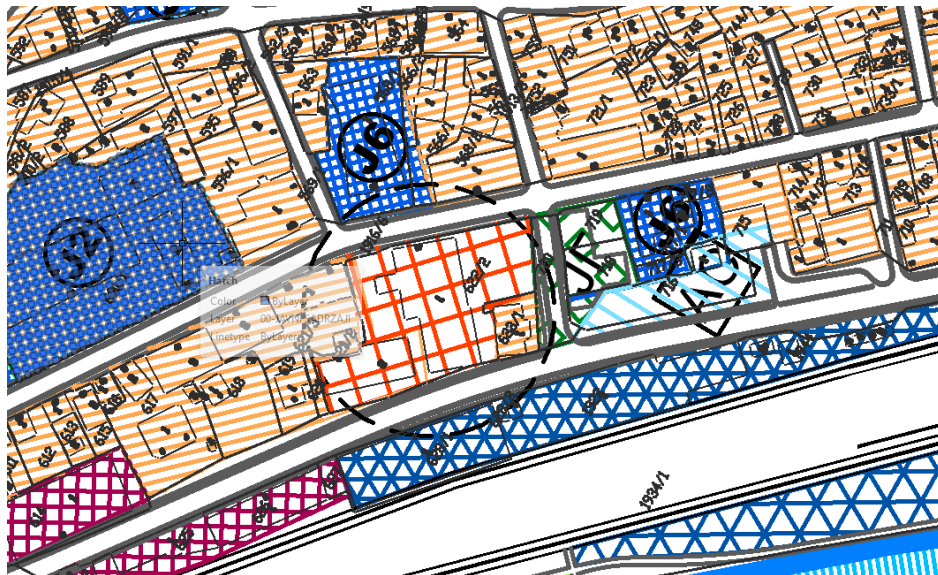
За изградњу нових објеката, реконструкцију и доградњу, у овој пр. целини неопходна је израда Урбанистичког пројекта изградње, како би се функционално повезали планиране намене и садржаји.

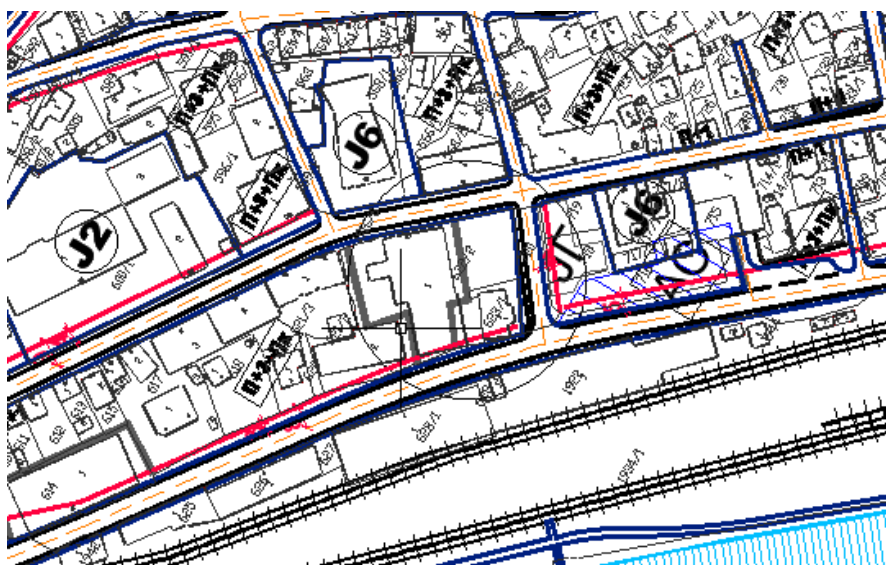
Одводњавање површинских вода

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Дозвољено је одводњавање кровних равни окренутих према уличном фронту путем олука и њихово укључивање у сливник уколико постоји кишна канализација.

Слика бр. 3: Графички извод из Плана– намена површина



Слика бр. 4: Графички извод из Плана– регулација и нивелација

II УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

1.1. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Грађевинска парцела одговара предметној катастарској парцели бр. 622/3 КО Прибој. Грађевинска парцела остварује приступ са јавне саобраћајнице и то Улице 12.јануара.

