



**ARHITEKTONSKI BIRO ARHIMAR  
KRALJEVO**

Ibarska 11A/3  
36000 Kraljevo, Srbija  
T:+381638237309, +381646406828  
poslovni račun: 340 – 11427143 – 47 Erste Bank  
arhimar2019@gmail.com

Matični broj: 65548054  
Šifra delatnosti: 7111  
PIB: 111624915

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу стамбено-пословног објекта на  
катастарским парцелама  
број 471 и 472 КО Краљево

Одељење за урбанизам, грађевинарство  
и стамбено-комуналне делатности  
градске управе Краљево

На основу члана 65. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС”, бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 -УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014, 83 од 29. октобра 2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон и 9/2020), Одељење за урбанизам грађевинарство и стамбено комуналне делатности Градске управе града Краљева

**ПОТВРЂУЈЕ**

да је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта  
на катастарским парцелама број 471 и 472 КО Краљево,  
урађен у складу са важећим планским документом и Законом о планирању и изградњи.

Број: \_\_\_\_\_

Дана: \_\_\_\_\_

**РУКОВОДИЛАЦ**

Звонко Ковачевић, дипл. инж. грађ.

**НАРУЧИЛАЦ:** **ММ ДУО ГРАДЊА доо Краљево,  
Ратина 76, 36212 Краљево**

**КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:** број 471 и 472 КО Краљево

**ПРОЈЕКТАНТ:** Архитектонски биро "АРХИМАР", Краљево,  
Ибарска 11А/3, Краљево

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ  
ПРОЈЕКТАНТА :** Марица Мијајловић

Печат: Потпис:

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:** Марица Мијајловић

Печат: Потпис:

**БРОЈ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** УП\_1/2020

**МЕСТО И ДАТУМ:** Краљево, јул 2020. године

## САДРЖАЈ :

### 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте и потврда о плаћеној чланарини
5. Решење о одређивању одговорног пројектанта
6. Изјава одговорног пројектанта
7. Лиценца одговорног пројектанта

### 2. ДОКУМЕНТАЦИЈА ИНВЕСТИТОРА

1. Овлашћење инвеститора
2. Изјава инвеститора
3. Копија плана бр. 953-1/2020-254 од 27.02. 2020. године
4. Поседовни лист 463, број 953-1/2020- 254 од 27.02.2020. године
5. Информација о локацији број 350-1-188/2020-VI од 7.08.2019. године
6. Катастарско-топографски план за кп. бр. 471и 472 КО Краљево, урађен и оверен од стране GEOSYSTEM doo Beograd, društvo za projektovanje, inženjering i konsalting

### 3. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

1. ЈЕП "ТОПЛАНА". Број 587/1 од 8.05.2020. године
2. РС, МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљево, 09/16/1 број 217-6264/20 од 13.05.2020.године
3. ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Предузеће за телкомуникације а.д., број 131871/3-2020 од 18.05.2020
4. ЈКП "ВОДОВОД", број 1169/1 од 20.05.2020. године
5. ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, Електродистрибуција Краљево, број 121597/2 од 2.06.2020. године

### 4. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Правни и плански основ
2. Обухват УП - локација
3. Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решавања паркирања и др.)
4. Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност, број паркинг места и др.)
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
7. Инжењерско – геолошки услови
8. Мере заштите животне средине
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара
10. Технички опис објекта

### 5. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ПДР -а "Центар града Краљево", ("Сл.лист града Краљево бр. 12/11 и 8/12) и измене ПДР-а "Центар града Краљево", ("Сл. лист града Краљево бр. 21/12 и 23/17) P=1:1000
2. Регулационо – нивелационо решење локације P=1:500
3. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу (водоводна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација) –3а P=1:1000
4. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу (електро инсталације, ТТ инсталације, топловод) – 3б P=1:1000
5. Идејна архитектонска решења објекта

## **1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **2. ДОКУМЕНТАЦИЈА ИНВЕСТИТОРА**

### **3. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА**

## 4. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. Правни и плански основ

**Правни основ** за израду овог Урбанистичког пројекта је:

- члан 60. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС”, бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 -УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014, 83 од 29. октобра 2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон и 9/2020)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС бр. 32/2019).

**Плански основ** за израду УП је:

- План детаљне регулације "Центар града Краљева", бр. 011-84/2011-II од 30.09.2011. године ("Сл. лист града Краљева", бр. 12/2011 и 8/2012) и Измена ППР-а "Центар града Краљева", број 21/17 и 23/17.
- Информацијом о локацији број 350-1-188/2020-VI од 7.08.2019. године је наложена израда Урбанистичког пројекта, пре подношења захтева за издавање локацијских услова, ради усклађивања урбанистичких параметара за предметну локацију.

## 2. Обухват УП - локација

Овим Урбанистичким пројектом су третиране постојеће катастарске парцеле 471 и 472 КО Краљево, које се налазе у улици Југ Богдановој, у подцелини 2.2.8 која је намењена за "вишепородично становање са пословањем".

Постојеће кп. бр. 471 и 472 КО Краљево се простиру правцем североисток – југозапад и оријентисане су директно на улицу Југ Богданову. Терен је релативно раван. Површина парцела у обухвату УП износи 1078м<sup>2</sup>.

