

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ДОГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ "ВЛАДИМИР ПЕРИЋ – ВАЛТЕР" У ПРИЈЕПОЉУ**



**ИНВЕСТИТОР**

**о.ш. Владимир Перић Валтер у Пријепољу**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

**д.и.а. Ибоја Стојановић**

**НИСИЛАЦ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**„CITY PLANNERS”**

## **САДРЖАЈ:**

### **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

Решење АПР-а за „City Planners“ d.o.o.

Лиценца одговорног урбанисте

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

УВОД - ПОВОД И ЦИЉ

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ТКИВА НАСЕЉА - ПОДАЦИ О

ЛОКАЦИЈИ - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА

ПРОСТОР ЗА ГРАДЊУ ОБЈЕКТА

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА

ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ И ПАРКИРАЊЕ

УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНО УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

МЕРЕ ЗАШТИТЕ

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

### **ГАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

ШИРА СИТУАЦИЈА

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – НИВО ПРИЗЕМЉА

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – НИВО КРОВА

СИНХРОН ПЛАН

### **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### ЗА ДОГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ "ВЛАДИМИР ПЕРИЋ – ВАЛТЕР" У ПРИЈЕПОЉУ

#### 1. УВОД - ПОВОД И ЦИЉ

На основу Закона о планирању и изградњи и програма развоја основне школе изради Урбанистичког пројекта приступа се на захтев инвеститора да би се применом параметара Плана генералне регулације извршила урбанистичко-архитектонска провера капацитетних и обликовних могућности и утврдили плански услови за доградњу и реконструкцију постојећег објекта.

#### 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ бр.64/15)
- План генералне регулације Пријепоље и Бродарево („Сл. Гласник општине Пријепоље“, бр. 5/2014 и 6/2014)

#### 3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је катастарска парцела бр 7/4 К.О.Пријепоље укупне површине 8035м<sup>2</sup>.

Локација се налази између Улице Владимир Перић Валтер, Светозара Марковића, Владимира Томашевића, катастарских парцела 31, 30, 29/1, 29/2, 26/3, 27/6, 24/4, 25/5 КО Пријепоље и Улице Нијазиде Мусабековић.

Предметна локација налази се у оквиру целине Центар, подцелине Централно градско језгро, а припада комплексу површина који је предвиђен за површине и објекте јавне намене – основно образовање.

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на графичким прилозима.

#### **4. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ТКИВА НАСЕЉА - ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА**

Локација се налази у оквиру целине Центар, подцелине Централно градско језгро, на главној градској саобраћајници – улици Владимир Перић Валтер.

У непосредној близини је ушће реке Милешевке у реку Лим са регулисаним коритом и уређеном обалом, градски парк, дом културе и јавни градски паркинг.

Регулација ободних саобраћајница реализована је на основу планских решења у претходном периоду.

Околно ткиво је изграђено објектима индивидуалног и колективног становања, услужним делатностима и јавним функцијама.

У блоку у ком је комплекс основне школе егзистира неколко парцела индивидуалног становања чија намена се задржава.

Локација је добро повезана са јавним градским функцијама и садржајима, као и са станбеним објектима чијим становницима су намењени постојећи капацитети основне школе. Нема просторних могућности за проширење комплекса те су планиране интервенције типа реконструкције, и доградње ради осавремењавања објета, допуне и прилагођавања садржаја, у постојећим границама грађевинске парцеле.

Програмом развоја основне школе у овој фази планирана је реконструкција дела објекта у циљу побољшања енергетске ефикасности заменом фасадне столарије и термоизолацијом фасада, рушење дела постојећег објекта – ламеле 7 и 8 и изградња затвореног базена са пратећим садржајима повезаним топлом везом са постојећим објектом.

#### **Подаци о локацији**

Катастарска парцела 7/4 КО Пријепоље налази се у границама Плана Генералне регулације Пријепоље и Бродарево, у оквиру целине Центар, подцелина Централно градско језгро, а припада комплексу који је предвиђен за површине и објекте јавне намене – основно образовање.

На локацији је постојећи изграђен објект у функцији основног образовања.

За уређење и изградњу, као и реконструкцију, доградњу, надградњу и опремање инфраструктуром на површинама јавне намене предвиђена је израда Урбанистичког пројекта на основу правила овог плана и јасно дефинисаног програма.

## **Извод из планског основа – правила уређења и грађења**

### **Образовање и васпитање – основно образовање**

Постојеће школе у границама ПГРа се задржавају на постојећим локацијама уз побољшање услова рада у њима кроз реконструкцију, адаптацију и опремање савременим средствима, уређење спортских терена и изградњу физкултурних сала, где просторни услови то допуштају.