1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Постојећи објекат реновиран је пре 4 године у складу са важећим Правилником

- Правилник о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај "Службени гласник РС", бр. 83 од 10. октобра 2016, 30 од 31. марта 2017.
- Правилник о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Сл. Гласник РС", бр. 48/2012 и 58/2016).

Постојећи објекат у целини је у функцији хотела. Унутрашњи функционални распоред простора је прилагођен савременим потребама.

Позиција улаза за госте је са североисточне стране објекта (рецепција), као и посебног улаза за салу за конференције. Приступ је из Улице 12.јануара. Улази за кухињско и хотелско особље је из сутеренског дела са југоисточне стране објекта са постојећег пешачког прилаза из Радничке улице. Пешачки приступ помоћним просторима, котларници и перионици рубља омогућен је из постојећег ајнфорта између старијег и новијег дела хотела из Радничке улице.

У приземљу постојећег објекта доминирају угоститељски садржаји па се допуном на југоисточној страни источног крила повећан је капацитет сале за ручавање, а на северозападној страни објекта се у приземљу јеаперитив бар. У сутеренском делу испод аперитив бара, од постојећег отвореног атријума, формиран је простор са помоћним просторијама.

На спратовима су смештајне јединице. Тако је изнад ветробрана за улаз у западно крило дограђено проширење по две собе на сваком од три спрата у истој вертикали.

Објекат је пројектован за максимални капацитет до 200 људи.

Дистрибуција:

- 78 смештајних јединица – од тога 73 двокреветних и 5 апартмана – 156 корисника
- Медицински блок – масажа на првом спрату – 5 корисника
- Особље - 15 запослених

У складу са категоризацијом од 4* и важећим правилницима за ову област, квадратура већине смештајних јединица (80%) је изнад 20м² (квдратуре су од цца. 20-37м² за двокреветне собе, цца. 27-39м² за апартмане), а 20% соба има површину за једну категорију ниже (15 смештајних јединица има површину од мин.18м²).

Конструкција и материјализација објекта хотела:

Конструктивни систем дограђеног дела хотела је скелетни од армиранобетонских стубова, греда и пуних међуспратних плоча. Фундирање је на темељним стопама од армираног бетона повезаних гредама. Темелји уз постојеће објекте су изведени на истој дубини као и постојећи темелји, или уз обавезно подбетонирање постојећих темелја, ако је дубина нових темелја већа.

Покривање је плитким косим крововима. Конструкција косих кровова је дрвена, а покривач трепезасти лим. Коси кровови на фасади нису видљиви, јер су испред њих пројектоване атике за изједначавање изгледа фасада. Атике је од плочастих фасадних материјала на челичној потконструкцији.

Фасада

Фасада је облажена термоизолацијом каменом вуном 10см дебљине. У подрумском и приземном делу објекта завршна облога фасаде је природни камен. Три спрата са собама, источна и западна ламела, су у комбинацији контактне фасаде и вентилисане фасаде од плочастих материјала са декоративном облогом. У деловима обложеним каменом, је алуминијумска столарија, а на спратовима пвц столарија.

Фасадни зидови су од поробетона.

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA - OBJEKTAT PO ETAŽAMA - UKUPNO	
NAZIV	NETO POVRŠINA
01_NETO POVRŠINA_SUTEREN -2_UKUPNO	53.17m ²
02_NETO POVRŠINA_SUTEREN -1_UKUPNO	785.71m ²
03_NETO POVRŠINA_PRIZEMLJE_UKUPNO	1370.45m ²
04_NETO POVRŠINA_PRVI SPRAT_UKUPNO	726.34m ²
05_NETO POVRŠINA_DRUGI SPRAT_UKUPNO	727.01m ²
06_NETO POVRŠINA_TREĆI SPRAT_UKUPNO	720.33m ²
	4383.01m²

Идеја пројекта доградње гараже/паркинг простора је да се доградњом постигне повећање капацитета паркирања, боље искоришћење потенцијала објекта, ефикасности објекта, заштита од пожара и санитарних услова. Објекат ће се визуелно, у целости извести као саставни део хотела у уклопиће се изгледом. Планирани објекат је П+2 и гради се на месту постојећег паркинг простора. На приземној етажи планирано је 13 паркинг места и приступ аутолифту који води на горње етаже. На првом спрату је планирано још 13 паркинг места. На другом спрату се такође планира 13 паркинг места, што укупно чини 39 паркинг места. Уз аутолифт планира се и једнокрако степениште.

