

**Урбанистички пројекат
за катастарску парцелу бр. 3793 у КО Бојник у Бојнику**

Урбанистички пројекат је израдило предузеће „УРБОПОЛИС“ д.о.о. из Београда
Београд, Јун 2018. године

ОПШТИ ПОДАЦИ:

Врста документације:	Урбанистички пројекат
Инвеститор:	Општина Бојник
Обрађивач:	Урбополис д.о.о. Београд Шуматовачка бр. 8, Београд
Одговорно лице обрађивача:	Милић Медена
Одговорни урбаниста:	Миодраг Ралевић, д.и.а. Број лиценце: 200 0572 04
Радни тим:	др Гордана Марковић, д.и.а. Мирјана Бараћ, м.арх. Бојана Стајић, д.и.а. Марија Иконић, дипл.пр.планер Стефан Николић, д.и.а. Симона Тајић, б.арх.

Садржај

- 1. Уводни део**
 - 1.1 Повод израде
 - 1.2 Циљ израде
 - 1.3 Правни и плански основ
- 2. Подаци о локацији**
 - 2.1 Обухват Урбанистичког пројекта
 - 2.2 Статус земљишта у границама пројекта
 - 2.3 Опис локације
- 3. Плански основ**
 - 3.1 Услови изградње
 - 3.2 Технички опис објекта
 - 3.3 Регулација грађења према суседној парцели
 - 3.4 Препорука за повећање енергетске ефикасности нових објеката
- 4. Урбанистичко- архитектонско решење**
 - 4.1 Анализа ширег окружења
 - 4.2 Врста и намена објекта
 - 4.3 Регулационо и нивелационо решење
 - 4.4 Урбанистички показатељи постојећег стања
 - 4.5 Приступ парцели и паркирање
- 5. Начин уређења слободних и зелених површина**
- 6. Комунална инфраструктура**
- 7. Мере заштите животне средине**



1. Уводни део

1.1 Повод израде

Повод за израду Урбанистичког пројекта је анализа локације и дефинисање правила уређења и грађења за катастарску парцелу бр. 3793 КО Бојник ради изградње новог помоћног објекта у функцији главног пословног објекта са паркинг местима, а све у складу са Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник бр.49/16) и пројектним задатком достављеним од стране инвеститора.

1.2 Циљ израде

Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање прецизних услова урбанистичке регулације и смерница за изградњу помоћног објекта у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијеталном смислу, а у складу са параметрима из усвојеног Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник бр.49/16).

Усвајањем Урбанистичког пројекта створиће се услови за издавање локацијских услова за изградњу новог помоћног објекта у функцији главног пословног објекта са паркинг местима на постојећој катастарској парцели бр. 3793 КО Бојник на захтев инвеститора.

1.3 Правни и плански основ

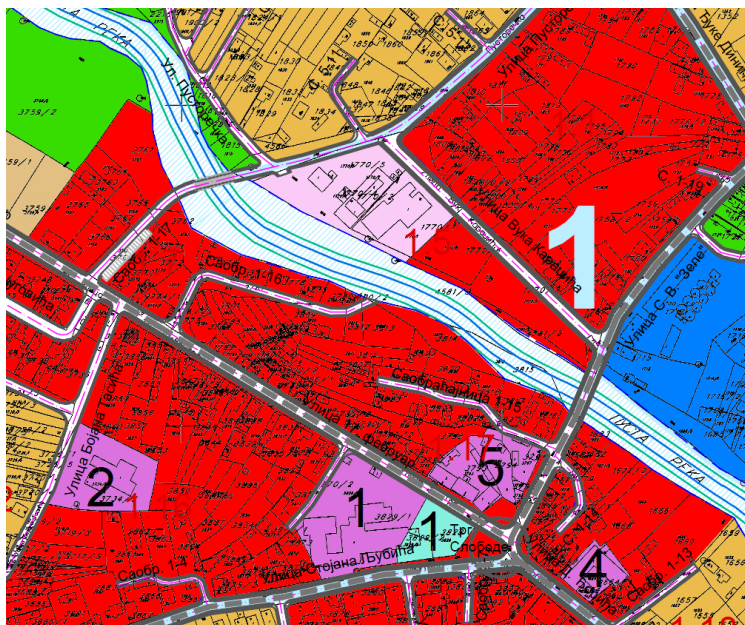
- Правни основ за израду Урбанистичког пројекта у циљу изградње новог помоћног објекта у функцији главног пословног објекта са паркинг местима у оквиру парцеле бр. 3793 КО Бојник садржан је у члану 60. и 61. Закона о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС, бр.72/09, 81/09-испр. 64/10- Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013- Одлука УС, 50/2013- Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/2014 и 145/14) .
- Плански основ садржан је у Просторном плану општине Бојник (Сл.Гласник града Лесковца, бр.29/11) и Плану генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл.Гласник града Лесковца бр. 49/16).

