

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- Број захтева: 350-1414/2023
- Датум подношења: 10.10.2023. године
- Инвеститор: ЗГР "ВЛАСИНАЦ ИГДА", Крушевац

- Место: Крушевац
- Катастарска општина: КО Крушевац
- Бројеви катастарских парцела: 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2185/3, 2186/1, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2186/2, 2186/6, 2187/3, 2187/1, 2187/6, 2187/4, 2187/5, 2188/1, 2188/3, 2189/2 и 2189/3

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора ЗГР "ВЛАСИНАЦ ИГДА", Крушевац и на основу обавештења Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-1414/2023 од 12.10.2023. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта - објекат **Б**, спратности По+П+4+Пк и партерно уређење са подземним гаражирањем – фаза I и вишепородичног стамбено - пословног објекта - објекат **А**, спратности По+П+4+Пк – фаза II на кат.парцелама 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2185/3, 2186/1, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2186/2, 2186/6, 2187/3, 2187/1, 2187/6, 2187/4, 2187/5, 2188/1, 2188/3, 2189/2 и 2189/3 КО Крушевац са предлогом препарцелације и формирањем грађевинске парцеле – **ГП1**, привођење простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом детаљне регулације "Трг Костурница" у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 14/2016) и Измене и допуне Плана детаљне регулације "Трг Костурница" у Крушевцу – измене целине Б, подцелине Б1/б - (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/2023), као и обезбеђивање урбанистичко-техничких инструмената спровођења и дефинисања правила уређења и изградње, прикључење на инфраструктуру и испитивање архитектонско урбанистичког концепта објекта.

Простор који је предмет урбанистичког пројекта обухваћен је Изменом и допуном Плана детаљне регулације "Трг Костурница" у Крушевцу – измене целине Б, подцелине Б1/б - (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/2023) и налази се у урбанистичкој подцелини Б1/б 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.

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња вишепородичног стамбеног објекта - објекат **Б**, спратности По+П+4+Пк и партерно уређење са подземним гаражирањем – фаза I и вишепородичног стамбено - пословног објекта - објекат **А**, спратности По+П+4+Пк – фаза II на новоформираној грађевинској парцели – **ГП1** укупне пројектоване површине грађевинске парцеле 24 41 м².

Предметни објекти су у прекинутом низу и позициониран у оквиру предметне локације, а све у складу са одредбама Измене и допуне Плана детаљне регулације "Трг Костурница" у Крушевцу – измене целине Б, подцелине Б1/б - (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/2023).

На предметној локацији постоје изграђени стамбени и помоћни објекти који су предвиђени за рушење. Приступ предметној локацији је са северне стране локације преко постојеће улице Трг Костурница, као и са југо – источне стране на планирану улицу. Приступ у стамбени део објекта **А** као и улаз у подземну гаражу предметног објекта и у подземну гаражу преко заједничке рампе остварује се са југо – источне стране преко планиране улице, а улаз у пословни део објекта остварује се са северне стране објекта преко постојеће улице Трг Костурница. Приступ стамбеном објекту **Б**, као и улаз у подземну гаражу предметног објекта остварује се са југо – источне стране преко планиране улице.

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта - објекат **Б**, спратности По+П+4+Пк и партерно уређење са подземним гаражирањем – *фаза I* и вишепородичног стамбено - пословног објекта - објекат **А**, спратности По+П+4+Пк – *фаза II* израдила је ЗГР “ВЛАСИНАЦ ИГДА”, Крушевац чији је одговорни пројектант Бојан М. Богдановић, дипл. инж. арх.

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:

- План детаљне регулације “Трг Костурница” у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 14/2016)
- Измена и допуна Плана детаљне регулације “Трг Костурница” у Крушевцу – измене целине Б, подцелине Б1/б - (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/2023)

Планом детаљне регулације “Трг Костурница” у Крушевцу за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина локација подцелине Б1/а и Б1/б обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле број 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2185/3, 2186/1, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2186/2, 2186/6, 2187/3, 2187/1, 2187/6, 2187/4, 2187/5, 2188/1, 2188/3, 2189/2 и 2189/3 КО Крушевац.

