

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| ▪ Број захтева: | 350-586/2023 |
| ▪ Датум подношења: | 10.07.2023. године |
| ▪ Инвеститор: | АЛЕКСАНДАР ВУЧИЋ |
| ▪ Место | Крушевац |
| ▪ Катастарска општина | КО Лазарица |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 1212/2 и 1226/1 |

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора Александра Вучића из Крушевца и на основу обавештења Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-586/2023 од 11.07.2023. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – складиште металне галантерије, спратности П+1 – ФАЗА 1 (објекат 1) и складиште репроматеријала, спратности П – ФАЗА 2 (објекат 2) на кат.парцелама 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица са предлогом препарцелације и формирањем грађевинске парцеле – ГП1, привођење простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом детаљне регулације Индустијска зона “А и Д” у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/19), као и обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру, испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

Простор који је предмет урбанистичког пројекта обухваћен је урбанистичким Планом детаљне регулације Индустијска зона “А и Д” у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/19) планом намене се налази у урбанистичкој подцелини 6.1.5. за коју је планом обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације јединственог урбанистичко-архитектонског решења.

Идејно решење израдио је “УРБАНПРО” Д.О.О. чији је одговорни пројектант Владица Аранђеловић диа.

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта – складиште металне галантерије, спратности П+1 – ФАЗА 1 и складиште репроматеријала, спратности П – ФАЗА 2 на кат.пар. 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица укупне површине грађевинске парцеле 24 86 м².

Пројектовани објекат је слободностојећи, правоугаоног облика, а по намени пословни објекат-складиште металне галантерије са анексом (објекат бр.1), укупне спратности /П+1/ - ФАЗА 1 и складишта металне галантерије (објекат бр.2), спратности /П/ - ФАЗА 2 са функционалном организацијом простора из више целина у функцији основне намене објекта. Пројектовани објекат бр.1 представља складну целину са аспекта дозвољених урбанистичких параметара и функционалне урбане композиције. Планиран је административни анекс, који је наслоњен на складишни простор репроматеријала металне галантерије са настрешницом, укупне спратности /П+1/ који представља **ФАЗУ 1** приликом изградње објекта. Приступ административном делу и складишном простору се планира како кроз анекс са североисточне стране, тако и са северозападне и југоисточне стране објекта кроз засебне улазе.

Функционални простор приземља планираног објекта бр.1 се састоји из административног анекса са ветробраном холлом са пријемом и простором за пословне сараднике, канцеларијом за запослене, ходником према чајној кухињи са трпезаријом, гардеробом, мушким И женским тоалетима. Преко ходника анекса постоји веза на који се наслања у наставку на складишни простор репроматеријала са регалним орманима за складиштење палета, степенице које воде према спрату анекса и складишном простору репроматеријала, што омогућава директну комуникацију запослених који обављају послове у хали и визуелну контролу над процесима у истој. У простор за складиште репроматеријала се улази и директно са спољне стране. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Функционални простор спрата планираног објекта бр.1, на коти +3,40м се састоји из степеница које воде према анексу, где су планиране канцеларија, тоалет, простор за презентацију производа. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Функционални простор спрата планираног објекта бр.1 на коти +6,40м се састоји из складишног простора репроматеријала. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Пројектовани објект бр.2 представља складну целину са аспекта дозвољених урбанистичких параметара и функционалне урбане композиције. Планиран је простор за пријем сопствених производа металне галантерије и складиште сопствених производа металне галантерије, спратности /П/, која се наслања на складиште репроматеријала и представља **ФАЗУ 2** приликом изградње објекта. Приступ складишном простору се планира са северозападне и југозападне стране објекта кроз засебне улазе.

Функционални простор приземља планираног објекта бр.2 се састоји из два функционална простора. Планиран је простор за пријем сопствених производа металне галантерије и простора за складиштење сопствених производа металне галантерије са улазима са спољне стране. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама, приказаним на Ситуационом плану. Растојања од суседних објеката и граница грађевинских парцела дата су према правилима из Важећег

Плана детаљне регулације Индустијске зоне "А и Д" и минималним прописаним растојањима, поштујући и противпожарне услове. Објекти на грађевинској парцели планирани су као слободностојећи, постављен у оквиру зоне грађења.

II.1.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

II.1.2.1. 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 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23, чланови 60-64.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/19),

II.1.2.2. Плански основ:

- ПДР индустријска зона "А и Д" у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/19)

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације и урбанистичко-архитектонског конкурса

Планом се одређује обавеза израде урбанистичких пројеката за:

- неизграђене локације;
- изграђене или делимично изграђене локације уколико се мења постојећа или уводи нова технологија у постојећим или објектима чија се изградња планира.

Планом нису одређене локације за израду урбанистичко-архитектонског конкурса.

II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле број 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица. Граница УП-а се поклапа са границама катастарских парцела 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица и суседних катастарских парцела. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 24 86m².

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази на територији катастарске општине Лазарица.

Локација је неизграђена.

Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписаних у листу непокретности број 81271 и 2248.

