

Број техничке
документације: 04-01-22
од 17.01.2022.године



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објеката затворених складишта за смештај
мешовите робе са продајним простором,
на кат.парцели 6/1 КО Крушевац у Крушевцу

Инвеститор:

Бобан Милошевић , Улица Светог Саве 30, Крушевац

Пројектант:

“Грађевински центар” , Таковска 14, Крушевац

Одговорно лице пројектанта:

Зоран Јаћовић, дипл.грађ.инж..

Одговорни урбаниста УП-а:

Ивана В. Милошевић, дипл.инж.арх.
Лиценца ИКС бр. 200 0912 06

Радни тим:

Ивана В. Милошевић, дипл.инж.арх.
Лиценца ИКС бр. 200 0912 06

Зоран Јаћовић, дипл.грађ.инж.
(аутор ИДР планираних објеката)



ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II САДРЖАЈ ТЕКСТУАЛНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0. УВОД

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ;

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ;

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (услови и смернице из плана);

5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

6. УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

6.1. Планирана изградња- намена

6.2. Нумерички показатељи

6.3. Приступ локацији и саобраћајно решење са паркирањем

6.4. Регулација и нивелација

6.5. Начин уређења слободних и зелених површина

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1. Електроенергетска мрежа

7.2. Водоводна мрежа

7.3. Канализациона мрежа

7.4. Телекомуникациона мрежа

7.5. Мрежа термотехничких инсталација

8. ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

9.1. Мере заштите животне средине

9.2. Одредбе о хигијенским условима

9.3. Мере заштите од пожара

9.4. Мере енергетске ефикасности

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

11.1. Земљотреси

11.2. Природна и ратна разарања

12. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

13. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

15. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистички пројекат за изградњу за изградњу објекта затворених
складишта за смештај мешовите робе са продајним простором, на
кат.парцели 6/1 КО Крушевац у Крушевцу

0. УВОД

На основу члана 60-64. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон 9/2020 и 52/2021), а за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације, како је то предвиђено планским документом, на захтев инвеститора приступа се изради Урбанистичког пројекта за изградњу објекта затворених складишта за смештај мешовите робе са продајним простором, на кат.парцели 6/1 КО Крушевац у Крушевцу (у даљем тексту Урбанистички пројекат).

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

- Инвеститор: Бобан Милошевић
- Адреса инвеститора: Улица Светог Саве 30, Крушевац
- Локација предвиђена за изградњу: 6/1 КО Крушевац, Крушевац
- Обавештење о изради урбанистичког пројекта број:
**350-986/2021 издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинарство ,
Градске управе, Града Крушевца од 29.12.2021.**

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду горе наведеног Урбанистичког пројекта:

- **Закон о планирању и изградњи** , "Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон 9/2020 и 52/2021.) - у даљем тексту: **Закон**;

-**Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр. 32/19). , - у даљем тексту: **Правилник**;

Плански основ за израду горе наведеног Урбанистичког пројекта:

-**План детаљне регулације „ЖЕЛЕЗНИЧКА 3“ у Крушевцу** (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19),

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Обухват предметног урбанистичког пројекта дефинисан је укупном површином катастарске парцеле бр. 6/1 КО Крушевац у Крушевцу. Граница Урбанистичког пројекта се поклапа са катастарском границом поменуте парцеле и дата је на графичким прилозима овог пројекта.

- Укупна површина у оквиру обухвата урбанистичког пројекта једнака је укупној површини катастарске парцеле бр. 6/1 КО Крушевац и износи 95a 21m².

- Простор који је обухваћен границама урбанистичког пројекта граничи се:
- са запада катастарском парцелом број 6125 КО Крушевац,
- са севера катастарском парцелом број 2259/1 КО Крушевац,
- са истока катастарском парцелом број 8 КО Крушевац,
- са југа катастарским парцелама број 296/1 и 293/4 обе КО Крушевац

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

-Услови и смернице из плана вишег реда -

Намена простора у обухвату овог урбанистичког пројекта произилази директно из ПДР-а „**ЖЕЛЕЗНИЧКА 3“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19)** Планом намене површина кат.парцела број 6/1 КО Крушевац налази се у **зони комерцијалних делатности, блок Б;**

Планирана намена	Комерцијалне делатности (тип КД-01)
Допунска намена	Комерцијалне делатности (тип КД-02),
	Вишепородично становање (тип ВС-02, ВС-03)
Пратећа намена	Породично становање (тип ПС-01)
Спратност	П+3, П+4
Индекс заузетости	50
Тип изградње	Слободностојећи објекат, прекинути низ, непрекинути низ

Правила грађења по наменама

Правила грађења представљају скуп урбанистичких услова парцелације, регулације и изградње који се односе на поједине намене простора, односно типове објеката.

Правила грађења објеката комерцијалних делатности тип КД-01 и КД-02 Комерцијалне делатности подразумевају: трговину, угоститељство, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге пословне

просторе и слично. На подручју плана предвиђена су два типа комерцијалних делатности: тип КД-01 и КД-02. Тип КД-01 подразумева комерцијалне делатности (трговачко-пословни центри, велики маркети, сервиси и сл.).

