

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

- Број захтева: 350-25/2021
- Датум подношења: 15.01.2021. године
- Инвеститор: ЗГР "ВЛАСИНАЦ ИГДА"

Изradi предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора ЗГР "ВЛАСИНАЦ ИГДА" из Крушевца у циљу израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепорогичног стамбеног објекта спратности П о + П+5 на к.п. бр. 2183/3 и 6103 КО Крушевац и на основу обавештења Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-25/2021 од 19.01.2021. године.

У складу са одредбама члана 61. Закона о планирању и изградњи приступило се изради урбанистичког пројекта на основу иницијативе инвеститора.

Простор који је предмет урбанистичког пројекта обухваћен је Планом детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18)

Подаци о локацији

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| ▪ Место | Крушевац |
| ▪ Катастарска општина | КО Крушевац |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 2183/3 и 6103 |

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи – „Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и други закон и 9/20, чланови 60-64.

Садржај Урбанистичког пројекта, дефинисан је у складу са:

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/15, 32/19),
- Обавештење Одељења за урбанизам и грађевинарство Општине Крушевац, бр. 350-644/2019 од 16.09.2019. године.

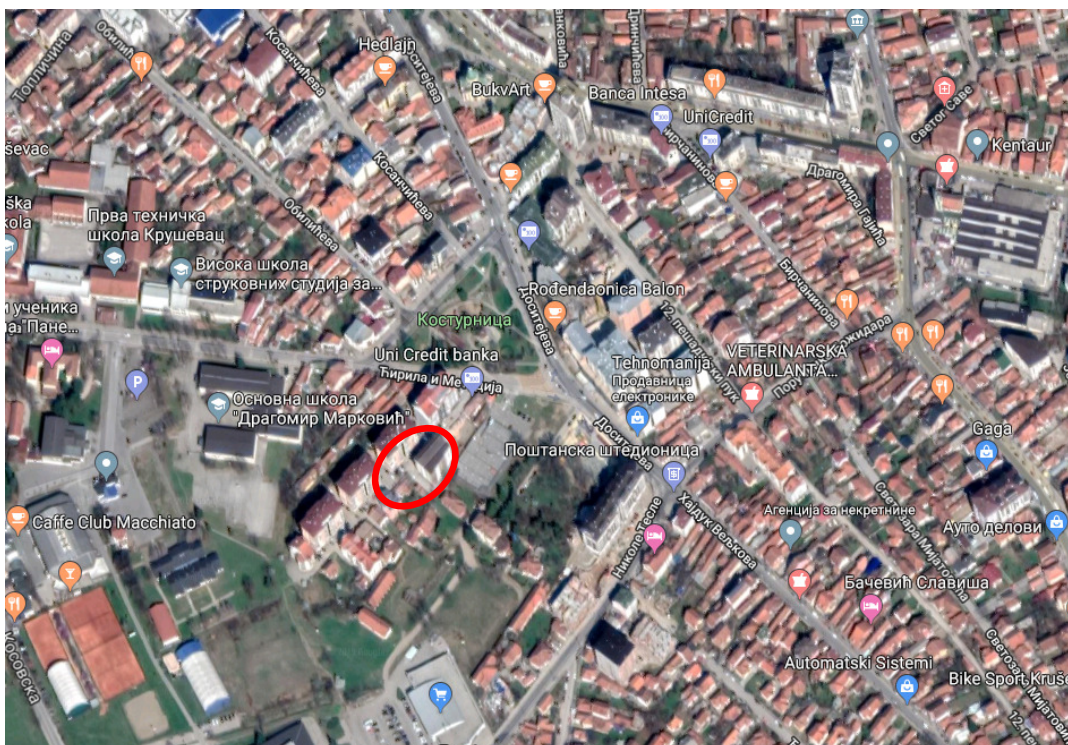
Плански основ:

- План детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Постојеће стање

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле број 2183/3 и 6103 КО Крушевац. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 1218m². Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.



Слика 1 – ортофото снимак са обележеном предметном парцелом и широм локацијом

Природне карактеристике подручја

Терен је релативно раван са мин. нагибом од североистока према југозападу тј. у правцу пружања улице Трг Костурница. Експозиција терена спада у категорију равних терена који се сматрају повољним за изградњу.

