



**Производња бетонске галантерије и пројектовање
БЕТОН-ЕСТЕТИК Лозница**

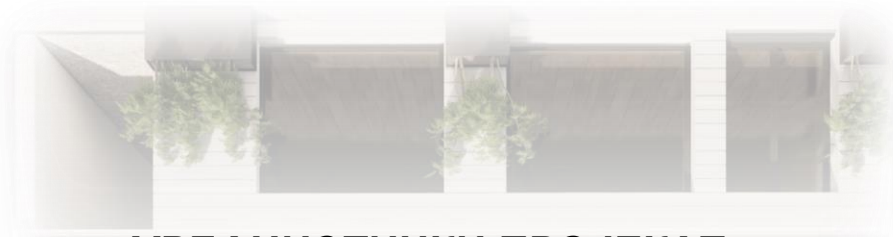
Адреса: Зеке Буљубаше 11

ПИБ: 112018993, Мат.Бр. 65816261

Е-mail: jln_grujic@yahoo.com , betonestetik@gmail.com

Тел: 060/311-32-37

Текући рачун: 265-3300310014272-68 Банка Raiffeisenbank



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У НА
К.П.БР.1853 К.О. КРУПАЊ**

НАРУЧИЛАЦ

Мирко Симић из Крупња

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА

„Бетон Естетик“ Лозница

Радни тим:

Сарадници:

Мирослав Павловић, дипл.прост.планер

Предраг Ајдуковић, дипл.инж.арх. и урб.

Жељко Ракић, дипл.инж.грађ.

Немања Деспотовић, грађ.тех.

Носилац задатка :

**„Бетон Естетик“ Лозница
Директор**

/Јелена Грујић, маст.инж.арх./

/Јелена Грујић пр./

САДРЖАЈ

-ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:	4.
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	7.
1.1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК	7.
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	8.
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	9.
3.1. Извод из ПГР-а	9.
3.2. Правила уређења	19.
3.3. Правила грађења и намена површина обеката	19.
3.4. Правила парцелације	19.
3.5. Приступ парцелама	20.
3.6. Услови за изградњу објеката	20.
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	21.
4.1. Постојећи објекти	22.
4.2. Ограђивање парцела	23.
4.3. Површине за спорт и рекреацију	23.
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	23.
6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМ.ИНФРАСТРУКТУРУ	23.
6.1. Хидротехничка инфраструктура	23.
6.2. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура	25.
6.3. Саобраћајна инфраструктура	25.
7. ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	25.
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	26.
9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	26.
10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	27.
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА	27.
12. ТЕХНИЧКИ ОПИС	28.
13. ПРОСТОРНА АНАЛИЗА	30.
14. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА	32.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11 , 121/12, 42/13-УС, 50/13- УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 32/19, 9/20 и 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.глас.РС“, бр.32/2019)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта
на катастаркој парцели број: 1853 К.О. Крупањ одређује се:

Јелена Грујић , мастер инж.арх. _____ 200 1635 18

Носилац задатка:	„Бетон Естетик“ Лозница
Одговорно лице:	Јелена Грујић
Печат:	Потпис:
Број техничке документације :	1/У
Место и датум :	Лозница , фебруар 2024.године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број: 1853 К.О. Крупањ, Јелена Грујић, мастер инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.глас. РС“ ,бр.72/09, 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 32/19, 9/20 и 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ , бр.32/2019) , као и Изменама и допунама Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.године („Сл.лист општине Крупањ“ , бр. 5/2019) .
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 урбаниста:

Јелена Грујић , мастер инж.арх

Број лиценце:

200 1635 18

Печат:

Потпис:

Број техничке документације :

1/У

Место и датум

Лозница , фебруар 2024.године

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Чланови 60. и 61. Закона о планирању и изградњи („Слгласник РС“,бр.72/09, 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 32/19, 9/20 и 52/21 и 62/23) и Правилник о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС" , бр.32/2019)

- Измене и допуне Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025. године („Сл.лист општине Крупањ" , бр.5/2019)

- Информација о локацији број: 000167200 2024 05476 004 003 353 018 од 02.02.2024.год. од Одсека за спровођење обједињене процедуре , планирање и изградњу Општине Крупањ .

1.1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Урадити потребну пројектну документацију – Идејно решење и Урбанистички пројекат , у складу са планском документацијом и добијеном Информацијом о локацији број: 000167200 2024 05476 004 003 353 018 од 02.02.2024.год. од Одсека за спровођење објед. процедуре , планирање и изградњу Општине Крупањ, ради Стамбено-пословног објекта који ће садржати пословни простор у приземљу, до улице Маршала Тита , посебан стамбени улаз за стамбени простор на спратовима и потребне колске и пешачке површине и прилазе.

Стамбено-пословни објекат пројектовати у складу са свим важећим прописима и правилима за ову врсту објеката уз употребу савремених архитектонских решења и грађевинских материјала.

Конструкцију објекта предвидети са масивним конструктивним зидовима од термо блока дебљине $d=25$ цм који треба да у међусобном склопу са армирано-бетонским сеизмичким стубовима и серклажима чине одговарајуће статичко и сеизмичко обезбеђење да би се постигла статичка и сеизмичка стабилност објекта.

Завршну обраду фасаде , зидова , подова , пролаза , стаза , опрему и инсталације објекта предвидети према важећим стандардима за ове врсте радова. Кров предвидети као сложену кровну конструкцију дрвену са лименим покривачем. Објекат треба да задовољава све прописе и стандарде о топлотној стабилности и енергетској ефикасности грађевинских објеката у трећој климатској зони према термодинамичком прорачуну.

Инвеститор

Мирко Симић из Крупања

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату овог урбанистичког пројекта је кат.парцела број: 1853 К.О. Крупањ, површине 891м², у ул.Маршала Тита. Циљ израде урбанистичког пројекта је уређење простора у оквиру парцеле к.п.бр.1853 К.О. Крупањ ради изградње стамбено-пословног објекта на к.п.бр.1853 К.О. Крупањ.

Положај предметне парцеле је приказан на графичком прилогу број: 1(Извод из Измена и допуна ПГР-а Крупањ), а обухват Урбанистичког пројекта на графичком прилогу број: 2.