За постојећи број смештајних јединица као и планирани број посетилаца током организација свечаности, не задовољава постојећи број паркинг места што је условило планирану гаражу. Постојећи број паркинг места био је 14.

Планираном гаражом добијено је 39ПМ

1.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Објекат гараже/паркинг простор планиран је као доградња основном објекту. Постојећа регулациона линија саобраћајница – 12.јануара и Пролетерске јединства се задржава.

Положај објекта на парцели дефинисан је следећим грађевинским линијама које су у складу са условима из планског документа

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајнице, односно котама терена. Коте нивелета пешачког и колског улаза у објекат усклађене су са нивелацијом саобраћајнице Пролетерске одакле је планиран приступ 393,5м.

Висина објекта (од нулте коте) је 8,1 m. Кота крова је 403,9m.

Регулација и нивелација приказане су на цртежу бр.03: Регулационо-нивелационо решење са основом приземља 1:500.

1.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У наредној табели даје се упоредни преглед задатих урбанистичких параметара из Плана генералне регулације и остварених урбанистичких параметара из Урбанистичког пројекта и идејног архитектонског решења.

Табела бр. 2 : Упоредни преглед урбанистичких параметара

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПАРАМЕТРИ НА ОСНОВУ ПГР-А	ПАРАМЕТРИ ИЗ УП И ИДР
НАМЕНА	Туризам и угостителство ТЦ6а	ОБЈЕКАТ ГАРАЖЕ
ТИП ОБЈЕКТА	слобоностojeћи	доградња
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	максимално П+14	П+2
ВИСИНА ОБЈЕКТА (од нулте коте)		8,1м
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	максимално 60% паркинг не улази у обрачун	55% без паркинг простора 70% са паркинг простором (1370 п хотела +369 п доградње =1739м ²)
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА, ГРАЂ ЛИНИЈЕ	према Ул. 12 Јануар на 1m од регулације према Пролетерској улици на регулацији	
РАСТОЈАЊЕ ОД дела објекта са отворима на фасади	минимално 2,0 m	-према к.п. бр. 623/1 – 2m
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		30%

Табела бр. 3: Преглед структуре површина објекта

ЕТАЖА	БРУТО ПОВРШИНА по СРПС-У
ПРИЗЕМЉЕ	382.5 m ²
СПРАТ	382.5 m ²
СПРАТ	382.5 m ²
УКУПНО	847,5 m ²
Укупно од објектима на парцели	1875,5 m ²

Остварени индекс заузетости: 0.76

1.5. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Приступ локацији у ширем смислу условљен је положајем планираног објекта хотела и гараже и режимом саобраћаја у суседним улицама. Саобраћајни прикључак формиран је ширине 3,5m са излазом/улазом на улицу Пролетерску. Пешачи прикључак је усклађен са постојећим стањем са Пролетерске улице.

Приступ локацији за пешаке пројектован је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Прихватање и одводњавање површинских вода саобраћајног прикључка ускладити са системом одводњавања.

На локацији, а на делу који омогућава несметан прилаз комуналним возилима, испројектован је посебан простор за смештај контејнера за одлагање отпада који је издимензионисан у складу са важећом општинском одлуком, на количину од два контејнера. Ограђивање парцеле (постављање оgrade) према улици није предвиђено.

1.6. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру спољног уређења простора хотела предвиђене су зелене као површине за комуникације, поплочане површине за игру деце, зелени растер елементи и уређене зелене површине.

Партерним уређењем планира се постављање урбаног мобилијара:

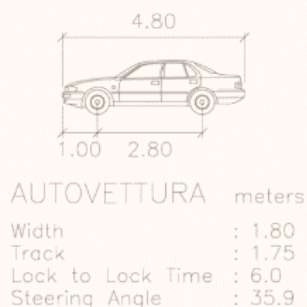
- расвета,
- клупе,
- жардињере у нивоу партера,
- корпе за отпатке и др.