Тип КД-02 подразумева комерцијалне делатности (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, пословање и сл.) у функцији допунске и пратеће намене у оквиру становања.

Урбанистички параметри за објекте комерцијалних делатности

ТИП	сїраїносї	Макс ИЗ(%)	Мин. їовршина їарцеле (м2)	Мин. ширина їарцеле (м2)
КД-01	П+3	50	1500	30
КД-02	П+3	50	300	10

На грађевинској парцели површине и ширине мање за 10% од минимално дефинисаних, дозвољава се изградња или доградња објекта са 10% мањим урбанистичким параметрима. Комерцијалне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објекта на парцели. Минимални проценат уређених зелених и слободних површина износи 30%.

Урбанистички блок Б

Планирана намена

Комерцијалне делатности типа КД-01. Подразумева комерцијалне делатности (трговачко-пословни центри, велики маркети, сервиси и сл.)

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности (тип КД-02),
вишепородично становање (типови ВС-02 и ВС-03)

Допунска намена

Породично становање типа ПС-01

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објекта

КД-01– Слободностојећи објекти

ВС-02– Слободностојећи објекти и прекинут низ

ВС-03– Слободностојећи објекти и прекинут низ

ПС-01 – Слободностојећи објекти

Спратност објекта

КД-01 - П+3

Испади на објекту

Нису дозвољени испади на објекту изван регулационе линије. Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

Паркирање

Потребан број паркинг места се обезбеђује на сопственој парцели.

Општи услови изградње

Врста и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње објеката у складу са опредељеним наменама:

- комерцијалне делатности – типови: КД-01, КД-02
- привредне делатности – тип ПД-02
- вишепородични становање – типови ВС-02, ВС-03
- породично становање – тип ПС-01,

Пејзажно уређење, урбани мобилијар и опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња објеката чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози основну намену простора.

Објекат не испуњава услове за изградњу уколико је на постојећој јавној површини, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

Међусобна удаљеност објеката комерцијалних делатности - типови КД-01, КД-02

Међусобно растојање између објеката је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4м

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

- слободностојеће објекте од бочне границе парцеле $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 5м ;
- слободностојеће објекте од задње границе парцеле $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 5м ;

Кота приземља објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

-кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута ;

-кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте;

...

-за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара (денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта).

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији комплекса. При утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, урачунава се површина свих објеката на парцели.

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

-За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора;

-За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.

Одводњавање површинских вода

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији.

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

У фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објекта, изградити Елаборат о геотехничким условима изградње.

Одлагање отпада

Постављање контејнера вршити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл. лист. Општине Крушевац бр.07/01).

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле за објекте комерцијалних делатности се не ограђују, осим ако се не налазе у зонама породичног становања где је ограђивање могуће у складу са условима за ограђивање грађевинских парцела за породично становање или из безбедносних разлога.

5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Укупна површина катастарске парцеле број 6/1 КО Крушевац је 95а21м2, док је ширина фронта парцеле на северу , према Железничкој улици , приближно 123м, , односно приближно 98м , према Бријановој улици. Површина парцеле је релативно равна.

Власнички статус (у границама Урбанистичког пројекта)

Бр. кат. парцеле	Бр. листа непокретности	Ималац права на парцели	Врста права	Обим удела	површина
6/1 КО Крушевац , Крушевац	8888	Бобан (Милан) Милошевић, Крушевац	приватна својина	1/1	9521м2

Катастарска парцела бр. 6/1 КО Крушевац је уписана у лист непокретности бр. 8888 као градско грађевинско земљиште, и то : земљиште под зградом и дргим објектом, земљиште под делом зграде и земљиште уз зграду и други објекат. На парцели има изграђених објеката, и то:

- **Објекат број 1-** зграда пословних услуга – складиште грађевинског материјала. Објекат има одобрење за употребу и приземне је спратности.

- **Објекат број 2-** помоћна зграда – надстрешница . Објекат је уписан по закону о озакоњењу и приземне је спратности.

- **Објекат број 5-** помоћна зграда-део . Објекат је без одобрења за изградњу. Објекат је приземне спратности.

Намера инвеститора је рушење свих наведених постојећих објеката на парцели.



Слика 1. Приказ шире ситуације са обележеном локацијом која је предмет УП-а.

Копишћена њога - <https://a3.geosrbija.rs/>

6. УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Урбанистичким пројектом се одређују правила уређења и грађења. Такође, стварају се услови за добијање локацијских услова и грађевинске дозволе, а све усаглашено важећој планској документацији, **Плану детаљне регулације „ЖЕЛЕЗНИЧКА 3“ у Крушевцу** (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19),

Урбанистичко-архитектонско решење простора обухваћеног Урбанистичким пројектом, урађено је на основу важеће планске документације и идејних решења планираних објеката, а ускладу са пројектним задатком инвеститора.

