



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Плана детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу члана 45а **Закона о планирању и изградњи** ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и **Одлуке о изради Плана детаљне регулације** за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу број 350-41/2013 од 10.09.2013.г. носилац израде Плана организује упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине и конкретним ефектима планирања.

Наручилац и инвеститор израде Урбанистичког плана је Општина Крупањ.

За потребе раног јавног увида, Јавно урбанистичко предузеће "ПЛАН" Шабац (у даљем тексту: Обрађивач) је израдило елаборат који се састоји из текстуалног и графичког дела. За израду графичког дела елабората коришћен је дигитални катастарско-топографски план и подаци са терена.

У поступку доношења предметне Одлуке прибављено је мишљење РС, Општина Крупањ, Општинска управа, да се не израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину, бр. 501-10/2013-02 од 28.08.2013.г. и на основу њега Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја за план детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу бр. 350-42/2013 од 10.09.2013.г.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 испр., 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл.УС , 50/13-одл.УС , 98/13- одл.УС, 132/14 и 145/14)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015);
- Статута општине Крупањ ("Сл. лист општине Крупањ" бр. 19/08),
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу број 350-41/2013 од 10.09.2013.г.
- Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу број 350-42/2013 од 10.09.2013.г.

Плански основ за израду ПДР је садржан у:

- Плану генералне регулације за насеље Крупањ ("Сл. лист општине Крупањ" 9/10 од 02.12.2010.)

- Овим планом се исправља техничка грешка у Плану генералне регулације за насеље Крупањ ("Сл. лист општине Крупањ" 9/10 од 02.12.2010.) која се односи на дефинисање припадности грађевинском реону кат. парцеле бр. 175/1, К.О.Крупањ .

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Графички прилог: 02. Катастарско–топографски план са границом обухвата

Предметна локација се налази у северозападном делу насеља Крупањ, обухватајући територију са обе стране улица Столичке и Маршала Тита (од раскрснице истих до границе обухвата Плана



генералне регулације за насеље Крупањ), укључујући простор око доњег тока Брштичке реке, до уливања у Чађавицу.

Територија коју обухвата План детаљне регулације је површине око 10,5ha.

У односу на границу дефинисану Планом генералне регулације за насеље Крупањ до 2025, а која је предвиђена за обавезну израду Плана детаљне регулације иста је овим планом проширена : у јужном делу обухвата парцелама јужно од улице Столичке укључујући раскрсницу улице Столичке и Маршала Тита, Андрије Хабуша, Луке Стевића, и кат.парц.бр. 156 и 158, К.О.Крупањ (у источном делу обухвата). Због саобраћајног решења, обухват је проширен на кат.парц.бр. 142, 143/3, К.О.Крупањ. Елаборатом регулације реке Брштице регулише се део корита и ван обухвата Плана генералне регулације (делови кат.парц.бр. 1664/3, 1664/1, 1664/2, 1663/1, и 1663/2, К.О.Брштица), те је тај простор само у функцији регулације реке обрађен кроз овај плански документ.

Опис границе плана (према катастарском стању) ће се дефинисати приликом израде Нацрта Плана.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Графички прилог: 01-Извод из Плана генералне регулације за насеље Крупањ

Плански документ вишег реда за предложени обухват је План генералне регулације за насеље Крупањ ("Сл. лист општине Крупањ" 9/10 од 02.12.2010.)

У Плану генералне регулације за насеље Крупањ до 2025.г. су дефинисане зоне за обавезну израду Плана детаљне регулације. Може бити мањих одступања граница зоне предвиђене адекватним графичким прилогом, за даљу планску разраду у рубним деловима зоне (граничне парцеле).

Према истом, већи део територије у обухвату се налази у зони Тнц 3- Зона ниских густина становања. За кат.парцелу број 375/1, К.О.Крупањ, дефинисана је припадност ЗПС 3-Комунални и инфраструктурни објекти и комплекси-Бензинска пумпна станица.

У оквиру датог простора потребно је одредити и прецизну локацију трафостанице, која је дата оквирно у Плану генералне регулације.