Граница УП-а се поклапа са северо-западне и западне стране границама катастарских парцела док је са северне и југо-источне стране граница обухвата линија планиране ивице тротоара. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

Предлогом парцелације предвиђа се формирање **ГП1**, као и делови кат. парцела бр. 2185/3, 2187/1, 2187/4, 2188/3, 2189/2 и 2186/1 КО Крушевац који су предмет другог предмета препарцелације. Формирана **ГП1** на којој је предвиђена изградња предметних објеката састављена је од кат. парцела бр. 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2186/2, 2186/6, 2187/3, 2187/6, 2187/5, 2188/1 и 2189/3 и делова кат. парцела бр. 2185/3, 2187/1, 2187/4, 2188/3, 2189/2 и 2186/1 КО Крушевац укупне пројектоване површине грађевинске парцеле 24 41 м², а све у складу са Изменом и допуном Плана детаљне регулације “Трг Костурница” у Крушевцу – измене целине Б, подцелине Б1/б - (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/2023)

Укупна површина формиране грађевинске парцеле на којој је предвиђена изградња објеката обухваћеног урбанистичким пројектом износи 2441м², док су делови кат. парцела бр. 2188/3, 2187/4, 2187/1 и 2185/3 КО Крушевац у предвиђени за земљиште јавне намене – пешачка стаза.

Грађевинска парцела број	Пројектована површина парцеле (m ²)	састављена од кат. парцеле	Са уделом у површини (m ²)
1	24 41	к.п. 2185/1	2 67
		к.п. 2185/6	2 43
		к.п. 2185/4	4 18
		к.п. 2185/5	0 39
		дела к.п. 2185/3	0 68
		дела к.п. 2186/1	2 58
		к.п. 2186/5	0 95
		к.п. 2186/3	0 64
		к.п. 2186/4	0 94
		к.п. 2186/2	0 86
		к.п. 2186/6	0 17
		к.п. 2187/3	1 75
		дела к.п. 2187/1	0 35
		к.п. 2187/6	0 36
		дела к.п. 2187/4	0 39
		к.п. 2187/5	0 13
		к.п. 2188/1	2 80
		дела к.п. 2188/3	1 09
		дела к.п. 2189/2	0 67
		к.п. 2189/3	0 74
део к.п. 2185/3	0 35	део к.п. 2185/3	0 35
део к.п. 2187/1	0 26	део к.п. 2187/1	0 26
део к.п. 2187/4	0 44	део к.п. 2187/4	0 44
део к.п. 2188/3	0 41	део к.п. 2188/3	0 41
део к.п. 2189/2	1 03	део к.п. 2189/2	1 03
део к.п. 2186/1	0 05	део к.п. 2186/1	0 05

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази на територији кат. општине Крушевац у улици Трг Костурница. Локација је изграђена стамбеним и помоћним објектима који су предвиђени за рушење.

Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



Табеларни приказ површина у оквиру граница УП-а уписаних у листу непокретности

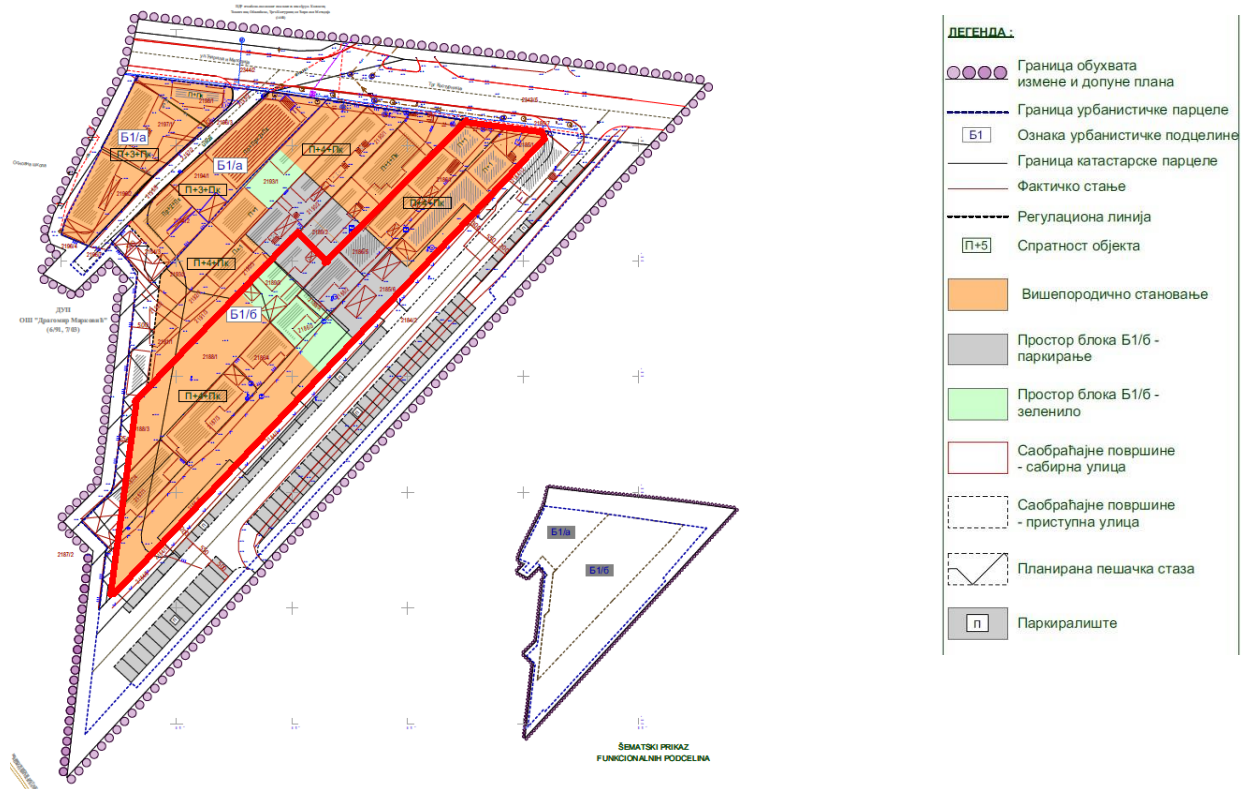
катастарска парцела	број листа непокретности	под објектом (m2)	слободне површине(m2)	укупно (m2)
2185/1	4079	199	68	2 67
2185/6	4079	15	228	2 43
2185/4	4079	170	2 48	4 18
2185/5	4079	/	39	0 39
2185/3	4079	/	103	1 03
2186/1	4074	155	108	2 63
2186/5	4074	42	17	0 59
2186/3	4076	43	21	0 64
2186/4	4077	64	30	0 94
2186/2	4075	54	32	0 86
2186/6	4075	15	2	0 17
2187/3	4078	120	55	1 75
2187/1	4075	31	30	0 61
2187/6	4075	36	/	0 36
2187/4	4075	53	30	0 83
2187/5	4075	13	/	0 13
2188/1	4071	18	262	2 80
2188/3	4071	/	150	1 50
2189/2	5720	110	60	1 70
2189/3	5720	31	43	0 74