6.1. Планирана изградња – намена

На парцели у обухвату Урбанистичког пројекта, након рушења постојећих објеката, планирана је изградња објеката, чија је основна намена складиштење, излагање и продаја мешовите робе. Поред изградње објеката планира се изградња приступних и интерних саобраћајница, паркинг простора, манипулативно-саобраћајних површина, пешачких стаза и платоа.

Планира се и озелењавање дела парцеле у виду заштитног зеленила, у циљу оплемењивања, заштите и побољшања квалитета овог простора.

На поменутој парцели планира се изградња два слободностојећа објекта, по намени затворена складишта за смештај мешовите робе са продајним и изложбеним простором, и то , **објекат 1** - П+0 (Приземље) и **објекат 2**, П+1 (Приземље и спрат). Идејна архитектонска решења за планиране објекте урађена су на основу пројектног задатка инвеститора.

Могућа изградња помоћних објеката или надградња (доградња) планираних објеката, у зони изградње, до испуњења урбанистичких параметара- коефицијената датих планском документацијом, а у складу са развојем пословања на локацији и потребама истог на парцели.

6.2. Нумерички показатељи

Објекат број 1, сграђености П+О (Приземље)

Табеларни приказ површина и намена простора у планираном објекту-

табела преузета из Идејног архитектонског решења за ОБЈЕКАТ 1;

Могуће су корекције простора према намени у даљој разради пројектно техничке документације;

PRIZEMLJE

Rb	Naziv prostorije	Obrada poda	Obim	Površina
1	prodajni prostor	ferobeton	85.70 m	338.53 m ²
2	svlačionica	ferobeton	14.54 m	12.70 m ²
3	WC	ferobeton	20.78 m	13.80 m ²
4	WC	ferobeton	20.78 m	13.80 m ²
5	svlačionica	ferobeton	13.34 m	10.64 m ²
6	skladište mešovite robe	ferobeton	175.04 m	1547.66 m ²
neto				1937.13 m ²

ukupna neto površina objekta **1937.13 m²**

ukupna bruto površina objekta **1958.26 m²**

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

****БРГП (Бруто развијена грађевинска површина) објекта 1

Приземље..... 1958.26 m²

УКУПНО 1958.26 m²

****Корисна површина објекта 1

Приземље.....1937.13 m²

УКУПНО 1937.13 m²

Објект број 2, сградности П+1 (Приземље и сграј)

Табеларни приказ површина и намена простора у планираном објекту-
табела пресеца из Идејној архитектонској решења за ОБЈЕКАТ 2;

Rb	Naziv prostorije	Obrada poda	Obim	Površina
1	prodajni prostor	ferobeton	143.00 m	881.02 m
2	stepenište	ferobeton	21.00 m	26.00 m ²
3	garderoba	ferobeton	13.80 m	11.34 m ²
4	WC	ferobeton	20.92 m	9.22m ²
5	skladište	ferobeton	136.00 m	963.00 m
6	garderoba	ferobeton	13.60 m	10.92 m ²
7	WC	ferobeton	20.92 m	9.25 m ²

neto **1910.75 m²**

ukupna neto površina prizemlja **1910.75 m²**

ukupna bruto površina prizemlja **1947.46 m²**

I SPRAT

Rb	Naziv prostorije	Obrada poda	Obim	Površina
1	prodajni prostor	granitne pločice	143.40 m	925.61 m ²
2	stepenište	granitne pločice	21.00 m	26.00 m ²

neto **951.61 m²**

ukupna neto površina I SPRATA **951.61 m²**

ukupna bruto površina I SPRATA **971.00 m²**

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

****БРГП (Бруто развијена грађевинска површина) објекта 2

Приземље.....1947.46 m²

1. СПРАТ.....971.00 m²

У К У П Н О 2918.46 m²

****Корисна површина објекта 2

Приземље.....1910.75 m²

1. СПРАТ.....951.61 m²

У К У П Н О 2862.36 m²

Табеларни приказ урбанистичких параметара -

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Приказ површина планираних објеката

Ознака		Нето површина	Бруто површина
Објекат 1	Приземље	1937.13м ²	1958.62м ²
Објекат 2	Приземље	1910.75м ²	1947.46м ²
	Спрат	951.61м ²	971.00м ²
Укупна НЕТО површина 1+2		4799.49м²	
Укупна БРУТО 1+2			4877.08м²

Табела 2.

Упоредни приказ урбанистичких параметара

	Задати урб. параметри ПДР-ом	Остварени урб. параметри УП-ом
Површина парцеле (м ²)	1500	9521
Површина приземља објекта БРУТО (м ²)	4760.50	3906.8
Ширина парцеле (м)	30	123 (север), 98 (исток)
Спратност објекта	П+4	П+0, П+1
Висина објекта (м)	+18	+12.60 (+10.30)
Индекс заузетости (%)	50	41.00
Број паркинг места	32	58
Слободне и зелене површине	30	30.09

6.3. Приступ локацији и саобраћајно решење са паркирањем

Саобраћајни прикључци су у складу са сагласностима које су прибављене од надлежног управљача пута. Саобраћајни прикључак је у складу са условима ЈП за урбанизам и пројектовање Крушевац бр. II-32 од 05.01.2022. год. Приступи локацији приказани су на графичком прилогу бр.06 „Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на мрежу“, а у оквиру Графичке документације овог пројекта.