катастарска парцела	број листа непокретности	под објектом (m ²)	слободне површине(m ²)	укупно (m ²)
1212/2	1271	0	1 70	1 70 m ²
1226/1	2248	0	23 16	23 16
Укупна површина ГП1				24 86

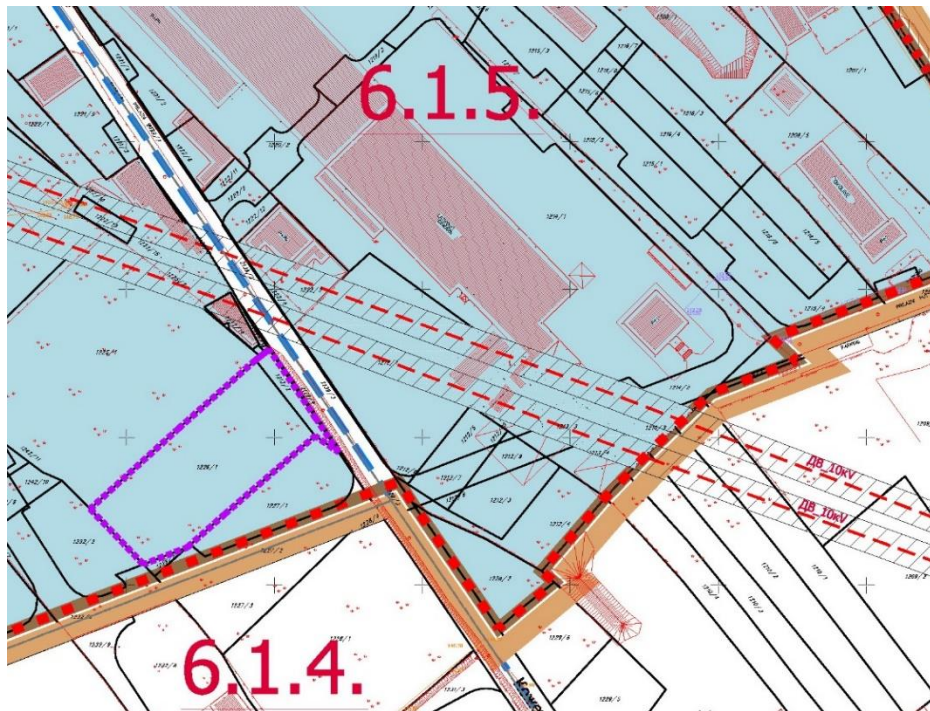
Окружење локације је неизграђено или је у фази изградње по ПДР-у.

II.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

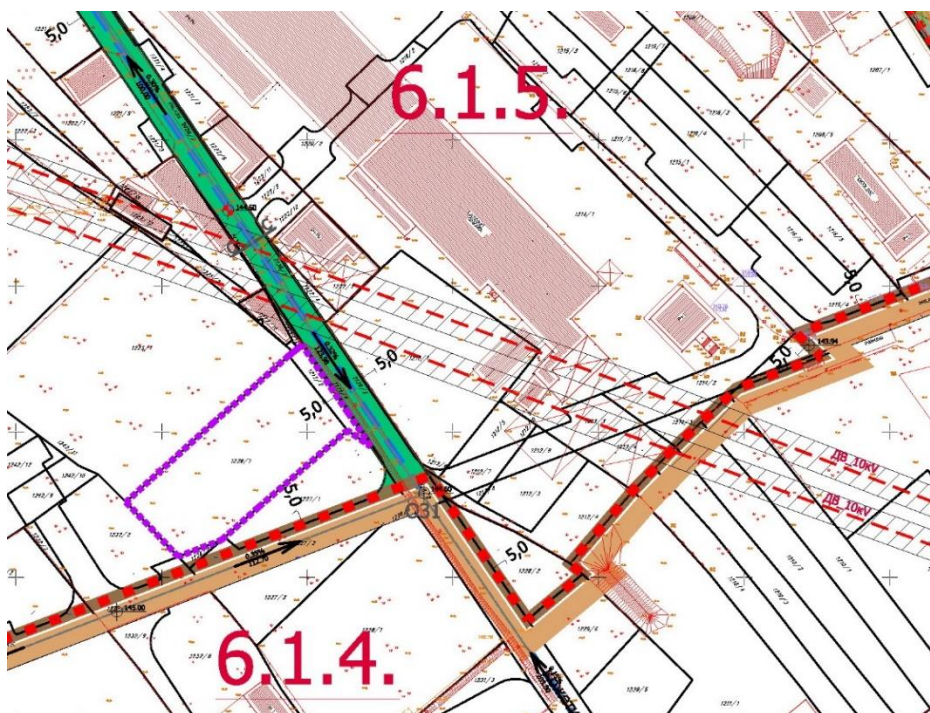
- Извод из ПДР-а индустријска зона "А и Д" у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/19). Према плану детаљне регулације предметна парцела налази се у урбанистичкој целини 6.1.5.

Према графичком прилогу лист бр. 2 „Планирана намена површина“, предметна локација се налази у површинама претежне намене привредне делатности ПД-02

Графички прилог ПГР – Планирана Намена површина



Графички прилог ПГР - Регулационо-нивелациони план



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

Регулациона линија јесте линија разграничења између површине одређене јавне намене и површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Најмање дозвољене ширине појаса регулације по врстама саобраћајница:

- секундарна саобраћајница - 7,5м
- терцијална саобраћајница - 6,5м

Мрежа инфраструктуре поставља се у појасу регулације.