Изградња предметног објекта је предвиђена у оквиру парцеле к.п.бр.1853 К.О. Крупањ, уписане у Лист непокретности број: 812 К.О. Крупањ, која се налази, према ПГР-у Крупања, у типичној зони ВСС (Вишепородично становање средњих густина) насељеног места Крупањ. Предметна катастарска парцела има површину 891м², док је површина грађевинске парцеле 825м², на којој су изграђени: угоститељски објект који има одобрење за употребу, површине у основи 90 м², породична стамбена зграда која је изграђена пре доношења прописа о изградњи површине у основи 59 м² и два помоћна објекта површине 52 м² и 20 м² која су изграђена без грађевинске дозволе а што је приказано на графичком прилогу бр.3 (катаст.-топографски снимак постојећег стања) и на графичком прилогу бр.1 (Извод из ПГР-а Крупањ).

Предметна парцела се налази у улици Маршала Тита и има пешачки приступ са те улице док колски приступ има са улице Вука Крацића на коју такође излази са своје јужне стране. Предметна парцела је у обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.године у планираном грађевинском реону, у типичној зони ВСВ Вишепородично становање – становање високих густина.

Према правилима грађења из Измена и допуна ПГР-а Крупања за предметну локацију предвиђена је израда урбанистичког пројекта.

Овим Урбанистичким пројектом планирана изградња стамбено пословног објекта на к.п. број: 1853 К.О. Крупањ и њиме се дефинишу:

- услови за изградњу објекта
- услови за уређење простора на парцели
- услови за прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ КРУПАЊ ДО 2025.ГОД.

Циљеви уређења и изградње насеља

Урбанистички план је концептиран тако да оствари своју улогу у сопственом али и ширем окружењу уз искоришћење предности свога положаја, развијање традиционалних вредности а поштовање савремених принципа развоја. На локалном као и ширем окружењу развој је могуће остварити на принципима одрживог развоја који подразумева усаглашен економски, социјални и просторни развој и смањење конфликта између укупног раста и квалитета, односно културе живљења .

Циљеви се могу формулисати у основна два правца и то:

- обезбеђивање основе за плански развој подручја и

- искоришћавања потенцијала које подручје нуди уз поштовање принципа одрживог развоја

На подручју обухвата Плана спроводе се правила уређења и правила грађења на земљишту претежне намене у посебним целинама и зонама директно на основу ПГР-а, (издавањем локацијске услова или обавезном израдом урбанистичког пројекта), изузев на подручјима за која је дефинисана обавезна израда планова детаљне регулације: у графичком прилогу «карта спровођења», у посебним правилима уређења и грађења и у смерницама и одредбама дефинисаним у овом поглављу.

ПГР су предвиђене интервенције на успостављању функција , овде наведено :

3. Подстицај за побољшање услова становања кроз афирмацију градње нових објеката у централним зонама насеља у зонама у којима нема опасности од поплава и клизишта. Овим би се формирало компактно насеље што је са стране потрошње ресурса повољније од насеља разуђеног типа.

1.1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Анализом стања физичких структура на терену, постојећих и планираних намена простора издвајају се **5 просторних целина** унутар обухвата ПГР-а. Методологија поделе на целине се поред доминантних намена такође заснива и на морфолошким карактеристикама насеља. Насеље је подељено по целинама и на основу главних праваца развоја физичких структура у правцима главних водотока у насељу. Према правцима развоја целине носе називе по водотоцима у оквиру којих се образују:

1. Просторна целина 1: Урбано-централна целина

Ова целина представља простор високог урбанитета, простира се од објекта општинске управе у правцима развоја насеља токовима река. Централне садржаје карактеришу основне намене: објекти управе, администрација, банке, пошта, објекти образовања, културе, спорта и рекреације, снабдевања, трговине, и др. Целина има високу комуналну опремљеност, изведене улице задовољавајуће регулације. Постојећа матрица је условљена тереном, односно правцима пружања долина река, тако да је матрица која се формира од центра насеља у великој мери органска, са појавом ортогоналне матрице где сама морфологија терена дозвољава.

Обухват централне целине је радијуса од око 500m у свим правцима од зграде општине, што представља око 5 минута пешачког кретања. Ова целина у оквиру урбане матрице представља место укрштања праваца развоја насеља тако и укрштање водених токова које су образовале те исте правце развоја.

У централном делу насеља је планирано ширење зоне Вишепородично становање – становање високих густина на делове где је била планирана зона средњих густина, и ширење зоне средњих

густина на зоне нижих. Саобраћајнице су у овој зони у великој мери потпуно регулисане, водотокови су у највећој мери регулисани.

Повећање густине становања у централној зони омогућава развој компактног насеља које има предности о односу на насеља разбијеног типа, уз развој централних функција које прате повећање густине становања.

1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности , док се конкретни услови појединачно дефинишу на основу и свих других параметара. На пример: обавезно је поштовање услова за задовољење минималних зелених површина и обезбеђење услова за паркирање док су сви други максимално могући. Правила за волумен и уклапање објеката у суседство у зонама заштите су примарна у односу на остале услове.
НАМЕНА	У оквиру сваке типичне целине, у поглављу "намена површина", су дефинисане намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. У случају да је нека од намена изостављена, примењиваће се правило "сличности садржаја" са неком од дефинисаних, при чему треба водити рачуна да се испуни основни циљ Плана, а то је да се онемогуће производне активности у централним и стамбеним зонама, као и да се спрече негативни утицаји намена на околину. Опште одредбе су дефинисане поглављем 2.1.12.1. Намена површина.
ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да омогућују функционисање објекта на парцели и несметано постављање инфраструктуре, а да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама. Грађевинске линије објеката према регулацији површина јавне намене приказане су у графичком прилогу „План регулације са грађевинским линијама“. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају, уколико Планом није другачије одређено. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава, уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинском линијом, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, називљање и др.), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, комунални објекти и др.), морају се уклонити. У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени: • као слободностојећи, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле; • у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле; код изузетно плитких парцела у зонама породичног становања, могу се градити двојни објекти који додирују задње границе парцела; овај тип изградње подразумева прибављање сагласности суседа, сем у случајевима да су такви услови утврђени приликом израде планова детаљне регулације; • у непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле (ПГР не предвиђа изградњу објеката у непрекинутом низу али је дозвољено ове услове разрадити приликом израде планова