Сечене карактеристике подручја

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом представља једну од централних градских урбанистичких зона која се развија паралелно уз Трг Костурница, у оквиру ПДР-а Трг Костурница и односи се на блок Б, подблок БЗ, који има централни положај у оквиру предметног плана, односно од Трга Костурница до везе са спортско рекреативним центром и представља завршетак централног градског простора.

Најзаступљенија намена у оквиру зоне је вишепородично становање, јер је у претходном периоду добрим делом реализован плански документ, који је предвидео урбану реконструкцију датог простора.

Повезаност и приступачност

Саобраћај за предметну локацију се одвија примарном и секундарним ободним саобраћајницама, а саобраћајнице унутар блока служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

Улица Трг Костурница линијски се наставља на секундарни градски центар-Трг Костурница и тако успоставља везу ужег градског центра са садржајима у самој улици и даље ка источном крају града. Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљ је да се добије виши урбани и архитектонски ниво улице и урбанистичке зоне.

Намена, параметри и статус непокретности

На графичком прилогу бр. 3 "Постојеће стање", дат је приказ постојећих кат. парцела са постојећим објектима, као и објектима који су планирани за рушење и колским прилазима.

У табелама бр. 1 и 2 дат је приказ површина парцеле, њихове изграђености и спратности, намене објекта као и њихов међусобни однос и кориснички статус.

Табела бр.1. Површина постојећих кат. парцела и објекта са урбанистичким параметрима

Катастарска парцела бр.	површина (m ²)	намена	Површина под објектом (m ²)	спратност	Индекс заузетости
2183/3	4 94	помоћни стамбени	127	П	25,70%
6103	7 24	стамбени за колективно становање	375	По+П+5	51,79%

Табела бр. 2 Кориснички статуси парцеле и објекта:

непокретност	Имаоци права на парцели	Врста права	Облик својине	Обим права и удео	Статус објекта
2183/3	Милошевић Горан Радић Данијела	својина својина	приватна приватна	1/2 1/2	објекат уписан по закону о озакоњењу објекта
6103	ЗГР ВЛАСИНАЦ-ИГДА Питаревевић Ирена Рилаковић Катарина	својина својина својина	приватна приватна приватна	676/724 24/724 24/724	објекат има одобрење за употребу

II ОПИС РЕШЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. Намена

У складу са Планом детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18) и планом намене површина налази се у урбанистичкој целини Б подцелина Б3 и припада зони за вишепородично становање, за коју се одређује израда урбанистичких пројеката.

Преовлађујућа намена у урбанистичкој целини Б подцелина Б3 је вишепродично становање типа ВС-04, детаљна намена ове зоне је становање са мин. 80% укупне бруто развијене грађевинске површине на парцели.

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности, које подразумевају обављање свих врста непроизводне делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања (тип КД-02).

Планира се изградња вишепородичног објекта спратности По+П+5.

3.2. Регулација и нивелација

Габарити, висине и положај предвиђеног објекта преузети су из идејног решења који је саставни део урбанистичког пројекта. Положај предвиђеног објекта је одређен у складу са Планом детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18), при чему су испоштовани сви урбанистички параметри.

- однос становања и комерцијалне делатности 80:20

- мах. индекс заузетости парцеле за тип ВС-04 до 45%

- спратност објекта По+П+5, односно мах. висина венца објекта 19,50м у односу на коту приступне саобраћајнице

- услови за паркирање 1ПМ/стану, на 70м² пословног простора 1ПМ

- слободне и зелене површине мин. 30%

Растојање регулационе и грађевинске линије према ПДР-у износи 5,00м.

Грађевинске линије су дефинисане у складу са Планом детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18) и приказане на графичком прилогу Регулација и нивелација.

Урбанистичким пројектом се предвиђа поштовање постојећих објеката и суседних парцела у смислу удаљења. Објекат је постављен у оквиру грађевинских линија преузетих из ПДР-а Трг костурница.

