





ARHITEKTONSKI STUDIO  
ARHITEKTON 01  
ZAJAČKA BB, LOZNICA, SRBIJA  
TEL: 065-873-9577  
TEKUĆI RAČUN: 205-228514-45  
PIB: 109337664 MBR:64103415  
ŠIFRA DELATNOSTI: 7111

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор:	„URBAN STRUCTUUR” доо Бањевац бб, 15314 Крупањ
Објекат:	ПОСЛОВНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ К.П. 998/3 К.О. Крупањ
Врста техничке документације:	УП – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
За грађење/извођење радова:	НОВА ГРАДЊА
Пројектант:	„АРHITEKTON-01“ ПР ЛОЗНИЦА
Одговорни урбаниста: Број лиценце:	Владимир Павловић дипл.инж.арх. 200 1621 18
	
Број техничке документације: Место и датум:	24-01-2022 Лозница, јануар 2022. године



# САДРЖАЈ

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### 1. ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорног урбанисте

### 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Правни и плански основ
2. Обухват урбанистичког пројекта
3. Услови изградње
4. Нумерички показатељи
5. Начин уређења слободних зелених површина
6. Инжењерскогеолошки услови
7. Технички опис објекта
8. Напомене

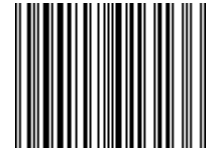
### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПДР «ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ КРУПАЊ ДО 2025 ГОДИНЕ »ПЛАН ГЕОДЕТСКИХ ПОДЛОГА СА ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА УП-а
2. ИЗВОД ИЗ ПДР «ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ КРУПАЊ ДО 2025 ГОДИНЕ» ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА
  - 2.a ИЗВОД ИЗ ПДР «ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ КРУПАЊ ДО 2025 ГОДИНЕ»ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЦЕЛИНЕ
  - 2.b КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
  - 2c ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
  - 3a ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА
  - 4b ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
  - 4 ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ
  - 5 ПЛАН ЕЛЕКТРО И ТК МРЕЖЕ

### 4. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

### 5. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ Одељење за инспекцијске, стамбено-комуналне, имовинско-правне послове, урбанизам и грађевинарство Одсек за спровођење обједињене процедуре, планирање и изградњу, Орштинска управа, Општина Крупањ
- КОПИЈА ПЛАНА К.П 998/3 И ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ БР 8081
- УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УП ЈКП 1. МАЈ КРУПАЊ
- УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УП ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛОЗНИЦА
- УСЛОВИ И САГЛАСНОСТ НА УП ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
- УСЛОВИ ОДЕЉЕЊА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ
- УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УП ЈП ПУТ КРУПАЊ



Регистар привредних субјеката

БП 3617/2016

Датум, 15.01.2016. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Владимир Павловић  
ЈМБГ: 1805983773631

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

#### VLADIMIR PAVLOVIĆ PR PROJEKTOVANJE OBJEKATA I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ARHITEKTON-01 LOZNICA

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Владимир Павловић  
ЈМБГ: 1805983773631

Пословно име предузетника:

#### VLADIMIR PAVLOVIĆ PR PROJEKTOVANJE OBJEKATA I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ARHITEKTON-01 LOZNICA

**Пословно седиште:** Зајачка бб, Лозница, Србија  
Број и назив поште: 15300 Лозница  
Регистарски број/Матични број: **64103415**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **109337664**

**Почетак обављања делатности:** 15.01.2016 године  
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

**Контакт подаци:**

Телефон 1: +381 (0)65 8739577

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 15.01.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 3617/2016, за регистрацију:

**VLADIMIR PAVLOVIĆ PR PROJEKTOVANJE OBJEKATA  
I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ARHITEKTON-01 LOZNICA**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014 и 45/2015).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник РС“ број 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20, 52/21 ) и Правилник о садржини, начину и поступку докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр 32/19 ) дајем:

## РЕШЕЊЕ

### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На изради урбанистичког пројеката за пословно стамбени објекат По+Пр+4+Пс у улици Ђулим на к.п.998/3 КО Крупањ, у Крупању именује се:

за урбанистичку разраду : Владимир Павловић дипл.инж.арх.  
лиценца број 200 1621 18

за идејно архитектонско решење: Владимир Павловић дипл.инж.арх.  
лиценца број 300 М470 13

Именовани испуњава услове прописане у погледу стручне спреме и праксе, да може самостално да израђује урбанистичку документацију.

Именовани је дужан, да се при изради урбанистичког пројекта придржава важећих законских одредби, техничких прописа, норматива, којима је регулисана предметна област.

ДИРЕКТОР:

Vladimir Pavlović pr  
PROJEKTOVANJE OBJEKATA I  
IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA  
**ARHITEKTON-01**  
LOZNICA



---

Владимир Павловић дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Владимир В. Павловић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 05083071188

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1621 18**



ПОТПРЕДСЕДНИК  
УПРАВНОГ ОДБОРА  
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

*Младен Обрадовић*

Младен Обрадовић  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
28. јуна 2018. године

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник РС“ број 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20, 52/21) и Правилник о садржини, начину и поступку докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр 32/19 ) дајем:

## ИЗЈАВУ

### ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О УСАГЛАШЕНОСТИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ПРИМЕНИ ПРОПИСА

Овим изјављујем :

- Да је урбанистички пројекат за пословно стамбени објекат По+Пр+4+Пс у улици Ђулим на к.п.998/3 КО Крупањ, у Крупњу усаглашен са елементима Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.г. ("Сл.лист општине Крупањ" бр. 5/19)
- Да су приликом израде урбанистичког пројеката за пословно стамбени објекат По+Пр+4+Пс у улици Ђулим на к.п.998/3 КО Крупањ, у Крупњу поштовани и примењени сви важећи прописи, стандарди и нормативи.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



Владимир Павловић дипл.инж.арх.  
лиценца број 200 1621 18



### 1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. 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, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

#### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Пројекта архитектуре који је део Урбанистичког пројекта за пословно стамбени објекат По+Пр+4+Пс у улици Ђулим, који представља техничку и функционалну целину на К.П. 998/3 К.О. Крупањ

одређује се:

Владимир Павловић дипл.инж.арх .....300 М470 13

Пројектант: „АРХИТЕКТОН-01“ ЛОЗНИЦА

Одговорно лице пројектанта: **Владимир Павловић ПР.**

Печат: Потпис:

Vladimir Pavlović pr  
PROJEKTOVANJE OBJEKATA I  
IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA  
**ARHITEKTON-01**  
LOZNICA



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

**ЛИЦЕНЦА**

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Владимир В. Павловић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 05083071188

одговорни пројектант

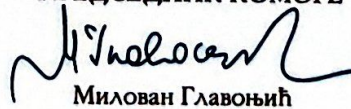
архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих  
инсталација водовода и канализације

Број лиценце  
**300 М470 13**



У Београду,  
25. јула 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ



Милован Главоњић  
ДИП. ИНЖ. СР.