## 3. Услови изградње

Предметне катастарске парцеле које улазе у границе предметног Урбанистичког пројекта налази се у оквиру Плана детаљне регулације "Центар града Краљева", бр. 011-84/2011-II од 30.09.2011. године ("Сл. лист града Краљева", бр. 12/2011 и 8/2012), у подцелини 2.2.8 за коју Информацијом о локацији, број 350-1-188/2019- VI од 7.08.2019. године дефинисано следеће:

### Подцелина 2.2.8

- планирана је изградња нових објеката у непрекинутом и прекинутом низу;
- претежна намена је вишепородично становање са пословањем;
- спољна грађевинска линија приземља се поклапа са грађевинском линијом спрата према улици Југ Богдановој и лоцирана је на удаљености од 12.2м од осовине улице;
- максимална спратност је П+4;
- минимална површина грађевинске парцеле је 600м<sup>2</sup>;
- ширина фронта грађевинске парцеле је 15м;
- индекс заузетости за посматрану подцелину је 60;



- индекс изграђености за посматрану подцелину је 3;
- прилаз грађевинској парцели је из улице Југ Богданове кроз пасаж ширине мин 3.5м и светле висине мин 4.5м;
- обавезно подземно гаражирање у оквиру грађевинске парцеле;
- остала правила грађења дата су кроз правила грађења која важе за укупан обухват плана, тако да се може издати информација о локацији, као предуслов за издавање локацијске дозволе.

У текстуалном делу Плана детаљне регулације "Центар града Краљева", бр. 011-84/2011-II од 30.09.2011. године ("Сл. лист града Краљева", бр. 12/2011, 8/2012, 21/17 и 23/17), у Одељку " ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА" утврђена су општа и посебна правила грађења за подцелине.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **Врста и намена објеката који се могу градити по урбанистичким целинама и подцелинама**

На грађевинској парцели објекти се постављају:

- *непрекинутом низу* - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- *у прекинутом низу* - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- *слободно стојећи* - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- *полуатријумски* - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Објекти који се могу градити по урбанистичким целинама и подцелина по намени намењени су за становање – породично, вишепородично и вишепородично-социјална категорија за специфичне кориснике (ментално недовољно развијена лица), пословање, за јавне функције, за администрацију, школство, здравство, складишта и магацине, бензинску пумпу, гаражу са пословањем, јавни паркинг и јавну гаражу, комуналне делатности, спорт и рекреацију.

Дозвољена је изградња породичних стамбених објеката у оквиру подцелина које су планиране за градњу нових стамбено-пословних вишепородичних објеката максималне спратности П+2, по условима који су дати у текстуалном делу 2.3.2. *Услови за образовање грађевинске парцеле – правила парцелације и препарцелације земљишта за остале намене.* Изградња таквих објеката биће третирана као прва фаза до привођења планиране грађевинске парцеле намени у оквиру подцелине. Уколико је планирана изградња у непрекинутом низу даје са могућност да се као фазно-прелазно решење у делу где је планирана градња нових стамбено-пословних вишепородичних објеката гради породичних стамбени објекат максималне спратности П+2.

- **Правила парцелације-препарцелације земљишта за остале намене**

Парцеле резервисане за саобраћај који је планиран на земљишту за остале намене су дефинисане профилом саобраћајница унутар урбанистичке целине.

Дефинисане су и парцеле за:

- паркинг унутар урбанистичке целине;
- гаражу са пословањем;
- колско-пешачке комуникације;
- такси стајалишта;
- аутобуска стајалишта.

За потребе реализације плана предвиђена је израда пројекта парцелације-препарцелације, односно укрупњавање или деобу постојећих катастарских парцела, уз сагласност корисника, а све у циљу формирања грађевинских парцела, на којима ће се градити објекти предвиђени планом.

Минимална површина грађевинске парцеле биће дата за изградњу породичног стамбеног објекта, максималне спратности П+2, док је потребна површина за изградњу вишепородичног објекта дефинисана по појединачним подцелинама, посматрајући већ започету изградњу у урбанистичкој целини.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта може бити:

- за слободностојећи објекат.....мин 300 м<sup>2</sup>,      мин. ширине фронта 10.0 м;
- у непрекинутом низу.....мин 150 м<sup>2</sup>,      мин.ширине фронта 5.0 м;
- у прекинутом низу.....мин 200 м<sup>2</sup>,      мин.ширине фронта 5.0 м;
- двојни.....мин 400м<sup>2</sup> (2x200м<sup>2</sup>), мин.ширине фронта 16.0 м (2x8м);

Урбанистички показатељи (индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености) су дефинисани у оквиру Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Сл. гласник РС", бр. 75/2003) за опште стамбене зоне у насељима средњих густина и то:

- индекс или степен изграђености ..... 1.5
- индекс или степен искоришћености ..... 50 %.

• **Положај објеката у односу на регулацију и на грађевинске парцеле**

- нови објекти који граде се постављају на задате грађевинске линије према уличној регулацији;
- реконструкција и доградња врши се до задатих грађевинских линија;
- грађевинске линије, у свим подцелинама, дефинисане су у односу на постојеће објекте паралелно осовинским линијама улица или у односу на осовинске линије улица, паралелно са истим;
- регулационе линије углавном прате постојеће границе катастарских парцела према јавној саобраћајници, постојећој или планираној улици;
- при реконструкцији и доградњи постојећих објеката, ускладити регулацију са суседним објектима (венац већ изграђеног суседног објекта);
- грађевинска линија подземних етажа не сме прелазити регулациону линију у делу према уличној регулацији;
- горња кота подземне етаже не сме бити виша од коте нивелете приступног пута;
- подземне етаже по дубини локације нису ограничене што значи да се могу градити на целој локацији до граница грађевинске парцеле уз обавезно обезбеђење суседних локација;
- положај објекта на грађевинској парцели дефинисан је правилима изградње (регулација објеката, међусобна удаљеност објекта, висина објекта, постављање оградe, паркирање, гаражирање и др.);
- врста и намена објекта дефинисана је по подцелинама;
- није дозвољено прелажење грађевинске линије ниједним делом вишепородичног објекта у делу према уличном фронту тј. у ситуацијама када се грађевинска линија приземља поклапа са грађевинском линијом спрата, изузев у делу већ започете изградње где ће се пратити већ постојећа изградња;