2. Подаци о локацији

2.1 Обухват Урбанистичког пројекта

Место	Бојник
Број парцеле	Катастарска парцела број 3793
Катастарска општина	Бојник

Урбанистички пројекат се ради за парцелу бр. 3793 КО Бојник у Бојнику. Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник бр.49/16) блок у коме се налази предметна парцела дефинисан је као површина са центрима и објектима јавне намене- објекти општинске управе. Блок 1.17 је снабдевен двама саобраћајницама унутар блока, саобраћајницом 1-15 и саобраћајницом 1-16 која је уједно и граница са блоком 1.7.



Слика 1: Намена површина

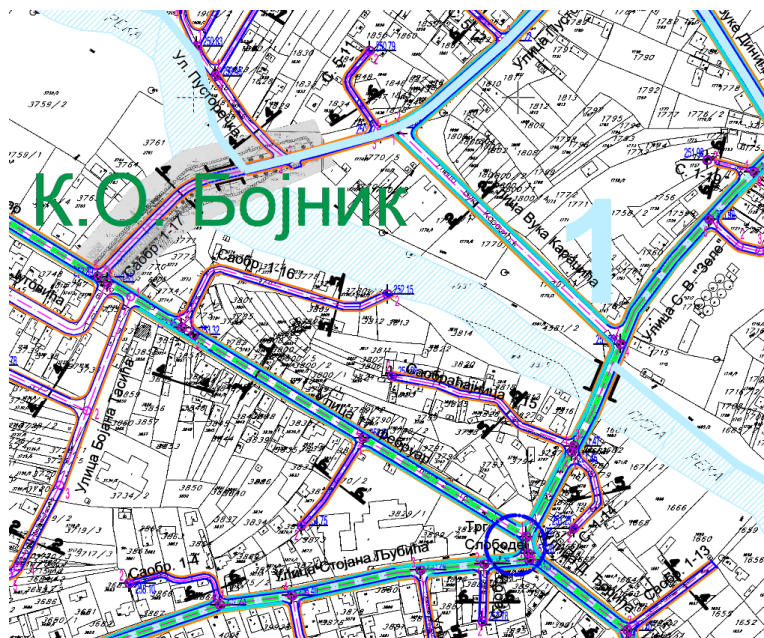
Легенда



- Центри



- Површине и објекти јавне намене



Слика 2: Саобраћајно решење

2.2 Статус земљишта у границама пројекта

Земљиште обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у оквору градског грађевинског земљишта. По Катастру непокретности Републике Србије унутар блока налазе се пет парцела у државној својини, две парцеле које су јавна својина, осам парцела у државном власништву које су дате на коришћење и тридесетседам парцела у приватном власништву. По Катастру непокретности Републике Србије унутар блока налазе се двадесетдве парцеле без изграђених објеката и дватесетседам парцела са изграђеним објектима, али на лоакцији се налазе више изграђених објеката него што је заведено у документима.

Катастарска парцела бр. 3793 КО Бојник обухваћена Урбанистичким пројектом налази се у оквору градског грађевинског земљишта. На њој постоје три изграђена објекта пословно-административне намене која припадају Општини Бојник.

2.3 Опис локације

Предметна локација обухваћена Урбанистичким пројектом налази се у центру насељеног места Бојник.