Приликом израде Плана детаљне регулације могуће је извршити делимичну корекцију дефинисаних услова у смислу померања грађевинске линије која не може бити ближа регулационој од оне која је дефинисана Планом генералне регулације за насеље Крупањ, уколико не долази до драстичног одступања од преовлађујуће грађевинске линије у улици или том делу ул, уколико урбанистичко решење то захтева или је то условљено претходним инжењерско-геолошким елаборатом за микролокацију (у зони где је израда истог нужна). У случају да графичким прилогом није дефинисана грађевинска линија она ће се дефинисати приликом израде ПДР-е.

У зонама предвиђеним за израду Плана детаљне регулације препоручени су коридори будућих саобраћајних површина (дати су оријентационо). Од истих може бити одступања приликом израде Плана детаљне регулације(саобраћајне површине ће се дефинисати кроз План детаљне регулације).

Сва одступања морају бити у складу са правилима струке и законским прописима, подзаконским актима и важећим нормативима.

Источни део територије је у Студији "Инжењерско-геолошког, хидрогеолошког и геофизичког испитивања тла за израду ГУП-а Крупња", израђеној од стране РО, Рударско-геолошког института и факултета Тузла, Институт за рударска истраживања, Тузла 1987.г. дефинисан као терен претежно стабилан у природним условима а при раду човека може бити нестабилан, те је нужно радити детаљнија инжењерско-геолошка истраживања.

На локацијама где су неопходна претходна додатна инжењерско-геолошка истраживања микролокација (појединачних грађевинских парцела), резултати истих ће показати да ли се на грађевинским парцелама могу градити објекти и под којим условима, те су ти услови обавезујући.

Планирана је регулација речних корита свих водотока у обухвату Плана генералне регулације за насеље Крупањ, која нису регулисана.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Графички прилог:03. Власнички статус земљишта

04. Постојећа намена површина

4.1. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА

На графичком прилогу "Власнички статус земљишта" приказане су површине у својини Општине Крупањ, парцеле у државној својини, корисник ЈВП «Србијаводе» Београд, парцела улице



Маршала Тита—својина Република Србија и корисник општина Крупањ, правна лица и мешовита својина-правна лица и физичка лица, и део парцеле који се води на ЈП»Србијашуме» Београд. Подаци о катастарским парцелама (начин коришћења земљишта и облици својине на катастарским парцелама) у обухвату ПДР-е, преузети су са Интернет сервиса WWW.katastar.rgz.gov.rs/KnWeb, и www.geosrbija.rs.

4.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у обухвату је градско грађевинско земљиште а налази се у КО Крупањ.

У централном делу територије у правцу север-југ тече река Брштица у коју се улива Столички Поток. Река Брштица има регулисан ток само у малој дужини (око 110м) у јужном делу обухвата плана при ушћу у реку Чађавицу. Већи део тока реке Брштице као и Потока није регулисан. У централном делу територије видљиве су последице изливања Брштице током поплава 2014.г. Уз улицу Маршала Тита започето је и насипање парцела које нису изграђене, изузев кат.парц.бр. 145/1, К.О.Крупањ где постоји комплекс у изградњи СГЗ „Развој Марковић“ Крупањ, са паркинг простором за грађевинска возила (грађевинско предузеће). Спратност управне зграде је П+1.

На почетку Столичке улице је изграђена бензинска пумпна станица са техничким прегледом на кат.парц.бр. 375/1, К.О.Крупањ, спратности П+2, доброг грађевинског стања.

Улица Столичка је асвалтирана делимично, без тротоара, а улица Маршала Тита је асвалтирана, са једним тротоаром само на почетку улице, док претежно (део који је у обухвату) нема тротоаре.

Такође, постоје колско-пешачке прилазне и неасвалтиране саобраћајне површине из улице Столичке, према стамбеним објектима и парцелама које не излазе директно на исту.

Улица Столичка је асвалтирана од Улице Маршала Тита до асвалтиране саобраћајнице на кат.парц.број 181 К.О. Крупањ.

У потесу „Небеса“ се користи приватни земљани пут на кат.парц.бр. 185/12, а источно од њега је формиран катастарски пут (катастарска парцела бр. 184/4, К.О.Крупањ), који није реализован, односно просечен кроз шуму.