#### 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре, који је део Урбанистичког пројекта пословно стамбени објекат По+Пр+4+Пс у улици Ђулим, који представља техничку и функционалну целину на К.П. 998/3 К.О. Крупањ

Владимир Павловић дипл.инж.арх.

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант : Владимир Павловић дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 300 М470 13

Печат:



Потпис:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'V. Pavlović', written over a faint grid background.

ИНВЕСТИТОР:  
"Urban structuur" ДОО  
Бањевац бб, Крупањ

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА:  
АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО "АРХИТЕКТОН 01"  
Војводе Мишића 2, ЛОЗНИЦА

СТРУЧНА ОБРАДА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.  
Радивоје Јаковљевић дипл.инж.ел.  
Љиљана Младеновић дипл.инж.грађ.

ТЕХНИЧКА ОБРАДА :

Самарџић Никола, грађ.техн.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

"АРХИТЕКТОН01" LOZNICA  
ДИРЕКТОР:

Vladimir Pavlović pr  
PROJEKTOVANJE OBJEKATA I  
IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA  
**ARHITEKTON-01**  
LOZNICA

Владимир Павловић

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

## I – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- **Инвеститор:** „Urban structuur” доо
- **Место, улица и број:** Бањевац бб, Крупањ
  
- **Циљ израде Урбанистичког пројекта:** „Urban structuur” доо поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на К.П. 998/3 К.О. Крупањ. Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за уређење локације, регулацију и нивелацију планираног пословно стамбеног објекта, планираних приступа са паркинзима и комплетно уређење подручја у обухвату урбанистичког пројекта у складу са доминантном наменом.

### I-1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

#### I-1.1. Правни основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014 и 145/2014, "Сл. гласник РС", бр.83/18, 31/19, 37/19 и 9/20)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 73/2019),

#### I-1.2. Плански основ

### Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.г. ("Сл.лист општине Крупањ" бр. 5/19)

<b>НАМЕНА ПАРЦЕЛА</b>	<b>ВСВ - Вишепородично становање, становање високих густина</b>
<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> <p>Објекти вишепородичног становања, с тим што је пожељно приземља стамбених објеката наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај. Одобравају се и једнофункционални објекти без обзира да ли се ради о становању или делатностима. Дозвољена је и промена постојећих намена у намене које су дефинисане овим ставом. Објекти могу бити грађени као слободностојећи или у склопу затворених и полуотворених блокова, у складу са изградњом у појединим деловима насеља. За изградњу објеката у овим зонама неопходна је израда урбанистичких планова или урбанистичких пројеката, сем ако је у питању изградња објеката са максимално четири стана. За изградњу објеката у овим зонама неопходна је израда урбанистичких пројеката за све стамбене или стамбено пословне објекте, осим ако се ради о изградњи објеката који припадају зони ПС. Густина становника по хектару, у оквиру блока, не сме да пређе 350 ст/ха. Минимални степен комуналне опремљености: приступна саобраћајница, ел. енергија, водовод, канализација.</p>	
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	
намена површина	<ul style="list-style-type: none"><li>• Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, уникатна и ограничена производња, сем:</li><li>• Ц. 15.11 Штављење и дорада коже и крзна;</li><li>• Ц. 16. Прерада дрвета и производа од дрвета, плуте и прућа, осим намештаја;</li><li>• Ц. 17. Производња папира и производа од папира и то: 17.1;</li><li>• Ц. 19 Производња кокса и деривата нафте,</li><li>• Ц. 20 Производња хемикалија и хемијских производа;</li><li>• Ц 21: Производња основних фармацеутских производа и препаарата;</li><li>• Ц. 22 Производња производа од гуме и пластике;</li></ul>

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ц.23. Производња производа од осталих неметалних минерала;</li> <li>• Ц.24. производња основних метала;</li> <li>• Ц.29. Производња моторних возила, приколица и полуприколица, осим Ц.29.3</li> <li>• Ц.30. Производња осталих саобраћајних средстава, осим Ц.30.12 и ц.30.9.</li> <li>• Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом</li> <li>• искључиво: 35.12 Пренос електричне енергије; 35.13 Дистрибуција електричне енергије</li> <li>35.14 трговина електричном енергијом; 35.22 Дистрибуција гасовитих горива гасоводом и 35.23 Трговина гасовитим горивом преко гасоводне мреже</li> <li>• Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, сем:</li> <li>• Е.38 сакупљање, третман и одлагање отпада, осим сакупљања отпада које врше комунална предузећа</li> <li>• Е.38.3 Поновна употреба материјала</li> <li>• Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта</li> <li>• Сектор Г: Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала, сем: трговине на велико, са изузетком услуга посредовања у трговини на велико</li> <li>• Сектор Х: Саобраћај и складиштење, сем:</li> <li>• Х.49.1 и Н.49.2 железнички превоз путника и терета</li> <li>• Х.50 водени саобраћај,</li> <li>• Х.51 ваздушни саобраћај</li> <li>• Х.52.10 складиштење сем ако се ради о ограниченом капацитету</li> <li>• Сектор И: Услуге смештаја и исхране</li> <li>• Сектор Ј: Информисање и комуникације</li> <li>• Сектор К: Финансијске делатности и делатност осигурања</li> <li>• Сектор Л: Пословање некретнинама</li> <li>• Сектор М: Стручне, научне, иновационе и техничке делатности</li> <li>• Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности</li> <li>• Сектор О: Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање</li> <li>• Сектор П: Образовање</li> <li>• Сектор Q: Здравствена и социјална заштита</li> <li>• Сектор Р: Уметност, забава и рекреација</li> <li>• Сектор С: Остале услужне делатности, сем 96.03 погребне услуге</li> <li>• Сектор Т: Делатност домаћинства као послодавца; делатност домаћинства која производе робу и услуге за сопствене потребе</li> <li>• Сектор У: Делатност екстериторијалних организација и тела</li> </ul>		
<p>правила парцелације</p>	<p>у постојећим отвореним блоковима</p>	<p>минимална површина парцеле</p>	<p>објекат = парцела</p>
		<p>оптимална површина парцеле</p>	<p>да обезбеди могућност паркирања станара на сопственој парцели</p>
	<p>за планирану изградњу</p>	<p>минимална површина парцеле</p>	<p>6,0 а</p>
		<p>минимална ширина фронта</p>	<p>16 m за слободностојеће 12 m за објекте у непрекинутом низу</p>
<p>приступи парцелама</p>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,5m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>		