- грађевински елементи на нивоу приземља (код вишепородичних објеката) могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
  - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 3.0 м, али да не заузму коловозну регулацију,
  - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 3.0м,
  - конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 3.0м,само у случају када графичким прилогом није другачије дефинисано;
- грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
  - на делу објекта према предњем дворишту (само уколико нови објекат прати већ започету уличну изградњу) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља у случају да у графичком прилогу плана није наглашено да се грађевинска линија приземља и спрата поклапају. У том случају овај став не важи;
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;
- најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:
  - слободностојеће објекте на бочном делу дворишта, једна 1.5м односно друга 2.5м;
  - двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4.0м;
  - први или последњи објекат у прекинутом низу 1.5м;
  - за изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђене планом у случају реконструкције и доградње не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија;
- за изграђене објекте који су удаљени мање од 3.0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија;
- растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2.5м;
- за изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених планом, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија;
- растојања између регулационих и грађевинских линија, породичних и вишепородичних стамбених објеката, дефинисана су по подцелинама у графичком прилогу плана.

• **Урбанистички показатељи**

Урбанистички показатељи по подцелинама, исказани су кроз индекс или степен заузетости, индекс или степен искоришћености, максималну спратност, тип изградње и преовлађујућу намену.

Индекс или степен изграђености исказан је за појединачну подцелину, као најмању просторну јединицу, а чини га однос (количник) између бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс или степен заузетости земљишта је однос (количник) габарита хоризонталне пројекције израђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, помножен бројем 100.

Анализа индекса изграђености у зависности од спратности будућег објекта, константне површине парцеле и планом планираног индекса заузетости парцеле:

Спратност	П+3			П+4			П+5			П+6		
Површина парцеле (м <sup>2</sup> )	600м <sup>2</sup>			600м <sup>2</sup>			600м <sup>2</sup>			600м <sup>2</sup>		
Индекс искоришћености	50 %	60 %	70 %	50 %	60 %	70 %	50 %	60 %	70 %	50 %	60 %	70 %
Индекс изграђености	2	2.4	2.8	2.5	3	3.5	3	3.6	/	3.5	/	/

Напомена: ови индекси (коэффициенти) не важе у случајевима када се границе подцелина и границе будућих грађевинских парцела поклапају. Они су тада израчунати по појединачним подцелинама.

• **Дозвољена спратност и висина објекта**

Висинска регулација	
Спратност	Апсолутна висина објекта (м')
П+2	13
П+3	16
П+4	19
П+5	22
П+6	25
П+14	46

- при дефинисању висинске регулације коришћени су следећи подаци: висина приземља 4м, сваке појединачне етажне висине 3м и висина крова 3м;
- апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом);
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је до П+2, а односи се само на планирану (нову) изградњу;
- висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12.0м, а може бити мања у зависности од спратности;

- спратност вишепородичног стамбеног објекта је од П+2 до П+6, а односи се само на планирану (нову) изградњу;
- код објекта планиране спратности од П+14, као завршетак објекта планира се равни кров;
- када се гради нови објекат на месту старог његова висина усклађује се са висинама суседних објекта који се као такви задржавају;
- кота приземља нових објекта дефинисана је у односу на постојећу нивелету јавног пута, односно за 17см изнад постојеће нивелете;
- кота приземља нових објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља стамбених објекта може бити највише 1.2 м виша од нулта коте;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко пасажа или колско – пешачке комуникације), кота приземља ће се утврдити према нивелети приступне саобраћајнице;
- објекти који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0.2 м виша од коте тротоара, сва остала денivelација савладава се унутар објекта;
- код изградње нових објекта није дозвољено формирање корисног простора изнад завршне етаже објекта.

#### • Међусобна удаљеност објекта

- Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања;
- међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних и вишеспратних објекта и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину апсолутне висине (висина која улази у прорачун је висина од нулте коте до коте слемена) вишег објекта рачунајући од наистуреније тачке суседног објекта;
- удаљеност из претходне тачке, може се смањити на четвртину висине вишег објекта, ако ниједан објекат на наспрамним бочним странама не садрже отворе стамбених просторија, с тим да та удаљеност не може бити мања од 6м (рачунајући од наистуреније тачке суседног објекта);
- растојење новог објекта од већ постојећег мора бити најмање половина апсолутне висине (висина која улази у прорачун је висина од нулте коте до коте слемена) вишег објекта, уколико постоје отвори стамбених просторија са те стране, без обзира да ли је реч о породичном или вишепородичном објекту;
- уколико је немогуће дефинисати међусобну удаљеност будућих објекта, нови објекат поставити на удаљености од најмање четвртину апсолутне висине (висина која улази у прорачун је висина од нулте коте до коте слемена) планираног објекта од задње ивице грађевинске парцеле;
- планирану међусобну удаљеност применити у сваком случају, без обзира да ли су објекти легално или нелегално изграђени.

#### • Услови за изградњу других објекта на грађевинској парцели

На грађевинској парцели може се градити један стамбени породични или вишепородични објекат.

Један вишепородични објекат може да се састоји из два или више објекта међусобно функционално повезаних.

На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта може се градити и помоћни објекат, гаража, а где су испуњени и други услови, може се градити и пословни простор у површини до 40м<sup>2</sup>.

На парцелама вишепородичних и вишеспратних објеката не могу се градити други објекти осим трафостаница 10/04 Kv.