Улица Маршала Тита која се поклапа са делом деонице 13903, ДП ИА реда број 139 Крст-Коренита-Столице Крупањ према Референтном систему мреже државних путева Републике Србије у обухвату Плана од стационаже КМ 20+574 до стационаже КМ21+009.

Све остале постојеће саобраћајнице у оквиру Плана су изграђене на изузетно стрмом терену тако да су чести максимални подужни нагиби до 15% а на неким местима и до 18%. (Асвалтирана саобраћајница на кп.број 181 К.О.Крупањ и улица Столичка од раскрснице са истом до границе Плана)

Дуж улице Столичке и улице Маршала Тита, постоје и изграђени стамбени и помоћни објекти, док је залеђе неизграђено. Постојећи објекти су доброг грађевинског стања, доминантне спратности П+1, док међу помоћним објектима има и оних лошијег грађевинског стања.

Постојећу електро енергетску мрежу је неопходно реконструисати.

Шумско земљиште у обухвату плана је 2, 3 и 4. класе (потес Мишаковац, Небеса и улица Столичка).

На потесу Небеса постоје два и у долини Брстичке реке један резервоар за воду које користе околна домаћинства. Уз улицу Маршала тита изграђена је црпна бустер станица насељског водовода.

Према према Идејном пројекту регулације реке Брштице, израђеном од стране ВППП "Велика Морава" приказани су ток и плавне зоне реке Брштице током поглаве 2014.г., као и корито реке Брштице које делимично одступа од катастарске парцеле бр. 1683/1, К.О.Крупањ (ЈВП“Србијаводе“).

Биланс површина по постојећим наменама је следећи:

Табела 1.

Преглед појединих намена у обухвату плана-постојеће стање

Грађевинско подручје	Површина (ха) (приближно)	Удео појединих намена у ук. површини (%)
Површине јавних намена	1.60.89	17,01
Саобраћајне површине (у оквиру које се налази црпна бустер станица)	0.97.41	10,30
Водене површине-део реке Брштице и Потока	0.54.24	5,74
Комунални и инфраструктурни објекти и комплекси - Бензинска пумпна станица са техничким прегледом	0.09.24	0,98
Површине осталих намена	7.84.79	82,98



Зона ниских густина становања	2.44.82	25,89
Пословни комплекс	0.44.28	4,68
Неизграђено земљиште	1.15.55	12,22
Пољопривредне и остале површине	2.12.67	22,49
Шумске површине	1.67.47	17,71
Укупна површина у обухвату	9.45.68	100%

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу предвиђа се следеће:

- успостављање оптималне регулације саобраћајних површина и саобраћајница које су у обухвату Плана, у складу са стањем на терену а у циљу обезбеђивања колског или колско-пешачког приступа грађевинским парцелама.
- дефинисање траса и услова изградње комуналне инфраструктуре, и водопривредних услова, као и услова за регулацију реке Брштице и Потока
- Дефинисање јавних и осталих намена. Планско решење представља предуслов решавања имовинских односа и утврђивања јавног интереса на површинама које су предвиђене као јавне површине (јавне саобраћајне површине, водене површине, парцела трафостанице и др.)
- поделу простора на посебне целине и зоне, као и правила уређења и грађења по целинама и зонама, укључујући и посебне инжењерско-геолошке услове и др.
- заштита и унапређење животне средине и др.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Графички прилог 05: Планирана претежна намена површина

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Површине јавне намене

У оквиру граница плана, дефинишу се површине за јавне намене и то:

-Саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине чине колске и колско-пешачке површине.

Планирана саобраћајна матрица се у потпуности ослања на постојеће саобраћајне површине – улица Маршала Тита и Столичка, а конципирана је тако да обезбеђује несметан продор ка унутрашњости, и оптималан приступ и услове коришћења грађевинских парцела, односно осталих намена.

Саобраћајнице у оквиру Плана су изграђене на изузетно стрмом терену тако да су чести максимални подужни нагиби до 15% а на неким местима и до 18%. (Асвалтирана саобраћајница на кп.број 181 К.О.Крупањ и улица Столичка од раскрснице са истом до границе Плана)

У источном делу планирана колско-пешачка саобраћајница на кп.бр. 184/4, К.О.Крупањ, због неприступачности терена може бити и пешачка, на шта ће утицати накнадни услови инжењерско геолошког елабората микролокације.