Колски и пешачки приступ локацији обезбеђује се са северне и источне стране парцеле. На северу су планирана два саобраћајна прикључка- преко приступне саобраћајнице (Железничка улица на к.п. број 2259/1 КО Крушевац) ,

док се на истоку планира један саобраћајни прикључак (Бријанова улица на к.п. 2282/1 КО Крушевац у Крушевцу).

Планира се изградња интерних саобраћајница , са двосмерним саобраћајним режимом, ширине 6,00м .

За паркирање возила планиран је простор на парцели за смештај возила, како лаких комерцијалних возила, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.

Према томе, планирана је изградња централнг паркинг простора за путничка возила запослених и корисника. Планирано је управно паркирање, док је димензија појединачног паркинг места је 250*500цм. Укупан број планираних паркинг места 58 на централном паркиралишту. Приликом израде простора за паркирање коришћен је српски стандард SRPS U.S4.234 из априла, 2020. године.

Објекта чија се изградња планира на парцели, ватрогасно возило може приступити са све четири стране. Оваквим решењем и регулацијом интерних саобраћајница, омогућено је несметано кретање и приступ ватрогасних возила.

Улазе и излазе интерних саобраћајница , потребно је нивелационо прилагодити коловозу приступних саобраћајница (Железничке и Бријанове улице) . Улазно -излазне радијусе (лепезе) као и коловозну конструкцију саобраћајних прикључака предвидети за тежак саобраћај (осовинско оптерећење шд најмање 11,5т);

6.4. Регулација и нивелација

Планом детаљне регулације „ЖЕЛЕЗНИЧКА 3“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19), дата су међусобна удаљења објеката комерцијалних делатности - **типови КД-01, КД-02 , и то:**

-Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4м;

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте од бочне границе парцеле 1/2 висине објекта, али не мање од 5м

-слободностојеће објекте од задње границе парцеле 1/2 висине објекта, али не мање од 5м.

Габарити и висине планираних објеката- преузети су из идејног архитектонског решења, које је саставни део урбанистичког пројекта. За нулту коту узета је кота приземља и у односу на исту је дефинисана висина објекта, која износи +10.30м (објекат 1) односно, +12.60м (објекат 2) . Кота терена је на -0.10м у односу на нулту коту . Нивелација партера прилагођена је постојећем терену и нивелети приступних саобраћајница.

Диспозиција предвиђених објеката је одређена у складу са Општим условима регулације из Плана детаљне регулације „ЖЕЛЕЗНИЧКА 3“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19). Регулациона и грађевинска линија преузете су из важећег плана, на основу чега је утврђена зона изградње.

Урбанистичким пројектом се предвиђа поштовање удаљења објеката суседних парцела, а све према датом графичком прилогу бр.05 „Регулација и нивелација“, у оквиру Графичке документације овог пројекта.

6.5. Начин уређења слободних и зелених површина

Како би се обезбедили оптимални услови и побољшао квалитет простора, приликом обраде површина предметне парцеле, простор се оплемењује садњом одговарајућег растиња, у то: трава, ниско и средње растиње. Планиране су зелене површине у виду линијског појаса зеленила дуж источне, западне и јужне границе парцеле. Паркинг простор је, такође, оплемењен зеленилом. Укупна површина зелених површина заузима око 30.15%, односно приближно 2870.68м² укупне површине парцеле. На простору паркинга могуће је засадити и високо растиње. Саобраћајно-манипулативне површине заузимају укупно 2775.50м² (28.84%).

Слободне и зелене површине приказани су на графичком прилогу бр.04 „Ситуациони план са приказом намене површина“, а у оквиру Графичке документације овог пројекта.

Приказ урбанистичких параметара по намени површина

Намена површина	м ²	Учешће у укупној површини
Слободне и зелене површине	2870.68	30.15%
Саобраћајне површине	2775.50	28.84%
Бруто површина објекта	3904.82	41.01%
УКУПНО	9521.00	100.00%

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Начини прикључења планираних објеката на мрежу инфраструктуре, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисани прибављеним техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта, од надлежних јавних служби.

7.1. Електроенергетска мрежа

На основу издатих услова од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо, Београд, број 8X.1.1.0-Д- 07.06-20700311552 од 01.12.2021. године, на и поред парцеле к.п. број 6/1 КО Крушевцу у Крушевцу, не постоје електроенергетски објекти који су власништво ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо, Београд, Огранак ЕД Крушевац.

За потребе прикључења планираног објекта, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисонапонског вода 1kV од постојеће ТС 10/4kV „Булевар“ НН извод бр. 04, Улица јужноморавске бригаде, лево према млину до ормана мерног места (ОММ), који ће бити постављен на линији разграничења приступног пита и предметне парцеле будућег пословног комплекса.