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулациону линију,
- бочне суседне парцеле и
- унутрашњу суседну парцелу

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Положај грађевинске линије, у овом плану, утврђен је у односу на регулациону линију, у односу на границу катастарске парцеле (односно границу локације) или се поклапа са границом зоне заштитног коридора.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије надземних етажа, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је 2.5м.

Минимално растојање између објеката на суседним парцелама је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, не мање од 5м.

Међусобно растојање између објеката на парцели, је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се поставити: портирница, рекламни стубови, информациони и контролни пункт комплекса.

Положај објекта на парцели која има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се према правилима дефинисаним за одговарајућу намену и тип изградње.

Општи услови изградње

Врста и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње објеката привредних и комерцијалних делатности, јавних функција и објеката спорта и рекреације.

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 стамбене намене.

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

Изградња у зонама заштите

Свака изградња објеката или извођење радова у успостављеним заштитним појасевима, условљена је сагласношћу надлежних установа у складу са одговарајућим законским прописима.

Изградња у заштитној зони далековода:

У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност "Електроурежа Србије" А.Д., при чему је неопходна израда:

- Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода;

Заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника.

Урбанистички показатељи

Урбанистички показатељи дати су као максималне дозвољене вредности које се не могу прекорачити и односе се на:

- индекс заузетости (ИЗ) парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (%)
- максимална спратност објеката, као параметар којим се одређује висинска регулација.

Тип изградње објеката

Планирани објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле).

Висина објеката

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са карактером тла.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је:

- на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта се утврђује применом одговарајућих предходних тачака.

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

- кота приземља нових објекта 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 на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог поглавља.

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

За објекте више од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Изградња других објекта на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објекта, исте или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објекта у функцији комплекса.

При утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, урачунава се површина свих објекта на парцели.

Површина посебних објекта: фабрички димњаци, ветрењаче, рекламни стубови и сл., не урачунава се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м.

Хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Спољашње степениште

Ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин. 3,0м и ако савладавају висину од 0,9м могу се постављати на објект (предњи део).

Уколико степенице савладавају висину већу од 0,9м, онда улазе у габарит објекта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза:

- ширина приватног пролаза не може бити мања од 5,0м;
- Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.).

До објекта мора се обезбедити противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5м за једносмерну комуникацију, односно 6м за двосмерно кретање возила.

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- *за паркирање возила за сопствене потребе (путничких и теретних возила, као и машина), власници објеката привредних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, тако да је број паркинг места једнак броју 50% радника из прве смене;*
- *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, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица;*
- *за паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике уређује се на грађевинској парцели, по критеријуму једно ПМ на 70м² корисног простора.*
- *за паркирање возила за објекте спорта и рекреације обезбедити простор на сопственој парцели, по критеријуму 1ПМ за путничка возила на 10 гледалаца.*

Гараже се планирају у објекту или ван објекта на грађевинској парцели.

Површине објеката гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ).

Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости (ИЗ).

Одводњавање површинских вода

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

Архитектонско обликовање објеката

Архитектура нових објеката треба бити усмерена ка подизању амбијенталних вредности простора. Примењене урбане форме и архитектонско обликовање морају бити такве да доприносе стварању хармоничне слике града.

Реконструкција постојећих објеката мора бити у складу са условима из плана.

Архитектонско обликовање кровова

Врсту и облик крова прилагодити намени објекта и обликовним карактеристикама окружења. Коси кровови могу бити максималног нагиба 45°.

Ограђивање грађевинских парцела

Зидане и друге врсте ограда постављају се тако да сви елементи оgrade (темељи, ограда, стубови оgrade и капије) буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле намењене изградњи објеката привредних, комерцијалних и комуналних делатности, могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,2м.

Грађевинске парцеле јавних објеката могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине 2,2м, која може имати парапет максималне висине 0,4м.

Ограде парцела на углу не могу бити више од 0,9м рачунајући од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Ограде морају бити транспарентне са максималном висином парапета 0,4м. Дужина ограде која је висине 0,9м одређује се условима за сваки конкретни случај.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, одређује се условима за сваки конкретни случај.

Одлагање отпада

У оквиру локација неопходно је предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и/или индустријског отпада.

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативом 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

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)

Правила грађења објеката привредних делатности тип ПД-01 и ПД-02

Привредне делатности типа ПД-01 подразумевају: индустријску производњу која се може организовати у оквиру индустријских комплекса, као и сервисе, складишта, занатску производњу и сл.

Привредне делатности типа ПД-02 подразумевају: мање производне јединице, занатску производњу мањег капацитета, сервисе, складишта, радионице и сл.

Урбанистички параметри за објекте привредних делатности

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин.ширина парцеле (м)
ПД-01	П+2 до 18м	40%	1.500	30
ПД-02	П+1	40%	800	16

На грађевинској парцели површине и ширине мање за 10% од минимално дефинисаних, дозвољава се изградња или доградња објекта са урбанистичким параметрима који су 10% мањи од утврђеног максималног индекса заузетости, минималне површине парцеле и минималне ширине фронта парцеле.