Уколико се укаже потреба, могуће је урадити измену Плана генералне регулације како би се променио статус дела јавне површине улице Столичке, у остале намене. Део Столичке улице где је могућа предметна интервенција се простире од раскрснице са улицом Маршала Тита до реке Брштице са леве стране, на кат.парц.бр.375/2 и 374/2, К.О. Крупањ, и овим планом је дефинисана као **зелена површина**. Изменом Плана генералне регулације овај зелени појас јавних намена могуће је планирати за остале намене (припојити зони ниских густина становања). У том случају је потребно урадити пројекат препарцелације и парцелације да би се формирале парцеле.

У оквиру плана детаљне регулације на потесу „Небеса“ постоји још једна јавна зелена површина изнад клизишта а у склопу новопланиране улице.

У нацрту планског документа ће бити набројане катастарске парцеле од којих се формирају планиране саобраћајне површине.



-Комунална инфраструктура и инфраструктурни објекти-

У оквиру Плана се дефинишу трасе комуналне инфраструктуре и инфраструктурни објекти. Предлог будуће трафостанице је дат у графичком прилогу.

У нацрту планског документа ће бити набројане катастарске парцеле од којих се формирају парцеле комуналних инфраструктурних објеката.

-Водене површине

Река **Брштица**-Дефинишу се услови за регулацију дела реке Брштице. У складу са одредбама дефинисаним у Плану генералне регулације за насеље Крупњак, урађен је Елаборат за регулацију дела реке Брштице од стране ВППП "Велика Морава" Кнеза Милоша 9 Београд, чије решење се уграђује у План детаљне регулације.

У обухвату се налази и **Поток** који тече према западу и улива се у исту.

Ширина парцеле Потока је променљива, низводно ужа, узводно шири. Неопходно је урадити елаборат за регулацију Потока, који ће се уградити у Нацрт Плана детаљне регулације. Предложена је будућа парцела Потока у ширини мин. 5,0м.

-Шумске површине -ЈП"Србијашуме"

Шумска површина на кат.парц.бр.142, К.О.Крупњак задржава намену. Део уз улицу Маршала Тита у ширини од око 1м изведена је берма прегледности (у функцији је улице).

-део кат.парц.бр. 183, К.О.Крупњак, површине 0.00.65ха (Београд) која се налази у обухвату плана, потребно је да промени намену, како би се формирала саобраћајна површина (потес Небеса).

За привођење предметног простора планираној намени, неопходно је успоставити приоритете, односно радове који претходе изградњи земљишта:

- регулисање корита реке Брштице, и Потока
- насипање терена
- израда инжењерско-геолошких елабората микролокација (за сваку појединачно грађевинску парцелу и за јавне површине)
- изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре (минимум омогућити снабдевање ЕЕ енергијом, и водовод)
- предуслов изградње зоне НГС 2 је паркинг простор (дефинисање могућности изградње предложеног паркинг простора или одређивање друге локације ван обухвата овог плана)

Такође, потребна је реконструкција моста.

Површине осталих намена

У оквиру Плана детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу, узимајући у обзир постојећу изграђеност, заступљене делатности, власнички статус земљишта и др.дефинисане су следеће зоне:

Зоне ниских густина становања:

- зона ниских густина становања -НГС
- Подзона ниских густина становања -НГС 1 (у којој доминирају пословни објекти и комплекси)
- Подзона ниских густина становања -НГС 2 (становање у шумском појасу)
- Бензинска пумпна станица са техничким прегледом
- Шумске површине
- Зелене површине (уз корито реке Брштице)

Према Плану генералне регулације за насеље Крупњак кат.парц.бр.175/1, К.О.Крупњак није била у обухвату грађевинског реона а Планом детаљне регулације се предлаже да се дефинише грађевински реон на истој.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- Општа правила уређења и грађења по просторним целинама

ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА (НГС)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Зону ниских густина становања, са слободностојећим објектима, чини простор уз улицу Столичку и Маршала Тита, као и простор у унутрашњости плана источно од реке Брштице.