• **Заштита суседних објеката**

- Изградња вишепородичних објеката у низу - односно у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле;
- при изградњи објеката и вишеспратница у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник, исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;
- одстојање слободностојећих породичних објеката на парцелама не сме бити ближа од 1.5м до међе суседне парцеле, изузетно ако за то постоји сагласност другог власника;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије у зони породичне градње (која је у већој мери изграђена), утврђена је на основу позиције већине изграђених објеката према графичком прилогу плана;
- минимална удаљеност породичних стамбених објеката је 6.0м;
- за изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија;
- изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат;
- одводњавање површинских вода врши се у постојећу атмосферску канализацију која је изграђена, или исту у деловима треба реконструисати;
- отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део породичног стамбеног објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0м и ако те степенице савлађају висину од 0,9 м. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге делове дворишта;
- отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 6,0 м. Ако је међусобни размак од минимум 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 ;
- грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.9 м, рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине 1.4 м, и то грађевинске парцеле које су планом предвиђене за породичну стамбену изградњу, као и постојеће парцеле на којима је већ изграђена породична стамбена изградња;
- ограде парцела на углу не могу бити више од 0.9 м;
- капије на огради према улици не могу се отворати ван регулационе линије;
- спољни изглед објеката, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи у амбијентално - заштићеној целини усклађиваће се и са конзерваторским условима;
- спољни изглед објекта у урбанистичкој подцелини посебних културних вредности и појединачно заштићени објекти усклађује се са конзерваторским условима.

• **Услови за паркирање возила и обезбеђења приступа парцели**

Паркирање се обезбеђује за:

- становнике урбанистичких целина,
- запослене у урбанистичком целинама,
- кориснике услуга и случајне посетиоце.

Проблем паркирања и потребног броја паркинг места решен је на 4 начина и то:

- паркирање на паркинзима уз улице као и паркинзима унутар блокова;
- паркирање у блоковима гараже уз постојеће и планиране стамбене објекте;
- паркирање у појединачним стамбено-пословним објектима у оквиру сутеренских делова;
- паркирање унутар индивидуалних парцела у посебним објектима – гаражама или слободно паркирање унутар парцеле.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

\*Нормативи за планирање паркирања

САДРЖАЈ	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	ЈЕДИНИЦА
Становање	1ПМ	стан
Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	1ПМ	70м <sup>2</sup> корисног простора
Пошта	1ПМ	100м <sup>2</sup> корисног простора
Трговина на мало	1ПМ	55м <sup>2</sup>
Угоститељски објекат	1ПМ	Користан простор за 8 столица
Хотелијерска установа	1ПМ	Користан простор за 10 кревета
Позориште или биоскоп	1ПМ	Користан простор за 30 гледалаца
Спортска хала	1ПМ	Користан простор за 40 гледалаца
Производни, магацински и индустријски објекат	1ПМ	200м <sup>2</sup> корисног простора

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели ако су испуњени сви остали услови.

Димензије паркинг места за путнички аутомобил произилазе из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака од/до возила и отварањем врата, као и услова за обезбеђење довољног простора за највећи број европских типова путничких

аутомобила. Нормална ширина паркинг модула је 2.5 m, а дужина 4.75-5.0 m. Код паралелне шеме паркирања у профилима улица ширина паркинг модула је 2.0 m, а дужина 6.0 m. Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 3.5 m. Код управне шеме паркирања потребно је обезбедити приступни пут ширине најмање 5.5 m, а код подужне шеме паркирања 3.0 m. За паркиралишта за теретна возила не постоји универзални паркинг модул, већ се одређује према меродавном теретном возилу.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању степена изграђености, односно степена заузетости грађевинске парцеле.

Простор који је планиран и изведен као подземна гаража у оквиру вишепородичних стамбено-пословних објеката може се користити само у сврху гаража, без могућности адаптације у простор који би се користио у било коју другу сврху.

Основни услов за паркирање возила је да се обезбеди потребан број паркинг места за стамбени и пословни простор у складу са Одлуком о утврђивању накнаде за уређење грађевинског земљишта ("Сл. лист града Краљево" бр.20/2010, бр. 01-74/2010-II од 17.09.2010. године) и Одлуком о изменама и допунама Одлуке о утврђивању накнаде за уређење грађевинског земљишта бр. 011-67/2011-II од 10.јуна 2011. године, која у делу који се односи на паркинг места гласи:

- Члан 22: У случају промене намене простора инвеститор плаћа накнаду у висини позитивне разлике у цени између постојеће и нове намене простора.

Није дозвољено извршити промену намене пасажа.

Није дозвољено извршити промену намене гаража, осим у поступцима легализације, у складу са Законом о планирању и изградњи, при чему је власник дужан да изврши доплату са сваку укинута и недостајуће паркинг - гаражно место, као и за промену намене гаражног простора.

- Члан 23: Инвеститори који граде, дограђују или надграђују стамбено и стамбено-пословне објекте, на грађевинској парцели дужни су да (у објекту или парцели) изграде паркинг место по принципу једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место по локалу до 70m<sup>2</sup> пословног простора, а у случају веће површине пословног простора, по једно паркинг место до сваких наредних 30m<sup>2</sup> пословног простора, а за остале намене у складу са урбанистичким планом, односно нормативима за одређену врсту објеката.

- Члан 24: Инвеститори који већ на уређеној локацији не могу да обезбеде потребан број паркинг места (ПМ), (доградња, реконструкција, промена намене постојећег простора, изградња, реконструкција и доградња објеката у пешачким зонама и грађевинским парцелама на којима је планом предвиђена заузетост парцеле већа од 80%, као и другим случајевима који се не могу предвидети код издавања локацијских услова – обезбеђења и заштите суседних објеката, јавних површина, комуналне инфраструктуре, саобраћајница и водотока и сл.) дужни су да та свако недостајуће паркинг место (ПМ) плате износ утврђен одлуком надлежног органа.