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

услови за изградњу објеката	подземне етаже	Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.
	макс. индекс заузетости	60%
	грађевинске линије	У графичком прилогу План нивелације и регулације су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката (осим ако се изградом Плана детаљне регулације другачије не утврди). Растојање објекта од задње међе не може бити мање од мин. $\frac{3}{4}$ коте венца објекта. <i>Грађевинске линије су обавезујуће у Просторној целини 1.</i>
	удаљеност од међа и суседа	У овој зони је дозвољена изградња објеката у низу или у прекинутом низу (дуж саобраћајница и у дубини парцела), у складу са преовлађујућим карактером изградње у улицама уз обезбеђивање колског пролаза у двориште минималне ширине 4,5 m. Изузетно се може дозволити приступ од 3.0 m уколико се ради о мањем броју станова и ако се приступ не користи за улаз-излаз у подземну гаражу.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.
	поткровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60m који мора бити заступљен на минимално 50% обима завршне етаже да би се 3 иста могла сматрати поткровљем. Изградња мансардних кровова и више подкровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова а никако као посебна етажа.
	одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према површини јавне намене и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.
паркирање	Паркирање возила се обавља у оквиру парцела на 1 стамбену јединицу 1 паркинг или гаражно место и на 65мкв пословног простора 1 паркинг или гаражно место. <i>Забрањено је паркирање којим се парцели приступа на већем броју паркинга места дуж фронта парцеле. Паркирање на парцели организовати тако да се приступа саобраћајници преко једног приступа, или два у изузетним случајевима када капацитет паркинга то захтева. Могу се дозволити два приступа (улаз, излаз) парцели када је то неопходно из техничких потреба, перионице, пумпна станица, индустријски објекти, технички преглед и сл.</i>	
Уређење слободних површина	У постојећим блоковима, планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати, сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Око објеката је обавезно уређење слободног простора. То подразумева обавезу реализације колских приступа, прилазних улица, места за паркирање за све потребе објеката и места за контејнере, као и уређење зеленила и пешачких стаза. Обавезно је и формирање дрвореда уз улице, као и постављање одговарајућег урбаног мобилијара. У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 20% незастртих зелених површина. За сваку парцелу на којој се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст од 3-11 година, које може бити у саставу зелене површине али не непосредно уз паркинг. Минимална површина дечијег игралишта је 100 m <sup>2</sup> . Изузетак од обавезе изградње дечијих игралишта се може направити уколико постоји парк са дечијим игралиштима у радијусу од 200m	



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката према условима који важе и за изградњу нових објеката. Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност власника, у складу са Законом. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.
Изградња других објеката на парцели	За планирану изградњу у блоковима/деловима блокова који се трансформишу у дну парцеле је могућа изградња гараже која улази у индекс заузетости и изграђености. Гаража мора бити удаљена мин. 1,0м од задњег и бочних суседа. Није дозвољена изградња других објеката на парцели. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте је П (приземље). У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни објекти.
помоћни објекти и гараже	Изградња помоћних објеката (шупа, летњих кухиња и сл.) у овој зони није допуштена.
ограђивање парцела	Парцеле објеката у отвореним блоковима се не ограђују. Парцеле за остале вишепородичне стамбене објекте се не ограђују до регулације. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Објекти са пасажима могу имати капије. Врата и капије на пасажима и уличној огради се не могу отворати према регулационој линији.
Посебни услови	Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Није дозвољено облагање фасада рустично обрађеним каменом, бојење флуоросцентним бојама и исписивање реклама по истим. Рекламе и панои који се постављају у овој зони морају бити репрезентативни и задовољити високе естетске критеријуме. На идејна решења фасада објеката до регулација, рекламних паноя на објектима, надстрешница, излога и сл. који се граде до регулације улица обавезно је прибавити мишљење органа и организација чије су надлежности дефинисане општинским одлукама или решењима. Постављање објеката типа: киосци, летње баште, јавни wc-и, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним општинским актом (Програмом постављања пословних и других објеката на јавним површинама).
објекти чија је изградња забрањена	Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "наменаповршина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, промена ознака група и делатности, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности. Забрањена је изградња објеката и по посебним условима дефинисаним поглављем «Инжењерско геолошки услови» и одговарајућим графичким прилогом.
ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	РЕЈОН I ( УСЛОВНО ПОВОЉАН ТЕРЕН ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ) Морфолошки, овај део конструкције терена у зони плана генералне регулације је повољан за градњу, с обзиром на то да се ради претежно о равничарском терену нагиба <5°, са благим нагибом ка правцу токова река. Инжењерскогеолошка својства природних средина су генерално повољна и условно повољна. Хидрогеолошки услови у овом рејону су неповољни због сезонски високих нивоа подземних вода који могу досезати до дубине од <1.0 m, па и до саме површине терена. Бујични налети и плавни талас у већој мери угрожавају безбедност и функционалност објеката који се налазе у непосредној близини корита река, тако да је приликом последње поплаве дошло и до рушења појединих стамбених и помоћних објеката. Посебно су угрожени објекти у непосредној близини корита река Чађавице, Кржаве и

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

Богоштице. Цео простор овог рејона је генерално угрожен потенцијалним плављењем, посебно у условима изразито интензивних бујичних налета какав је био случај и приликом мајских поплава 2014. г.