Регулациона линија се налази на граници комплекса и приказана је на листу бр.2 Приказ ширег окружења локације.

Висинска регулација објекта дефинисана је максималном спратношћу По+П+5 и приказана је на графичким прилозима. Нивелација терена се задржава.

Објекат је у прекинутом низу. Спратност објекта је По+П+5.

3.3. Приступ локацији и саобраћајно решење

ПДР-ом су предвиђене саобраћајнице за одвијање унутар блоковског саобраћаја које гравитирају ка улици Ћирила и Методија. Приступ локацији обезбеђује се са северно-западне стране преко постојеће улице Трг Костурница, приказани су на графичком прилогу бр.7 „Саобраћај и партерно уређење“.

3.4. Паркирање

На делу грађевинске парцеле уз постојећи објекат који је изграђен постоје предвиђена паркинг места која су издвојена шрафуром на графичким прилозима. Предвиђа се паркирање возила на делу грађевинске парцеле за предметни објекат и то БПМ, а недостајућа паркинг места 7ПМ инвеститор решава у складу са Планом детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18), где се наводи да код локација код којих се делимично не може обезбедити смештај возила на парцели или локацији, дозвољава се паркирање на другој грађевинској парцели или у јавној гаражи у радијусу од 200м.

Саобраћајно решење и положај паркирања на локацији приказано је на графичком прилогу бр. 7 „Саобраћај и партерно уређење“.

3.5. Уређење слободних површина

Слободне, зелене и пешачке површине

За задовољавање потреба корисника објекта планирано је коришћење јавних зелених површина у оквиру урбанистичке зоне, као и контактним зонама плана. По плану се предвиђају зелене површине на локацији, које се повезују са парком Трг Костурница.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планом детаљне регулације „Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18) дати су следећи урбанистички параметри:

намена	Мах спратност	Мах индекс заузетости	Минимална површина парцеле/м ² /	Минимална ширина парцеле/м/	Мин % зелених и слободних површина
Вишепородично становање тип ВС-04	П+5 венац до 19,50м	45%	12 00	25,00м	30%

У складу са тиме урбанистичким пројектом остварени параметри су:

намена	спратност	индекс заузетости	површина парцеле	ширина парцеле/м/	% зелених и слободних површина
Постојећа и предвиђена вишепородична стамбена зграда	По+П+5	44,98%	1218м ²	54.31м ²	54,94%

*Укупна површина предвиђене грађевинске парцеле износи 1218м²

По идејном решењу предвиђена је изградња вишепородичног објекта спратности По+П+5. Објекат је у свему пројектован према условима ПДР-ом “Трг Костурница“ (измене целине Б подцелине Б3) у Крушевцу („Сл. Лист града Крушевац“, бр. 4/18).

Димензије планираног објекта, преузете су из достављеног идејног решења са техничким описом, који је саставни део урбанистичког пројекта.

Доказница мера: П објекта/П локације * 100 = 547.93/1218*100=44,98%

Приликом израде Идејног решења за подношење захтева за локацијске услове, као и Пројекта за грађевинску дозволу, могућа су одступања од Идејног решења датог у овом Урбанистичком пројекту, у делу функционалне организације простора, али уз поштовање максимално задатих урбанистичких параметара, као и положаја и габарита објекта.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру парцеле постоје површине под зеленилом и слободне површине које се делимично задржавају.

Намена		Површина (m ²)		Учешће на парц. %		Спратност
вишепородични стамбени објекти		547,93		44,98%		По+П+5
Слободне површине	Тротоари, саобраћајнице, паркинг, приступи	405,38	670,07	33,29%	55,02%	-
	зеленило	264,69		21,73%		-
УКУПНО		1218,00		100%		

Услови уређења и регулација зелених површина

Општи услови

Партерно уређење и озелењавање слободних и зелених површина предвиђа се у складу са ПДР-ом. Графички прилог бр.7 - "Саобраћај и партерно уређење"

- Ближом наменом и функцијом зелене површине
На слободним деловима кат. парцеле предвиђа се вртно зеленило. Графички прилог бр.7 - "Саобраћај и партерно уређење"
- Положајем подземних и надземних инсталација
Приликом озелењавања водити урачуна о положају инсталација на кат. парцели. Графички прилог бр.8 – "Синхрон план".