Све слободне површине које нису поплочане су планиране за озелењавање, уређеним травнатим површинама, новим засадом стабала, садњом ниског декоративног растиња и декоративног биља у зеленим травнатим површинама, зимзеленог шибља и зимзеленог жбуња. Приликом избора засада бирати аутохтоне врсте. Одговарајућим техничким решењем предвидети квалитетно заливање зелених површина на локацији.

1.7. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

За примарно меродавно возило је усвојено возило следећих карактеристика :

- минимална дужина возила: 4,80 m,
- минимални међуосовински размак: 2,8 m,
- ширина возила: 1,75 m,
- максимални угао управљања: 35,9°



Изузетно се на одређеним местима могу узети у обзир и мања паркинг места следећих карактеристика

- минимална дужина возила: 3,69 m,
- минимални међуосовински размак: 2,37 m,
- ширина возила: 1,65 m,
- максимални угао управљања: 34,7°



У оквиру простора гараже на нивоу терена планирано је 13 паркинг места док су на спратовима планирано још 13+13 паркинг места. Димензије паркинг места су минималне ширине 2,3м и дужине 5,0м (за попречно паркирање).

Овим Урбанистичким пројектом дефинисано је идејно архитектонско решење планираног објекта тј. гараже (свеска 2).

Конструктивни систем се базира на носећим армиранобетонским армиранобетонских стубова, греда и пуних међуспратних плоча. Укрућења су изведена са хоризонталним и вертикалним АБ серклажима и гредама. Фундирање се врши на темељним стопама од армираног бетона повезаних гредама. Темелји се уз постојеће објекте морају изводити на истој дубини као и постојећи темелји, или уз обавезно подбетонирање постојећих темелја, ако је дубина нових темелја већа.

Покривање дограђених делова се пројектује плитким косим крововима. Конструкција косих кровова се предвиђа дрвена, а покривач трепезасти лим. Коси кровови на фасади нису

видљиви, јер су испред њих пројектоване атике за изједначавање изгледа фасада. Атике се предвиђају од плочастих фасадних материјала на челичној потконструкцији

Фасадни стубови према јавним саобраћајним површинама обложени су природним каменом, док су испуне од перфорираног лима. На делу објекта где је предвиђено зидно платно, обрада је од травертина.

Унутрашњи бетонски стубови су од натур бетона. Унутрашња обрада подова је класична за високо оптерећене и хабајуће подове.

III УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Хидротехничка инфраструктура

Водовод и Канализација

Планирана доградња објекта гараже не подразумева прикључење на водоводну и канализациону мрежу јер објекат по својој намени не садржи санитарне просторије

Кишна канализација

Постоји изграђена кишна канализација у улици 12. јануар као и на улици Пролетерској. Због висинске разлике терена све атмосферске воде ће гравитирати ка Пролетерској улици.

3.2. Електроенергетска инфраструктура и Телекомуникациона мрежа

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта нису тражени услови будући да ће се објекат прикључити на постојеће изграђене електро и телекомуникационе инсталације

IV УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметној локацији и непосредном окружењу **нема заштићених природних добара**. Ако се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла и за које се претпоставља да има својство природних добара, извођач радова је дужан да о томе, без одлагања, обавести надлежно министарство животне средине и предузме све мере заштите да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и у положају у коме је нађено, сагласно важећем Закону о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-испр., 14/2016, 95/2018-др. закон и 71/2021).

Предметна локација налази се у оквиру просторно културно-историјске целине-амбијенталне целине „Чаршије“, и ужива предходну заштиту на основу члана 29. Закона о културном наслеђу (Сл гласник РС 129/21),

ДОзвољавају се радови на изградњи помоћног објекта гараже према условима и параметрима из плана вишег реда

Приликом пројектовања и изградње водити рачуна да предметна доградња својим волуменом и обликовањем не угрожава и не деградира вредност целине у којој се налази. У пројектом поступку интерполације, потребно је успоставити адекватну релацију између нове архитектуре и објекта на кп.бр 623/1 који ужива предходну заштиту

Будући да је доградњом хотела извршена је замена фасадне столарије неодговарајућим ПВЦ стојаријом. Пројектом треба предвидети замену столарије искључиво од квалитетног дрвета по узору на оригинални објекат.