Инжењерскогеолошки и геотехнички услови генерално су повољни с обзиром да је тло претежно изграђено од крупнозрних, средње до мало стишљивих песковитих и шљунковитих седимената који се могу лако збијати. Барски и муљвити пескови се углавном јављају у виду тањих сочива дебљине до око 1.0 m. У подини, као основне стенске масе јављају се претежно филити који су у површинском делу здробљени или распаднути и помешани са шљунком и песком, а дубље практично недеформабилни за уобичајена оптерећења. Дебљина алувијално- пролувијалних седимената је од 4-6 m и она се благо повећава идући низводно долином Ликодре. У површинским деловима су заступљени глиновити седименти, уобичајене дебљине 1-2 m, формирану у оквиру поводањске фације и појавом муљевитих барских глина, посебно у ободним деловима равнице. У подини квартарних седимената јављају се практично нестишљиве основне стенске масе изграђене од филита, глиненних шкриљаца, пешчара и масивних кречњака у виду мањих блокова или већих сочива (декаметарских до хектометарских димензија). У зони рејона I који обухвата алувијално-пролувијалну равницу могу се планирати и градити стамбени објекти (индивидуални и вишепородични) ниже и више спратности, 5

инфраструктурни, индустријски и други објекти. Основни проблем, који треба имати у виду приликом планирања и изградње на овом простору, је потенцијална угроженост плављењем у условима високих и екстремних водостаја река, као што је то био случај приликом мајских поплава 2014. г. Објекти који се налазе у зони обала непосредно уз корита могу бити угрожени ерозијом услед снажних бујичних токова.

Поред површинских водотокова, велики проблем представљају и високе подмене воде које додатно поспешују плављење терена.

Физичко-механичка својства издвојених литолошких чланова су релативно повољна, али променљива у појединим деловима. Темељно тло и подтло су изграђени претежно од песковитих и шљунковитих глина, шљункова и пескова CL, GP, GW, GC, GM, SP, SC, SM класификације, променљиве збијености и отпорно-деформабилних својстава. Песковити и шљунковити материјали из ископа се могу употребљавати као геолошки грађевински материјал за потребе насипања терена, а у подтлу се лако збијају. Приликом израде дубљих ископа могу настати проблеми услед дотока подземних вода и генерално лошег држања стрмих косина у некохерентном материјалу. Максимални ниво подземних вода досеже до површине природног терена, па су хидрогеолошки услови генерално неповољни, осим у случају претходног нивелисања и издизања терена. Литолошки чланови у погледу оцене терена, као радне средине припадају, по грађевинским нормама „GN-200“, у I-III категорију. Потешкоће приликом дубљих ископа се могу јавити и услед појаве крупних каменних блокова, посебно у близини контакта са падинским тереном.

За више фазе планирања и пројектовања, неопходно је спровести детаљна геотехничка истраживања ради прецизнијег утврђивања инжењерскогеолошких карактеристика терена и усвајања најрационалнијих пројектних решења, према важећој законској регулативи.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЂУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

## **I -2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћене је цела грађевинска парцела 998/3 К.О. Крупањ. Достављени су подаци о парцели:

- Копија плана кат.парц.бр.998/3 издата од РГЗ Служба за катастар непокретности Крупањ бр. 953-004-3385/2020 од 03.06.2020. КО Крупањ.
- Препис листа непокретности број 1787 КО Крупањ бр. 952-004-59258/2020 од 03.06.2020. год. Укупна површина парцеле је 457 m<sup>2</sup> која је обухват овог Урбанистичког пројекта.

## **I -3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

### **I -3.1. Намена објекта**

#### **Постојећи објекти:**

Увидом у геодетску подлогу и изласком на терен утврђено је да на терену не постоје изграђени објекти.

#### **Планирани објекти:**

Планирана је изградња објекта, намена је пословно стамбени објекат, БРГП од 1980.87 m<sup>2</sup>. Планирани објекат је спратности По+Пр+4+Пс. У приземљу је планирано 4 локала а на осталим етажама је предвиђен стамбени простор. Етаже су повезане унутрашњим степеништем и лифтом, а пешачки улаз у објекат је планиран са јужне стране. Предња фасада је такође оријентисана ка јужној страни. Паркинг места су обезбеђена у оквиру парцеле тј у подрумском делу објекта чија је претежна намена паркирање. Подрумском делу се приступа са задње стране преко приступне рампе чији је нагиб 15%, а остатак слободне површине парцеле планиран је за озелењавање. Такође на делу објекта који остаје приземне спратности планирано је озелењавање кровне површине.

### **I -3.2. Регулација и нивелација**

**Регулација** улице Ђулим је у потпуности дефинисана ПГР-ом, колски приступ на парцелу је планиран са источне стране, а пешачки са јужне.

Грађевинска парцела к.п. 998/3 КО Крупањ има висинску разлику око 70 цм.

**Грађевинске линије** и зона градње су дефинисане са координатним тачкама републичког геодетског система, и kotaма где је то могуће. Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу. Објекат је планиран као слободностојећи објекат.

### **I -3.3. Приступ локацији**

Главни колски приступ локацији је планиран са источне стране из улице Ђулим, а јужне стране пешачки приступ локацији се врши преко тротоара.

Приступ локацији је дефинисан нивелационим kotaма осовинских тачака, и координатама осовинских и темених тачака.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

**I -3.4. Услови заштите од пожара**

За овај урбанистички пројекат прибављени су претходни услови за заштиту од пожара у складу са одредбама чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр 111/09 и 20/15 и 87/18) и дато је следеће мишљење.