	детаљне регулације). Минимална растојања од граница суседних парцела и од објеката на суседним парцелама дефинисано је посебним правилима грађења, у зависности од намене и положаја у насељу, односно радној зони. Уколико нису дефинисане овим Планом, грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима. При детаљној разради простора, при изради планова детаљне регулације, може доћи до мањег одступања од дефинисаних максималних грађевинских линија, при чему се растојање грађевинске од регулационе може смањити (од дефинисаног Планом генералне регулације), уколико се ради о преовлађујућој грађевинској линији квалитетних објеката у улици или уличном фронту блока, уколико то технолошки процеси на парцели захтевају и сл. При том, одступањем од дефинисаних грађевинских линија не сме се нарушавати прегледност саобраћајнице.	
СПРАТНОСТ	Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине 4,2 m. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве (за становање је то 1,2 m од нулте коте + 3,0 m спратне висине, а за пословање 4,0 m од коте приземља која је на + 0.15 m од нулте коте). Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат. Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3 m. Максималне спратне висине за чисто пословне приземне и спратне етаже, може бити увећана за 10%.	
МАКСИМАЛНЕ КОТЕ СЛЕМЕНА	П+1+Пк	11.70
	П+2+Пк	14.70
	П+3+Пк	17.70
	П+4+Пк	20.70
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	Није дозвољен приступ спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).	
ТЕХНИЧКИ НОРМАТИВИ ЗА ПРИСУП ВАТРОГАСНОГ ВОЗИЛА	Објектима обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95). Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике: • најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5m, а за двосмерно кретање 6,0m; • унутрашњи радијус кривине који остављају точкови је 7,0m, а спољашњи радијус кривине 10,5m; • успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз не леди; а ако се леди мањег од 6,0%. Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0m од габарита објекта.	
ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ	Отворене лође не могу да заузимају више од 1/4 површине уличне фасаде, осим да испред уличне фасаде постоји предбашта минималне ширине 4 m. Избачене терасе нису дозвољене на уличној фасади. Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини. Прозоре са високим парапетом оријентисати на дворишне фасаде, а код станова који су једнострано оријентисани, прозори са високим парапетом морају имати маску на фасади (зидану, металну...). Препусти над јавним површинама могу бити максимално до 1/4 ширине тротоара али не шире од 60 cm.	
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање путничких возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места. Нормативи за паркирање су дефинисани поглављем 2.1.6.1.4. Стационарни саобраћај - Паркирање. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.	

	Забрањено је паркирање којим се парцели приступа на већем броју паркинг 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. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин: Табела 8. табела за одређивање неопходног броја паркинг места у односу на намену објекта ПЛАНИРАНА НАМЕНА НЕОПХОДАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 м² корисног простора; 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора; 4) угоститељски објект - једно ПМ на користан простор за осам столица; 9) СТАМБЕНЕ ЗОНЕ - једно ПМ на једну стамбену јединицу (осим ако посебним правилима није другачије дефинисано) - 0,8 ПМ за постојеће објекте *Напомене: у случају добијања децималног броја код потребе обезбеђења паркинг места, примењује се математичко правило заокруживања, до 0,5 на мањи број а од 0.51 на већи број. За све остале објекте користити правилник или компатибилност намене. објекти за паркирање - паркинг гараже Изградња подземних паркинг гаража у оквиру вишеспратних објеката је могућа у свим насељским блоковима
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Нормативи за формирање и подизање зелених површина су дефинисани поглављем 2.1.6.10. Систем зелених површина Осим зелених површина јавне намене, Планом се дефинише и обавеза учешћа зелених површина у оквиру сваке појединачне парцеле у циљу заштите и повећања квантитативних и квалитативних карактеристика зеленог фонда насеља. Обавезност учешћа зеленог фонда у оквиру сваке појединачне парцеле је у директној вези и са потребом упијања одређених количина атмосферских вода, које могу изазвати погубне последице у виду поплава и клизишта.
ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ - ЗОНЕ И ПОДРУЧЈА ЗАБРАЊЕНЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ	На простору који је обухваћен Планом генералне регулације дефинисане су заштитне зоне инфраструктурних и комуналних објеката и инсталација, културних добара, археолошких локалитета и друге у оквиру којих је изградња ограничена или забрањена, односно ови објекти представљају ограничавајући фактор за изградњу. Ове заштитне зоне су прецизно дефинисане у текстуалном делу Плана, као и у условима надлежних предузећа у документацији Плана, а у графичком прилогу су приказане оне зоне и подручја за које је то било могуће урадити. Све заштитне зоне и услови дефинисани овим Планом се морају поштовати. У поступку добијања локацијских услова, неопходно је за поједине локације и објекте израдити додатне елаборате и/или прибавити додатне услове од надлежних институција (Завод за заштиту споменика културе, и др.) у зависности од локације и врсте објекта. Зоне заштите непокретних културних добара: Услови су дефинисани поглављем 2.1.8.2. Заштита културних добара
УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА	Ова правила треба да обезбеде ликовно уређеније насеље. Правила се заснивају на следећим поставкама: Поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском оријентацијом у зони; одступање од овог правила је могуће ако се решење обезбеди путем јавног конкурса;

	• Поштовање изворног архитектонског стила: нове интервенције треба да буду усклађене са архитектонским стилем у којем је изграђена зграда; одступање од овог правила је могуће ако се решење обезбеди путем јавног конкурса; • Поштовање изворне фасаде: архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима; одступање од овог правила је могуће ако се решење обезбеди путем јавног конкурса; • Улепшавање дворишних фасада; • Спречавање кича: нови објекат, амбијент, зграда и сл. не смеју се формирати на бази оних елемената који воде ка кичу, као што су: лажна постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, насилно претварање равних кровова у косе и сл. • Употреба корективног зеленила: где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл. • Улепшавање јавних простора; постављање објеката типа киосци, летње баште и др. се дефинишу искључиво на основу посебних Програма и треба да буду примерени зонама у којима се налазе.
--	---

2.1.12.3. ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

У Плану генералне регулације су дефинисане површине и локације на којима се спровођење ПГР-а врши обавезном изградом урбанистичког пројекта. Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења дефинисаних ПГР-ом. У случају да графичким прилогом није дефинисана грађевинска линија, она ће се дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат се ради за грађевинску парцелу која има обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине.