Ближе услове за пројектовање и прикључење објекта, као и подлоге за израду Пројекта за грађевинску дозволу, Огранак Електродистрибуције Крушевац, ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

7.2. Водоводна мрежа

Прикључак на водоводну мрежу, биће изведен у свему према Условима за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, добијени од ЈКП „Водовод Крушевац“, бр. 342/2 од 15.12.2021.године.

У условима је дато следеће:

- За предметну катастарску парцелу постоје изграђени водоводни прикључци и то: водоводни прикључак Ф3/4" са водомером 3/4" и водоводни прикључак тпе Ф63, који је штоплиран у постојећем шахту. Постојећи прикључци су недовољног пречника и малог капацитета за потребе новопроектованих објеката, па је неопходно пројектовати нови водоводни прикључак.

За планиране објекте, према издатим условима надлежних јавних предузећа, пројектовати прикључак на градску водоводну мрежу (Ф110) у Улици Железничкој.

У складу са датим условима предвиђа се водомерни шахт на удаљењу од 1-3м од регулационе линије, ван колских пролаза. Уколико радни притисак, према хидрауличном прорачуну, не може да подмири потребе објекта, обавезно је пројектовати постројење за повећање притиска. Водоводне цеви које се налазе ван објекта су од полиетиленских (ПЕ) цеви за притиске од 10 бара, Цеви се полажу у слоју песка од 10цм испод и изнад цеви па све до коте тротоара.

Градска водоводна мрежа на коју се прикључују објекат је планиран мин. номиналног пречника Ø110. Веза са овим водоводом остварује се преко прикључка до водомерног шахта, који се изводи под правим углом у односу на прикључну цев. После водомера, одвајајају се огранци за санитарну и хидрантску мрежу са одвојком на прирубницу са уграђеним затварачем. Прикључак за санитарну воду од водомерног шахта иде пројектованом цеви

номиналног пречника Ø50мм, док је планирани прикључак за хидрантску мрежу минимално Ø100мм. Пројектована спољна димензија водомерне шахте је приближно 4,00 x 2,0 м. Ивица водоводне шахте удаљена је 1.0m од регулационе линије. Планирана је израда и унутрашње хидрантске мреже. Диспозиција шахте дата је на графичком прилогу, као и спољни водоводни развод санитарне и хидрантске мреже. Пошто се на парцели планира више потрошача, потребно је предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно.

По правилу се на мрежи постављају надземни хидранти, осим изузетно на местима на којима ометају нормалну комуникацију где је могуће поставити подземне хидранте .

7.3. Канализациона мрежа

Прикључак на канализациону мрежу, потребно је да буде изведен у свему према Условима за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу , добијени од ЈКП „Водовод Крушевац“, бр. 342/2 од 15.12.2021.године.

За парцелу која је предмет обраде УП-а, потребно је пројектовати прикључак на градску фекалну канализациону мрежу у фекални колектор Ø300 у постојећи канализациони шахт Ш1(146.31/142.90). На к.п. 6/1 КО Крушевац, пројектовати нови прикључни канализациони шахт **Шо** на растојању 1-3м од регулационе линије.

Приликом пројектовања канализационог прикључка, присржавати се постојећих стандарда у овој области.Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150мм. Прикључење објекта извршити најкраћим путем до уличне канализационе мреже.

Одводњавање површинских вода Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији.

Одвођење кишних вода са крова је спољним хоризонталним и вертикалним олуцима. Атмосфералије се спуштају до терена и даље гравитационо до природног реципијента. Уколико се у експлоатацији предвиђа већи број возила, неопходна је изградња сливне решетке са сепаратором уља и масти , на интерној саобраћајници- на улазу одн. излазу са парцеле.

7.4. Телекомуникациона мрежа

Пројектовање, прикључење и извођење радова на парцели к.п. број 6/1 КО Крушевац , а у смислу телекомуникационе мреже, извести у свему према техничким условима деловодни број 572357/3-2021 од 28.12.2021. године, издатих од стране Предузећа за телекомуникације а.д., „Телеком Србија“ , Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац.

У непосредној близини КП 6/1 КО Крушевац, предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. поседује подземну ТК инфраструктуру. Могуће тачке прикључења на мрежу електронских комуникација Телекома су постојећа кабловска окна означена на скици уз услове ознакама РКО Ж4 и РКО Ж5.

У случају да се открије постојећа подземна ТК инфраструктура, која није уцртана на постојећој документацији, треба одмах престати са радовима и хитно позвати „Телеком Србија“ ад .

7.5. Мрежа термотехничких инсталација -гасоводна мрежа

За објекте на кат.парцели број 6/1 КО Крушевац, а у складу са наменом , планиране су термотехничке гасне инсталације. Пројектовање, прикључење и извођење радова на парцели к.п. број 6/1 КО Крушевац , а у смислу дистрибутивне гасоводне мреже , извести у свему према техничким условима деловодни број 05-03-3/582-21 од 17.01.2022. године, издатих од стране ЈП „Србијагас“ , Нови Сад.