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекину радове и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен по члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/2011-др. закон, 99/2011-др. закон и 6/2020-др. закон).

V УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

У складу са условима и мерама заштите животне средине дефинисаним Планом генералне регулације :

- обавезне су мере техничке и биолошке заштите од буке;
- обавезно је исходавање и поштовање услова надлежних органа и институција за реализацију пројекта (објекта), радова и инфраструктурних система;
- обавезан је избор еколошки прихватљивих енергената, рационално коришћење енергије и примена мера енергетске ефикасности;
- обавезно је озелењавање и пејзажно уређење грађевинских парцела, сагласно локацијским условима и еколошким захтевима;
- обавезна је валоризација и максимално очување постојеће вредне дендрофлоре у зонама реконструкције;
- обавезно је управљање отпадом, у складу са Планом управљања отпадом и локалним нормативним актима;
- препорука је увођење поступка еколошке компензације у простору.

Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за изградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

VI МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА

Заштита од ратних разарања

Градско насеље Прибој - општински центар, на основу Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС”, број 21/92), сврстано је, у односу на степен угрожености становништва и материјалних добара, у трећи степен угрожености. То подразумева планирање заштите становништва у склоништима допунске заштите (подрумске и друге погодне просторије - обим заштите 30 кРа), као и изградњу рововских објеката.

Заштита од земљотреса

На основу података прибављених од РепПрибојличког сеизмолошког завода у поступку израде Плана генералне регулације, подручје Прибоја припада зони 8° MCS скале. Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Прибоја је био 7° MCS скале, као манифестација земљотреса Лазаревац. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености подручја на простору Прибоја су Лазаревац и Мионица. Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката (Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, „Службени лист СФРЈ”, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и кроз трасирање главних коридора комуналне инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекат гараже мора да буде реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта за сам објекат и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу (скелетни систем, шипови за темељне јаме и обезбеђење суседних објеката).

Заштита од пожара

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планиране водоводне мреже и хидрантске противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућава несметано кретање противпожарних возила.

Применом ових мера у Урбанистичком пројекту остварени су основни, урбанистички услови за основну заштиту од пожара.

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара. На постојећој уличној водоводној мрежи у зони предметног објекта постоје спољни (улични) хидранти, који би се користили као спољна хидрантска мрежа. Мобилна опрема за гашење пожара представља основну стандардизовану ватрогасну опрему. Под мобилном противпожарном опремом

подразумевају се ручни апарати за гашење пожара типа С-9. У циљу спровођења заштите од пожара предвиђа се потребан број противпожарних апарата у објекту.

Планирани објекти се реализују према Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/2009 и 20/2015), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређења платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и другим важећим законским прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Пројектом су предвиђене мере за заштиту од буке. У оквиру објекта груписане су поједине функције по наменама и примењени одговарајући материјали тако да корисници објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

VII ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За пројекат доградње хотеле израђен је Елаборат геотехничким истраживањима-“GT Soil Inženjering” Београд, 2020.година). По основу израђеног елабората терен је повољан за градњу. Пројектом предвиђена конструкција биће израђена у свему у складу са геолошким условима тла које је дефинисано као повољно за градњу.

VIII УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

При планирању и пројектовању прилаза до објекта гараже, хоризонталне и вертикалне комуникације, пешачких стаза и других површина у обухвату Урбанистичког објекта по којима се крећу лица са посебним потребама, обезбеђени су услови за несметано кретање лица са посебним потребама, деци и старим особама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/2015).

IX СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат за изградњу гараже на к.п. бр. 622/3 КО Прибој, Општина Прибој заједно са Изменом Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој („Службени гласник општине Прибој“, бр. 2/23) представља основ за издавање Локацијских услова за изградњу планираног објекта у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021).

Одговорни урбаниста
Валентина Јанковић, дипл.инж.арх
лиценца бр. 200 0667 04

ПОТПИС И ПЕЧАТ:



Handwritten signature of Valentina Janaković.