

ARHITEKTONSKI BIRO ARHICO
VELIKO GRADIŠTE

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju sportske hale u okviru omladinskog
košarkaškog kampa na kpbr. 2366/441 KO Veliko
Gradište

NARUČIOCI

OPŠTINA VELIKO GRADIŠTE – VELIKO GRADIŠTE

Veliko Gradište, novembar. 2016.god.

ARHITEKTONSKI BIRO

ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ PR VELIKO GRADIŠTE, SAVE KOVAČEVIĆA 24.

PREDMET

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju sportske hale u okviru omladinskog košarkaškog kampa na kpbr. 2366/441 KO Veliko Gradište

NARUČILAC:

OPŠTINA VELIKO GRADIŠTE

OBRADIVAČ:

ARHITEKTONSKI BIRO ARHICO, Veliko Gradište,
ul. Save Kovačevića br. 24.

ODGOVORNI URBANISTA
- RUKOVODILAC IZRADE:

MALIŠA STEFANOVIĆ, dipl.inž.arh.

ARHITEKTONSKI BIRO ARHICO:

MALIŠA STEFANOVIĆ, OSNIVAČ

ARHITEKTONSKI BIRO "ARHICO", *Veliko Gradište ul. Save Kovačevića 24.*

mob.tel. 063/88-00-187; tel. 012/660-450; e-mail: malisa.stefanovic@gmail.com

Br. tekućeg računa: 160-418565-46 BANCA INTESA ad. Beograd

MB 61960554; PIB 105751882; Šifra delatnosti 7112 – Inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje

ARHITEKTONSKI BIRO

ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ PR VELIKO GRADIŠTE, SAVE KOVAČEVIĆA 24.

IZJAVA

Izjavljujemo da smo upoznati sa predloženim rešenjem Urbanističkog projekta i da smo sa istim saglasni:

NARUČIOCI URBANISTIČKOG PROJEKTA:

OPŠTINA VELIKO GRADIŠTE

U Velikom Gradištu
novembar. 2016.god.

SADRŽAJ

URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. OPŠTI DEO

- 1.1 Rešenje o registraciji preduzetnika
- 1.2 Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 1.3 Ovlašćenja odgovornog urbaniste

2. PODLOGE

- 2.1 Kopija plana
- 2.2 Listovi nepokretnosti
- 2.3 Prilog br.1. – Geodetsko – topografski planR1:500

3. TEKSTUALNI DEO

- 3.1 Projektni zadatak
- 3.2 Tekstualni deo Urbanističkog projekta

4. GRAFIČKI PRILOZI

- 4.1.1 Situacioni plan – regulaciono-nivelacioni plan R1:500
- 4.1.2 Sinhron plan R1:500
- 4.1.3 Idejno rešenje – osnova prizemlja R1:200
- 4.1.4 Idejno rešenje – osnova sprata varijanta 1 R1:200
- 4.1.5 Idejno rešenje – osnova sprata varijanta 2 R1:100
- 4.1.6 Idejno rešenje – osnova krova R1:200
- 4.1.7 Idejno rešenje – presek A-A R1:200
- 4.1.8 Idejno rešenje – presek B-B R1:200
- 4.1.9 Idejno rešenje – izgledi R1:200
- 4.1.10 Idejno rešenje – izgledi R1:200

ARHITEKTONSKI BIRO

ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ PR VELIKO GRADIŠTE, SAVE KOVAČEVIĆA 24.

1. OPŠTI DEO

- Na osnovu :

- Člana 65 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Sl.glasnik RS" br.72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014 i 145/2014), donosim sledeće

R E Š E N J E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE URBANISTIČKOG PROJEKTA IZGRADNJE SPORTSKE HALE U OKVIRU OMLADINSKOG KOŠARKAŠKOG KAMPA

kpbr. 2366/441 KO Veliko Gradište

na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

Odgovorni urbanista

M. Stefanović dipl.ing.arh.
(licenca br. 200 0477 03)

Odgovorni urbanista će prilikom izrade dokumentacije Urbanističkog projekta postupati u svemu po odredbama navedenog zakona.