Технички услови са скицом диспозиције гасоводне мреже, дати су у целости у оквиру дела V. Документациона основа, овог Урбанистичког пројекта.

8. ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, број 73 од 11. октобра 2019.), инжењерско- геолошки услови биће дати у оквиру Елабората о геотехничким условима изградње.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УП-ом

9.1. Мере заштите животне средине

Површина обухваћена Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, при уобичајеном коришћењу , нема негативан утицај на животну средину.

Спречавање загађења земљишта, воде, ваздуха, буке и осталих негативних утицаја на животну околину, биће постигнуто кроз низ мера у оквиру архитектонско- урбанистичко обликовање простора, и то: изградњом адекватне мреже комуналне инфраструктуре у складу са важећим прописима, поштовањем датих урбанистичких параметара, применом оптималне количине озелењених површина и сл.

Неопходно је да се заштита квалитета ваздуха, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација и сл., спроводи у складу са важећим нормативним актима (Законима , уредбама и правилницима) који регулишу поменуће области .

9.2. Одредбе о хигијенским условима

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативима и то: 1,1 контејнер на 1000м² бруто површине пословног простора. Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта. Дакле, потребно је $4876,72/1000=5$ контејнера. који ће бити постављени по избетонираном платоу у боксу од металне конструкције.

Поступање са отпадом мора бити у складу са Локалним планом управљања отпадом, а сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада организовано преко надлежног комуналног предузећа.

Простор за одлагање смећа тангира приступну саобраћајницу (Бријанову улицу) , и на тај начин омогућава се несметан приступ возилу за одвоз отпада. Све врсте отпада евакуисати на прописани начин за конкретну врсту истог.

У даљој реализацији пројектовања и изградње на локацији коју обухвата УП-а, неопходно је поштовати Закон о управљању отпадом, Закон о амбалажи и амбалажном отпаду и друге прописе који регулишу ову област;

9.3. Мере заштите од пожара

Урбанистичким пројектом предвиђене су следеће урбанистичко- архитектонске мере заштите од пожара:

- релативно мала спратност објекта омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објекта;

- правилном диспозицијом објекта на парцели и рационалним димензионисањем истог , формиране су неопходне удаљености, које служе као противпожарне преграде;

- планирана је спољашња и унутрашња хидрантска мрежа, за коју је обезбеђено извориште воде за гашење пожара из градске водоводне мреже, довољног капацитета;

- омогућен је несметан приступ и пролаз за ватрогасна возила до објекта , обзиром на пројектовани приступ и плато, као и неизграђене зелене површине;

- електрична мрежа и инсталације у објекту морају бити пројектоване и изведене у складу са прописима из ове области;

- планирани објект мора бити пројектовани и изведени од тврдых, интерних и ватроотпорних материјала и мора бити снабдевен одговарајућим средствима за гашење пожара;

- на слободним и зеленим површинама у оквиру локације обхваћене УП-ом је могућа брза и несметана евакуација људи и материјалних добара;

- уз инвестиционо- техничку документацију неопходно је урадити техничке документе за заштиту од пожара.

- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објекат се мора реализовати сагласно:

- Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони);
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/87),
- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95),
- Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96),
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 и 28/95),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 74/90),
- Правилнику о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и подова („Сл. лист СРЈ“ бр. 41/93),
- Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019),
- Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, бр. 21/90),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 73/19),
- Правилнику о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/90),
- Системи за детекцију пожара и пожарни алармни системи SRPS EN 54
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 87/93),

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату урбанистичког пројекта нема заштићених непокретних културних добара, као ни евидентираних природних добара. Предметна локација не припада просторно културно историјској целини и не налази се у оквиру целине која ужива статус предходне заштите.

У оквиру текстуалне документације -Плана детаљне регулације „ЖЕЛЕЗНИЧКА 3“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19), наведена су Добра која уживају претходну заштиту . Увидом у наведено, утврђено је да кат. парцела која је предмет Урбанистичког пројекта, није на датом списку.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон и 6/2020 - др. Закон).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

11.1. Земљотреси

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје обухваћено УП-ом у целини припада зони VIII степена МЦС скале . Израду пројектно- техничке документације за изградњу објеката, неопходно је у потпуности складити са прописима и техничким нормативима за изградњу у сеизмичком подручју.

11.2. Природна и ратна разарања

Заштита људи и материјалних добара, услед дејства природних и ратних разарања, обезбеђује се правилним планирањем и дефинисањем обавезе у складу са постојећом планском, као и следећом законском регулативом:

- Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 92/11 измена);

- Законом о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91;48/94 и 116/07);

- Уредба о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92).

Приликом дефинисања интерних саобраћајница, паркинга , слободних и зелених површина, примарно је било омогућити услове оптималног функционисања и проходности на парцели.