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

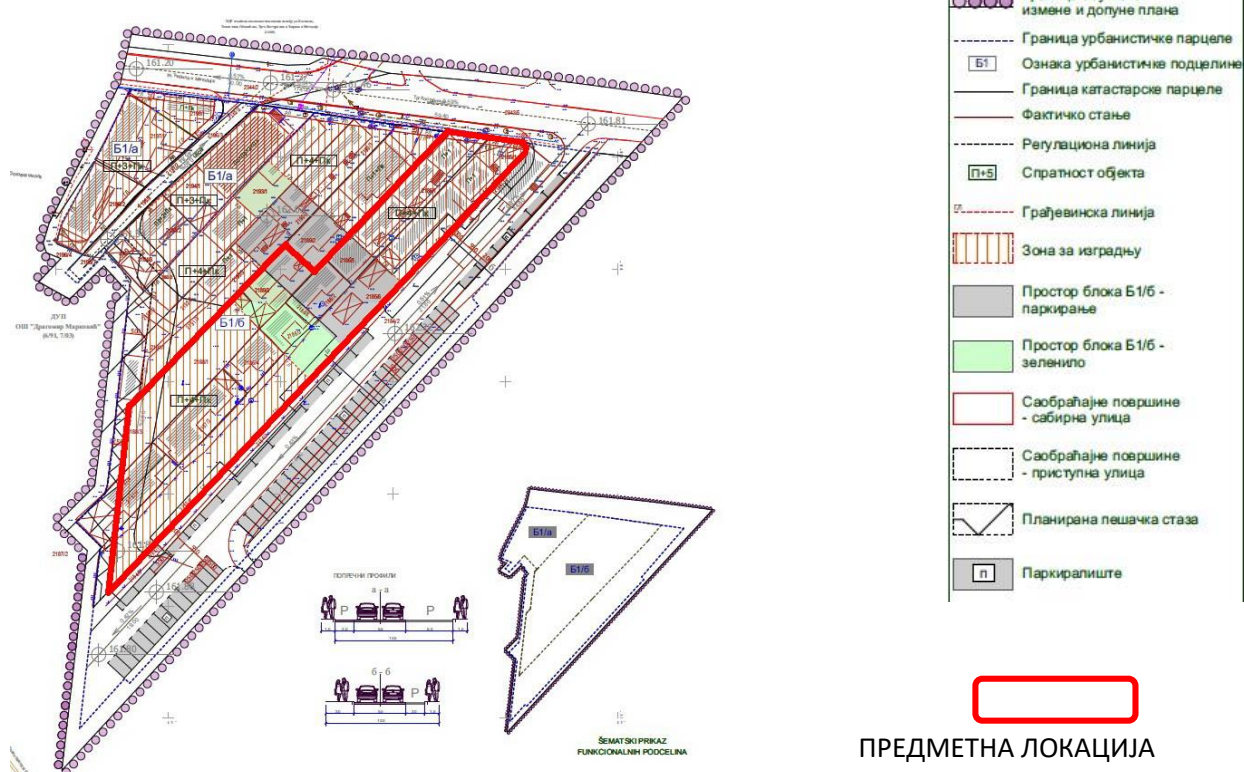
II.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Извод из Измене и допуне Плана детаљне регулације “Трг Костурница” у Крушевцу – измене целине Б, подцелине Б1/б - (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/2023).