Sva imenovana lica ispunjavaju propisane uslove prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije iz oblasti za koju su određeni rešenjem, kao i uslove propisane Pravilnikom.

U Velikom Gradištu
novembar. 2016.

ARHITEKTONSKI BIRO ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ, osnivač

Broj: UP-04/2016

Datum: 18.11.2016

IZJAVA

Ovim se potvrđuje da je urbanističko – tehnička dokumentacija:

URBANISTIČKI PROJEKT IZGRADNJE SPORTSKE HALE U OKVIRU OMLADINSKOG KOĐARKAŠKOG KAMPA na K.P. 2366/441 K.O. VELIKO GRADIŠTE:

Izrađena u svim primercima identično i u skladu sa:

- Članom 65 i 68 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br.72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014 i 145/2014).
- Važećim tehničkim propisima i pravilnicima.

ODGOVORNI URBANISTA:

MALIŠA STEFANOVIĆ dia (Br. Lic. 200 0477 03)

U Velikom Gradištu
novembar. 2016.

ARHITEKTONSKI BIRO

ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ PR VELIKO GRADIŠTE, SAVE KOVAČEVIĆA 24.

2. PODLOGE

ARHITEKTONSKI BIRO

ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ PR VELIKO GRADIŠTE, SAVE KOVAČEVIĆA 24.

3. TEKSTUALNI DEO

1. CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za potrebe izgradnje objekta sportske hale u okviru omladinskog košarkaškog kampa, u okviru kompleksa vikend naselja Beli bagrem na kpbr. 2366/441 KO Veliko Gradište, kao i za potrebe sprovođenja Prostornog plana opštine Veliko Gradište, kako je to planom predviđeno. Lokacija se nalazi u zoni za koju je po Prostornom planu opštine Veliko Gradište potrebna razrada Urbanističkim projektom koji će sadržati i urbanističko – arhitektonsko rešenje, a na osnovu članova 60 i 61. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS" br.72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 i 145/14).

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS" br.72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 i 145/14), Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 22/2015).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je Prostorni plan opštine Veliko Gradište, Opštinski službeni glasnik br. 2/2011).

Plan detaljne regulacije turističkog naselja Beli bagrem u opštini Veliko Gradište (Opštinski službeni glasnik br. 5/2016).

3. GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Lokacija obuhvaćena Projektom parcelacije i preparcelacije nalazi se u zoni u ZONI G turističko-rekreativnog kompleksa "Beli bagrem" u Velikom Gradištu, SO Veliko Gradište.

– Planirane pretežne namene su: stanovanje male gustine tipa a, stanovanje male gustine tipa v, turizam i ugostiteljstvo (H - hoteli, A - apartmani, P - pansioni, R - restorani, K - kafei, AK - auto kamp), sport i rekreacija (BS - veslački savez), nasip, obaloutvrda, integrisane saobraćajnice, pešačke staze i površine i uređeno i parkovsko zelenilo.

Područje koje je obuhvaćeno Urbanističkim projektom sačinjavaju sledeće katastarske parcele:

- kpbr. 2366/441 KO Veliko Gradište, površine 41a 22 m²;

Bruto površina obuhvaćena urbanističkim projektom iznosi 41a 22m².

Kao podloga za izradu Urbanističkog projekta korišćen je geodetsko-topografski plan u razmeri R1:500 urađen od strane Geodetske radnje "NIKOLA" iz Velikog Gradišta (Prilog br.1).

4. REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

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

5. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE TURISTIČKOG NASELJA BELI BAGREM U OPŠTINI VELIKO GRADIŠTE (Opštinski službeni glasnik br. 5/2016).

ЗОНА Г

Планиране претежне намене су: становање мале густине типа а, становање мале густине типа в, туризам и угоститељство (X - хотели, А - апартмани, П - пансиони, Р - ресторани, К - кафеи, АК - ауто камп), спорт и рекреација (БС - веслачки савез), насип, обалоутврда, интегрисане саобраћајнице, пешачке стазе и површине и уређено и парковско зеленило.