Утврђени износ накнаде јавни је приход буџета града Краљево и обрачунаваће се и плаћати од стране инвеститора као накнада за уређивање грађевинског земљишта.

Средства остварена по овом основу усмеравају се програмом уређивања грађевинског земљишта за изградњу и уређење јавних паркинга и гаража.

Приступ до грађевинске парцеле за било који вид изградње мора се обезбедити са јавног пута, директно са јавног пута за парцеле које имају излаз на јавни пут или приступним путем на површини за остале намене који излази на јавни пут. Земљани пут



који се укршта или прикључује на јавни пут мора се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и пут са којим се укршта, односно на који се прикључује у ширини од најмање 5 метара и у дужини од најмање 10 метара, рачунајући од ивице коловоза јавног пута. Минимална ширина приступног пута на површини за остале намене је:

- за породичну стамбену изградњу 5.0 метара;
- за вишепородичну стамбену изградњу 6.0 метара;
- колско-пешачке стазе 3.5 метара;
- пешачке стазе 2.0 метара.

Приступни пут за паркиралишта на површинама за остале намене не може бити у колизији са јавним уличним паркиралиштима, односно, приступни пут може заузети само саобраћајну површину потребну за маневрисање једног меродавног возила.

#### **НАПОМЕНА:**

- У графичком прилогу Плана детаљне регулације "Центар града Краљева" ("Сл. лист града Краљева", бр. 12/2011, 8/2012, 21/17 и 23/17) – План урбанистичке регулације – за подцелину 2.2.8 је утврђена спратност П+5.

#### **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:**

Обзиром да је текстуалним делом ПДР – а "Центар града Краљева" за подцелину 2.2.8 утврђена спратност – мах П+4, прибављено је изјашњење (број 2868/19 од 26.07.2019. године) носиоца израде ПДР-а ЈП за уређивање грађевинског земљишта "Краљево" у коме се између осталог наводи "уместо планиране спратности П+4 у оквиру планиране урбанистичке подцелине у текстуалном делу (2.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА / урбанистичка целина 2.2/ поцелина 2.2.8), применити спратност П+5 из графичких прилога (графички прилог број 7: План урбанистичке регулације са регулационим линијама улица и јавних површина и грађевинским линијама објеката), као и нов урбанистички показатељ за ову спратност (индекс изграђености).

Подцелина 2.2.8 је планирана за изградњу нових стамбено-пословних објеката у непрекинутом и прекинутом низу. Спратност подцелине 2.2.8 треба да је усаглашена са већ изграђеним објектом у подцелини 2.2.7. Спратност изграђеног објекта на кп. бр. 464 КО Краљево (поцелина 2.2.7) је П+4+Пк за изграђеним забатним зидовима према подцелинама 2.2.8 и 2.2.6. Пошто је ПДР-ом "Центар града Краљева" планирана спратност у подцелини 2.2.6 (П+5) логично је да и у подцелини 2.2.8 буде иста спратност П+5", са предлогом да се изврши Исправка у погледу мах спратности и индекса изграђености и то:

- **Максимална спратност П+5**
- **Индекс изграђености за посматрану подцелину је 3.6**

Информациојом о локацији број 350-1-188/2020-VI од 7.08.2019. године је наложена израда Урбанистичког пројекта, пре подношења захтева за издавање локацијских услова, ради усклађивања урбанистичких параметара за предметну локацију.

## **4. Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност, број паркинг места и др.)**

Овим Урбанистичким пројектом су третиране постојеће катастарске парцеле 471 и 472 КО Краљево, које се налазе у улици Југ Богдановој, у подцелини 2.2.8 која је намењена за "вишепородично становање са пословањем", у површини од 1078м<sup>2</sup> (подаци из Поседовног листа 463, број 953-1/2020- 254 од 27.02.2020. године).

<b>Правила грађења и уређења и урбанистички показатељи по ПДР – у</b>	<b>Правила грађења и уређења и урбанистички показатељи по УП – у</b>
планирана је изградња нових објеката у непрекинутом и прекинутом низу	изградња новог објекта у непрекинутом низу
претежна намена је вишепородично становање са пословањем	намена је вишепородично становање са пословањем
спољна грађевинска линија приземља се поклапа са грађевинском линијом спрата према улици Југ Богдановој и лоцирана је на удаљености од 12.2м од осовине улице	✓ Испоштвана је
максимална спратност је П+4/ <i>По информација о локацији је П+5</i>	<b>П+5</b>
минимална површина грађевинске парцеле је 600м <sup>2</sup>	површина грађевинске парцеле је <b>1078м<sup>2</sup>&gt;600м<sup>2</sup></b>
ширина фронта грађевинске парцеле је 15м	ширина фронта грађевинске парцеле је <b>24.95м &gt;15м</b>
индекс заузетости за посматрану подцелину је 60	<b>1078м<sup>2</sup>х 0.60= 646.8 м<sup>2</sup> по ПДР – у</b> <b>602,85 м<sup>2</sup> (602,85 м<sup>2</sup>/ 1078м<sup>2</sup>= 0.56&lt; 0.60) по УП–у</b>
индекс изграђености за посматрану подцелину је 3 / <i>По информација о локацији је 3.6</i>	<b>1078м<sup>2</sup>х 3.6= 3880,8 м<sup>2</sup> по ПДР – у</b> <b>3573.93 м<sup>2</sup> (3573.93 м<sup>2</sup>/1078м<sup>2</sup>= 3.31&lt; 3.6) по УП-у:</b> - површина приземља БРГП – 559.68 м <sup>2</sup> - површина осталих надземних етажа БРГП – 3014.25 м <sup>2</sup>
прилаз грађевинској парцели је из улице Југ Богданове кроз пасаж ширине мин 3.5м и светле висине мин 4.5м	✓ Испоштвано је
обавезно подземно гаражирање у оквиру грађевинске парцеле	✓ Испоштвано је
остала правила грађења дата су кроз правила грађења која важе за укупан обухват плана:  1. Паркирање: 1ПМ=1СТАН 1ПМ=70 м <sup>2</sup> пословног простора 1ПМ=200 м <sup>2</sup> магацинског простора  2. Зеленило: на грађевинској парцели се од укупне површине планира 20% као уређена зелена површина - примена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова и дрвореди  3. Апсолутна висина новог објекта: апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом)  4. Удаљење новог објекта од задње ивице парцеле: међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних и вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи <b>најмање половину апсолутне висине (висина која улази у прорачун је висина од нулте коте до коте слемена)</b> вишег објекта рачунајући од наистуреније тачке суседног објекта	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Паркирање (- подземна гаража – <b>39</b>. - на парцели -<b>12</b>. Укупно <b>51 &gt; 45ПМ</b>) *стамбених јединица има 40 – <b>40ПМ</b> *локал површине 260,5 м<sup>2</sup>- <b>4ПМ</b> *магацин 154,27 м<sup>2</sup>-<b>1ПМ</b></li> <li>2. Зеленило: <b>127 м<sup>2</sup></b>(зелених травнатих површина)+<b>158 м<sup>2</sup></b> (растер плоча)+<b>54 м<sup>2</sup></b> (вертикални зеленило – дуж зида)</li> <li>3. Апсолутна висина новог објекта је <b>22м/226.98</b> а висина венца <b>20,3м/ 225.28 (0.00 кота је 204.98)</b></li> <li>4. Удаљење новог објекта од задње ивице парцеле износи <b>5,52м</b></li> </ol>