Напред наведени урбанистички пројекат је неопходно израдити у складу са важећим законима, техничким прописима исрпским стандардима, па сходно томе дајемо следеће услове у погледу извршења потребних мера заштите од пожара и експлозије:

- Пре издавања локацијских услова потребно од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објекта са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама чл . 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15) и одредбама чл . 16 став 1 Уредбе о локацијским условима ("Сл . гласник РС", бр . 35/15, 114/2015 и 117/17),
- Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 16 став 2 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" , бр. 35/15, 114/15 и 117/17) узимајући у обзир да урбанистички пројекат не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара и експлозија, и проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјалем, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима
- Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже , предвидети на начин да свака фаза представља техничко - технолошку целину, која може самостално да се користи,
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објекта јавне намене("Сл. Гласник РС" бр. 22/2019)
- Објекту обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (" Сл. лист СФРЈ " , бр . 8/95),
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара( "Сл. Гласник РС" 3/18)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. Лист СЦГ" бр. 31/05)
- Придржавати се одредби Правилника о безбедности лифтова("Сл. Гласник РС" бр. 15/17)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ " , бр. 53 и 54/88 и 28/95),
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражења ("Сл . лист СФРЈ " , бр. 11/96),
- Придржавати се одредби правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара("Сл . лист СФРЈ " , бр. 74/90)
- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за добјаву пожара("Сл . лист СРЈ " , бр. 87/93),
- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл . лист СРЈ", бр. 24/93),

као и други Правилници и стандарди са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

Одредбе чл. 30 Закона о заштити од пожара дају могућност да се у недостатку позитивних прописа у Републици Србији могу прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима , као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

Даље, потребно је посебно обратити пажњу приликом планирања и пројектовања довољног броја приступних саобраћајница и платоа за ватрогасна возила са оних страна где се налазе отвори на фасадама. Осим наведеног потребно је обезбедити услове за ефикасну евакуацију лица, као и спашавање истих и гашење пожара од стране ватрогасно спасилачких јединица у панираном објекту, водећи рачуна о распореду степеништа и максималним дужинама путева евакуације.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

Сагласно са одредбама чл. 123 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19 и 37/19), чл. 38 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19 и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара, потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, а пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењености датих услова и усклђености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре.

## I -4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### I -4.1. Површине

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња стамбено пословног објекта, спратности По+Пр+4+Пс. Планирано је формирање паркинг простора за дати објекат у оквиру парцеле, пешачких стаза и уређених зелених површина.

Табела 1: Биланс површина

	Површина у m <sup>2</sup>	% од укупне П
1. Површина парцеле	457m <sup>2</sup>	100,00 %
2. Површина земљишта под објектом		
• Површина објекта у приземљу	302.56 m <sup>2</sup>	66.20 %
• Хоризонтална пројекција објекта на парцели	314.22 m <sup>2</sup>	68.75 %
Број стамбених јединица	14	
Број локала пословног простора	4	
3. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта	1980.87 m <sup>2</sup>	/
4. Саобраћајне површине укупно	106.35 m <sup>2</sup>	23.27%
Површина паркинг простора/бр паркинга	112.5m <sup>2</sup> /9	24.62%
6. Зелене површине на парцели	83.83m <sup>2</sup>	18.34%

### I -4.2. Остали аналитички показатељи

Пословно стамбени објекат планиран на к.п. бр. 998/3 КО Крупањ има спратност По+Пр+4+Пс. Хоризонтална пројекција објекта је 302.56 m<sup>2</sup> у приземљу док су типске етажне хоризонталне пројекције 314.22 m<sup>2</sup> што представља 68.75 % заузетости на парцели, где је према Плану вишег реда дозвољена заузетост од 60%. Укупна бруто надземна развијена грађевинска површина објекта је 1547.07 m<sup>2</sup> што на к.п. од 457 m<sup>2</sup> остварује индекс изграђености од 3.65. Планирана је изградња 4 локала у оквиру објекта.

Табела 2: Остали нумерички показатељи

1. Степен или индекс изграђености	3.38
2. Степен или индекс заузетости	68.75 %

Зелене површине су планиране на 18.34% комплекса.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЂУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

**Ограђивање парцела**

Парцеле објеката у отвореним блоковима се не ограђују. Парцеле за остале вишепородичне стамбене објекте се не ограђују до регулације. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Објекти са пасажима могу имати капије. Врата и капије на пасажима и уличној огради се не могу отворати према регулационој линији.

## **I -5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Зелене површине су планиране као групације дрвећа и жбуња и травњаци. На графичком прилогу приказано је у којој форми и по ком распореду треба извршити садњу дрвенстих и жбунастих садница и при томе на лицу места посебно обратити пажњу на јавну расвету и каблове приликом садње.

**Услови садње дрвенстих и жбунастих врста су следећи:**

- садњу обавити у јесен или пролеће пре почетка вегетационог периода,
- саднице треба да су правилно однеговане и развијене, карактеристичног хабитуса, неоштећеног кореновог система и без ентомолошких и фитопатолошких оштећења,
- саднице из расадника транспортовати са балираним бусеном и водити рачуна да буду окренуте према истој страни света према којој су биле у расаднику и да буду посађене на исту дубину,
- за дрворедне саднице треба бирати све саднице једнаке старости, висине и добро формиране крошње,
- саднице обавезно учврстити- анкерисати да би се спречило кривљење и ломљење услед удара ветра.

### **I -5.1. Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру предметне грађевинске парцеле планирана су паркинг места којима се приступа директно са улице Ђулим. Паркинг места имају планирану ширину од 2.5 метара и дубину 5 метара и има их укупно 9.

### **I -5.2 Водовод**

**Постојеће стање**

У улици Ђулим која пролази поред парцеле к.п. 998/3 КО Крупањ, изведена је секундарна водоводна мрежа од азбест – цементних цеви пречника Ø 63 мм, а у улици Мачков Камен која је удаљена око 25 м од наведене парцеле изведена је примарна водоводна мрежа од полиетиленских цеви пречника Ø 150 мм ( Д 160 мм ).

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЂУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

**Планирано стање**

Снабдевање санитарном и противпожарном водом предметног објекта, предвиђа се са постојеће уличне, примарне водоводне мреже у улици Мачков Камен ( ПЕ Д 160 мм ). За снабдевање објекта извешће се нови прикључак Ø75 mm ( Д 80 мм ) у новопроектваном водомерном окну смештеном на зеленој површини колског прилаза објекту, на 1,0 м од регулационе линије. Прикључни цевовод уградиће се ортогонално на улични цевовод, што представља технички стандардизован и исправан начин прикључења. Унутар објекта налазиће се интерне инсталације хидрантске и санитарне воде са посебним водомерима за сваку јединицу.