### **Општа правила уређења и изградње површина и објеката јавне намене**

Изградња објеката јавне намене вршиће се у оквиру површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале намене (као основна или пратећа; као вид комерцијалног или јавног пословања) под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

**Основна намена:** јавне површине и објекти.

**Могуће пратеће намене:** друге јавне површине и намене, услужне компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Намена објеката чија изградња је забрањена у овој зони:** све намене чија делатност би угрозила животну средину и основну намену.

Могућа је изградња вишенамених објеката јавних, и јавних и пратећих комплементарних намена.

Функције смештене у објектима градитељског наслеђа морају да задовоље услове надлежних институција заштите споменика културе.

**Величина објекта и парцеле** је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.

**Могућност изградње другог објекта:** може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте.

Постоји могућност фазне реализације.

**Индекси заузетости и индекси изграђености:** произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

**Спратност и тип објекта:** зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији, при чему је максимална спратност објекта П+4; Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Положај објекта – хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

- Грађевинском линијом у односу на регулациону
- У односу на границу суседне парцеле
- У односу на друге објекте на парцели

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, друге објекте на истој и суседним парцелама.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- Изградња нових објеката
- Доградња делова објеката

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката је дефинисано графичким прилогом *"регулација са грађевинским линијама"*
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета јавну површину (регулациону линију) саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а изградња, доградња и надградња је могућа само у планом дефинисаној зони грађења одређеној грађевинским линијама.

Минимална удаљеност слободностојећег објекта односно његових делова од границе суседне парцеле је 3,5м

Минимална међусобна удаљеност објекта на истој парцели је  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

**Архитектонско обликовање:** примерено намени, условима локације и окружењу уз савремен третман архитектуре. Грађевинска структура и обрада објекта је стандардна и вишег квалитета, прилагођена урбаној структури и захвату и носе обележја своје намене.

Искључена је примена неаутентичних стилских радова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објекта и партера.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Изградња објекта условљена је одговарајућим нивоом комуналне опремљености. Минимални ниво подразумева:

- обезбеђен излаз на јавни пут
- одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса
- одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ
- обезбеђене услове за одлагање комуналног отпада
- прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.





## LEGENDA

**LEGENDA**

- □ □ granica urbanističkog projekta
- regulatorna linija
- gran. kat./gradj. parcele
- gradjevinska linija
- ▲ postojeći pristup školi
- ▲ pristup planiranom bazenu
- zelene površine

KOORDINATE TEHENA SAOBRAZACNICA - "T"				
BROJ TEHENA	Y	X	Z	f
999	1230194.860	4903057.511		
997	1230194.860	4903057.511		
996	1230197.107	4903058.146		100
995	1230197.535	4903058.222		
1000	1230198.638	4903057.480		
1010	1230194.029	4903059.982		
1010	1230194.635	4903059.220		
1020	1230191.803	4903058.585	80	
1020	1230195.704	4903071.700	10	
1024	1230198.021	4903056.402	0	
1026	1230122.022	4903058.742	20	
1028	1230124.116	4903057.817	10	
1027	1230123.820	4903057.402	0	
1029	1230174.269	4903052.261		
1030	1230123.820	4903057.402	0	
1030	1230130.842	4903058.244	100	
1031	1230138.862	4903087.074	100	
1033	1230124.862	4903062.510		
1048	1230122.704	4903057.168	80	



**CITY OF SEATTLE**

CITY: FARRIS	Copyright 2000-2001 by City of Farris

LOKACIJA	O.Š. "Vladimir Perić Valtić", Prijez
----------	--------------------------------------

ODGOVORNI: d.i.a. Iboja Stojan

Ure za doprinosu i zadovoljstvu objekta

PROJEKAT VLADIMIR PERIĆ VALTE  
K.P. 7/4 KO Priton

correl	REGULACIONO-NIVELACIONO RESE
--------	------------------------------

KATEG		NIVO KR	

Простор у коме је дозвољена градња дефинисан је као зона грађења и одређен је грађевинском линијом удаљеном 5м од регулационих линија Улица Владимира Перића Валтера и Владимира Томашевића, а од регулационе

линије Улице Светозара Марковића грађевинском линијом на удаљењу од 7м, као и удаљењем од минимум 3,5м од суседних грађевинских парцелау блоку.

Објект основне школе Владимир Перић Валтер изграђен је и у функцији и нема просторних могућности за проширење комплекса. Планирано је задржавање постојеће школе уз реконструкцију и адаптацију. У овој фази, према програму развоја школе, планирано је рушење дела објекта (ламеле 7 и 8) и изградња новог објекта затвореног базена са пратећим функцијама повезаног топлотом везом са задржаним делом објекта школе.

## 6. ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Према предложеном архитектонско-урбанистичком идејном решењу за предметну локацију, односно грађевинску парцелу остварени су капацитети и урбанистички параметри који су приказани у табели.