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За предвиђени објекат се планирају нови прикључци на инфраструктурну мрежу, а све у складу са условима јавних предузећа.

- Водоводна мрежа

На предметној локацији прикључак се остварује из улице Трг Костурница преко постојеће водоводне мреже ТПЕ Ø 110мм у складу са условима ЈКП Водовод Крушевац бр. 96/2 од 22.06.2018. год.

БИЛАНС ПОТРОШЊЕ ВОДЕ

-Вода за санитарне потребе на објекту (из хидраукичког прорачуна унутрашњег развода)

Q1 = 20,00 лит/сек

-Вода за прањеплатоа око објекта

Q2 = 2,00 лит/сек

-Противпожарне потребе

Q3 = 10,00 лит/сек

-Укупна потреба за водом

Укупно Q = Q1+Q2+Q3 = 32,00 лит/сек

Обзиром да је противпожарна вода одвојена од санитарне воде то је потреба за санитарном водом на локацији следећа:

Q_{сан.} = 22,00лит/сек

Q_{пож.} = 10,00лит/сек

Потребе за санитарном и противпожарном водом обезбеђује се из градске водоводне мреже Ø 100мм, са притиском од 4,00бара.

- Фекална канализација

На предметној локацији прикључак се остварује на постојећу канализациону мрежу у улици Трг Костурница у складу са условима ЈКП Водовод Крушевац бр. 96/2 од 22.06.2018. год.

- Атмосферска канализација

Све атмосферске воде одводе се гравитационим путем ка постојећим приступним саобраћајницама и атмосферским колекторима.

- Електроенергетика

Прикључење објеката на електро мрежу остварује се из ново изграђене трафо станице ТС 10/04кV Радомир Јаковљевић преко КПК-а на објектима, подземно каблом РРОО-А 4x150mm², а све према условима Електро дистрибуције Крушевац 8x.0.0.0.-Д09.11-271222/6 од 27.09.2018. год.

- Машинске инсталације

За прикључење предметних објеката на дистрибутивну топловодну мрежу ЈКП "Градска топлана" Крушевац потребно је испоштовати процедуре у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и Правилницима везаним за ову област грађења.

Пројектантну документацију је потребно доставити на преглед и оверу дистрибутеру топлотне енергије тј. ЈКП "Градска топлана" Крушевац, а у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 6/11), Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије (Сл. Лист града Крушевца бр. 6/13).

Изградња новог развода топलोвода од постојеће топлотне подстанице за снабдевање топлотном енергијом предметних стамбених објеката. Графички прилог бр. 6 – "Инфраструктура – Електроенергетика и енергофлуиди – топловод".

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Инжењерско геолошка испитивања тла нису урађена у оквиру израде урбанистичког пројекта из следећих аспеката:

- Грађевинско подручје у коме се налази предметна локација је грађевинска целина са већ изграђеним објектима у окружењу.
- У односу на постојеће објекте не планира се додатно оптерећење тла, као ни посебни геолошки услови за планиране објекте.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

При изради овог Урбанистичког пројекта у интересу заштите животне средине у потпуности су одпоштоване мере заштите у погледу урбанистичких параметара, комуналне опремљености земљишта и планираних слободних и зелених површина.

Општи услови

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско-техничким мерама елиминисати или свести на минималну меру штетне утицаје.

Није дозвољена изградња која може да, на било који начин, угрози животну средину, сам објекат и објекте и функционисање суседних парцела.

Сав вишак материјала, отпад и сл. настао током изградње одмах уклањати са локације. Депоновање отпада се мора обавити под условима надлежне комуналне службе. За одлагање комуналног отпада планира се коришћење постојећих локација унутар комплекса.

На основу члана 14. и 15. Закона о заштити животне средине и других одредби које се односе на заштиту животне средине, прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу прибављања техничке документације и изградње објеката и простора:

- Интерне саобраћајнице и објекте инфраструктуре пројектовати и изградити/реконструисати у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту и намену објекта.