**\* ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ**

Тип објекта:	<b>Слободностојећи објекат</b>	
Категорија објекта:	<b>В</b>	
Класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	Класификација појединих делова објекта:
	<b>86,64%</b> <b>13,36%</b>	<b>112222-стамбене зграде</b> <b>122011-пословне зграде</b>
Назив просторног односно урбанистичког плана:	<b>ПДР Центар града Краљево (службени лист града Краљево бр.12/11 и 8/12) и Изменом плана детаљне регулације Центар града Краљево (Сл. Лист града Краљево број 21/17 и 23/17)</b>	
место:	<b>Ул. Југ Богданова 40-42, Краљево</b>	
Број катастарске парцеле и катастарска општина:	<b>кп. бр. 471,472 КО Краљево</b>	
<b>ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>		
прикључак на електромрежу		<b>предвиђен</b>
прикључак на водоводну мрежу		<b>предвиђен</b>
прикључак на телекомуникациону мрежу		<b>предвиђен</b>
Тип објекта:	<b>Слободностојећи објекат</b>	

димензије објекта:	укупна површина парцеле:	<b>1078 м<sup>2</sup></b>
	укупна БРУТО изграђена површина:	<b>3573,93 м<sup>2</sup></b>
	укупна НЕТО површина:	<b>2688,77 м<sup>2</sup></b>
	површина приземља:	<b>559,68 м<sup>2</sup></b>
	површина земљишта под објектом/заузетост:	<b>602,85 м<sup>2</sup></b>
	спратност (надземних и подземних етажа):	<b>По+П+5</b>
	висина објекта- слеме:	<b>22,00 м 226.98</b>
	висина објекта- венац:	<b>20,30 м 225.28</b>
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	<b>Демит фасада</b>
	оријентација слемена:	<b>СЗ - ЈИ</b>
	нагиб крова:	<b>8°</b>
	материјализација крова:	<b>ЛИМ</b>

## \* ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА

### ПОДРУМ

br.	Naziv prostorije	povrsina	
-----	------------------	----------	--

Podrum

1	Tehnicka prostorija 1	19.92 m <sup>2</sup>	
2	Tehnicka prostorija 2	24.27m <sup>2</sup>	
3	Tehnicka prostorija 3	27.16 m <sup>2</sup>	
4	Stepenisna zona	18.09 m <sup>2</sup>	
5	Prostor sa nadpritiskom	6.72 m <sup>2</sup>	
5	Neto P parking prostora	928.07 m <sup>2</sup>	

Ukupno neto = 1024.23 m<sup>2</sup>

Ukupno bruto = 1078 m<sup>2</sup>

ukupan broj parking mesta u garazi 39.

### ПРИЗЕМЉЕ

br.	Naziv prostorije	povrsina	
-----	------------------	----------	--

PRIZEMLJE

1	Lokal 1	260.50 m <sup>2</sup>	
2	Magacinski prostor	154.27 m <sup>2</sup>	
3	Vetrobran	8.83 m <sup>2</sup>	
4	Hodnik Stepenisni prostor	32.98 m <sup>2</sup>	
5	Lift	5.60 m <sup>2</sup>	

Ukupno neto = 462.18 m<sup>2</sup>

Ukupno bruto = 559.68 m<sup>2</sup>

## ТИПСКИ СПРАТ

obrada

br.	Naziv prostorije	povrsina	Pod	Plafon	Zid
-----	------------------	----------	-----	--------	-----

### PRVI SPRAT

STAN 1					
1	Predsoblje	7.99m <sup>2</sup>	parket		
2	Kupatilo	7.19 m <sup>2</sup>	plocice		
3	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	21.68 m <sup>2</sup>	parket		
4	Spavaca soba 1	10.02 m <sup>2</sup>	parket		
5	Spavaca Soba 2	12.56m <sup>2</sup>	parket		
6	Terasa	3.60 m <sup>2</sup>	plocice		
7	Kuhinja	2.70 m <sup>2</sup>	plocice		