Табела 22: Посебни услови за израду урбанистичких пројеката

План	Посебни услови
Радне зоне	У складу са одредбама ПГР и јасно дефинисаном наменом сваког појединачног инвеститора.
Изградња комуналних објеката, инфраструктурних мрежа и објеката, станица за снабдевање горивом	Осим општих услова и посебних услова за сваку појединачну намену, примену стандарда и норматива, посебну пажњу посветити формирању зелених заштитних коридора
Зоне високих и средњих густина становања	Обзиром на централне позиције у насељу, неопходно је условити посебне услове кроз архитектонско урбанистичку разраду локација

2.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ТИПИЧНИМ НАСЕЉСКИМ ЦЕЛИНАМА

ТЗ ВСС

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ –
СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Објекти вишепородичног становања средњих густина, 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 220 ст/ха.

Минимални степен комуналне опремљености: приступна саобраћајница, ел. енергија, водовод, канализација

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА намена објеката

- Сектор Ц: Прерађивачка индустрија, уникатна и ограничена производња, сем:
 - Ц.15.11 Штављење и дорада коже и крзна;
 - Ц.16. Прерада дрвета и производа од дрвета, плуте и прућа, осим намештаја;
 - Ц.17. Производња папира и производа од папира и то: 17.1;
 - Ц.19 Производња кокса и деривата нафте,
 - Ц.20 Производња хемикалија и хемијских производа;
 - Ц.21: Производња основних фармацеутских производа и препаарата;
 - Ц.22 Производња производа од гуме и пластике;
 - Ц.23. Производња производа од осталих неметалних минерала;
 - Ц.24. производња основних метала;
 - Ц.29. Производња моторних возила, приколица и полуприколица, осим Ц.29.3
 - Ц.30. Производња осталих саобраћајних средстава, осим Ц.30.12 и ц.30.9.
- Сектор Д: Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом
 - искључиво: 35.12 Пренос електричне енергије; 35.13 Дистрибуција електричне енергије 35.14 трговина електричном енергијом; 35.22 Дистрибуција гасовитих горива гасоводом и 35.23 Трговина гасовитим горивом преко гасоводне мреже
- Сектор Е: Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, сем:
 - Е.38 сакупљање, третман и одлагање отпада, осим сакупљања отпада које врше комунална предузећа
 - Е.38.3 Поновна употреба материјала
- Сектор Ф: Грађевинарство али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта

- 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
- Сектор Х: Саобраћај и складиштење, сем:
- Х.49.1 и Н.49.2 железнички превоз путника и терета
- Х.50 водени саобраћај,
- Х.51 ваздушни саобраћај
- Х.52.10 складиштење сем ако се ради о ограниченом капацитету
- Сектор И: Услуге смештаја и исхране
- Сектор Ј: Информисање и комуникације
- Сектор К: Финансијске делатности и делатност осигурања
- Сектор Л: Пословање некретнинама
- Сектор М: Стручне, научне, иновационе и техничке делатности
- Сектор Н: Административне и помоћне услужне делатности
- Сектор О: Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање
- Сектор П: Образовање
- Сектор Q: Здравствена и социјална заштита

Сектор Р: Уметност, забава и рекреација

- Сектор С: Остале услужне делатности, сем 96.03 погребне услуге
- Сектор Т: Делатност домаћинства као послодавца; делатност домаћинства која производе робу и услуге за сопствене потребе
- Сектор У: Делатност екстериторијалних организација и тела

правила парцелације	у постојећим отвореним блоковима	минимална површина парцеле	објекат = парцела
оптимална површина парцеле		да обезбеди могућност паркирања станара на сопственој парцели	
за планирану изградњу	минимална површина парцеле	6,0 а	
минимална ширина фронта		16 m за слободностојеће	
приступ парцелама		12 m за објекте у непрекинутом низу	
		Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
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.	

**индекс заузетости
грађевинске линије**

50%

У графичком прилогу План нивелације и регулације су дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката (осим ако се израдом Плана детаљне регулације другачије не утврди).

удаљеност од међа и суседа

Растојање објекта од задње међе не може бити мање од мин. $\frac{3}{4}$ коте венца објекта.

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°.

подкровља

Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60m који мора бити заступљен на минимално 50% обима завршне етаже да би се 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.

одводњење атмосферских вода

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.

спратност

Максимална спратност објеката је (По) П + 2 + Пк (подрум + приземље + 2 етаже + подкровље), до регулације и у максималној дубини од 15 m. Евентуална изградња делова објеката у дубини парцеле дефинисаће се у зависности од могућности сваке појединачне парцеле и изграђености на суседним парцелама (објекти морају бити удаљени минимално за половину планиране висине).

максимални број стамбених јединица

Број станова у овој зони се не ограничава али објекат мора да задовољи дефинисане параметре: спратност, степен заузетости, услове за паркирање возила, структуру станова (станови до 40m² (брuto) не могу чинити више од 30% структуре објекта), сваки стан мора имати оставу у оквиру објекта (без обзира да ли постоји остава у самом стану), и простор за смеће мора бити обезбеђен на сопственој парцели - за нове објекте). У случају да је парцела мања од минимално

	дефинисане, максимални број стамбених јединица је шест.
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.
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 ² . Изузетак од обавезе изградње дечијих игралишта се може направити уколико постоји парк са дечијим игралиштима у радијусу од 250m.
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.
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 паноа 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 "намена површина". 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.

3.2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметна парцела има укупну површину од 891,00м². На парцели се планира изградња стамбено пословног објекта спратности По+П+2+Пс.

У објекту је предвиђено 17 стамбених јединица, један локал , 17 станарских остава, 17 паркинг места у гаражи у подруму објекта и 3 отворена паркинг места на парцели .

У оквиру ове парцеле планирано је заједничко партерно уређење слободног простора са потребном зеленом површином од 281,42, м² и изградња колских и пешачких површина. Прикључења на комуналну инфраструктуру објекта су планирана у складу са условима јавних предузећа.