Привредне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели. Максимална висина објекта је 18м, осим за посебне и објекте у функцији технолошког процеса.

Минимални проценат уређених зелених и слободних површина износи 30%.

II.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Предметне катастарске парцеле број 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица су као такве дефинисане у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле. Укупна површина предметних парцеле је 2486м².

II.5.2. Намена површина

Простор обухваћен урбанистичким пројектом налази се у урбанистичкој целини 6.1.5., а по намени површина спада у привредне делатности тип ПД-02.

II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији предметних катастарских парцела бр. 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица и 2139/4 КО Лазарица тј. постојећа улица.

II.5.3.2. Грађевинска линија

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије и растојање бочних и задње границе парцеле.

Грађевинска линија објекта је на минималној удаљености од приближно 6,10м од регулационе линије тј. постојеће улице, а све у складу са ПДР-ом.

II.5.4. Типологија објекта

Објекат је слободностојећи.

II.5.5. Урбанистички параметри

Минимална потребна површина грађевинске парцеле је 800м²

Површина грађевинске парцеле је 2486м² (24а 86м²).

II.5.5.1. Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости на парцели за слободностојеће објекте је „Из“=40%

Остварена површина хоризонталне пројекције свих објекта је 753,14м²=**30,29%**

II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објекта је П+1

Остварена спратност објекта је П+1/П

II.5.7. Висина објекта

Према ПДР-у висина објекта дефинише се према Нултој коти.

Нулта кота објекта је кота приступног пута.

Дозвољена висина приземља у односу на нулту коту је +1,20м, односно +0,20м за комерцијалне делатности – остварена +0,05м

Остварена висина коте слемења у односу на нулту коту је +10,80м

II.5.8. Планирани и остварени урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ НА ГРАЂЕВНИСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	Минимална површина грађевинске парцеле 800м ²	2486м ²
минимални фронт парцеле према саобраћајници	16 m	минимална ширина ~32,73м ка постојећој улици
положај грађевинске линије у односу на регулациону линију	5,00m	~6,10м
Растојање од бочне границе парцеле	2,50м	2,50м
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	40%	753.14м ² – 30,29%
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	Мин 30%	1732,86м ² – 69,17% зелене пов. 784,02м ² - 31,54% слободне пов. 948,84м ² - 38,17%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+1	П+1/П
КОТА ПРИЗЕМЉА	/	+0,20м од коте терена
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	1030,39 м²
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	/
БРГП УКУПНО	/	1030,39 м²
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	1ПМ на 70м ² пословног корисног простора; број паркинг у односу на 50% радника прве смене	*пов. пословног простора 188,37м ² /70м ² – потребно 3ПМ *број радника једне смене је 6 радника – потребно 3ПМ укупно потребно – 6ПМ остварено у партеру – 8ПМ

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.6.1. Општи услови за изградњу саобраћајних површина

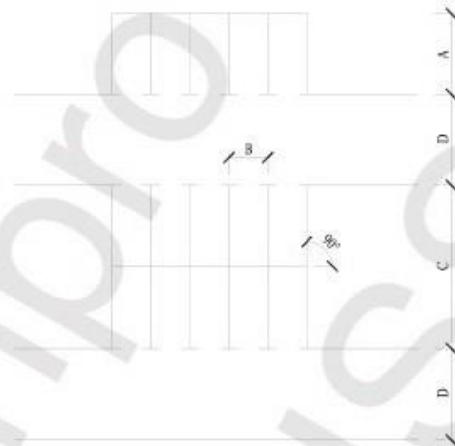
- Колски прилаз унутрашњости дворишта за паркирање возила корисника простора обезбеђен је прилазом са јавне саобраћајне површине.
- Све колске прилазе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Сва паркинг места су према важећим стандардима за управно паркирање, простор за паркирање ходом унапред пројектовати са мин ширином 7,4м – остварено 7,5м
- Остварени број паркинг места 8ПМ, димензија мин.2,5x5,0м

Табела 3 – Мере места за управно паркирање

Тип возила	A	B	C	Мере у метрима D
Путнички аутомобили	5,0	2,5	10,0	7,4* 5,0**
Аутобуси	15,2	3,5	30,4	18,0* 15,7**
Мотоцикли	2,0	1,0	–	–

* Паркирање ходом унапред.

** Паркирање ходом уназад.



Слика 3 – Шематски приказ места за управно паркирање



Слика 4 – Шематски приказ наткрпљења при управном паркирању путничког аутомобила

I.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији не постоје изграђен водоводни прикључак, при чему постоје технички услови за прикључење предвиђеног објекта на постојећу уличну водоводну мрежу. Сходно томе прикључење предвиђеног објекта на градску водоводну мрежу могуће је на постојећу уличну водоводну мрежу. Прикључење на градску водоводну мрежу ТПЕ материјала Ø100мм. На предметној локацији предвиђа се хидрантска мрежа за потребе предметног објекта. Спољна хидрантска мрежа предвиђена је са постављењем спољним хидрантима на минималном растојању од објекта од 5,00м.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 157/2 од 12.08.2024. године Крушевац.