Заштита земљишта

У циљу заштите земљишта од деловања отпадних материја, неопходно је организовати контролу појаве штетних отпадних материја, њихово сакупљање, уклањање и брзо превођење у нешкодљиво стање.

Забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

Обновити постојеће и образовати нове зелене површине, садњом адекватних биљних врста.

Заштита ваздуха

Унапређење квалитета ваздуха обезбедити даљим развојем заснованом на рационалнијој употреби енергије и повећању енергетске ефикасности, гасификацији читавог насеља, увођењу економски оправданих нових и обновљивих извора енергије, и др.

Реконструкција и изградња нових саобраћајница мора бити заснована на строгим еколошким принципима према европским стандардима

Потребно је формирати одговарајуће заштитне зелене засаде почевши од травног покривача, преко шибља и дрвећа чиме ће се обезбедити функционалност зеленила, у смислу заштите, током читаве године.

Заштита вода

Не очекује се загађеност атмосферских вода.

Правила заштите од буке

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке. Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10).

Код садржаја који могу да представљају изворе буке не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке и мора се поштовати Закон о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр.36/09 и 88/10).

Сакупљање и одношење чврстог комуналног отпада

На грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални и сепарисани отпад (ПЕТ амбалажа и папир). Тачан број контејнера одрежен је у складу са планском документацијом 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине. Осим стандардних контејнера могу се поставити и друге врсте контејнера, за одвајање отпада по врстама. Сви контејнери и канте морају имати исправне поклопце и морају бити затворени.

Услови заштите од елементарних непогода и ратних разарања

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава.

Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и асфалтним коловозом и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност простора у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода.

Заштита људи и материјалних добара обезбеђује се планирањем и дефинисањем обавезе у складу са постојећом просторно - планском и законском регулативом:

- Законом о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91;48/94 и 116/07);
- Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 92/11 измена);
- Уредба о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92).

Заштита од земљотреса

Подручје Урбанистичког пројекта налази се у сеизмичкој зони од 9° МСК .

У циљу заштите од земљотреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 52/90).

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

У циљу заштите од пожара предвиђају се следећи услови:

Заштиту од пожара спровести свим потребним мерама тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са свим важећим прописима из те области, као и са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09 и 20/15);

– У самом објекту се мора предвидети противпожарна хидрантска мрежа са комплетном опремом, која се пројектује према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 30/91);

- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", број 53/88, 54/88, 28/95);
 - Објекат морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона 1кВ до 400 кВ („Службени лист СФРЈ”, број 65/88);
 - Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију ("Сл. лист СФРЈ", број 38/89);
 - Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85);
 - Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", број 11/96).
 - обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;
 - прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
 - капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
 - планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
 - правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.
- Постојећом и планираном саобраћајницом омогућен је долазак ватрогасних возила, и њихово несметано кретање и приступ до фасада објекта.

Заштита од акцидентата

Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

Надзор, правилни начин руковања у складу са важећим прописима и контрола, основни су предуслови за спречавање могућих акцидентата.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На подручју у обухвату урбанистичког пројекта и у његовој непосредној околини нема непокретних културних добара и природних добара.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен (Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94

Ради заштите биодиверзитета урбаних површина, као и потребе очувања квалитета ваздуха, неопходно је за озелењавање користити аутохтоне врсте које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима, а избегавати коришћење инвазивних врста.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекти: Изградња вишепородичног стамбена објекта на кат. парцелама бр. **6103, и 2183/3** К.О. Крушевац.

Инвеститор: ЗГР ВЛАЦИНАЦ ИГДА из Крушевца, ул. Ћирила и Методија бр.9;

Питаревић Ирена из Крушевца,
 Рилаковић Катарина из Крушевца,
 Радић Даниела из Крушевца,
 Милошевић Горан из Крушевца,

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Локација предметних објеката се налази у Крушевцу у ул. Трг костурница.

На поменути парцелама се планира изградња поред постојећег вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+5 изградња још једног вишепородичног стамбеног објекта исте спратности По+П+5.