Према потребама конкретног инвеститора, потребно је кроз овај урбанистички пројекат, а на основу идејног решења објекта који је саставни део овог УП, дефинисати неопходан ниво комуналне опремљености новог објекта: електро и тт инсталације , водоводне и канализационе мреже и остале прикључке и приступ на јавну површину .

3.3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Локација предметне парцеле кат.парцеле број: 984 К.О. Крупањ је у обухвату ПГР-а Општине Крупањ . Дозвољена и предвиђена намена је ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА . Пошто је Стамбено-пословни објекат планиран да буде у функцији становања на спратовима и пословања у приземљу , на предметној парцели је могућа изградња ове врсте објекта .

3.4.ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Предметна катастарска парцела има укупну површину од 891,00м². Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта, уколико се налази на простору на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавном простору, а међним линијама према суседним парцелама и да обликом и површином одговара планом задатим параметрима што планирана предметна грађевинска парцела испуњава .

Ова катастарска парцела не представља и грађевинску парцелу,с обзиром да предвиђена регулациона линија у улици Вука Караџића залази у предметну парцелу и самим тим је предвиђена израда пројекта парцелеације којим ће се издвојити површина јавне намене па ће онда грађевинска парцела имати површину од 825 м² а што је приказано на графичком прилогу број: 1 (Извод из ПГР-а Крупањ) и на графичком прилогу бр.9 (Предлог пројекта парцелације) .

3.5.ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом која дефинише јавну површину на коју се прикључују приступне саобраћајнице.

Предметна парцела се има пешачки приступ са улице Маршала Тита док је колски прилаз предвиђен са Улице Вука Крацића што је у складу са условима издатим од ЈП „ПУТ“ Крупањ бр.179 од 20,02,2024.год., који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Јавна површина и приступне саобраћајнице су приказане на графичком прилогу бр.6 (Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације)

3.6.УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Грађевинска линија

Према ПГР-у за насељено место Крупањ је дата грађевинска линија према улицама Маршала Тита и Вука Крацића.

Грађевинска линија на предметној парцели према улици Маршала Тита се поклапа са предвиђеном регулационом линијом, док је објекат у односу на грађевинску линију у Улици Вука Крацића удаљен за 16,20 м.

Удаљеност од међе и суседа

Према ПГР-у: У овој зони је дозвољена изградња објекта 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 4,5м. Изузетно се може дозволити приступ од 3.0м уколико се ради о мањем броју станова и ако се приступ не користи за улаз-излаз у подземну гаражу. Растојање објекта од задње међе не може бити мање од мин. $\frac{3}{4}$ коте венца објекта.

Објекат се поставља са северне стране на грађевинску линију у Улици Маршала Тита, са западне стране објекат се поставља на међу са КП 732 и 733, са источне стране предвиђа се пасаж у приземљу у ширини од 2,00 м до међе са КП 736 док су етаже иза приземља постављене на међу са КП 736 и објекат је делом удаљен 6,6 м што је више од Н/3 а са јужне стране објекат је удаљен 16,20 м од грађевинске линије у Улици Вука Караџића и 23,2 м од границе парцеле што је више од Н/2.

Сва удаљења предметних објекта приказана су на графичком прилогу бр.6 (Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације).

Спратност

Према ПГР-у: Максимална спратност објекта је (По)+Пр+2+Пк (подрум+ приземље + 2 етаже + подкровље) .

На планираном објекту предвиђена је спратност По+Пр+2.спрата+Пс, његова планирана висина и кота слемена износи 13,60м.

Индекс или степен заузетости

Према ПГР-у Крупња максимални индекс заузетости износи 50%.

Планирани објекат у основи приземља има укупну бруто грађевинску површину од 389,20 м², а хоризонтална пројекција објекта, т.ј. спратова је 393,30м². Пошто је површина парцеле у обухвату урбанистичког пројекта 891,00 м² а површина грађевинске парцеле је 825м², планирани индекс заузетости парцеле износи 47,67% (у односу на умањење за јавну површину). Индекс изграђености је 2,57 обзиром да је бруто површина објекта од 2.123,40м².

Кровови

Према ПГР-у препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40 степени.

Кров је пројектован као раван кров са лименим покривачем, нагиба 5% степени.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Атмосферске воде са крова се прикупљају хоризонталним и вертикалним олуцима и одводе се у уличну атмосферску канализациону мрежу.

4.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У складу са планираним решењем у обухвату урбанистичког пројекта достигнути су следећи параметри:

-земљиште обухваћено пројектом (к.п бр.1853 К.О. Крупањ).....	891,00м ²
-површина грађ. парцеле (умањена за површину јавне намене).....	825.00м ²
-спратност објекта.....	По+Пр+2.спрата+Пс
-укупна бруто развијена површина објекта.....	2.123,40м ²
-индекс заузетости (хориз.пројекција објекта 393,30м ²)	47,67%
-зелене површине (281,42м ²)	34,11%
-површина приземља (389,20м ²)	47,18%
-саобраћајне површине (122,64м ²)	14,87%

Према ПГР Крупња, максимални индекс заузетости за парцеле на којима су као намена предвиђене површине за вишепородично становање, где се налази предметна локација, потребно је обезбедити минимално 20% незастртих зелених површина, а дозвољен индекс или степен заузетости на парцелама износи 50%.

Основна намена површина, диспозиција објекта, максималне зоне изграђености, саобраћајне површине на парцели, паркинзи и зелене површине приказане су на графичким прилозима „Урбанистичко решење намене површина“ и „Урбанистичко решење саобраћаја, нивелације и регулације“.

- Услови за паркирање и уређење слободних површина

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објекта по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа
- једно ПМ на 70 м² корисног простора ;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора ;
- угоститељски објекат- једно ПМ на користан простор за осам столица ;
- СТАМБЕНЕ ЗОНЕ - једно ПМ на једну стамбену јединицу (осим ако посебним правилима није другачије дефинисано) ;
- 0,8 ПМ за постојеће објекте

Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Преостале зелене површине хумунизирати и засадити смесу траве по избору инвеститора, препоручује се садња четинарског украсног растиња

Предвиђено је по једно паркинг место за сваки стан и по једно паркинг место за сваких 70м² пословног простора. Укупан број паркинг места на парцели је 20 и то 3 отворена паркинг места и 17 у подземној гаражи у подруму објекта . Колски приступ је предвиђен саобраћајницом ширине 6,50м .