Графички прилог ПДР - Планирана намена површина



Графички прилог ПДР - Регулационо-нивелациони план



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања површина локације подцелине Б1/6 обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

Даља разрада урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације јединственог урбанистичко-архитектонског решења пре изградње прописана је за изградњу вишепородичних стамбених објеката.

Општа правила парцелације

Општа правила парцелације садрже услове за формирање грађевинских парцела у односу на начин приступања на јавну саобраћајну површину, минималну ширину фронта и минималну површину парцеле.

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Услови за формирање грађевинске парцеле дефинисани су регулационом линијом према јавној површини, границама према суседним парцелама и преломним тачкама, које су одређене геодетским елементима.

Новоформирана регулациона линија, дата у плану, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле, представља нову границу парцеле, односно поделу између јавне површине и површина за остале намене.

Облик и величина грађевинске парцеле одређују се тако да се на њима може градити у складу са правилима датим у овом плану.

Уколико грађевинска парцела има излаз на више јавних површина, довољно је да минимални фронт буде остварен према једној јавној површини.

Минимална површина и ширина парцеле дефинисане су посебним правилима грађења.

Дозвољена је препарцелација и парцелација парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане планом и обезбеђивање приступа.

Грађевинска парцела се формира, уз поштовање постојећих катастарских парцела и правила овог Плана, задржавањем катастарских парцела које постају грађевинске уколико задовољавају минималне услове прописане за целину у којој се налазе; од делова катастарских парцела; спајањем целих или делова катастарских парцела.

Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле према правилима овог плана.

Промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

Општа правила регулације

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

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

Хоризонтална регулација, односно положај објекта дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулациону линију,
- бочне границе парцеле и
- унутрашњу (задњу) границу парцеле

Грађевинска линија дефинисана је у графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина"

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора у оквиру које је могућа изградња објекта.

За објекте код којих се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом постављање објекта на грађевинску линију је обавезно.

Подземна грађевинска линија (делови објекта, подземна гаража,) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и унутрашњем дворишту изван основног габарита објекта, под условом да се избором начина и котом фундаирања објекта, не угрозе постојећи темељи суседних објеката, инфраструктура или саобраћајна површина.

Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Она се дефинише посебно уколико се не поклапа са грађевинском линијом приземља.

За изградњу објекта јавне намене подземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.

Тип и намена објекта који се могу градити

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 и више стамбених јединица.

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција, комерцијалних и других делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

У зависности од планиране намене простора дефинисани су типови комерцијалних делатности:

Тип КД-02 - подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

Поред објекта планиране намене, на подручју плана могу се градити и објекти компатибилних намена које су планом дефинисане као допунске.

Детаљна намена

Планирана намена у оквиру ове целине је вишепородично становање (тип ВС-02 и ВС-03). У односу на заступљену типологију градње у постојећем стању, положај објекта и њихов потенцијал за развој планираних намена у оквиру ове целине, планиране су две подцелине за које се утврђују услови и основни урбанистички параметри, посебно минимална величина и ширина парцеле, максимална спратност објекта, индекс изграђености, као и однос заступљености основне и компатибилних намена:

подцелина Б1/а - вишепородично становање (тип ВС -02)

подцелина Б1/б -вишепородично становање (тип ВС-03)

Услови за формирање грађевинске парцеле

подцелина Б1/а и Б1/б:

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта у прекинутом низу у овој подцелини је **600.00м²**.

Минимална ширина грађевинске парцеле према улици, за изградњу објекта у прекинутом низу у овој подцелини је **15.00м**.

Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

На угаоним парцелама максимални степен заузетости је **60%**.

Висина венца објекта и спратност

Планирана је изградња објекта спратности **П+4+Пк**.

Максимална висина слемена објекта је **20.00м**, у односу на коту приступне саобраћајнице.

кота пода приземља

Кота пода приземља одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.

За објекте које у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара, а денивелација до 1.20м савладава се унутар објекта.

услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Прилази комерцијалним, пословним и др. садржајима морају бити организовани тако да не ометају функцију становања.

Архитектонско обликовање објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Није дозвољена изградња лучних и мансардних кровова.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирају поткровне етаже у више нивоа.

Кровне баце могу се постављати само на објектима код којих је планирана изградња поткровља.

Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији.

Уколико се на поткровним етажама постављају вертикални кровни прозори – кровне баце, на једном објекту може се поставити само један ред кровних баца на истој висини.

Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2.60м од коте пода.

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Водити рачуна о обради фасаде објекта (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

За реализацију објекта у низу обавезно планирати косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25°.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објекта у оба правца.

На објектима у низу забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

У складу са чланом 29 Правилника о општим правилима за парцелацију регулацију и изградњу - Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

услови оградавања грађевинских парцела

Грађевинске парцеле за вишепородично становање се по правилу не оградајују.

постављање контејнера за одлагање смећа

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализују се у складу са нормативима и то:

1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине и

1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

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

Решење локација судова за смеће приказати у пројекту уређења слободних површина.

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)

Паркирање

При градњи гаража за нове објекте могуће је удруживање инвеститора ради градње заједничког улаза, излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката односно парцела. У том случају обавезна је израда Урбанистичког пројекта, у обухвату удружених парцела.

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

Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.

Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене.

Обезбедити потребан број паркинг места за возила особа са посебним потребама и у складу са важећим Правилником која регулише ову област.

Подземне гараже планирају се испод објеката, у габариту или изван габарита објекта.

Дозвољена је изградња више подземних етажа, под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Тачни положај подземне грађевинске линије утврдиће се на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката.

Обавезна је израда Елабората "Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања", на основу кога ће се тачно дефинисати положај грађ. линија у односу на суседне објекте.

При градњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког улаза, излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката односно парцела, у том случају обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Урбанистички параметри Вишепородичног становања

тип	максимална спратност	Тип објекта	максимални ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
BC-02	до П+3+Пк	слободностојећи	50%	600	15
		непрекинути низ			
		прекинути низ			
BC-03	до П+4+Пк	слободностојећи	50%	750	20
		непрекинути низ		600	15
		прекинути низ		600	15

Зеленило се планира у складу са наменом објекта уз адекватан избор декоративног зеленила, расвете и поплочања.

У функционалном смислу саобраћајнице Ћирила и Методија и Трг Костурница представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутар блоковског саобраћаја.

Нове саобраћајнице предвиђене Планом су планиране са следећим елементима:

- саобраћајница која повезује претходну саобраћајницу и крак улице Ћирила и Методија, за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5.50 метара, са управним и подужним паркирањем и са обостраним тротоаром ширине 1.50 метара;
- саобраћајница унутар урбанистичке подцелине Б1/а за једносмеран саобраћај са једном саобраћајном траком, ширине коловоза 3.50 метара, без тротоара;
- пешачка стаза која повезује две новопланиране саобраћајнице ширине 2,5м до 5м

II.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Предметне катастарске парцеле број 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2185/3, 2186/1, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2186/2, 2186/6, 2187/3, 2187/1, 2187/6, 2187/4, 2187/5, 2188/1, 2188/3, 2189/2 и 2189/3 КО Крушевац су као таква дефинисана у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле.

Укупна површина предметних парцеле је 2695м², а предлогом препарцелације лист бр.2а формира се грађевинска парцела ГП1 - површина парцеле је 2441м².

II.5.2. Намена површина

Простор обухваћен урбанистичким пројектом налази се у урбанистичкој подцелини Б1/б, а по детаљној намени у оквиру целине је **вишепородично становање тип BC-03**.

II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији предметне грађевинске парцеле ГП1 и постојеће улице са северне стране предметне локације, као и са југо – источне стране и новопланиране саобраћајнице, а све у складу са Изменом и допуном ПДР "Трг Костурница".

II.5.3.2. Грађевинска линија

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

Грађевинска линија је на удаљености ~1,50м од регулационе линије са северне стране ка улици Трг Костурница, као и на удаљености 0,00м од регулационе линије са југо – источне стране ка новоформираној улици тј. поклапа се са регулационом. Објекти су у прекинутом низу па се северо-западне бочна линија поклапа са границама суседних парцела.

II.5.4. Типологија објекта

Објекти су у прекинутом низу.

II.5.5. Урбанистички параметри

Минимална потребна површина грађевинске парцеле је 600м²

Површина грађевинске парцеле је 2441м² (24а 41м²).