Парцела 6103 К.О. Крушевац на којој је изграђен вишепородични стамбени објекат спратности По+П+5 има стечену урбанистичку обавезу према плану који је био важећи у време израде пројектне документације (Генерални план Крушевца (Сл. лист општине Крушевац број 4/05) и план намене површина налазио се у зони мешовитог становања, у урбаној зони број 7).

Парцела 2183/3 К.О. Крушевац на којима је предвиђена изградња, обухваћена је Планом детаљне регулације „Трг костурница“ измене целине Б – потцелине Б3 у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца број 4/2018) и планом намене површина детаљна намена је вишепородично становање (тип ВС – 04).

Облик парцела је неправилног облика позиционираних паралелно са улицом.

Површина парцела је:

- (6103 К.О. Крушевац) - 724,00м²
- (2183/3 К.О. Крушевац) - 494,00м²

Укупна површина свих парцела је: **1218,00м²**

Објекти у непосредном окружењу су спратности П и П+6 грађени у различитим периодима и без јасних стилских карактеристика. По намени су стамбени, лоцирани на граници сопствених парцела према бочним суседима као и према улици.

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ

Габарити пројектованих објеката према информацији о локацији постављени су у оквиру грађевинских линија. Грађевинска линија се налази 5,00м у односу на регулациону линију према ул. Трг костурница, што је дефинисано у графичком приказу. При пројектовању објеката испоштовани су у потпуности услови. Објекти имају 6 надземних етажа. У смислу обликовања објекти су пројектовани као једноставне форме, који тежи да не оптерети, али свакако да до краја дефинише простор, на начин на који претходно изграђена структура у окружењу то захтева.

Предвиђени материјали у обради фасаде је акрил (деммит фасада) и стаклене површине (балконска врата и прозори) у ПВЦ рамовима.

ФУНКЦИЈА

У функционалном смислу објекти су по својој намени стамбени објекти, спратности По+П+5, намењени за вишепородично становање.

Подрум је предвиђен као техничка етажа за смештање подстанице за грејање и осталих инсталација. Улаз је независан и предвиђен је са задње стране објекта.

Приземље и остале више етаже су предвиђене за становање у оквиру којих су пројектоване 13 стамбених јединица. Улаз у објекат је из ул. Трг костурница.

Вертикална комуникација предвиђена је у виду степеништа и лифта који обезбеђују везу између свих етажа. Степенишни простор је природно осветљен и проветрен преко отвора на фасади.

Укупна бруто површина објекта у основи је 172,93м².

Садржај простора је такав да може да задовољи виши стандард становања, задовољавајући потребе свих корисника.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивна концепција објекта базирана је на армиранобетонским стубовима ослоњеним на армиранобетонску темељну плочу као примарним и армиранобетонским гредама као секундарним конструктивним елементима.

Међуспратне конструкције су полу монтажне ферт конструкције. Конструктивни зидови степенишних простора и лифтова су такође од армираног бетона.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Материјализација зидова испуне у објектима су следећа:

- Зидови фасадне испуне су: унутрашњи малтер 2цм, гитер блок дебљине 25цм, термоизолација је камена вуна и акрил.

- Унутрашњи зидови су од блокова 19 и 12цм малтерисани и обојени.

- Кровни покривачи су тегола на дрвеној подконструкцији.

- Спољна столарија је од ПВЦ профила, у белој боји, застакљена термопан стаклом дебљине адекватне пројектованој димензији стакла.

- Унутрашња столарија је дрвена.

- Прилази и стазе око објекта предвиђени су од набијеног бетона са декоративним поплочавањем (бехатон). Двориште се предвиђа као уређен, осветљен и озелењени простор.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објектима су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта.

10.1. ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ

Урбанистичким пројектом није предвиђена фазна изградња, тј. предвиђа се изградња објекта у једној фази.

III СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај урбанистички пројекат израђен је у циљу урбанистичке разраде предметне локације и у складу са чл.60 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и други закон и 9/20), представља основ за прибављање Локацијских услова у границама предметног Урбанистичког пројекта и на основу њега се не може приступити грађењу.

ОБРАЂИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.