Ukupno neto = 65.74 m<sup>2</sup>

STAN 2					
1	Predsoblje	6.08 m <sup>2</sup>	parket		
2	Kupatilo	6.19 m <sup>2</sup>	plocice		
3	Kuhinja	6.01 m <sup>2</sup>	plocice		
4	Dnevni boravak	17.00 m <sup>2</sup>	parket		
5	Spavaca soba	11.46 m <sup>2</sup>	parket		
6	Terasa	5.40 m <sup>2</sup>	parket		

Ukupno neto = 52.14 m<sup>2</sup>

STAN 3					
1	Predsoblje	10.20 m <sup>2</sup>	parket		
2	Kupatilo	4.91 m <sup>2</sup>	plocice		
3	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	25.95 m <sup>2</sup>	parket		
4	Spavaca soba 1	10.99 m <sup>2</sup>	parket		
5	Spavaca soba 2	11.89 m <sup>2</sup>	parket		
6	Spavaca soba 3	8.28 m <sup>2</sup>	parket		
7	Terasa	2.52 m <sup>2</sup>	plocice		
8	Kuhinja	5.69 m <sup>2</sup>	plocice		

Ukupno neto = 80.43 m<sup>2</sup>

STAN 4					
1	Predsoblje	4.63 m <sup>2</sup>	parket		
2	Kupatilo	7.05 m <sup>2</sup>	plocice		
3	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	29.52 m <sup>2</sup>	parket		
4	Spavaca soba 1	11.15 m <sup>2</sup>	parket		
5	Spavaca soba 2	11.88 m <sup>2</sup>	parket		
6	Terasa	7.86 m <sup>2</sup>	plocice		
6	Kuhinja	6.75 m <sup>2</sup>	plocice		

Ukupno neto = 78.84 m<sup>2</sup>

STAN 5					
1	Predsoblje	6.01 m <sup>2</sup>	parket		
2	Kupatilo	7.20 m <sup>2</sup>	plocice		
3	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	27.29 m <sup>2</sup>	parket		
4	Spavaca soba 1	8.11 m <sup>2</sup>	parket		
5	Terasa	3.57 m <sup>2</sup>	plocice		
6	Kuhinja	3.96 m <sup>2</sup>	plocice		

Ukupno neto = 56.14 m<sup>2</sup>

STAN 6			
1	Predsoblje	5.06 m <sup>2</sup>	parket
2	Kupatilo	5.04 m <sup>2</sup>	plocice
3	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	17.81 m <sup>2</sup>	parket
4	Terasa	3.06 m <sup>2</sup>	plocice

Ukupno neto = 30.97 m<sup>2</sup>

STAN 7			
1	Dnevni boravak	18.25 m <sup>2</sup>	parket
2	Kupatilo	4.60 m <sup>2</sup>	plocice
3	Spavaca soba 1	8.92 m <sup>2</sup>	parket
4	Trpezarija	10.08 m <sup>2</sup>	parket
5	Terasa	3.98 m <sup>2</sup>	plocice
6	Kuhinja	2.88 m <sup>2</sup>	plocice

Ukupno neto = 48.71 m<sup>2</sup>

STAN 8			
1	Dnevni boravak sa kuhinjom	22.51 m <sup>2</sup>	parket
2	Kupatilo	5.39m <sup>2</sup>	plocice
3	Spavaca soba 1	11.77 m <sup>2</sup>	parket
4	Terasa	2.16 m <sup>2</sup>	parket

Ukupno neto = 41.83 m<sup>2</sup>

**Ukupno neto stanovi 454.8 m<sup>2</sup>**

Povrsina sprata bruto = 602.85 m<sup>2</sup>

## 5. Начин уређења слободних и зелених површина

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент урбаног простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална али и естетска - нарочито ако се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мере нису могуће, препоручује се примена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова и сл.

Неопходно је да се на грађевинској парцели 20% од укупне површине планира као уређена зелена површина. У уличној регулацији планирати дрвореде.

Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених површина са естетским вредностима. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара - 40% лишћара ради

постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока све зелене површине које ће се формирати су у оквиру слободних површина око стамбено-пословних објеката.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Због оптерећености саобраћајних профила инфраструктурним инсталацијама дозвољава се да растојања буду и мања, а што ће диктирати ситуација на терену.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава, отпорном на гажење.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Ове површине не могу мењати намену, а приликом реконструкције обавезно је задржати сву високу дрвенасту вегетацију. Дозвољава се само санитарна сеча.

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

Приликом пројектовања саобраћајних : тротоара - пешачких стаза, пешачких прелаза, прилаза објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације и слично морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Наведене услове спровести приликом пројектовања, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 18/97) као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Посебну проблематику - у погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине - представља одлагање смећа, тј. постављање контејнера, њихово пражење и чишћење.

Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место у простору за постављање "контејнера" - али тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова – у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Такође, до њега се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

- Препорука је да се на парцелама нових стамбено-пословних објеката поставе подземни контејнери.
- Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима.
- Минимално удаљење од припадајућег објекта износи 5 м.
- Препорука је да се изграде платои оивичени лаким армирано-бетонским зидовима, висине веће од контејнера и око њих се може засадити жива ограда.
- Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.
- Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15 м.

## 6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Будући стамбено-пословни објекат који је предмет овог Урбанистичког пројекта има могућност прикључења на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисана прибављеним техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта.