Прикључак на јавну водоводну мрежу врши се преко водомерног окна одговарајућих димензија у коме су засебним водомерима одвојене линије хидрантске и санитарне воде. За потребе снабдевања санитарном и противпожарном водом објекта, планирана је интерна водоводна мрежа и то: унутрашња хидрантска пречника Ø 75 mm ( Д 80 мм ) и санитарна минималног пречника Ø 50 mm ( Д 63 мм ). Заштита предметног објекта од пожара са спољашње стране вршиће се спољашњим ( уличним ) хидрантима, уколико постоје, а уколико не постоје потребно их је према условима надлежног предузећа извести на јавној мрежи.

Дефинисање услова за пројектовање и изградњу уличних инсталација водоводне мреже и прикључака, извести у складу са условима ЈКП „1. Мај“ Крупањ број 264 од 10.04.2020. године, који су саставни део документације овог плана.

**I -5.3. Канализација**

**Постојеће стање**

У улици Ђулим која пролази поред парцеле к.п. 998/3 КО Крупањ, изведена је фекална канализациона мрежа од азбест – цементних цеви пречника Ø 200 мм, а у улици Мачков Камен, изведен је цевовод од истог материјала пречника Ø 300 мм.

**Планирано стање**

Главни фекални канализациони одводник пречника Ø 200 мм се изводи из објекта и уводи у главно ревизионо окно ( на тротоару ) пре прикључења на постојећу уличну санитарно фекалну канализацију у улици Мачков Камен.

Тачан положај и начин прикључења објекта на постојећу инфраструктуру биће дефинисано пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу. Ископ рова мора бити ручни и пажљив, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подтке о подземним инсталцијама и инфраструктури дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране РГЗ Службе за катастар код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација.

Постојећи колектор пречника Ø 200 мм у улици Ђулим, делом прелази преко предметне парцеле, па би након изградње остао испод објекта, што није дозвољено према важећим техничким прописима. Потребно је да надлежно предузеће дефинише могућност измештања цевовода или да адекватно решење.

Дефинисање услова за пројектовање и изградњу уличних инсталација канализационе мреже и прикључака, извести у складу са условима ЈКП „1. Мај“ Крупањ број 264 од 10.04.2020. године, који су саставни део документације овог плана.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

**I -5.4. Електроенергетика**

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Електроенергетска инфраструктура**

▪ **Нисконапонска мрежа**

У обухвату Урбанистичког Пројекта постоји дистрибутивна нисконапонска мрежа за напајање постојећих објеката.

▪ **Средњенапонска мрежа**

У обухвату Урбанистичког Пројекта постоји ZTS „Хотел Борац,, капацитета ( 1x400Kw), 1x630 kW дистрибутивног типа, повезана у прстенасту мрежу са суседним трафостаницама подземном 10 kV кабловском мрежом.

**Планирано стање**

Прикључење планираног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем пројектовано је према техничким условима издатим од стране надлежног оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“, Огранак Електродистрибуција Лозница (8J.1.1.0-Д-0914-102108-20 од 21.04.2020. године). Према члану 131. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, бр.57/11, 80/11, 93/12, 124/12 ), енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења. Прикључење планираног објекта, уз поштовање техничких услова, издатих од стране надлежног оператора дистрибутивног система (у погледу претплатичног броја, мерног уређаја и максималне ангазоване снаге од око 300 kW, док ће тачни подаци бити дефинисани пројектном документацијом), ускладити са правилима уређења простора ПГР Крупањ:“У зони централних садржаја прикључење објеката се врши поцемно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи). У радним зонама прикључење објеката се врши поцемно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске нацемне мреже“. Планирани објекат напојити новим напојним поцемним водовима из ЗТС ХОТЕЛ БОРАЦ кроз постојећу и ново изграђену кабловску канализацију. На зиду трафо станице поставити нови орман КПРО-4. Овај орман напојити каблом ХРОО-А 4X240 mm<sup>2</sup>. Од овог ормана пројектовати и изградити посебан двоструки вод за напајање предметног објекта. Предвидети напојни вод као поцемни , кабловски , изведен са два проводника типа ХРОО-А 4X150 mm<sup>2</sup> потребне дужине.Мерни орман планирати у улазном ходнику зграде ( на приступачном месту ) . Развод електричне нисконапонске мреже у обухвату У.П. је предвиђен поцемним кабловским водовима у кабловској канализацији постављеној кроз зелене површине у тротоарима и испод саобраћајница. Кабловска канализација је предвиђена са најмање четири цеви F 110 mm у магистралним правцима а до објеката са по две цеви F 110 mm. Прикључак објеката се изводи посебним поцемним кабловским водовима у кабловској канализацији или слободним полагањем у зеленим површинама из ZTS 10/0,4 kV ,, Хотел Борац,, према посебној инвестиционо-техничкој документацији у складу са потребном ангажованом снагом у пројектима електроинсталација објеката .

Урбанистичким пројектом је дат начелни правац кабловске трасе NN мреже са оријентационим положајем дистрибутивног ормана а тачан положај и број ће бити обрађен пројектом спољашњег уређења.

Унутрашње инсталације планираних објеката и технолошке опреме се свде на кабловске прикључне ормане (КРК) на фасади објекта. Мерење потрошње електричне енергије у објектима комерсијалног садржаја је директно, на 0,4 kV напону преко трофазних двотарифних бројила у типизирном



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ

мерном орману у улазном холу у приземљу, док се у пословном делу (објекти који се задржавају) врши мерење снаге и потрошње преко мерне групе у посебном мерном орману.

Пројектном документацијом предвидети инсталацију за изједначење потенцијала и заштиту од атмосферских пражњења у складу са прописима за ову врсту објеката. Пројектовани објекат напојити са КРК ормарића на фасади објекта са поцемним напојним каблом постављеним слободно већим делом у зелену површину, а другим делом испод саобраћајница у цеви по правилима полагања каблова испод саобраћајница, до приступног енергетског кабловског окна и даље кроз кабловску канализацију до трафо станице.