Предметна парцела бр. 3793 КО Бојник обухваћена Урбанистичким пројектом налази се у блоку 1.17 као површина са објектима јавне намене и има приступ јавној саобраћајној површини са југо-источне стране преко улице Трг Слободе, док је са других страна окружена парцелама за градњу. На предметној парцели тренутно се налазе три објекта у функцији администрације, објекат 1 спратности П+1, површине П= 235 м², објекат 2 спратности П+3, површине П= 233 м² и објекат 3 спратности П+1, површине П= 217 м². На парцели постоји још један објекат бр.4 намењен рушењу. Објекат бр. 5 је већ срушен.



Слика 3: Постојећи објекат бр. 1 на парцели



Слика 4: Постојећи објект бр. 2 на парцели



Слика 5: Постојећи објект бр. 3 на парцели

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности БОЈНИК

Број листа непокретности 2740

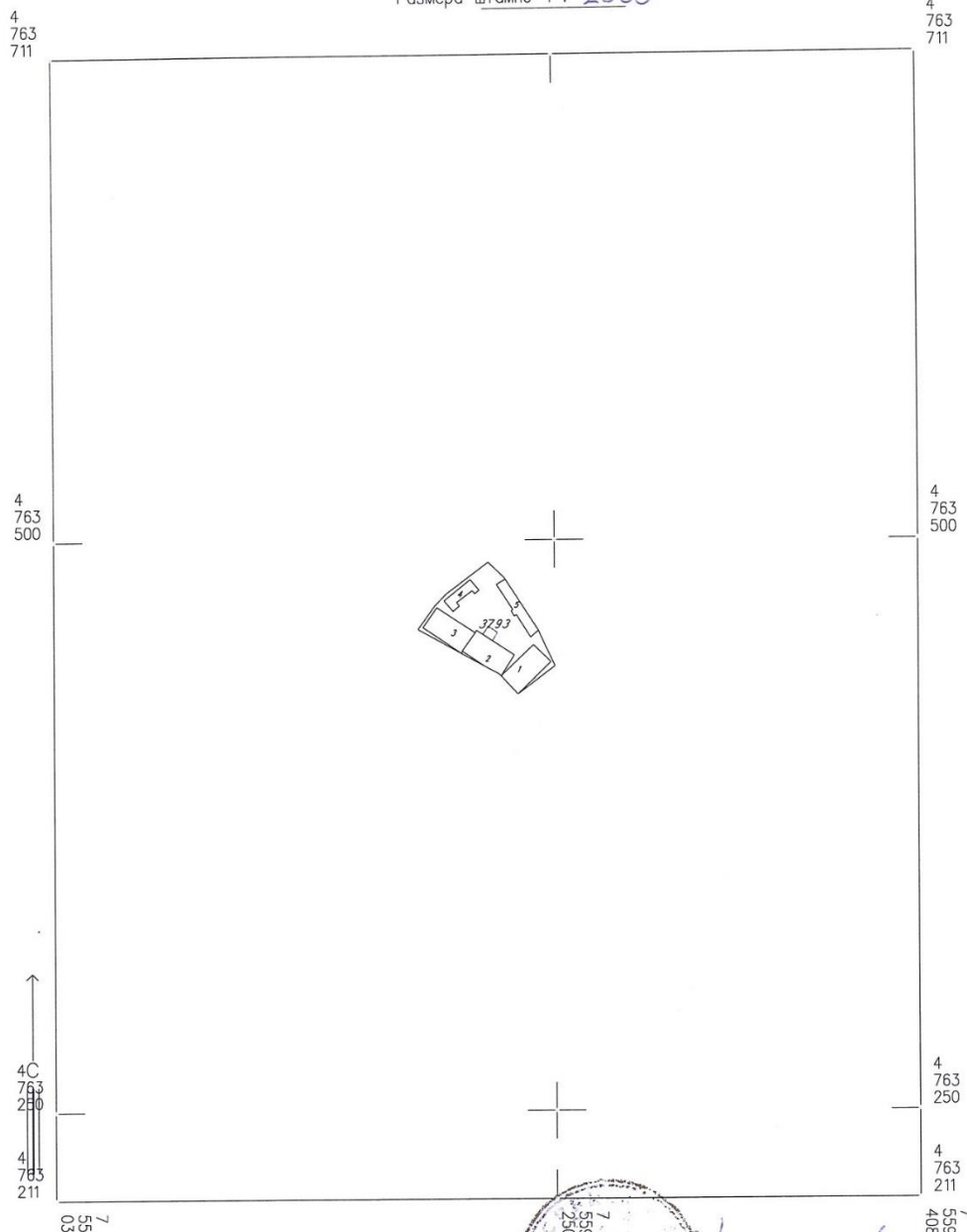
Број: 953- 1/2018-4

Катастарска општина Бојник

Датум : 21.02.2018

Катастарска парцела 3793

Размера штампе 1 : 2500



Ова копија плана верна је оригиналу и последњем стању.

Овлашћено лице
Петковић Зоран, спец. струк. инж. геод.

Ископирao : М. М. М. М.





3. Плански основ

3.1 Услови изградње

Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник бр.49/16) на парцелама у оквиру површина јавне намене не могу се подизати грађевине које нису у сврси планираних намена, као ни привремене грађевине. Постојећи објекти јавне намене задржавају се на тренутним локацијама и са постојећим капацитетима уз могућност доградње, реконструкције и надградње у складу са исказаним потребама. Архитектонска решења јавних објеката реализују се на основу урбанистичког пројекта. Максимална висина објекта треба да је усклађена са окружењем и амбијентом, као и висинском регулацијом суседних објеката.

Општа правила у односу на умањене неповољних климатских услова

- појединачне грађевине требају бити такви да својом положеношћу и висином умањују неповољне климатске услове,
- све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом (30- 60°), што је везано за климатске прилике подручја,
- кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији,
- одводњавање атмосферске воде са крова не сме угрожавати суседну парцелу.

Принцип обликовања

Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог израза. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта у процесу изградње која се морају применити су:

- амбијентално уклапање у урбано окружење,