	ПРЕМА ПГРу - постојеће	ОСТВАРЕНО УП-ом - планирано
<b>ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	8.035m <sup>2</sup>	8.035m <sup>2</sup>
<b>ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ</b>	1475 m <sup>2</sup>	2125 m <sup>2</sup>
<b>СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ</b>	18%	26,4%
<b>НАМЕНА</b>	Јавна намена – основно образовање	Јавна намена – основно образовање Намена дограђеног дела – затворени базен
<b>ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>	Максимум П+4 Постојеће око 12м	П+1 10м
<b>СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Минимум 70%	73,6%
<b>БРГП</b>	4083m <sup>2</sup>	4762m <sup>2</sup>

## 7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

План нивелације и регулације урађен је у складу са Урбанистичким параметрима, као и у складу са ситуацијом на терену, површином и димензијама парцеле.



Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу

Висинска регулација дограђеног дела објекта одређена је котом венца завршне етаже на максимум 10м. Постојећи највиши део објекта који се задржава је висок 12м.

### Нивелација

Локација је на претежно равном терену на коти око 447мнв (446,25 - 448,07). С обзиром на велике димензије парцеле и уважавајући нивелете ободних саобраћајница у детаљној разради техничке документације (нпр. због одвођења површинских вода и сл.) прецизно ће се одредити коте приступа објекту.

Нивелационо решење условљено је нивелетом околних, постојећих саобраћајница као и нивелетама постојећих задржаних делова објекта.

## **8. КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА**

Концепцију решења комплекса основне школе у овој фази чини изградња затвореног базена са пратећим функцијама и повезивање са постојећим задржаним делом објекта.

На прилогу 1 – Шира ситуација, приказан је обим планираних интервенција. Постојеће објекти су предмет реконструкције и енергетске санације, изузев објекта на североисточном крају парцеле који је предвиђен за уклањање ради изградње објекта базена.

Енергетска санација и реконструкција осталих објеката обухвата радове на замени кровног покривача, постављању термоизолације фасаде са завршним облогама, замени сполјашње и унутрашње столарије, унутрашњих подних, сидних и плафонских облога као и радове замене унутрашње расвете и ел. галантерије. Радовима ће бити обухваћена и потпуна адаптација санитарних чворова због дотрајалости постојећих. У смислу енергетске санације објекта, предвиђена је и потпуна замена грејних тела као и повезивање целокупног грејног система на нову котларницу.

Фасадана столарија ће бити израђена према мерама постојећих фасадних отвора од АЛУ профила са стаклопакетима 4+12+4. Врата ће бити израђена од АЛУ профила са ХПЛ испуном.

Енергетска санација предвиђа радове на поставци термоизолације фасаде као и завршних облога где ће комбиновано бити коришћена ETICS обрада и вентилисана фасада са облогом од фибер-цементних плоча.

Планирани објекат је постављен унутар зоне грађења коју формирају грађевинске линије на удаљењу од 5 и 7м у односу на регулационе линије, а ка задржаном делу објекта нови објекат на месту уклоњеног дела удаљен је  $\frac{1}{2}$  висине, односно 6м и повезан топлотом везом намењеном комуникацијама са задржаним делом објекта.

Простор између објекта и регулационе линије интегрише се са постојећим слободним простором комплекса намењеном зеленилу, комуникацијама и боравку деце на отвореним слободним површинама.

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

## 9. ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ И ПАРКИРАЊЕ

Колски и пешачки приступ комплексу могућ је са свих ободних саобраћајница чиме је обезбеђена добра опслуженост објекта као и потребан приступ и кретање противпожарних возила.

Није планиран улазак возила у комплекс школе (осим комуналних и ватрогасних у ванредним околностима) тако да је паркирање решено на јавном паркингу наспрам комплекса и дуж улице Владимир перић Валтер.

Планираним паркирањем на јавним површинама обезбеђени су капацитети за кориснике и посетиоце локације.

## 10. УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНО УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

Комплекс школе прикључен је на реализовану инфраструктуру у коридорима постојеће јавне саобраћајне мреже и то:



- Водовод
- Канализацију
- Електроенергетску мрежу
- Телекомуникациону мрежу

У границама комплекса обезбеђен је простор за одлагање комуналног отпада и приступ комуналним возилима за његову евакуацију.

Евентуално потребно

повећање капацитета постојећих прикључака извршиће се у наредном периоду према условима надлежних институција у поступку обједињене процедуре.

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

У даљим фазама пројектовања потребно је придржавати се техничких норматива и правилника којима су уређене области:

- Заштите животне средине
- Енергетска ефикасност
- Заштита од елементарних непогода и других несрећа
- Противпожарна заштита
- Мере приступачности за лица са посебним потребама

## **12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Идејно решење доградње објекта представља функционалну и просторну проверу могућности изградње.

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

**Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за изградњу планираног објекта.**

Ибоја Стојановић д.и.а.  
одговорни урбаниста  
број лиценце 200 1026 08

---