Циљеви развоја:

- Даља изградња и уређење зоне,
- изградња стамбених објеката
- изградња и реконстр. инфраструктуре



<p>-изградња и реконструкција уличне мреже -повећање урб. параметара -парцелација земљишта-формирање грађевинских парцела У циљу парцелације земљишта по потреби ће се радити Пројекти препарцелације и парцелације на иницијативу власника парцела. Густина становника по хектару је максимално 120 ст/ха.</p>			
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА			
намена површина	<p>Предвиђене су намене становања (становање у индивидуалним, слободностојећим објектима, на парцелама које су организоване тако да имају башту и предбашту.). Одобрава се развој делатности у деловима објеката или као једнофункционални објекти, и то под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.</p> <p>Препоручују се: трговина прехранбеним производима, услуге које подразумевају канцеларијско пословање, лекарске ординације, апотеке, собе за изнајмљивање смештајни капацитети (На грађевинској парцели физичко лице може пружати угоститељске услуге смештаја и изнајмљивати туристима собе за одмор, чији је власник до највише 30 лежаја, као и пружати угоститељске услуге припреме и услуживања хране и пића туристима и то под условом да су задовољени и други услови дефинисани овим планом (паркирање на грађевинској парцели и др.)</p> <p>Делатности које се обављају на парцелама не смеју вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења. Дозвољена је изградња пословних и комерцијалних објеката који задовољавају услове из претходне реченице. Односно све намене које немају штетан утицај на становање, према Елаборату о процени утицаја на животну средину или према Студији о процени утицаја на животну средину затеченог стања.</p>		
правила парцелације	у постојећим блоковима	минимална површина	3,0 а
		оптимална површина	4,5 а
	у новопланираним блоковима и за нову парцелацију	минимална површина	4,0 а
		оптимална површина	4,5 а
	минимална ширина фронта	12,0 м	
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину минималне ширине 2,5м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.		
услови за изградњу објеката	подземне етажне	Подземне етажне је могуће градити у складу са условима и мерама заштите дефинисаним у Инжењерско-геолошком елаборату израђеним од „Паштрићанац“доо, Ваљево. Подземне етажне 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	40%	
	макс.индекс изграђености	1,0	
	грађевинске линије	Грађевинске линије ће бити дефинисане оквирно у графичком прилогу „План нивелације и регулације“. У зависности од инжењерско-геолошких елабората микролокације, грађевинске линије ће се кориговати. Објекат треба да буде најмање 4,0 м удаљен од објеката на суседним парцелама (1,0 и 3,0 м од суседних међа).	
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.	
	поткровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60м.	
	одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.	
	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П + 1 + Пк (подрум + приземље + један спрат + поткровље). У случају да парцеле не задовољавају минимално дефинисане површине парцеле, максимална спратност објеката је П+1.	
максималан број стамбених јединица	Максималан број стамбених јединица на парцели је две у објектима спратности П+1+Пк. Максималан број јединица пословног простора на парцели је две. Максималан број стамбених јединица на парцелама које су мање од минималних је једна.		



паркирање	У оквиру сопствених парцела, у складу са урбанистичким планом и посебним нормативима који су дефинисани у поглављу “Саобраћај”. Паркирање у предбаштама није дозвољено. Код смештајних капацитета, на 6 лежајева за изнајмљивање обавезно је 1 паркинг место.
уређење слободних површина	Потребно је обезбедити минимално 30% незастртих зелених површина на парцели. Предбаште уредити и озеленити декоративним биљкама. Остале површине се могу уредити у складу са потребама и жељама инвеститора.
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се доградња постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.
изградња других објеката на парцели	На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању (у изузетним случајевима) и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Највећа спратност другог објекта на парцели је (По) П+1. Максималан број станова у другом објекту на парцели је један. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.
помоћни објекти и гараже	Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Услов за помоћне објекте је да буде највише 1,0м удаљен од бочне границе парцеле. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте и гараже је П (приземље). Максимална површина помоћних објеката и гаража је 50 м ² (брutto, укупно на парцели).
ограђивање парцела	Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Парцеле чија је коте нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Зидана ограда до саобраћајнице није дозвољена. 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 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара, ако ометају прегледност саобраћајнице. Врата и капије на уличној оградни се не могу отворити према регулационој линији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле. Одступање од утврђених висина ограда према суседима је могуће само уз међусобну сагласност. Одступање од услова за ограде према улицама није дозвољено, сем у висини и то до максимално 20 цм.
Посебни услови	Уколико је објекат удаљен мање од 1,0м од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседних парцела за градњу. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5м од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом. Неопходно је спровести детаљна инжењерско-геолошка и геотехничка испитивања ради прецизнијег утврђивања услова градње.

ПОДЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА (НГС 1)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Ова подзона је дефинисана уз улицу Маршала Тита и резултирана је постојећом изграђеношћу и потребама.

Циљеви развоја:

- Даља изградња и уређење зоне,
- изградња стамбених објеката
- изградња и реконстр. инфраструктуре
- изградња и реконструкција уличне мреже
- повећање урб. параметара
- парцелација земљишта-формирање грађевинских парцела

У циљу парцелације земљишта по потреби ће се радити Пројекти препарцелације и парцелације на иницијативу власника парцела.

Густина становника по хектару је максимално 120 ст/ха.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА



намена површина	У овој подзони доминантно је пословање које може бити само компатибилно становању као основној намени. Објекти су слободностојећи, могу бити и једнофункционални –пословни или доминантно пословни са стамбеним простором. Услов за развој делатности су да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила. Могућа је изградња пословних, комерцијалних, односно пословно-стамбених комплекса, угоститељских објеката, смештај грађевинских машина, канцеларијског простора и сл. Делатности које се обављају на парцелама не смеју вршити штетне утицаје на околину у смислу емисије буке, аеро и других врста загађења. Дозвољене су све намене које немају штетан утицај на становање, према Елаборату о процени утицаја на животну средину или према Студији о процени утицаја на животну средину затеченог стања.	
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину минималне ширине 4,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.	
Правила парцелације	Минимална површина парцеле је 10ари. Максимална површина парцеле није ограничена. Минимална ширина фронта је 12,0м	
услови за изградњу објеката	подземне етажe	Подземне етажe је могуће градити у складу са условима и мерама заштите дефинисаним у Инжењерско-геолошком елаборату израђеним од „Паштрићанац“доо, Ваљево. Подземне етажe 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	40%
	макс.индекс изграђености	1,0
	грађевинске линије	Грађевинске линије ће бити дефинисане оквирно у графичком прилогу „План нивелације и регулације“. У зависности од инжењерско-геолошких елабората микролокације, грађевинске линије ће се кориговати. Објекат треба да буде најмање 4,0 м удаљен од објеката на суседним парцелама (1,0 и 3,0 м од суседних међа).
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.
	поткровља	Поткровља могу имати назидак висок највише 1,60м.
	одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	Максимална спратност објеката је (По) П + 1 + Пк (подрум + приземље + један спрат + подкровље)..
	максималан број стамбених јединица	Максималан број стамбених јединица на парцели је две у објектима спратности П+1+Пк. Максималан број јединица пословног простора на парцели је две.
паркирање	У оквиру сопствених парцела, у складу са урбанистичким планом и посебним нормативима који су дефинисани у поглављу “Саобраћај”. Паркирање у предбаштама није дозвољено.	
уређење слободних површина	Потребно је обезбедити минимално 30% незастртих зелених површина на парцели. Предбаште уредити и озеленити декоративним биљкама. Остале површине се могу уредити у складу са потребама и жељама инвеститора.	
интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се доградња постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.	
изградња других објеката на парцели	На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању (у изузетним случајевима) и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Највећа спратност другог објекта на парцели је (По) П+1. Максималан број станова у другом објекту на парцели је један. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.	
помоћни објекти и гараже	Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњост парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта. Услов за помоћне објекте је да буде највише 1,0м удаљен од бочне границе парцеле. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте и гараже је П (приземље). Максимална површина помоћних објеката и гаража је 50 м ² (брutto, укупно на парцели).	