- поштовање и заштита постојећих вредности микроамбијента,
- поштовање изворног архитектонског стила у случају извођења накнадних радова на објектима,
- коришћење архитектонски атрактивних форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу,

- коришћење квалитетних и трајних материјала,
- коришћење природниј локалних материјала.

3.2 Технички опис објекта

Објекти у функцији администрације

У ову групу објеката спадају пошта, општинска управа, администрација и установе, као и објекти и институције за опслуживање подручја које одговарају карактеристикама подручја.

Препорука за организовање објеката у функцији администрације:

- Површина објекта: мин 12м² БГП по запосленом
- Паркинг: 1 паркинг место/ 30- 40м² канцелариског простора

Паркин места су димеизија 2,5х 5 м.

3.3 Регулација грађења према суседној парцели

Нови објекат се на парцели поставља својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели без могућности градње било каквих испуста или отвора тј. образује се калкан према бочном суседу.

Нови објекат се на парцели поставља са повлачењем од 1,5м у односу на дату регулациону линију, при чему је могуће отворити само мале отворе за ветрење и климатизацију на најмањој висини парапета од 1,8м. Забрањено је образовање испуста.

Нови објекат се на парцели поставља са повлачењем од 3м у односу на дату регулациону линију, при чему је могуће отворити стандардне прозоре са уобичајеном висином парапета, односно отворити француски балкон. Забрањено је отварање испуста или улазних врата.

Нови објекат се на парцели поставља са повлачењем више од 3м у односу на дату регулациону линију, при чему је могуће отворити све врсте отвора и испуста при чему испусти морају бити постављени до најмање 3м удаљености од регулационе линије.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин 3м, тако да не ометају пролазе и друге финкције дворишта.



3.4 Препорука за повећање енергетске ефикасности нових објеката

Код изградње нових објеката у фази идејног решења предвидети све што је потребно за добијање квалитетне и оптималне енергетске ефикасности објекта:

- анализирати локацију, оријентацију и облик објекта,
- применити високи ниво топлотне заштите целог спољног омотача,
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити се од претераног осунчања,
- користити енергетски ефикасан систем грејања, хлађења и вентилације и комбиновати са обновљивим изворима енергије.