II.5.5.1. Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости на угаоним парцелама је „Из“=60%

Остварена површина хоризонталне пројекције објекта на грађевинској парцели је 1362,37м²=**55,81%**, док је укупна хоризонтална пројекција објекта 1404,26м², где се 41,89м² налази изнад јавне површине

II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објекта је П+4+Пк

Остварена спратност објекта је По+П+4+Пк

II.5.7. Висина објекта

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

Нулта кота објекта је кота приступног пута.

Максимална висина слемена објекта је 20,00м, у односу на коту приступне саобраћајнице – остварена висина објекат **А_ +18,86м**, а објекат **Б_ +19,24м**.

Дозвољена висина приземља у односу на нулту коту је +1,20м –остварено објекат **А +0,90м**, а објекат **Б +0,80м**, односно +0,20м за комерцијалне делатности – остварена +0,15м

II.5.8. Фазност градње

Урбанистичким пројектом предвиђена је фазна изградња.

I фаза - предвиђени вишепородични стамбени објекат - објекат **Б** и партерно уређење са подземним гаражирањем

II фаза - предвиђени вишепородични стамбено - пословни објекат - објекат **А**

II.5.9. Планирани и остварени урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	Минимална површина грађевинске парцеле 600м ²	2441м ²
мин. фронт парцеле према саобраћајници	20 m	минимална ширина ~18.65м ка улици Трг Костурница и ~135,61м ка новопланираној улици
положај грађ. линије у односу на рег. линију	~1,50м/0,00м	~1,50м/0,00м
растојање од бочне границе парцеле	0,00м	0,00м
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	60%	1362,37м ² = 55,81%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	/	343,36м ² – 14,07%
УРЕЂЕНЕ СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	/	735,27м ² – 30,12%
СПРАТНОСТ	П+4+Пк	По+П+4+Пк
МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА	20,00м	18,86м/19,24м
КОТА ПРИЗЕМЉА	+1,20м висина приземља +0,20м комерц. делатности од коте приступног пута односно нулте коте	објекат А +0,90м, објекат Б +0,80м +0,15м локали објекат Б од коте приступног пута односно нулте коте
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	3261,53м ² +5102,88м ² = 8364,41м² (објекат А + објекат Б)
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	1456,03м ² +520,84м ² 1976,87м² (I+II фаза)
БРГП УКУПНО	надземна + подземна БРГП	8364,41м ² +1976,87м ² 10341,28м² (I+II фаза)

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	- једно ПМ/70м ² корисне пов. пословног простора потребно 207,96м ² /70м ² = 3ПМ -једно ПМ/стану објекат А потребно 33ПМ објекат Б потребно 65ПМ укупно потребно 101 ПМ	I фаза – објекат Б остварено у партеру – 11ПМ (од тога 4ПМ за инвалиде) <u>у подземној гаражи 1 – 16ГМ</u> (на хидрауличним платформама „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“) <u>у подземној гаражи 2 – 22ГМ</u> (од тога 8 стандарних ГМ и 14 независних ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“) <u>у подземној гаражи 3 – 25ГМ</u> (од тога 1 стандардно ГМ и 24 ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“) у партеру – 6ПМ ОСТВАРЕНО 80ПМ II фаза – објекат А <u>у подземној гаражи 4 – 21ГМ</u> (од тога 5 стандарних и 16 независних ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“) ОСТВАРЕНО 21ПМ укупно остварено – 101ПМ
--------------------	--	---

II.6. НАЧИН 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 управна и подужна места простор за маневрисање са ходом уназад пројектовати са мин ширином 5.0м – 6.4м
- Остварени број паркинг места 101ПМ, димензија мин.2,5х5,0м за управно паркирање и 2,0х5,50м за подужно паркирање.
- Паркирање возила је решено у оквиру грађевинске парцеле у подземним гаражама и на партеру и то као независно паркирање са хидрауличним платформама - „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“(графички прилог) и слободно паркирање у оквиру гаражних и паркинг места.

I фаза – објекат Б

остварено у партеру – **11ПМ** (од тога 4ПМ за инвалиде)

у подземној гаражи 1 – **16ГМ**

(на хидрауличним платформама „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“ - 8 на доњем и 8 на горњем нивоу)

у подземној гаражи 2 – **22ГМ**

(од тога 8 стандарних ГМ и 14 независних ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“ - 7 на доњем и 7 на горњем нивоу)

у подземној гаражи 3 – **25ГМ** (од тога 1 ГМ за инвалиде и 24 ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“ - 12 на доњем и 12 на горњем нивоу)