Упоредна табела урбанистичких параметара:

	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО ПГР-У ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КРУПАЊ	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ ЗА ИЗГРАДЊУ НА К.П.1853 КО КРУПАЊ
МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	600 м ²	891 м ² у обухвату УП
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	По+Пр+2+Пк	По+Пр+2+Пк
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50%	47,67%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	20%	34,11%
ПАРКИРАЊЕ	Пословни објекат - једно ПМ на 70м ² корисног простора Стамбене зоне – једно ПМ на један стан	Пословни део објекта за Р=122,31 м ²3 ПМ стамбени део објекта за 17 станова17 ПМ предвиђено укупно17 ПМ укупно 20ПАРКИНГ МЕСТА

4.1. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

На предметној парцели постоје изграђени угоститељски објекат који има одобрење за употребу , површине у основи 90 м² , породична стамбена зграда која је изграђена пре доношења прописа о изградњи површине у основи 59 м² и два помоћна објекта површине 52 м² и 20 м² која су изграђена без грађевинске дозволе. Бруто површина новопроектваног објекта у приземљу планирана овим пројектом је 389,20м² .

4.2. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ И ГАРАЖЕ

Дозвољена је изградња помоћних објекта максималне спратности П+0 са максималном висином од 5.0 м.

Предвиђена је изградња подземне гараже у приземљу објекта са 17 гаражних паркинг места и 17 станарских остава (за сваки стан по једна) . На парцели је планирано отворено паркиралиште са 3 отворена паркинг места .

Није предвиђена изградња помоћних објекта .

4.3. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Ограђивање предметне парцеле се може извршити зиданом оградом висине 0.90 м или транспарентном оградом висине 1.40 м према суседним парцелама и то тако што се ограда поставља унутар предметне парцеле.

Овим Урбанистичким пројектом није предвиђено ограђивање парцеле према улицама тако да се непредвиђа постављање ограде на регулационе линије.

4.4. ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

Овим урбанистичким пројектом предвиђена је зелена површина у површини од 281,42 м² у оквиру које је могуће предвидети површине за спорт и рекреацију .

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПГР-у : 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 100м². **Изузетак од обавезе изградње дечијих игралишта се може направити уколико постоји парк са дечијим игралиштима у радијусу од 200.**

Овим урбанистичким пројектом предвиђена је зелена површина у површини од 281,42 м² у оквиру које је могуће предвидети дечије игралиште

На површини од 281,42м² предвиђених за зелене површине у оквиру предметне парцеле препоручује се садња украсног листопадног дрвећа и четинарског растиња. Од листопадних врста препоручују се кугласте форме и то: каталпа (catalpa bungei nana) ,багрем (rombinia umbraculifera), јавор (aser platanoides) и друге сродне врсте. Максимална висина наведених врста је 6 м. Од четинара препоручује се садња ниских украсних четинарских форми и то следеће врсте: thuja occidentalis danica, chamaecyparis globosa....Око украсних четинарских форми препоручује се постављање декоративног природног малча. Озелењавање површина могуће је извршити постављањем травног бусена или коришћењем семенске траве. Паркинг површине могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелене површине приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

Водовод

Примарни цевовод градског водоводног система Пе Дн Ø100мм, протеже се дуж пешачке саобраћајнице са застором од бехатон плоча, у улици Маршала Тита, на кп 1695/2 КО Крупањ (означен у графичком прилогу бр7). Удаљеност овог цевовода од диспозиције грађевинске линије будућег објекта на кп 1853 КО Крупањ износи око 4м. Радни притисак у мрежи је 5-6 бара.

Канализација

Секундарни колектор градске фекалне канализације Ацц Дн Ø300мм, протеже се дуж колско пешачке саобраћајнице у улици Вука Караџића у Крупњу, на кп 1698/1 КО Крупањ. Удаљеност овог колектора од будућег објекта на кп 1853 КО Крупањ износи око 20м. У тренутним условима постоје техничке могућности за прикључење будућег објекта на постојећи систем фекалне канализације.

Планирано стање Водовод

Прикључни цевовод водоводне мреже за предметни објект димензионисати тако да здвољи потребе свих садржаја у оквиру објекта и парцеле. Димензионисање прикључног цевовода и водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна, који мора бити саставни део пројекта. Прикључак планирати на уличну водоводну цев у улици Маршала Тита у којој радни притисак на месту прикључка износи од 4,0 до 5,0 бара. Гарантује се законски минимални притисак од 2 бара. У случају високог притиска, уградња регулатора притика пада на терет корисника. Прикључни цевовод уличне водоводне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални и вертикални преломина делу цевовода до прикључка до водомера. Дати цевовод поставити у слоју песка 10цм испод и изнад цевовода у каналу минималне дубине 1,1м. На делу трасе прикључног цевовода који пролази испод саобраћајница и тротоара затрпавање рова изнад слоја песка предвидети шљунком.

Склониште за водомер пројектовати на удаљености до 3м од регулационе линије, унутрашњих димензија 1,20*1,20*1,30м, за један најмањи водомер, а за сваки следећи водомер склониште за водомер проширити за 30цм до пречника Ø50мм, а преко Ø50мм проширити за 50цм, дужину шахте урадити према пратећим елементима водомера. Водомер се поставља минимум 0,30м од дна шахте са осонцем испод. Поклопац пречника 60цм позиционирати изнад водомера. Склониште за водомер пројектовати од водонепропусног бетона.

Канализација

У улици Вука Караџића постоји секундарни цевовод градске фекалне канализације АЦЦ Дн Ø300мм тако да се будући објект може прикључити на поменути фекалну канализацију. Прикључак планирати као трајни индивидуални прикључак. Прикључење извршити на секундарни колектор фекалне канализације Ацц Дн Ø200мм. Будући прикључак извести од ПЕ цеви Дн Ø200мм. Прикључење извести од ПЕ цеви под углом од деведесет степени у хоризонталној равни у

односу на примарни цевовод уз услов формирања шахта прописаних димензија на месту прикључка.