4. Урбанистичко- архитектонско решење

4.1 Анализа ширег окужења

На основу анализе блока, према Плану генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац блок означен као 1.17 и Катастру непокретности Републике Србије, утврђено је да поред парцеле бр.3793 КО Бојник на којој се налазе објекти општинске управе, општина Бојник поседује још пет парцела у оквиру блока. По ПГР-у за насељена места Бојник и Драговац кроз парцелу бр.3781 КО Бојник пролази саобраћајница 1-16; парцела бр.3795 КО Бојник дефинисана је као површина јавне намене- објекат општинске управе; парцела бр.3814 по намени спада у центре као и парцела бр.3815 КО Бојник; парцела бр.3827 КО Бојник као јавна својина и кроз њу пролази саобраћајница 1-15.

На парцели бр.3793 КО Бојник предложено је решење у циљу изградње помоћног објекта у функцији главног објекта са паркингом. Предложено решење је најоптималније са максималним бројем паркинг места у оквиру парцеле. Објекти бр.1, 2 и 3 су постојећеи објекти општинске управе, а објекат бр.4 је предложено решење за позицију и габарите новог објекта.



Слика 6: Својина парцела унутар блока 1.17

Легенда
по Катастру непокретности Републике Србије

-  - Државна својина
-  - Јавна својина
-  - Приватна својина
-  - Право коришћења

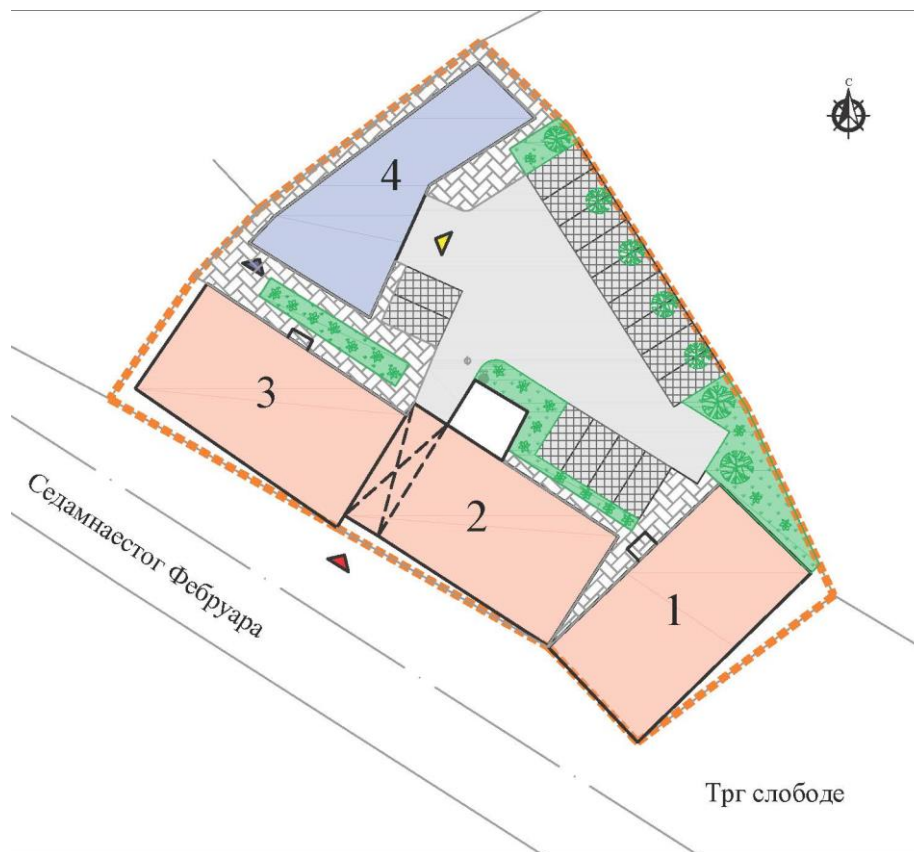


Слика 7: Изграђени објекти унутар блока 1.17

4.2 Врста и намена објеката

На предметној парцели бр. 3793 КО Бојник, површине 1686 м² налазе се три објекта у административној служби. Објект бр.1 је зграда Прекршајног суда у Лесковцу, Одељење суда у Бојнику, спратности П+1 и површином у основи од 235 м². Објект бр.2, спратности П+3, површине П= 233 м² и објект бр.3 спратности П+1, површине П= 217 м² такође су зграде јединице локалне самоуправе.