Уколико инвеститор жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатног напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног електроенергетског система „Електросрбија“ д.о.о.

Заштиту од индиректног напона додиром у ел.инсталацијама објекта извести системом заштитног уземљења уз примену ZUDS као додатне мере заштите.

Технички опис прикључка:

- Место прикључења објекта: Трафо станица ХОТЕЛ БОРАЦ – КПРО-4
- Опис прикључка до мерног места: Поцемни кабал 2X XPOO- A 4x150 mm<sup>2</sup>
- Опис мерног места: Главни мерно разводни орман у улазном холу објекта
- Мери уређај: trofazna dvotarifna direktna brojila aktivne energije 3x230V/400V, класе тачности 2
- Заштитни уређаји: : ZUDS

Постојеће светилке спољне расвете се задржавају, а на делу парцеле где је планирана изградња новог објекта и платоа, могуће је поставити нове стубове са метал халогеним рефлекторима или другу врсту спољне или рекламне расвете. Тачан положај и типови светилки, биће дефинисани даљом разрадом техничке документације.

## I -5.5. Телекомуникациона мрежа и кабловски дистрибутивни систем

### • Постојеће стање

Постоји изграђена ТТ мрежа која припада кабловском подручју бр.4 КЦ Крупањ и задовољава потребе будућих објеката. Односно, постоји унутрашњи извод капацитета 30x2 који се налази у оквиру будућег објекта. Наведене поцемне трасе телекомуникационе инфраструктуре, преузете су из поменутих Улова и њихова траса је шематски приказана на графичком прилогу бр. 8 - Урбанистичко решење електро и ТТ инсталација.

### Планирано стање

У складу са техничким условима издатим од стране предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, предвидети израду приводне ТК канализације за увођење приводног ТК кабла (оптичког кабла) до изводно/разводног ормана (ИТО) и (mPAN) у објекту. У објекту који се гради поред условљеног ТК извода оставити довољно простора за смештај ТК опреме (mIPAN ). Одредити посебно електрично бројило за напајање ТК опреме. Уз регулациону линију са приступном саобраћајницом изградити приступно кабловско ТК окно. О д условљеног ТК извода до РК ТК окна у ров дубине 80 цм од будуће коте терена положити две РЕ цеви Ø 40 mm При полагању цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник треба да износи  $r \geq 2 \cdot 5 m$ , ради несметаног полагања кабла кроз приводну цев. Унутрашњу инсталацију у планираном објекту извести DSL кабловима према IEC 62255 стандарду. У свакој просторији планирати 2x2, 4x2 или 6x2 DSL кабл. Инсталационе DSL каблове (UTP каблови категорије 5е) планирати са HFFR омотачем. Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале уколико су пројектом објекта предвиђени. У случајевима када се планира полагање каблова у PVC каналице, ради заштите од утицаја ЕЕ каблова, ефикасније је

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ

коришћење STP каблова. Поред инсталационих каблова планирати још једну цев  $\varnothing 32\text{мм}$  или  $\varnothing 36\text{мм}$  за вертикални развод и цеви  $\varnothing 16\text{мм}$  или  $\varnothing 32\text{мм}$  за хоризонтални развод у зиду за потребе евентуалног накнадног полагања оптичких каблова. На страни корисника каблове завршити у одговарајућој корисничкој кутији на RJ45 утичници. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, а при планирању обавезно водити рачуна о минималном светлом растојању друге инфраструктуре од постојеће ТК инфраструктуре.

Потребно је планирати постављање PVC цеви  $\varnothing 110\text{мм}$  на местима укрштања траса телекомуникационе инфраструктуре са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања реконструкције саобраћајне инфраструктуре планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

У складу са достављеним техничким условима, пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих поцемних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

## I-6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

### РЕЈОН I ( УСЛОВНО ПОВОЉАН ТЕРЕН ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ)

Морфолошки, овај део конструкције терена у зони плана генералне регулације је повољан за градњу, с обзиром на то да се ради претежно о равничарском терену нагиба  $<5^\circ$ , са благим нагибом ка правцу токова река. Инжењерскогеолошка својства природних средина су генерално повољна и условно повољна. Хидрогеолошки услови у овом рејону су неповољни због сезонски високих нивоа подземних вода који могу досезати до дубине од  $<1.0\text{ m}$ , па и до саме површине терена. Бујични налети и плавни талас у већој мери угрожавају безбедност и функционалност објеката који се налазе у непосредној близини корита река, тако да је приликом последње поплаве дошло и до рушења појединих стамбених и помоћних објеката. Посебно су угрожени објекти у непосредној близини корита река Чађавице, Кржаве и Богоштице. Цео простор овог рејона је генерално угрожен потенцијалним плављењем, посебно у условима изразито интензивних бујичних налета какав је био случај и приликом мајских поплава 2014. г. Инжењерскогеолошки и геотехнички услови генерално су повољни с обзиром да је тло претежно изграђено од крупнозрних, средње до мало стишљивих песковитих и шљунковитих седимената који се могу лако збијати. Барски и муљвити пескови се углавном јављају у виду тањих сочива дебљине до око  $1.0\text{ m}$ . У подини, као основне стенске масе јављају се претежно филити који су у површинском делу здробљени или распаднути и помешани са шљунком и песком, а дубље практично недеформабилни за уобичајена оптерећења. Дебљина алувијално- пролувијалних седимената је од  $4\text{-}6\text{ m}$  и она се благо повећава идући низводно долином Ликодре. У површинским деловима су заступљени глиновити седименти, уобичајене дебљине  $1\text{-}2\text{ m}$ , формирану у оквиру поводањске фације и појавом муљевитих барских глина, посебно у ободним деловима равнице. У подини кварталних седимената јављају се практично нестишљиве основне стенске масе изграђене од филита, глиненних шкриљаца, пешчара и масивних кречњака у виду мањих блокова или већих сочива (декаметарских до хектометарских димензија). У зони рејона I који обухвата алувијално-пролувијалну равницу могу се планирати и градити стамбени објекти (индивидуални и вишепородични) ниже и више спратности, 5 инфраструктурни, индустријски и други објекти. Основни проблем, који треба имати у виду приликом планирања и изградње на овом простору, је потенцијална угроженост плављењем у условима високих и екстремних водостаја река, као што је то био случај приликом мајских поплава 2014. г. Објекти који се налазе у зони обала непосредно уз корита могу бити угрожени ерозијом услед снажних бујичних токова. Поред површинских водотокова, велики проблем представљају и високе подмене воде које додатно поспешују плављење терена. Физичко-механичка својства издвојених литолошких чланова су релативно повољна, али променљива у појединим деловима. Темелно тло и подтло су изграђени претежно од песковитих и шљунковитих глина, шљункова и пескова CL, GP, GW, GC, GM, SP, SC, SM