II.6.2.2. Канализациона мрежа

На предметној локацији не постоје технички услови за прикључење предвиђеног објекта на фекалну канализацију. Тако да је за прикључење предвиђеног објекта неопходно изградити водонепропусну септичку јаму, чија је локација приказана овим пројектом, која се периодично празни, а садржај одвози у реципијент фекалне канализације. Атмосферске воде одводе се гравитационим путем преко поплочаних површина, риголама и сливних решетки ка зеленим површинама.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 1157/2 од 12.08.2024. године Крушевац.

II.6.2.3. Електро мрежа

Претходним условима Електродистрибуције Србије, предвиђа се прикључење подземним 1kV кабловским водом на постојећу ТС 10/0,4kV “Мала привреда” од КПК на предметном објекту.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 2540400-Д0911-318564/3 од 24.07.2023. године.

II.6.2.4. Гасна мрежа и постројења

На предметној локацији не постоје изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, док у зони приступног пута предметне локације постоји изграђена индустријска дистрибутивна гасоводна мрежа на коју је могуће прикључење предвиђеног објекта.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови „BOSS CONSTRUCTION“ број 18 од 08.09.2023. године.

II.6.2.5. Саобраћајно – технички услови

Саобраћајни прикључак на предметне катастарске парцеле бр. 1212/2 и 1226/1 КО Лазарица планирати преко катастарске парцеле бр. 2139/2 КО Лазарица - постојећа улица.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за саобраћајно – техничке услове од „Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање „ Крушевац број II-2155 од 12.08.2023.године.

II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За одлагање комуналног отпада из предвиђеног објекта, потребно је поставити 1 контејнер на 500м² корисне површине објекта. Предвиђено је два контејнер који задовољавају потребе целокупног објекта.

Контејнер је предвиђен на слободној површини.

II.6.2.7. Услови за уређење слободних површина

- Минимални проценат зелених и слободних површина 30% - остварено је **69,17%**
 - Зелене површине 784,02м² – 31,54%
 - Саобраћајне и манипулативне површине 948,84м² – 38,17%

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Мере заштите културних добара

У оквиру граница предметног урбанистичког пројекта, а на основу података које поседује Завод за заштиту споменика културе у Краљеву у својој документацији нема познатих – проглашених и евидентираних културних добара, нити добара који уживају претходну заштиту по снази закона. Иако у оквирима дефинисаног простора нису лоцирани археолошки локалитети они су специфични са становишта заштите јер се налазе испод површине земље и често није могуће знати за њихово постојање, тако да је приликом било каквих земљаних радова могуће наићи на да сада непознате остатке материјалне културе из прошлости, који у том случају уживају претходну заштиту по сили закона, а све у складу са Законом о културном наслеђу "Сл. Гласник" бр. 129/21 – др.закон.

Ради заштите културног наслеђа неопходно је испоштовати мере техничке заштите приликом коришћења предметно подручја у оквирима граница плана:

- Уколико се у току извођења грађевинских и других земљаних радова наиђе на до сада непознате археолошке слојева, структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту која је трајна по сили закона), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен, и како би се сачувао на месту и у положају у коме је откривен, као и да писменим путем, у току истог дана обавести надлежну службу заштите која ће у хитном поступку извршити увид на терену
- Уколико се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити након претходно обезбеђених археолошких истраживања уз адекватну презентацију налаза и уз услове и сагласност службе заштите
- Уколико се приликом грађевинских (земљаних) радова наиђе на архитектонске остатке из прошлости, од интереса за Републику Србију, надлежни Закон ће у договору са републичким заводом за заштиту споменика културе и надлежним Министарством културе и информисања изградити мере техничке заштите откривених остатака
- Забрањује се неовлашћено прикупљање археолошког материјала
- Трошкове истраживања, заштите, чувања, публиковања и излагања добра које ужива претходну заштиту све до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите, сноси инвеститор

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови
 „Завода за заштиту споменика културе“ Краљево број 912/2 од 16.08.2023.године.

II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода

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. 116/07, 88/2009, 88/2009-др.закон, 104/2009-др.закон, 10/2015 и 36/2018);
- Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 92/11 измена и 93/2012);
- Закон о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 96/2021)

Заштита од земљотреса

Подручје Урбанистичког пројекта налази се у сеизмичкој зони од 8° МСК скале.

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, 21/88 и 52/90).

II.7.3. Мере заштите од пожара

Предметни објекти не спадају у категорију објеката повећаног ризика од пожара.

пословни објекта – складиште металне галантерије, спратности П+1 – ФАЗА 1 и складиште репроматеријала, спратности П – ФАЗА 2, па се у складу са њиховом наменом примењују правила заштите 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, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони);

- 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 3/18);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Сл. лист СФРЈ", број 24/87);
- 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 мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 74/90);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и подова ("Сл. лист СРЈ", број 41/93);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", број 11/96)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС" бр. 5 9/16, 36/17 и 6/19)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС" бр. 73/19)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником 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", број 24/90)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", број 87/93)
- Објекат мора бити опремљен системом за детекцију пожара и пожарних алармних система SRPS EN 54

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона 1кV до 400 кV („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);

Урбанистичким пројектом су испоштоване урбанистичко – архитектонске мере заштите од пожара:

- 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 саобраћајницом омогућен је долазак ватрогасних возила, и њихово несметано кретање и приступ до фасада објекта.
- Евакуација људи у време акцидента, врши се преко слободног дела локације и преко постојећих путева.