ограђивање парцела	<p>Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Парцеле чија је коте нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Зидана ограда до саобраћајнице није дозвољена.</p> <p>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 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.</p> <p>Врата и капије на уличној оградаци се не могу отворити према регулационој линији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле.</p> <p>Одступање од утврђених висина ограда према суседима је могуће само уз међусобну сагласност. Одступање од услова за оgrade према улицама није дозвољено, сем у висини и то до максимално 20 цм.</p>
Посебни услови	<p>Уколико је објекат удаљен мање од 1,0м од бочне границе грађевинске парцеле, укључујући и изградњу на међној линији са суседном/им парцелама, потребно је прибавити сагласност власника / корисника суседне/их парцела за градњу. Уколико је објекат удаљен мање од 2,5м од бочне границе парцеле, дозвољено је постављање отвора са високим парапетом.</p> <p>Неопходно је спровести детаљна инжењерско-геолошка и геотехничка испитивања ради прецизнијег утврђивања услова градње.</p>

ПОДЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА (НГС 2)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Ова подзона је дефинисана источно од улице Столичке. Зона је генерално неповољна за градњу са инжењерско-геолошког аспекта. Обухвата шумско земљиште великог нагиба, нижег степена стабилности.

Циљеви развоја:

-Обавезно ограничена изградња, објекти за привремени боравак (за одмор), или смештајни објекти (брвнаре) јединственог туристичког комплекса уколико додатна истраживања покажу да је то могуће,

-Максимално очување шумске површине

-Могућност изградње инфраструктуре уколико додатна истраживања покажу да је то могуће

-могућност изградње уличне мреже уколико додатна истраживања покажу да је то могуће

-парцелација земљишта-формирање грађевинских парцела

-формирање заједничког паркинг простора уколико додатна истраживања покажу да је то могуће.

Обавезна је израда Урбанистичког/их пројекта/ата.

Препоручује се јединствен урбанистички пројекат за целу зону.

Пре израде Урбанистичког/их пројекта/ата неопходно је израдити детаљна инжењерско-геолошка и геотехничка испитивања за појединачне парцеле или целу зону који ће показати да ли је уопште могућа изградња и под којим детаљнијим условима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

намена површина	Објекти су слободностојећи,могућа је изградња објеката за привремени боравак (за одмор), или смештајни објекти (брвнаре и сл) јединственог туристичког комплекса уколико додатна истраживања покажу да је то могуће.	
Правила парцелације	Постојеће парцеле се не могу уситњавати. Једине могуће корекције код формирања парцела односе се на отпуштање делова у циљу формирања саобраћајне површине.	
приступ парцелама	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.	
услови за изградњу објеката	подземне етажне	Подземне етажне нису дозвољене.
	макс. индекс заузетости	Максимално 10%
	макс.индекс изграђености	Максимално 0,10
	грађевинске линије	Грађевинске линије ће се накнадно дефинисати, у зависности од услова детаљних инжењерско-геолошких и геотехничких истраживања. Удаљење објекта од суседних међа ће се накнадно дефинисати у зависности од услова детаљних инжењерско-геолошких и геотехничких истраживања.
	кровови	Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 40°.



	поткровља	Нису дозвољене поткровне етаже.
	одводњавање атмосферских вода	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.
	спратност	П-Приземље
	максималан број стамбених јединица	Максималан број стамбених јединица је једна.
паркирање	Паркирање није могуће на појединачним парцелама због конфигурације терена и других ограничења. Планиран је јавни паркинг простор у оквиру ул. Новопроектване 3, уколико додатна истраживања покажу да је то могуће. Уколико се испостави да је немогуће изградити паркинг простор на предложеној локацији, предуслов активирања зоне, поред инжењерско геолошких истраживања која ће показати да ли је могућа изградња, је да се определи друга локација паркинга у регулацији околних улица ван обухвата овог Плана.	
уређење слободних површина	Потребно је задржати-обезбедити минимално 85% шумске површине.	
интервенције на постојећим објектима	У условима да инжењерско-геолошки елаборат покаже да је могућа изградња, дефинисани су максимални параметри изградње који се морају поштовати приликом могуће доградње и других интервенција на парцели.	
изградња других објеката на парцели	На парцели није дозвољена изградња других објеката.	
помоћни објекти и гараже	Помоћни простор ће се сместити у склопу главног објекта.	
ограђивање парцела	Парцеле се неће ограђивати.	
Посебни услови	Неопходно је спровести детаљна инжењерско-геолошка и геотехничка испитивања ради прецизнијег утврђивања услова градње, уколико иста покаже да је то могуће.	