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

класификације, променљиве збијености и отпорно-деформабилних својстава. Песковити и шљунковити материјали из ископа се могу употребљавати као геолошки грађевински материјал за потребе насипања терена, а у подтлу се лако збијају. Приликом израде дубљих ископа могу настати проблеми услед дотока подземних вода и генерално лошег држања стрмих косина у некохерентном материјалу. Максимални ниво подзмених вода досеже до површине природног терена, па су хидрогеолошки услови генерално неповољни, осим у случају претходног нивелисања и издизања терена. Литолошки чланови у погледу оцене терена, као радне средине припадају, по грађевинским нормама „GN-200“, у I-III категорију. Потешкоће приликом дубљих ископа се могу јавити и услед појаве крупних камених блокова, посебно у близини контакта са падинским тереном. За више фазе планирања и пројектовања, неопходно је спровести детаљна геотехничка истраживања ради прецизнијег утврђивања инжењерскогеолошких карактеристика терена и усвајања најрационалнијих пројектних решења, према важећој законској регулативи.

**I -8. МЕРЕ ЗЕШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

На површини обухваћеној границама Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.г. ("Сл.лист општине Крупањ" бр. 5/19) нема утврђених нити евидентираних непокретних културних добара, као ни добара које уживају претходну заштиту.

**I -10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Објекат је пројектован као пословно стамбени слободностојећи објекат По+Пр+3+Пс са удаљењем од регулације према графичком прилогу.

1. У подруму је предвиђено 9 паркинг места  
НЕТО УКУПНО..... 275.62 М2  
БРУТО УКУПНО..... 300.05 М2
2. У приземљу су предвиђене 4 пословне јединице  
НЕТО УКУПНО..... 271.93 М2,  
БРУТО УКУПНО..... 302.52 М2
3. Први спрат је пројектован као етажа са 3 стамбене јединице.  
УКУПНА НЕТО.....211.46 М2  
УКУПНА БРУТО.....248.91 М2
4. Други спрат је пројектован као етажа са 3 стамбене јединице.  
УКУПНА НЕТО.....194.26 М2  
УКУПНА БРУТО..... 248.91М2
5. Трећи спрат је пројектован као етажа са 3 стамбене јединице.  
УКУПНА НЕТО..... 194.26 М2  
УКУПНА БРУТО..... 248.91М2
6. Четврти спрат је пројектован као етажа са 3 стамбене јединице.  
УКУПНА НЕТО..... 194.26 М2  
УКУПНА БРУТО..... 248.91М2
7. Повучени спрат је пројектован као етажа са 2 стамбене јединице.  
УКУПНА НЕТО.....213.88 М2  
УКУПНА БРУТО..... 248.91М2

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ**

Бруто развијена површина објекта ..... 1847.12 м<sup>2</sup>  
Укупна нето површина свих етажа .....1555.67 м<sup>2</sup>  
Бруто развијена површина надземно ..... 1547.07 м<sup>2</sup>  
Укупна нето површина надземних етажа .....1280.05 м<sup>2</sup>

Кров је планиран као раван кров, са завршном обрадом у виду ПВЦ мембране.  
Нагиб кровних равни је 1-2°.

**1) ЛОКАЦИЈА**

Идејним решењем предвиђена је изградња новог објекта, па је новопројектована спратност По+Пр+4+Пс. Објекат је у основи 316,78 м<sup>2</sup> у приземљу и 270,64 м<sup>2</sup> у осталим етажама, укомпонованог у оквиру дозвољене зоне градње и прилагођеног облику парцеле и конфигурацији терена.

**2) О ОБЈЕКТУ**

Планирана је изградња објекта, намена је пословно стамбени објекат, БРГП од 1847.12 м<sup>2</sup>. Планирани објекат је спратности По+Пр+4+Пс. У приземљу је планирано 4 локала а на осталим етажама је предвиђен стамбени простор. Етаже су повезане унутрашњим степеништем и лифтом, а пешачки улаз у објекат је планиран са јужне стране. Предња фасада је такође оријентисана ка јужној страни. Паркинг места су обезбеђена у оквиру парцеле тј у подрумском делу објекта чија је претежна намена паркирање. Подрумском делу се приступа са задње стране преко приступне рампе чији је нагиб 15%, а остатак слободне површине парцеле планиран је за озелењавање. Такође на делу објекта који остаје приземне спратности планирано је озелењавање кровне површине.

**3) КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

**Конструкција**

Одјекат се у потпуности изводи у скелетном конструктивном систему са АБ стубовима, АБ гредама и пуном АБ међуспратном плочом. АБ међуспратна конструкција ће бити пројектована према осовинским распонима.

**Спољашњи зидови**

Сви спољашњи зидови изводе се клима блоком дебљине 20 см.

**Унутрашњи зидови**

Гранични зидови између локала изводе се клима блоком дебљине d=20 см, док се сви остали – преградни зидови унутар локала изводе од пуне опеке дебљине d=12 см.

**Кров**

Кров је раван, са нагибима од 1 до 2°, формиран на свим потребним хидро и термо слојевима постављених на кровну АБ плочу. Покривање се изводи ПВЦ мембраном. Хоризонтални и вертикални олуци се изводе Ал лимом.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ  
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ЋУЛИМ  
К.П. 998/3 К.О. КРУПАЊ, У КРУПЊУ

**I -11. НАПОМЕНЕ**

**ПРАВНИ ОСНОВ**

Чл.53. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20)

**ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.г.  
("Сл.лист општине Крупањ" бр. 5/19)



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.