- **врста и намена објеката који се могу градити**

Врста и намена објеката који се могу градити одређени су планираном претежном наменом и то: становање мале густине типа а, становање мале густине типа в, туризам и угоститељство (X - хотели, А - апартмани, П - пансиони, Р - ресторани, К - кафеи, АК - ауто камп), спорт и рекреација (БС - веслачки савез), насип, обалоутврда, интегрисане саобраћајнице, пешачке стазе и површине и уређено и парковско зеленило. У зони уређене обале је забрањена изградња осим дрвених мостова, стаза, мобилијара и настрешница, а највеће дозвољене висине настрешница су 4,0м

- **посебна правила**

У објектима у обалном појасу у приземљима су обавезни јавни или комерцијални садржаји

- **компатибилне намене објеката који се могу градити**

Становање средње густине, туристички смештај свих типова, комерцијални и пословни објекти, као и објекти пратећих садржаја уз објекте предвиђене претежном наменом.

- **највећи дозвољени индекс или проценат заузетости грађевинске парцеле**

претежна намена	највећи дозвољени индекс заузетости
становање мале густине типа а	40%
X - хотели	60%
A - апартмани	60%
П - пансиони	60%
Р - ресторани, К - кафеи	60%
АК - ауто камп	20%
БС - веслачки савез	50%

- **највећа дозвољена висина или спратност објеката**

	највеће дозвољене висине
X - хотел	4 надземне етажe
становање мале густине типа в	П+1 или П+Пк
A - апартмани	4 надземне етажe
П - пансиони	4 надземне етажe
Р - ресторани, К - кафеи	П+Пк

AK - ауто камп	П+Пк
BC - веслачки савез	П+1+Пк

- услови за простор за паркирање возила**

претежна намена	потребна паркинг места у односу на корисну нето површину без тераса
X - хотел	1 паркинг на 120м ² нето
становање мале густине типа в	1 паркинг на 100м ² нето
A - апартмани	1 паркинг на 70м ² нето
П - пансиони	1 паркинг на 100м ² нето
Р - ресторани, К - кафеи	1 паркинг на 120м ² нето
AK - ауто камп	1 паркинг на 120м ² нето
BC - веслачки савез	1 паркинг на 70м ² нето

У зони се највише 30% потребног број паркинг места може обезбедити и ван парцеле, али у истој зони, на припадајућих паркинзима или у гаражама на другој парцели, а на удаљености не већој од 100м од парцеле.

- минимална површина грађевинске парцеле**

С обзиром на разраду кроз урбанистички пројекат, сем за намену становање мале густине типа а за зону нису одређене најмање дозвољене површине грађевинских парцела.

Најмања нова грађевинска парцела за изградњу становање мале густине типа а код слободностојећег објекта је 300 м²., двојног објекта 400 м². (две по 200 м²), објекта у низу 200 м².

Најмања ширина нове грађевинске парцеле за изградњу становање мале густине типа а код слободностојећег објекта је 10 м, двојних објеката је 16 м. (два по 8 м.) и објекта у низу је 6 м.

- максимална површина грађевинске парцеле**

Највећа дозвољене површина нових грађевинских парцела за намене које се разрађују урбанистичким пројектом не одређује се.

У зони Г највећа дозвољене површина нових грађевинских парцела за остале намене је 10 ари.

- положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле**

Минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 2,5 м.

- услови за уређење зелених и слободних површина на парцели**

У зони Г сачувати фронтални појас засада багрема, уз потребну санитарну сечу и прореду, уз уклањање киселог дрвећа и другог коровског биља са кореновим системом. За свако здраво стабло посечено ради изградње морају се на истој локацији на истој грађевинској парцели посадити два нова.

У целој зони је обавезно да 30% слободне површине парцеле буде под зеленилом. Обезбедити пејзажно уређење према потребама и функцији зоне уз могућност задржавања постојећих квалитетних засада.

Омогућити одржавање зелених површина аутоматским системима за заливање. Пејзажним уређењем предвидети интерне комуникације и партерне површине са осталим пратећим садржајем.