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА: УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Снабдевање електричном енергијом

У предметном обухвату ће доћи до укрштатања и паралелног вођења са нашим подземним 0.4 KV водовима. Напајање будућег објекта планирати из постојеће ЗТС „Стара позамантерија“ 10/04 уз услов да планирано грејање буде неелектрично. Грађевинске радове у близини електро енергетских објеката вршити ручно без употребе механизације и уз предузимање свих мера заштите

Заштиту и обезбеђење постојећих објеката ОДС ЕПС Дистрибуција Београд треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања стабилности и техничке исправности предметних објеката.

6.3. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Примарну уличну мрежу на подручју планског документа чине саобраћајнице:

Улице Вука Караџића, Жикице Јовановић Шпанца, Маршала Тита, Мачков камен и Ђулим које се поклапају са деловима деоница државних путева другог А реда број 137 и 139 као и другог Б реда број 335 према Референтном систему јавног предузећа „Путеви Србије“ .

Део деонице број 13707 државног пута II А реда број 137 Мојковић- Крупањ се поклапа са улицама Владе Зечевић и Мачков камен на подручју обухваћеном планским документом.

Предметна парцела се налази у улици Вука Караџића и има постојећи колски и пешачки приступ са те улице док пешачки приступ има на Улицу Маршала Тита. Кроз израду овог урбанистичког пројекта се планира задржавање постојећег колског прилаза , из улице Вука Краџића , док је пешачки приступ предвиђен са Маршала Тита што је у складу са условима издатим од ЈП „ПУТ“ Крупањ , који су саставни део овог урбанистичког пројекта .

7. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

1. Саобраћајнице се граде у шљунковито-песковитом или глиновитом тлу планирањем насипа и тампона од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције.

2. Објекти јавних и спортских намена - индустријски, стамбени и комунални објекти фундирају се на тракастим темељима, самцима или контра-плочи и изузетно, ако је прашинасто тло водом засићено ниске конзистенције, неопходно је фундирање на бушеним шиповима који се ослањају на носиви слој.

Замену и збијање тла тампон слојем шљунка радити при напонима у тлу

већим од 200,00 кN/м².

Обавезна је хидротехничка заштита подова приземља, као и издизање објекта нивелационим насипима у зонама утицаја поплава.

3. За темељење већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5м, ако нема подземних вода, пројект објекта мора садржати и пројекат јаме, као и техничке услове за сигурно извођење радова.

4.Темељна јама грађевинског објекта у близини постојећих објеката мора се пројектовати и извести тако да се ти објекти у потпуности обезбеде од евентуалних оштећења услед деформација или зарушавања тла.

5. Нивелација терена насипањем се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције, а у зонама сталног или повремениг високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа“.

6. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитацино одвођење или црпљење подземних вода.

7. На локацијама где је примећена појава клизишта обавезна су детаљна геотехничка испитивања, израда геомеханичких елабората и главног грађевинског пројекта санације клизишта.

8. Потпорни зидови се изводе у сегментима у дужинама од 4,0м до 5,0м-наизменично у кампадама. Обавезно је извођење отвора за дренарање воде иза зида - „барбакана“ који се постављају на међусобном размаку од 1,0м до 1,20м - попречног пресека око 5,0цм. Иза зида прво се насипа слој крупнозрног шљунка, а затим се насипа слој ситнозрног шљунка .

Инвеститор се обавезује да пре почетка градње, у складу са прописима, изврши геомеханичка испитивања.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметној локацији није потребно радити студију процене утицаја на животну средину као и да се пројекат не планира на заштићеном природном добру и у околини заштићеног културног добра.Приликом издавања грађевинске дозволе, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено стање. У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

- Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мере заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама члан 6. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС бр 54/15) и одредбама чл. 16 став 1 Уредбе о локациским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/15 и 114/15)

- У погледу обезбеђења испуњености основних захтева заштите од пожара, приликом пројектовања и изградње објеката и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/15)
- Објектима 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 објеката повећаног ризика од Пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 8/95)
- Обезбедити ходрантску мрежу која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.Гласник РС бр. 3/18)
- У делу објекта у којем је предвиђено гаражирање придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле. (Сл. Лист СЦГ бр. 31/05)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл. Лист СФРЈ бр. 13/78 и 37/95)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објекат од атмосферског пражњења (Сл. СРЈ бр. 11/96)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 87/93)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електро-енергетских постојења и водова (Сл. Лист СФРЈ бр. 41/93)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиу електро-енергетских постројења и уређаја од пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 74/90) као и других Правилника и стандарда са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Приликом утврђивања регулације и грађ.линија и услова за изградњу објеката , обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката. Сви нови објекти морају бити пројектовани и изведени према условима из сеизмике и са постављеним громобранима.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији нема културних и природних добара које су под заштитом надлежних установа тако да се не дају никакви услови и мере заштите истих. Инвеститор се обавезује да уколико приликом земљаних радова наиђе на било какве археолошке остатке одмах обустави радове и обавести надлежне институције.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА:

Циљ израде урбанистичког пројекта је уређење простора на катастарској парцели број: 1853 К.О. Крупањ и изградња Стамбено-пословног објекта. На парцели се планирају колске и пешачке комуникације и партерно уређење за зеленилом и урбаним мобилијаром.

Објекат је пројектован као вишепородични стамбено пословни објекат , укупне спратности По+Пр+2+Пс. Постављање објекта на терену предвиђено је у складу са постојећим ПГР-ом .

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

Према захтеву инвеститора пројектован је стамбено-пословни објекат сложеног габарита , оквирних димензија 15,07 x 36,82м , спратности По+Пр+2+Пс

У објекту су предвиђене следеће просторије:

ПОДРУМ: ходник са степеништем и комуникације,манипулативна саобраћајница,17 станарских остава и 17 паркинг места.

ПРИЗЕМЉЕ: ходник са степеништем,пасаж , локал ,3 стана и улаз за стамбени простор на I , II и повученом спрату.

I.СПРАТ: Станови бр. 4 , 5 , 6 , 7 и 8

II. СПРАТ: Станови бр. 9 , 10 , 11 , 12 и 13 ;

Повучен СПРАТ: Станови бр. 14 , 15 , 16 и 17 .