Заштита од акцидента

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 акцидента.

II.7.4. Мере за несметано кретање лица са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ објектима. Кретање лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.Гласник РС", бр.22/15) и уз поштовање Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом ("Сл.Гласник РС", бр. 33/06 и 13/2016).

II.7.5. Енергетска ефикасност

Пројекат је урађен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011) на основу члана 201. тачка 1. Закона о планирању и изградњи и Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.Гласник РС", бр. 69/12, 44/2018- др. закони и 111/2022).

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

Објекат пројектовати тако да се максимално искористи потенцијал локације: сунце, ветар и зеленило.

- Пројектом предвидети адекватну изолацију и вентилацију крова
- У што већој мери користити природну вентилацију простора
- Допринети задржавању топлоте и коришћењу топлотних добитака: изолацијом спољашњих зидова, избором материјала и решавањем детаља, елиминисањем топлотних мостова; применом квалитетних стакала и рамова прозора и врата, као и процентом застакљења фасаде
- Објекат пројектовати са високом заптивношћу фасадног омотача
- Изолација преградних зидова
- Изолација подова
- Смањење инфилтрације
- Увођење дневне светлости и примена система контроле осветљења
- Фарбање плафона и зидова рефлексином бојом
- Примена ефикасније опреме и инсталација у објекту

II.7.6. Заштита и унапређење 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.

Предметни објекат својом функцијом не представља опасност за животну средину, јер нема технолошке процесе који могу негативно утицати на исту. Из тог разлога није потребна израда елабората за заштиту животне средине.

Општи услови

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско-техничким мерама елиминисати или свести на минималну меру, присутне 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 превозићење 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 повећање загађености 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. 96/2021).

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 је одређен ИДР-ом. 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.

II.7.7. Инжењерско геолошки услови

Инжењерско геолошка испитивања тла нису урађена у оквиру израде урбанистичког пројекта, а обавеза је инвеститора да геомеханику тла уради до израде Пројекта за грађевинску дозволу.

- Грађевинско подручје у коме се налази предметна локација је грађевинска целина са већ изграђеним објектима у окружењу.

III ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ: Изградња пословног објекта – складиште металне галантерије са анексом (објекат бр.1), спратности /П+1/ - ФАЗА 1 и складишта металне галантерије (објекат бр.2), спратности /П/ - ФАЗА 2, на кат. парцели бр. 1212/2 и 1226/1 К.О. Лазарица, Град Крушевац

I. ЛОКАЦИЈА

Планирани објекти су пројектовани на локацији која има прилаз преко постојеће улице, на кат. парцели бр. 2139/2 и 2139/4 К.О. Лазарица. Прилаз парцели и објектима, колски и пешачки приступ објектима је са североисточне стране. Главни пешачки приступ објектима је са североисточне стране према анексу објекта бр.1 са коте -0,20м на коту приземља анекса +-0,00м, колски и пешачки приступ са северозападне стране у складишни простор, као део објекта бр.1 је директно са коте терена -0,10м, односно пешачки приступ складишном објекту бр.2 је са северозападне стране, а колски приступ са југозападне стране директно са коте терена +-0,00м. За пешачки приступ објекту планиран је тротоар ширине 1,50м.

На предметној парцели нема изграђених објеката и инфраструктура. Локација је у делу града која је обухваћена Планом детаљне регулације зоне "А и Д" (Сл.лист града Крушевца бр.4/2019).

Грађевинска линија објекта је на растојању од регулационе линије: 6,10м

Грађевинска линија објекта је на растојању од бочне границе парцеле са северозападне стране: 8,31м

Грађевинска линија објекта је на растојању од бочне границе парцеле са југоисточне стране: 2,50м

Грађевинска линија објекта је на растојању са задње стране границе парцеле са југозападне стране: 32,62м.

На парцели је планиран и потребан број паркинг простора за укупно 8 паркинг места, димензија 2,50мх5,00м.

II. КЛИМАТСКИ УСЛОВИ

Локација је у зони умерено-континенталне климе, са повољним приступом са североисточне стране, а налази се у VIII зони сеизмичности.

III. ПРЕТХОДНА ИСПИТИВАЊА

На локацији није извршено испитивање носивости тла, за потребе изградње планираних објеката.

IV. УСКЛАЂЕНОСТ СА УРБАНИСТИЧКИМ УСЛОВИМА

Техничка документација је у потпуности у складу са Планом детаљне регулације зоне "А и Д" (Сл.лист града Крушевца бр.4/2019).