Зона уређене обале подлеже обавези јединственог пејзажног уређења и мобилијара, у ширини променаде дуж језера. На небрањеном делу земљишта

између стазе и воде језера могу се подизати лаки монтажни дрвени објекти, уз претходну израду урбанистичког пројекта, а у складу са програмом постављања надлежног органа.

- **локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

Даља разрада претежне намене: туризам и угоститељство и то: X - хотели, A - апартмани, П - пансиони, Р - ресторани, К - кафеи, АК - ауто камп у зони Г је предвиђена кроз урбанистички пројекат.

Урбанистички пројекат може бити рађен за целу зону или поједине подцелине.

6. URBANISTIČKO REŠENJE

Urbanističkim projektom predviđena je izgradnja objekta sportske hale u okviru omladinskog košarkaškog kampa u kompleksu vikend naselja Beli bagrem.

Izgradnjom tri košarkaška terena na susednoj kpbr. 2366/251, kao i rekonstrukcijom nekadašnjeg depandansa "Konak" u smislu povećanja spratnosti i smeštajnih kapaciteta, postojeći objekat u sklopu nekadašnjeg hotela "Srebrno jezero", transformiše se u nezavisni hotelski objekat namenjen za smeštaj i rekreaciju omladine u okviru košarkaškog kampa "Teodosić".

Urbanističkim projektom potrebno je proveriti uslove za izgradnju sportske hale u okviru kompleksa, čime bi se postojeći uslovi za odvijanje sportskih aktivnosti, unapredili i podugli na viši nivo.

Ukupna površina građevinske parcele iznosi 41a 22m².

Kolski prilaz parceli i veza sa javnom saobraćajnicom je iz pravca jugo-istoka iz preko kpbr. 2366/282. Kako je u pitanju omladinski sportski kamp zatvorenog tipa, kompletan mirujući saobraćaj – parkiranje rešeno je u okviru susedne parcele 2366/196 uređenim postojećim parkingom sa 29. parking mesta. U slučaju potrebe, dodatni parking prostor može se obezbediti u okviru postojećih saobraćajnica, takođe veliki javni parking predviđen je na susednoj kpbr. 2366/437.

7. NAMENA OBJEKTA

Namena planiranog objekta je sportska hala namenjena za sport i rekreaciju omladine, u okviru postojećeg košarkaškog kampa "Teodosić". Stavljanjem objekta u funkciju i izgradnjom košarkaških terena na susednoj kpbr. 2366/251, očekuje se pojačani razvoj sportskog turizma, što uz postojeće sportske kapacitete tenis kluba i trenažnog centra Kajakaškog saveza Srbije, predstavlja dodatni sadržaj koji turističku ponudu kompleksa čini značajno bogatijom.

8. URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanističkim projektom obrađena je postojeća građevinska parcela ukupne površine 41a 22m² na kojoj je predviđena izgradnja objekta sportske hale, urbanistički parametri su prikazani tabelarno:

URBANISTIČKI PARAMETRI kpbr. 2366/441 KO Veliko Gradište										
POVRŠINA PARCELE (m ²)	OSTVARENO					PLANIRANO (max.) ZONA G1 - HOTELSKI SMEŠTAJ				
	BRGP PRIZEMLJA (m ²)	SPRATNOST	BRGP OBJEKTA (m ²)		INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	MAX. IZGRAĐENA POVRŠINA (m ²)	MAX. SPRATNOST	MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI (%)
4122.00	1708.09	P+1	PRIZEMLJE	1708.09	2153.25/4122.20=0,45	1708.09x100/4122.00=41.44%	2473.20	P+3	2	60%
			I SPRAT	445.16						
			UKUPNO Σ=		2153.25					

Regulacije objekata – udaljenja građevinskih od regulacionih linija data su na grafičkom prilogu SITUACIONI PLAN (list 2.).

9. ENERGETSKA EFIKASNOST

Objekat treba da zadovolji savremene zahteve o primeni načela energetske efikasnosti i korišćenja energije, pravilnom primenom i izborom materijala, sa visokim standardima u pogledu termoizolacije zidova, podova i međuspratnih konstrukcija, stolarije, načina grejanja i hlađenja i sl.

10. UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA

Slobodne površine treba urediti kao popločane površine sa primenom elemenata pejzažnog uređenja, zelenila u žardinjerama i saksijama. Na ovim površinama predviđeni su odgovarajući elementi urbanog mobilijara u skladu sa okruženjem, uz primenu dekorativne rasvete i drugih elemenata koji će doprineti formiranju prijatnog i atraktivnog ambijenta.

Izbor sadnog materijala usaglasiti sa uslovima staništa. Za ozelenjavanje drvenih pergola koristiti pretežno autohtonu vegetaciju, puzavice, dekorativnu vinovu lozu i slično, kao i vrste koje su pokazale otpornost prema postojećim uslovima sredine.

Parking prostor urediti primenom raster ploča.

11. USLOVI ZA TEHNIČKU INFRASTRUKTURU

a) Uslovi za vodovodnu mrežu

Snabdevanje objekata potrebnom sanitarnom vodom, kao i obezbeđenje potrebne količine vode za hidrantsku mrežu, predviđeno je iz sopstvenih izvora, priključenjem objekta na sistem vodosnabdevanja SILVER LAKE RESORT, koji bi se izveo izgradnjom sekundarnog cevovoda i priključenjem na razvodnu šahtu koja se nalazi kod kružnog toka u neposrednoj blizini lokacije.

b) Uslovi za kanalizacionu mrežu

Evakuaciju svih otpadnih voda nastalih u objektima vršiti preko priključka na postojeću gradsku kanalizacionu mrežu PVC DN 315mm koja prolazi šetnom stazom, po uslovima nadležnog JKP "Dunav", pri čemu postojeću prepumpnu stanicu na kpbr. 2366/12 odvajanjem kanalizacione mreže depandansa od postojeće kanalizacione mreže hotela "Srebrno jezero", treba staviti van funkcije. Prikupljene otpadne vode iz sabirnih šahti novim kanalizacionim vodom treba priključiti na novoizgrađeni sekundarni kanalizacioni

vod koji ide parcelom 2366/282 i dalje ka glavnom kanalizacionom kolektoru PVC DN 315mm na šetnoj stazi.

Odvođenje atmosferskih voda rešiti lokalno, planiranjem i nivelacijom terena, tako da se vode sa objekata, pločnika i svih ostalih površina kontrolisano evakušu u kanale – rigole i odvode sa parcele.

v) Uslovi za električnu mrežu

Priključak na elektrodistributivnu mrežu rekonstruisanog i dograđenog objekta, izvesti razdvajanjem priključka depandansa od priključka hotela „Srebrno jezero” po zahtevu investitora a po uslovima koje će odrediti ED Elektromorava Požarevac, iz najbliže distributivne trafo stanice 10/0,4kV, koja se nalazi na kpbr. 2366/10, napojnim podzemnim kablom potrebnog kapaciteta koji treba da zadovolji sve potrebe objekta električnom energijom.

g) Uslovi za TT mrežu

Priključak na TT mrežu pribaviće investitor po Zakonu o planiranju i izgradnji objekata pri podnošenju zahteva za izdavanje lokacijskih uslova od preduzeća Telekom iz Požarevca.

12. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADAKA

Odnosenje smeća vršiće nadležno Komunalno preduzeće „SPIDER”, koje ovu delatnost obavlja na teritoriji cele opštine Velikog Gradišta.

13. USLOVI ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja osnov za izdavanje lokacijskih uslova, i građevinske dozvole, kao i dalju izradu investiciono - tehničke dokumentacije.

Veliko Gradište
novembar, 2016.god.

Odgovorni urbanista:

Mališa Stefanović d.i.a
(licenca br. 200047703)

ARHITEKTONSKI BIRO

ARHICO

MALIŠA STEFANOVIĆ PR VELIKO GRADIŠTE, SAVE KOVAČEVIĆA 24.

4. GRAFIČKI PRILOZI