Новопроектовани објект бр.4 је предложене спратности П+2 и површином у основи од 171 м², предвиђен као помоћни објект у функцији главног пословног објекта.



Слика 8: Парцела бр. 3793 са објектима

4.3 Регулационо и нивелационо решење

Удаљеност новопроектваног објекта бр.4 од граница суседних парцела бр.3792, 3794 и 3798 све КО Бојник износи 1,5м при чему је могуће једино формирање отвора за ветрење и климатизацију и то на начин да минимална висина парапета износи 1,8м. Забрањено је формирање испуста ка наведеним суседним парцелама.

Предметни новопроектвани објект бр.4 је у односу на паркинг простор удаљен од 1,5м у делу где је објект најближи пројектованом паркинг простору до 3,5м у делу где је од истог најудаљенији.

Предложена спратност новопроектваног објекта бр.4 је П+2 и површином у основи од 171м², а максимална висина објекта 12м, приликом

чега је потребно остварити удаљеност новопројектованог објекта од постојећег објекта бр.3 од 6м.

Могуће је, приликом архитектонске разраде објекта и израде техничке документације, одступање од предложених габарита објекта у циљу формирања правилније форме објекта и то под следећим условима:

- новопројектовани објект не сме да излази из дефинисаних габарита,
- приликом архитектонске разраде објекта потребно је поштовати дефинисану удаљеност објекта од суседних граница парцела од 1,5м,
- такође, имајући у виду максималну БРГП од 861.6м² коју је могуће остварити у оквиру парцеле за будућу изградњу а имајући у виду и индекс изграђености од 1.6 могућа је корекција спратности, уколико се за тим јави потреба, уз услов да се оствари минимална удаљеност новопројектованог објекта од постојећег објекта бр.3 тако да је минимално растојање између објеката једнако половини висине вишег објекта

4.4 Урбанистички показатељи постојећег стања

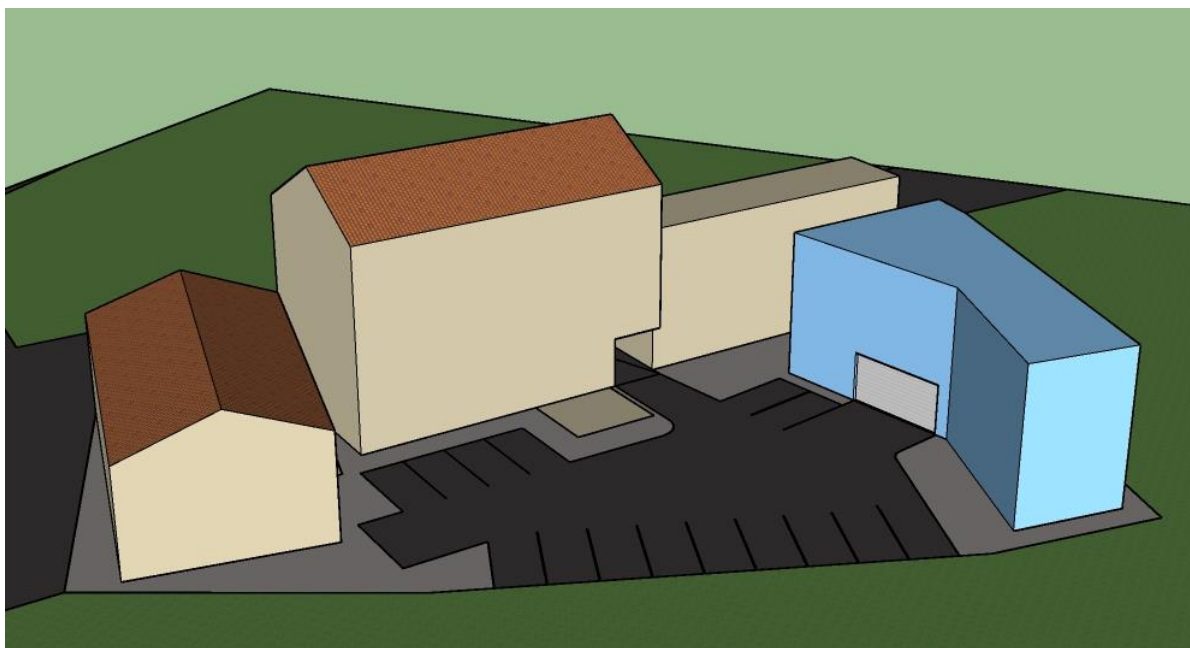
Број катастарске парцеле	3793
Катастарска општина	Бојник
Површина парцеле	1686 м ²
Под објектима	685 м ²
Слободна површина	1001 м ²
Постојећа БРГП	1836 м ²
Максимална БРГП новог објекта	861.6 м ²
Максимални индекс изграђености	1.6
Тренутни индекс заузетости	1.08