у партеру – **6ПМ**

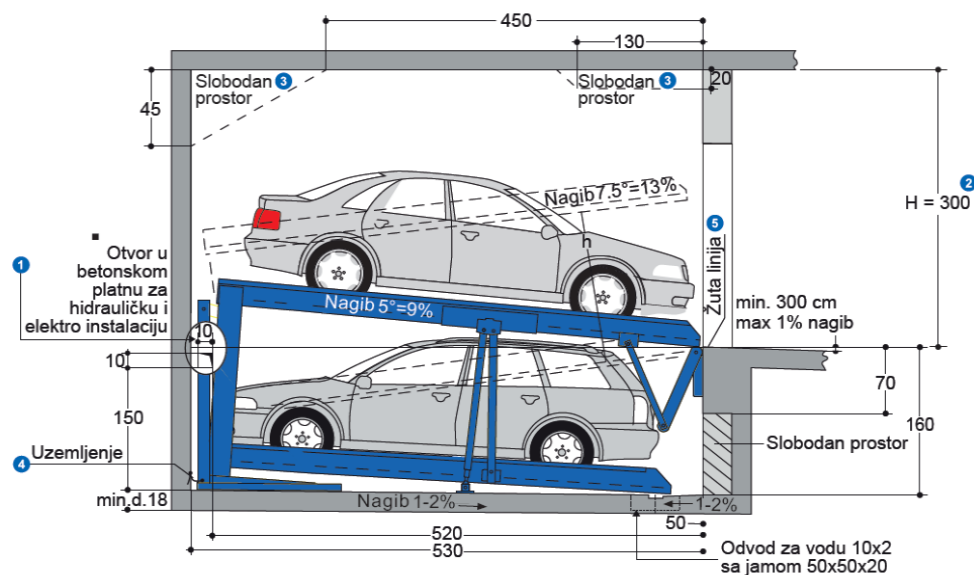
ОСТВАРЕНО 80ПМ

II фаза – објекат А

у подземној гаражи 4 – **21ГМ** (од тога 5 стандарних и 16 независних ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“ - 8 на доњем и 8 на горњем нивоу)

ОСТВАРЕНО 21ПМ

укупно остварено I и II фаза – 101ПМ



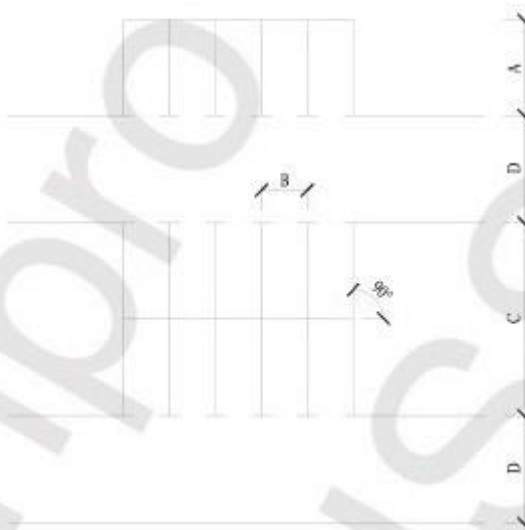
Табела 3 – Мере места за управно паркирање

Мере у метрима

Тип возила	A	B	C	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 наткрићења при управном паркирању путничког аутомобила

II.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији постоје изграђени водоводни прикључци који су недовољног капацитета и не задовољавају потребе предвиђених објеката, неопходно је пројектовати нови водоводни прикључак Ø110мм. Нови водоводни прикључак прикључити на најближу постојећу градску водоводну мрежу ТПЕØ110 у ул. Трг Костурница и ул. Ћирила и Методија. Спољна хидрантска мрежа предвиђена је са постављеним спољним хидрантима на минималном растојању од објекта од 5,00м, зона противпожарне заштите коју не покривају спољни хидранти на ГП1 допунити са уличним хидрантима.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу од ЈКП "Водовод Крушевац", број 256/2 од 16.11.2023. године Крушевац.

II.6.2.2. Канализациона мрежа

На предметној локацији постоје изграђени фекални канализациони прикључци који су недовољног капацитета и не задовољавају потребе предвиђених објеката, неопходно је пројектовати нови канализациони прикључак Ø200мм. Нови канализациони прикључак прикључити на најближу постојећу градску канализациону мрежу Ø200мм у ул. Ћирила и Методија.

Атмосферска канализација предвиђа се гравитационим путем преко поплочаних површина, риголама и сливних решетки.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу од ЈКП "Водовод Крушевац", број 256/2 од 16.11.2023. године Крушевац.

II.6.2.3. Електро мрежа

Прикључење предвиђених објеката на електро мрежу обезбеђује изградњом трафо станице 10/0,4кV снаге 1х630kVA са свим потребним приступним коридорима на обележеној локацији, а све у складу са претходним условима Електродистрибуције Србије.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 250400-Д.09.11.-516362/1-2024 од 22.11.2023. године.