Укупна бруто површина објекта износи 2.123,40м² . Укупна нето површина објекта износи 1.811,14м² .

Све просторије су пројектоване према функционалним и просторним захтевима будућих корисника, међусобно су повезане адекватним комуникационим пролазима тако да чине функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМА - P=469,85 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМА - P=554,30 м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА - P=339,01 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА - P=389,20 м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ТИПСКОГ (I II СПРАТА) - P= 2 x 331,68 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ТИПСКОГ (I II СПРАТА) - $P = 2 \times 393,30 \text{ м}^2$

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА - $P = 338,92 \text{ м}^2$

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА - $P = 393,30 \text{ м}^2$

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА $P = 122,31 \text{ м}^2$

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА $P = 1008,93 \text{ м}^2$

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНАРСКИХ ОСТАВА $P = 47,72 \text{ м}^2$

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ЗАЈЕДНИЧКОГ ПРОСТОРА $P = 499,82 \text{ м}^2$

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: $P = 1.811,14 \text{ м}^2$.

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: $P = 2.123,40 \text{ м}^2$

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

-површина предметне парцеле : - по катастру $891,00 \text{ м}^2$

-површина грађевинске парцеле: $825,00 \text{ м}^2$

-површина земљишта под објектом : - $389,20 \text{ м}^2$

-површина спрата (хоризонтална пројекција) : - $393,30 \text{ м}^2$

-бруто развијена површина објекта: - $2.123,40 \text{ м}^2$

-нето површина објекта : - $1.811,14 \text{ м}^2$

-проценат заузетости : - $47,67\%$

-број предвиђених паркинг места : - укупно 20

КОНСТРУКЦИЈА:

Објекат је пројектован као скелетна конструкција са зидовима од термо блока дебљине $d = 20 \text{ цм}$. у продужном малтеру $1:3:9$.

Зидови су у међусобном склопу са армирано-бетонским сеизмичким стубовима и серклажима ради одговарајућег статичког и сеизмичког обезбеђења чиме је постигнута стаичка и сеизмичка стабилност објекта.

Кров је раван са потребним падовима за одвођење атмосферске воде.

Међуспратна конструкција је пуна а.б. плоча $d = 20 \text{ цм}$.

Темељ је темељна плоча од армираног бетона МБ20 $d = 40 \text{ цм}$.

СПОЉНА ОБРАДА:

Све спољне површине зидова су обложене „демит“ фасадом као термоизолатором и прскане теракрилом као завршном облогом у боји по жељи инвеститора.

Сокл је обрађен вештачким каменом.

Прилази, стазе и тротоари око објекта су од набијеног бетона са пердашењем спољне бетонске површине или бетонске слагалице.

УНУТРАШЊА ОБРАДА:

Сви унутрашњи зидови су малтерисани кречним малтером осим на местима где је то назначено пројектом. Измалтерисане површине се боје посном бојом.

Подови су од керамичких плочица и паркета. Сва фасадна столарија је предвиђена од ПВЦ профила.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

У оквиру објекта су предвиђене електро-инсталације, машинске инсталације и инсталације водовода и канализације.

13. ПРОСТОРНА АНАЛИЗА

Анализа локације у односу на шире окружење

Постојеће стање

Предметна локација се налази у непосредном центру Крупња , у самој пешачкој зони и и припада **Просторној целини 1: Урбано-централна целина**

Ова целина представља простор високог урбанитета, простире се од објекта општинске управе у правцима развоја насеља токовима река. Централне садржаје карактеришу основне намене: објекти управе, администрација, банке, пошта, објекти образовања, културе, спорта и рекреације, снабдевања, трговине и др. Целина има високу комуналну опремљеност , изведене улице задовољавајуће регулације. Постојећа матрица је условљена тереном, односно правцима пружања долина река, тако да је матрица која се формира од центра насеља у великој мери органска, са појавом ортогоналне матрице где морфологија терена дозвољава.

Обухват централне целине је радијуса од око 500м у свим правцима од зграде општине, што представља око 5 минута пешачког кретања. Ова целина у оквиру урбане матрице представља место укрштања праваца развоја насеља тако и укрштање водених токова које су образовале те исте правце развоја.

Саобраћајнице су у овој зони у великој мери потпуно регулисане, водотокови су у највећој мери регулисани .

Планирано стање

Планирано стање овим Урбанистичким пројектом у свему одговара постављеним циљевима ПГР-а Крупањ и планираним развојем централног дела Крупња где се шири зона вишепородичног становања са пословним функцијама у приземљу планираног објекта .

Закључак анализе

Имајући све наведено у виду , оправдана је потреба да се на предметној локацији изведе планирана изградња Стамбено-пословног објекта, спратности

По+Пр+2+Пс, на к.п.1853 К.О. Крупањ, због свих потенцијала предметне локације и реализације постављених циљева у ПГР-у Крупањ .

3Д приказ планираног објекта





14. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

Према Закону о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) и Правилнику о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС” , бр.32/2019) предвиђена је процедура израде , доношења и имплементације Урбанистичког пројекта .

Сходно одредбама чланова 57. и чланова 60 – 64. Закона о планирању и изградњи ("Сл.глас.РС", бр.72/09 , 81/09-исп. , 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13 –УС, 98/13–УС, 132/14 , 145/14 , 83/18 , 31/19 , 32/19 , 37/19 , 9/20, 52/21 и 62/23) и у складу са Правилником о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.глас.РС” , бр.32/2019) урађен је овај Урбанистички пројекат и он се израђује и доноси за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и спроведена је процедура његовог доношења .

Одсек за спровођење објед.процедуре , планирање и изградњу Општине Крупањ ће потврдити овај урбанистички пројекат у складу са Законом и Правилником , а по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове . Након потврђивања овај Урбанистички пројекат ће бити основ за издавање Локацијских услова .

Урбанистички пројекат је урађен у 2 аналогна и 1 дигиталних примерак.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КРУПАЊ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ГЕОДЕТСКИ СНИМАК НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
6. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И
НИВЕЛАЦИЈЕ
7. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
8. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЕЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ
9. ПРЕДЛОГ ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