Саставни део документације овог Урбанистичког пројекта су и услови имаоца јавних овлашћења:

- ЈЕП "Топлана", број 587/1 мод 8.05.2020. године
- РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, 09/16/1, број 217-6265/20 од 13.05.2020. године
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Предузеће за телекомуникације а.д., број 131871/3-2020 од 18.05.2020. године
- ЈКП "ВОДОВОД", број 1169/1 од 20.05.2020. године
- ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, Електродистрибуција Краљево, број 121597/2 од 2.06.2020.године

## 7. Инжењерско-геолошки услови

За предметну локацију, тачније за кп. бр. 471 и 4725 КО Краљево ће се по потреби израдити Елаборат геотехничких услова фундаирања, који ће и послужити као основ за израду пројекта конструкције објекта. Пројектом предвиђена конструкција биће израђена у свему у складу са геолошким условима тла које је дефинисано као повољна и стабилна средина за грађење.

## 8. Мере заштите животне средине

### - Носивост и стабилност

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта за сам објекат и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу као и обезбеђењу суседних објеката.

### - Заштита од пожара

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавања од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте, у смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора, инсталација и опреме за заштиту од пожара. РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, 09/16/1, број 217-6265/20 од 13.05.2020. године је издало услове који су саставни део документације овог Урбанистичког пројекта.



- **Животна средина**

Пројектом се предвиђају примена материјала који ће заштити будући објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, као и да обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

- **Безбедност и приступачност приликом употребе**

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, без ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење пасажа, дворишта, вертикалних комуникација и стамбеног простора.

- **Заштита од буке**

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која им омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

- **Економично коришћење енергије и очување топлоте**

Мере предвиђене овим пројектом обезбеђује максималну термичку заштиту објекта, пројектовано у адекватној енергетској класи, примену економичног осветљења тј. Објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности.

- **Одрживо коришћење**

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су камен, стакло и слично обезбеђују могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

## 9. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Будући стамбено-пословни објекат који је предмет овог Урбанистичког пројекта не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима.

## 10. Технички опис објекта

- **Локација и постојеће стање**

Парцеле 471 и 472 ко Краљево, на којима је предвиђена изградња, се налазе у улици Југ Богдановој бр. 40 и 42. Објекат, који је предвиђен за изградњу је спратности По+П+5, и позициониран је на 12,2м од регулационе линије предвиђене Планом детаљне регулације "Центар града Краљева", бр. 011-84/2011-П од 30.09.2011. године ("Сл. лист града Краљева", бр. 12/2011 и 8/2012) и Изменом ППР-а "Центар града Краљева", број 21/17 и 23/17.

- **Функција**

Идејним решењем је предвиђена изградња објекта у непрекинутом низу у функцији стамбено пословног објекта. Намена објекта је вишепородично становање са делатностима. Објекат је пројектован као стамбено-пословни. У приземљу објекта се налази локал са припадајућим магацинским простором и заједничке комуникације.

Подрумски део објекта предвиђен је за гаражу, просторије подстанице, лифтовског постројења и хидростанице.

Стамбени део објекта се простире од првог до петог спрата. Пројектом је предвиђено на сваком спрату по 8 станова (сви спратови су исти - типски спратови) тако да укупно у објекту има 40 стамбених јединица. Број паркинг места је укупно 51 и то: 39 паркинг места у гаражи и 12 на парцелама 471 и 472 КО Краљево, тачније на локацији.

#### - **Конструкција**

У конструктивном погледу примењен је скелетни конструктивни систем носећих стубова и греда у два правца. Главни носећи стубови су армирано бетонски пресека 25 ц 40цм. Фундирање ће се урадити на темељној плочи, која се поставља на слоју шљунка преко мршаваог бетона преко кога се ради квалитетна хидроизолација од два слоја кондор траке која се вари на спојевима. На вертикалном делу предвиђени су да се ураде бетонски зидови са вертикалном изолацијом која је заштићена обзидом од пуне опеке  $d=7$ цм.

Хоризонтални носећи елементи (таванице) су полумонтажне конструкције типа ФЕРТ висине  $x=16+4$ цм.

Сви бетонски елементи се армирају прописном арматуром по статичком прорачуну.

Спољни зидови су од клима блокова  $d=25$ цм., са каменом вуном од 10 цм.

Преградни зидови су од шупље опеке  $d=12$ цм.

Кров је вишеводни са покривачем од алуминијумског лима (нагиб  $7-9^\circ$ ).

#### - **Спољашња обрада објекта**

Спољашњи зидови објекта су од клима блокова  $d=25$ цм, камене вуне  $d=10$  цм  
Завршна обрада спољних зидова је продужни малтер обојен фасадном бојом.  
Фасадна столарија је алуминијумска, застакљена термопан стаклом.

#### - **Унутрашња обрада објекта**

Унутрашња обрада појединих просторија одређена је у зависности од њене намене, као и завршна обрада подова.

Зидови се малтеришу, глетују и боје, осим у купатилу где се облажу керамичким плочицама.

Плафони се у свим просторијама малтеришу, глетују и боје полудисперзивним бојама.

Подови у собама су предвиђени од паркета, а у купатилима, кухињама и на терасама се облажу керамичким плочицама.

Паркинг површине су предвиђене у растер плочама.

У оквиру партерног решења предвиђено је и хоризонтално и вертикално зеленило.

#### - **Инсталације**

Предвиђено је да објекат буде прикључен на све потребне инфраструктурне мреже:

- водовод, канализацију и атмосферску канализацију,
- електро-мрежу,
- телекомуникациону мрежу,
- топлводну мрежу.

Због класе и намене објекта, поред услова јавних предузећа за прикључење на

наведене инфраструктурне мреже, затражени су и услови заштите од пожара. Сви пристигли услови су саставни део документације овог Урбанистичког пројекта.

### **Одговорни урбаниста**

---

Марица Мијајловић, дипл.инж.арх.

## **5. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

**ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**