Низом превентивних мера, од којих је приоритет правилно и редовно одржавање приступних путева и површина , одвођење атмосферских вода, одржавање доброг стања асфалтног коловоза, пропуста и канала, смањује се ризик од настајања штетних последица услед дејства природних непогода. Превентивним мерама правилног одржавања, омогућава се и брзо отклањања последица елементарних непогода и благовремено успостављање нормалног функционисања простора.

Једна од превентивних мера је и постављање громобранске инсталације на планираном објекту.

У даљем процесу реализације пројекта, неопходно је придржавати се у свему важећих прописа и норматива везаних за заштиту од елементарних непогода

12. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

На подручју Урбанистичког пројекта постоје објекти за које је планирано рушење. На суседним парцелама постоје изграђени објекти, тако да изградња новопроектованих објеката мора испуњавати потребне мере обезбеђења суседних објеката у складу са Законом и важећом планском документацијом. Намена, диспозиција, хоризонталне и вертикалне димензије објекта не угрожавају околину, већ су усклађене са истом. Међусобна удаљења објеката и удаљења од граница суседних парцела и објеката на суседним парцелама, произилазе из општих услова регулације који су дати ПДР-ом „**ЖЕЛЕЗНИЧКА 3**“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 9/19),

13. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

На подручју Урбанистичког пројекта, пројектовани нагиби паркинг површина, слободних површина, као и ширина спољних комуникација у складу је са стандардима приступачности, односно са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/15) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.33/06). Тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%; На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и интерних интерних саобраћајница са ободним саобраћајницама (на местима пешачких прелаза) предвиђају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза. У оквиру централно постављеног паркинг простора, посебно су обележена места за паркирање особа са посебним потребама.

14. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Приликом пројектовања објеката применити архитектонске и урбанистичке мере енергетске ефикасности, и то:

- максимално искоришћење природних и створених услова локације: сунце, ветар и зеленило;

- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: потешном изолацијом спољашњих зидова, избором одговарајућих материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова;

- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту;

- Спречити негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде и негативне утицаје ветра планирањем одговарајућег зеленила;

-Термоизолација се мора спровести на комплетно термичком омотачу објекта, са дебљинама и квалитетом на основу вредности добијених прорачуном термичке заштите;

-Топлотни комфор је обезбедити повољно димензионисаним елементима термичког омотача, што задовољава потребан енергетски разред, према важећим прописима и стандардима.

-Објекте пројектовати у свему према Правилнику о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр.61/11 и Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, „Сл. гласник РС“, бр.69/12 и др.

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ 1

Могућа су одступања од Идејног архитектонског решења објекта 1, датог као саставни део Урбанистичког пројекта. Могућа одступања се могу очекивати у делу унутрашње функционалне организације простора приликом евентуалне разраде Идејног решења за подношење захтева за локацијске услове, као и Пројекта за грађевинску дозволу. Могуће су и корекције фасаде у обликовању. Дозвољено је накнадно постављање реклама и рекламних паноа.

Објекат је пројектован као затворено складиште за смештај мешовите робе са изложбеним и продајним простором.

Ободне димензије објекта су: 54,70+35,80+10,98+0,90+0,40+0,90+43,32+35,80 м

АРХИТЕКТУРА - Затворено складиште са продајним простором је пројектована као савремена, изведена од сендвич панела. Кров објекта затвореног складишта пројектован је као једноводан нагиба 2 о (3,49%). Висина слемена крова затвореног складишта износи до 10,30 м у односу на коту приземља. Корисна висина објекта је до 8,80 м

Новопланирани објекат је функционално замишљен као складиште за смештај робе са продајним простором. Објекат поседује 4 улаза/излаза од којих су 2 улаза/излаза са северне стране објекта и један са источне предвиђена за улаз/излаз у продајни простор, док је 1 улаз/излаз за складиште позициониран на јужној страни објекта. Постоји комуникацијска веза између продајног и складишног простора (у свему према графичком прилогу). Сва роба која се складишти је незапаљива и не садржи запаљиву амбалажу.

КОНСТРУКЦИЈА- У конструктивном смислу, затворено складиште спратности П је пројектовано као скелетни систем којег чини комбинација армирано бетонске и челичне конструкције. Темељи су армирано бетонски и израђују се на градилишту, као и плоча приземља. Код овог објекта пројектован је скелетни конструктивни систем у виду носећих АБ стубова и челичних секундарних стубова, преднапрегнутих бетонских кровних носача и рожњача које прихватају кровни покривач .

Стубови прихватају и фасадне зидове израђене од фасадних сендвич панела и сво оптерећење које се преноси од ветра. Конструктивни растер између главних стубова је 10,78 м у подужном правцу, а осовински растер у попречном правцу двобродне хале је 17,50 м.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА- Основни градивни материјал је бетон. Фасаде се израђују од сендвич панела са скривеним системом качења, испуњених термоизолационим материјалима, споља и унутра обложени поцинкованим и пластифицираним лимом. Кровни покривач се израђује од СУЦА мембране. Подови у магацинима су од феробетона дебљине 15 цм који смањује хабање пода. Браварија се израђује од АЛУ профила.