Саобраћај, услови паркирања:

Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места за поједине планиране намене

Намена	број паркинг места	јединица
Становање ново	1 пм	стан
Становање постојеће	0.8 пм	стан
Банке	1 пм	50 м ² БРГП
Тржни центар	1 пм	55 м ² БРГП
Ресторани и остали угоститељски објекти	1 пм	4 - 8 столица
Хотел и остали смештајни капацитети (пре категорији)	1 пм	2 - 6 кревета
Спортска хала	1 пм	10 - 14 гледалаца
Пословни објекти или простори	1 пм	70 м ² БРГП

*Напомена: 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.

До привођења земљишта планираној намени земљиште ће се користити као и до сад.

ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Планирана претежна намена простора у обухвату Плана детаљне регулације за подручје Столичке улице и улице М.Тита од раскрснице са улицом Столичком до краја ПГР-а у Крупњу дата је оквирно.

Планирана претежна намена земљишта је резултирана потенцијалима и ограничењима који постоје у оквиру граница плана.

Планирана намена је предложена узимајући у обзир постојећу изграђеност (начин коришћења земљишта), односно сагледане потребе, стечене обавезе, власнички статус земљишта, величину постојећих парцела, заступљене делатности, постојећу другу проблематику и сл).

Приказане су јавне и остале намене, а услови уређења и грађења су дати у Изводу из Плана генералне регулације за насеље Крупња.



У поступку израде Нацрта плана, уз прибављене услове надлежних органа и институција, дефинисаће се прецизно намене и сви потребни услови уређења и грађења на овом простору, водопривредни услови, мере и услови заштите природе, животне средине, и др.

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 2.

Преглед појединих намена у обухвату плана-планирано стање

Грађевинско подручје	Површина (ха) (приближно)	Удео појединих намен ук. површини (%)
Површине јавних намена	3.27.22	31,21
Саобраћајне површине	1.39.34	13,29
Комунални и инфраструктурни објекти	0.00.25	0,02
Водене површине	0.71.65	6,83
Зелене и остале површине	0.17.90	1,70
Шумске површине	0.98.08	9,35
Површине осталих намена	7.21.29	68,79
Зона ниских густина становања-НГС	3.93.14 (око 47177 м2 бруто развијене површине)	37,49
Подзона ниских густина становања НГС 1	1.44.85(око 17382м2 бруто развијене површине)	13,81
Подзона ниских густина становања НГС 2	0.73.04 (око 710 м2 бруто развијене површине)	6,97
Бензинска пумпна станица/технички преглед	0.09.21	0,88
Шумске површине	0.36.67	3,50
Зелене површине	0.64.38	6,14
Укупна површина у обухвату	10.48.51	100%

7.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом Плана детаљне регулације предметно подручје добија усмерење приликом уређења и изградње, поштујући ограничења и потенцијале који постоје. Унапређење простора се огледа првенствено стварањем планских предуслова за регулацију нерегулисаног дела тока реке Брштице, као и њене притоке Потока уз Столичку улицу. Такође активираће се простор за изградњу дуж улице Маршала Тита, Столичку, и централни део територије Плана, уз претходне додатне инжењерско-геолошке и геомеханичке елаборате појединачних локација који ће прецизирати и додатне услове изградње, уз обавезну реконструкцију и изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Поштујући између осталог, услове и мере заштите свих органа и институција битних за израду плана, план ће дефинисати оптималан начин коришћења и унапређења простора.

Б.ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

01. Извод из Плана генералне регулације за насеље Крупња
02. Катастарско–топографски план са границом обухвата
03. Власнички статус земљишта
04. Постојећа намена површина
05. Планирана претежна намена површина