4.5 Приступ парцели и паркирање

Из улице Седамнаестог Фебруара се на предметну парцелу бр.3793 КО Бојник улази кроз пасаж у приземљу објекта бр.2. На парцели је пројектовано 15 паркинг места, димензија 2,5х5м и два паркинг места у гаражи новопројектованог објекта бр.4.

Подлога је пропусни асфалт, док су сама паркин места поплочана *Растер* бетонском решетком. Бетонска решетка је дизајнирана тако да се у отворима поставља земља (у којој се сеје трава) или неки други пропусни материјал. На тај начин се делимично озелењавају површине и решава се пропуштање атмосферских вода. Асфалтна маса се ради од релативно крупног шљунка како би површински слој био што пропустљивији. Вода са површине одлази на следећи доњи слој који има систем канала који одводе и распоређују воду с површине. Вода која се прикупи током кишног периода може се користити за наводњавање зелених површина.

Поплочање око објеката решено је бетонским плочама које су намењене пешачким стазама.



Слика 9: 3Д модел парцеле

5. Начин уређења слободних и зелених површина

Око објеката уредити пешачке површине минималне ширине 1м. Обрадити их пропусним асфалтом или бехатон плочама. Прелаз са тротоарских на колске површине обрадити обореним ивичњацима.



На слободним зеленим површинама унутар парцеле предвиђено је подизање травњака као и постављање ниског, средњег и високог растиња. Одводњавање решити тако да се површинска вода од објекта преко застора и ригола спроведе у слободне зелене површине или у кишну канализацију.

6. Комунална инфраструктура

Прикључење објекта на инфраструктуру вршиће се према условима одговарајућих јавних и комуналних предузећа.

7. Мере заштите животне средине

Опште мере заштите животне средине су:

- Потпуно инфраструктурно опремање, према условима надлежних институција.
- Адекватним озелењавањем и одабиром врста допринети бољим здравствено- хигијенским условима на локацији.
- Пројектовати заштиту од пожара спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, сагласно противпожарним условима.
- Атмосферске воде са платоа, паркинг простора, колског прилаза пре упуштања у канализацију третирати на таложнику сепаратору до нивоа стандардног квалитета.
- Чврсти отпад који се ствара током рада објекта мора бити складиштен и сепарисан по типу (стакло, пластика, папир) на одговарајући начин.

Садржај техничке документације

- 1. Граница обухвата УП-а**
 - 2.1** Анализа и оцена постојећег стања
 - 2.2** Анализа капацитета, потенцијала и ограничења
 - 2.3** Могућности и потенцијали у оквиру блока
- 3. Диспозиција објеката**
- 4. Регулационо и нивелационо решење**
- 5. Саобраћајно решење**
- 6. Пејзажно уређење**
- 7. Партерно уређење**