Спољни објекта - затворено складиште се израђују од зидних сендвич панела дебљине 10цм.

Под се израђује од феробетона дебљине 15цм.

Кровни покривач објекта - SYKA мембрана.

Напомена: Технички опис је преузет из Идејног решења.

Одговорни пројектант Идејног решења:

Зоран Јаћовић, дипл.грађ.инж. (лиценца бр. 317 8360 04)

ОБЈЕКАТ 2

Могућа су одступања од Идејног архитектонског решења објекта 1 , датог као саставни део Урбанистичког пројекта . Могућа одступања се могу очекивати у делу унутрашње функционалне организације простора приликом евентуалне разраде Идејног решења за подношење захтева за локацијске услове, као и Пројекта за грађевинску дозволу. Могуће су и корекције фасаде у обликовању. Дозвољено је накнадно постављање реклама и рекламних паноа.

ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем је предвиђена изградња затвореног складишта за , смештај мешовите робе са продајним простором спратности П+1, на кат. парцели бр. 6/1 К.О. Крушевац, град Крушевац.

АРХИТЕКТОНСКО И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Новопланирани објекат се састоји из две функционалне целине : складиште за смештај мешовите робе и продајни простор. Објекат поседује 5 улаза/излаза од којих су 2 улаза/излаза са северне стране објекта, 1 улаз/излаз са западне стране и 1 улаз/излаз са источне стране предвиђена за продајни простор, док је 1 улаз/излаз за складиште позициониран на јужној страни објекта. Постоји комуникацијска веза између продајног и складишног простора (у свему према графичком прилогу).

Роба се допрема камионом до објекта, врши се складиштење у рафовима унутар објекта, а након продаје роба се отпрема из магацина камионима купцима. Сва роба која се складишти је незапаљива и не садржи запаљиву амбалажу.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

У конструктивном смислу, затворено складиште са продајним простором спратности П+1 је пројектовано као скелетни систем којег чини комбинација армирано бетонске и челичне конструкције. Темељи су армирано бетонски и израђују се на градилишту, као и плоча приземља. Код овог објекта пројектован је скелетни конструктивни систем у виду носећих АБ стубова и челичних секундарних стубова, преднапрегнутих бетонских кровних носача и рожњача које прихватају кровни покривач.

Међуспратна конструкција је предвиђена од шупљих плоча од преднапрегнутог бетона д~40цм које се ослањају на међуспратне греде.

Стубови прихватају оптерећење од међуспратне конструкције преко међуспратних греда одређеног попречног пресека и фасадне зидове израђене од фасадних сендвич панела и сво оптерећење које се преноси од ветра. Конструктивни растер између главних стубова је 10,40 м у подужном правцу, а осовински растер у попречном правцу двобродне хале је 15,00 м.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Фасада објекта је пројектована као савремена. Предвиђена је комбинација фасадних сендвич панела и полуструктуралне стаклене фасаде коју чине велике стаклене површине неправилног облика. Кров објекта је једноводан нагиба 3,49%(2°) а кровни покривач Сика мембрана. Висина објекта износи +12.60м у односу на коту плоче приземља . Корисна висина објекта у делу складишта је 10,55м.

Напомена: Технички опис је преузет из Идејног решења.

Одговорни пројектант Идејног решења:

Зоран Јаћовић, дипл.грађ.инж. (лиценца бр. 317 8360 04)

15. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Уређење локације, изградња објеката, саобраћајних, слободних и зелених површина, као и потребне инфраструктуре може се изводити и фазно. Свака од фаза мора представљати једну функционалну целину . Извођење објеката по фазама није ограничено овим УП-ом, односно није прецизно дефинисан број фаза изградње нити сам садржај појединих фаза. Изградња и опремање локације биће условљено потребама развоја пословања на овом простору, као и према динамици развоја и плановима инвеститора . Неопходно је да изградњу објеката у планираним фазама прати и изградња потребних саобраћајних површина (коловоза, пешачких стаза и паркинга) и инфраструктурне мреже која је нужна за функционално коришћење објеката. _У току израде пројектно- техничке документације за прибављање грађевинске дозволе у односу на приложена идејна архитектонска решења планираних објеката, а у оквиру Урбанистичког пројекта, могу се извршити мање измене, придржавајући се следећих услова:

- Намена објекта мора остати неизмењена, или компатибилна у складу са планском документацијом;
- Могућа минимална померања диспозиције габарита објекта изазвана условима на терену , техничким потребама инсталација или сл...;
- Уколико евентуална промена диспозиције габарита објеката у зони изградње , услови и померања саобраћајница, организациона шема саобраћаја треба да остане неизмењена, а димензије саобраћајних елемената у оквирима норми;
- Дефинисане висинске коте приликом разраде пројектно – техничке документације могу бити измењене , при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.

Одговорни урбаниста:
Ивана В. Милошевић, дипл.инж.арх.
Лиценца ИКС бр. 200 0912 06.