V. ОБЛИКОВНЕ-ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА:

Пројектовани објекат је слободностојећи, правоугаоног облика, а по намени пословни објекат-складиште металне галантерије са анексом (објекат бр.1), укупне спратности /П+1/ - ФАЗА 1 и складишта металне галантерије (објекат бр.2), спратности /П/ - ФАЗА 2 са функционалном организацијом простора из више целина у функцији основне намене објекта. Пројектовани објекат бр.1 представља складну целину са аспекта дозвољених урбанистичких параметара и функционалне урбане композиције. Планиран је административни анекс, који је наслоњен на складишни простор репроматеријала металне галантерије са настрешницом,

укупне спратности /П+1/ који представља **ФАЗУ 1** приликом изградње објекта. Приступ административном делу И складишном простору се планира како кроз анекс са североисточне стране, тако и са северозападне и југоисточне стране објекта кроз засебне улазе.

Функционални простор приземља планираног објекта бр.1 се састоји из административног анекса са ветробраном холлом са пријемом И простором за пословне сараднике, канцеларијом за запослене, ходником према чајној кухињи са трпезаријом, гардеробом, мушким И женским тоалетима. Преко ходника анекса постоји веза на који се наслања у наставку на складишни простор репроматеријала са регалним орманима за складиштење палета, степенице које воде према спрату анекса и складишном простору репроматеријала, што омогућава директну комуникацију запослених који обављају послове у хали И визуелну контролу над процесима у истој. У простор за складиште репроматеријала се улази И директно са спољне стране. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Функционални простор спрата планираног објекта бр.1, на коти +3,40м се састоји из степеница које воде према анексу, где су планиране канцеларија, тоалет, простор за презентацију производа. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Функционални простор спрата планираног објекта бр.1 на коти +6,40м се састоји из складишног простора репроматеријала. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Пројектовани објект бр.2 представља складну целину са аспекта дозвољених урбанистичких параметара и функционалне урбане композиције. Планиран је простор за пријем сопствених производа металне галантерије и складиште сопствених производа металне галантерије, спратности /П/, која се наслања на складиште репроматеријала и представља **ФАЗУ 2** приликом изградње објекта. Приступ складишном простору се планира са северозападне и југозападне стране објекта кроз засебне улазе.

Функционални простор приземља планираног објекта бр.2 се састоји из два функционална простора. Планиран је простор за пријем сопствених производа металне галантерије и простора за складиштење сопствених производа металне галантерије са улазима са спољне стране. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет, комфор, безбедност и амбијент објекта.

Све просторије су пројектоване у складу са функционалним и просторним захтевима будућих корисника и правилима струке.

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама, приказаним на Ситуационом плану. Растојања од суседних објеката и граница грађевинских парцела дата су према правилима из Важећег

Плана детаљне регулације зоне "А" и "Д" и минималним прописаним растојањима, поштујући и противпожарне услове. Објекти на грађевинској парцели планирани су као слободностојећи, постављен у оквиру зоне грађења.

Висинска регулација

Планирани пословни објект-складиште са анексом (објект бр.1) је укупне спратности од /П+1/, са висином венца објекта +9,88м у односу на нулту коту +144,00мнв, односно са висином слемена објекта +10,800м у односу на нулту коту терена +144,00м.

Планирани пословни објекат-складиште (објекат бр.2) је укупне спратности од /П/, са висином венца објекта +9,88м у односу на нулту коту +144,00мнв, односно са висином слемена објекта +10,800м у односу на нулту коту терена +144,00м.

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околне саобраћајнице са које се ступа на грађевинску предметну парцелу. Одводњавање површинских вода се утврђује нивелационим решењем на нивоу парцеле, са најмањим падом од 1%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле се не могу усмеравати према другој парцели. Атмосферске воде са слободних површина (са интерне саобраћајнице и вишак вода са зелених површина) се одводе попречним падовима до бетонског канала који се налази по ободу саобраћајнице.

Падови су тако планирани да се сва вода сакупља у горе поменутом каналу И на тај начин атмосферске воде не могу да угрозе суседне парцеле.

Кота приземља

Кота приземља анекса на објекту бр.1 је на 144,30мнв, односно на +0,30м вишој коти од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте терена 144,0мнв, а на делу складишта је 144,10мнв, односно на +0,10цм од коте приступа, односно нулте коте терена 144,00мнв,

Кота приземља објекта бр.2 је на 144,10мнв, односно на +0,10м вишој коти од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте терена 144,0мнв.

VI. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат бр1 и бр.2 су пројектовани у скелетном конструктивном систему са комплетном челичном конструкцијом челичним кровним решеткама и гредама. Основни вертикални носећи елементи су челични стубови димензија према статичком прорачуну. Фасадна облогу или спољне зидове чине термопанела са ПИР језгром д=10цм и д=18цм, хоризонтално постављени са секундарном подконструкцијом. Зидови су од термопанела д=10цм и д=18цм са вертикалним и хоризонталним спреговима за укрућење. Фундирање објекта је на АБ темељима самцима, односно темељним стопама димензија 180/200цм, 140/140цм, 250/250цм, који су по ободима повезани АБ гредама 20/50цм ливеним на лицу места. Сви елементи од бетона и армираног бетона су димензија и марке бетона МБ30 према прорачуну. Међуспратна конструкција на анексу и на једном делу објекта складишта је АБ плоча са термоизолацијом према равном проходном крову. Кровна конструкција је челична решетка са рожњачама И покривачем од кровних термоизолационих панела, а кров на објектима је са покривачем од термопанела са ПИР језгром д=10цм и ТР лим.

VII. ПРЕДВИЂЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

а. СПОЉНА ОБРАДА

Спољне површине зидова су фасадни панели са термоизолацијом од ПИР испуне д=10цм и 18цм (по прорачуну ЕЕ), који се постављају на АБ плочу. На крову панели са термоизолацијом од ПИР испуне д=10цм (по прорачуну ЕЕ). На крову складишта сировина бр.2 је Тр лим, а испод челичне решетке су панели са термоизолацијом од ПИР испуне д=10цм, као плафон складишта. Олуци и олучне вертикале планиране су од пластифицираног лима, фасадна столарија је од ПВЦ и АЛУ профила, са термопрекидом, са истоветном фасадном површинском обрадом. Сва столарија је застакљена одговарајућим нискоемисионим стаклом.

Објекат је пројектован по стандарду и Правилнику за Енергетску ефикасност, а Елаборат ЕЕ биће саставни део ПГД-а (Пројекта за грађевинску дозволу).

b. УНУТРАШЊА ОБРАДА

Све унутрашње површине објекта примарно се задржавају у површини термоизолационих панела, односно лима. Преградни зидови у анексу санитарног простора су зидови од панела. Спуштени плафони у анексу су од гипс-картонских плоча на подконструкцији И завршно обрадити глетовањем И бојењем.

Подна подлога је са одговарајућом-прорачунатом конструкцијом са потребном хидро и термо изолацијом, а подна обрада (завршна подна облога) је зависно од просторија, бетон и гранитна керамика у тону и изгледу по избору пројектанта.

Санитарни простори завршно су обрађени гранитном керамиком у тону и изгледу по избору пројектанта. Унутрашња столарија је ПВЦ.

c. ИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација објекта биће планирана Сика –моносеал или кондор 4, са њеном квалитетном физичком заштитом. Планирана је и у санитарним просторијама, док је термоизолација спољне површине зидова планирана од фасадних панела са испуном од ПИР испуна, (у свему према прорачуну ефикасности и Правилнику о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда. На крову је од ПИР испуна $d=10\text{cm}$, (по прорачуну ЕЕ). Термозолација објекта ће бити урађена у складу са Елаборатом енергетске ефикасности.

VIII. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објектима су планиране нове електроинсталације, инсталације водовода, канализације и хидрантске мреже. Предвиђено је снабдевање електричном енергијом свих објеката на локацији као и мреже спољњег осветљења. Спољно осветљење предвиђено је да буде монтирано на фасади објекта. Прикључци су планирани у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Водовод

За потребе планираних објеката потребно је како следи према условима ЈКП Водовод Крушевац, остварити прикључак $\varnothing 100\text{mm}$ за хидрантску мрежу за потребе противпожарне заштите И прикључак $\varnothing 25$ за снабдевање водом за пиће и за санитарно-хигијенске потребе И према хидрауличком прорачуну из пројекта.

Објекат прикључити у прикључном шахту са одвојеним водомерима за санитарну И хидрантску (противпожарну) мрежу. Посебно пројектовати мрежу за хидрантску, а посебно за санитарну воду.

Канализација

За потребе планираних објеката потребно је како следи према условима ЈКП Водовод Крушевац, отпадне воде спровести у непропусну септичку јаму у југозападном делу пацеле. Планира се прикључак $\varnothing 200\text{mm}$ на непропусну септичку јаму на парцели. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна с тим да не може бити мањи од 160mm.

Електроинсталације

Према техничким условима ЕДБ-а огранак Крушевац .

IX. ETAPNOST GRADNJE

Предвиђа се изградња планираних објеката у две фазе.

ФАЗА 1

Планиран је административни анекс, који је наслоњен на складишни простор са настрешницом, спратности /П+1/ и који представља **ФАЗУ 1** приликом изградње објекта.

ФАЗА 2

Планиран је простор за пријем сопствених производа металне галантерије и складиште сопствених производа металне галантерије, спратности /П/, која се наслања на складиште репроматеријала и представља **ФАЗУ 2** приликом изградње објекта.

X.ISPUNJENOST OSNOVNIH USLOVA IZGRADNJE OBJEKTA

-URBANISTIČKI PARAMETRI:

Планирани објекат бр.1, који је предмет изградње , хоризонтална пројекција објекта Пбруто = 527,05 м2

Планирани објекат бр.2, који је предмет изградње , хоризонтална пројекција објекта Пбруто = 226,09 м2

УКУПНО: 753,14 м2

Stepen zauzetosti parcele Sz = 30.29 %, DOZVOLJENO JE max 40%

-dokaznica mera:

бруто Пбруто хориз.пројекције објекта/П локације = $753,14\text{м}^2/2486\text{м}^2 \times 100 = 30.29\%$

IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу члана 57. Закона 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 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за изградњу нових и доградњу објекта за које се издаје грађевинска дозвола.

ОБРАЂИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.