II.6.2.4. Гасна мрежа и постројења

На предвиђеној локацији постоји изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОР 4 бар. Предвиђа се прикључак на гасовод преко постојеће трасе гасовода, на МРС (мерно регулациони сет) и КГБ (контејнерски гасни блок)

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за снабдевање гаса „Србија гас“ број 05-03-3/01-24 од 16.01.2024. године

II.6.2.5. Саобраћајно – технички услови

Саобраћајни прикључак за предметну локацију предвиђа се преко новопланиране саобраћајнице са југо - источне стране локације - кат. парцела бр. 2184/2 КО Крушевац.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац број II-3546 од 22.11.2023.године.

II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За одлагање комуналног отпада из предвиђених објеката, потребно је поставити 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине објекта и 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора, укупно је потребно 8 контејнера који задовољавају потребе објеката. Контејнер су предвиђен на слободној површини - 5 контејнера, као и у подрумском делу објекта **А** - 3 контејнера

II.6.2.7. Услови за уређење слободних површина

- Зелене и слободне површине
 - Зеленило 343,36м² – 14,07%
 - Саобраћајне и манипулативне површине 735,27м² – 30,12%

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 следеће мере техничке заштите приликом коришћења предметног подручја у оквирима граница плана.

- Уколико се у току извођења грађевинских и других земљаних радова наиђе на до сада непознате археолошке слојеве, структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту 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 које 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 службене заштите
- Уколико се приликом грађевинских (земљаних) радова наиђе на архитектонске остатке из прошлости, од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом за заштиту споменика културе и надлежним Министарством културе израдити мере техничке заштите откривених остатака
- Забрањује се неовлашћено прикупљање археолошког материјала
- Трошкове истраживања, заштите, чувања, публикација и излагања добра које ужива претходну заштиту све до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите сноси инвеститор
- Уколико дође до било какве промене граница плана, неопходно је да инвеститор прибави додатне услове Завода

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови
 „Завода за заштиту споменика културе“ Краљево број 1392/2 од 28.11.2023.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.

Вишепородични стамбени објекта - објекат **Б**, спратности По+П+4+Пк и партерно уређење са подземним гаражирањем – фаза I и вишепородичног стамбено - пословног објекта - објекат **А**, спратности По+П+4+Пк – фаза II, 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 1кВ до 400 kV („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 превођење у нешкодљиво стање.

Забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

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

Заштита ваздуха

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

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

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

Заштита вода

Не очекује се 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

Изградња објекта предметног пројекта планирана је у две фазе.

Прва фаза изградње: Вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пк - „Б“ и Партерно уређење са подземним гаражирањем

Друга фаза изградње: Пословно-стамбени објекат По+П+4+Пк – „А“

ФАЗА 1

ОБЈЕКАТ Б и Партерно уређење са подземним гаражирањем

Изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Рк на кат. парцелама , на КП.БР. 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2185/3, 2186/1, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2187/3, 2186/2, 2186/6, 2187/1, 2187/6, 2187/4, 2187/5, 2188/1, 2188/3, 2189/2, 2189/3, све К.О. Крушевац.

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

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Локација предметног објекта се налази у Крушевцу у Ул. Трг Костурница.

На поменути парцелама планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пк и Партерно уређење са подземним гаражирањем.

Предметне парцеле обухваћене су Изменом и допуном Плана детаљне регулације „Трг Костурница у Крушевцу – измене целине Б, подцелина Б1/6“ – (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/23).

Парцеле су неправилног облика, позициониране својим ужим странама паралелно са улицом Трг Костурница.

Укупна површина свих парцела је 2695м². Предлогом пројекта препарцелације формира се нова грађевинска парцела површине 2441 м².

Постојећи објекти на предметним парцелама предвиђени су за рушење.

ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА Б:

- Нето површина подрума: 1289,82 м².
- Нето површина приземља: 669,68 м².
- Нето површина типског спрата: 750,94 м².
- Бруто површина подрума: 1456,03 м².
- Бруто површина приземља: 818,08 м².
- Бруто површина типског спрата: 856,96 м².
- Укупна БРГП: 6558,91 м².
- Површина хоризонталне пројекције објекта на парцели: 832,25 м².
- Површина хоризонталне пројекције објекта на јавну површину: 24,71 м².

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ

Габарит пројектованог објекта постављен је у потпуности на ПДР-ом задате грађевинске линије, као што је дефинисано у графичком приказу. Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама; грађевинске линије су према улици Трг Костурница и према пешачкој стази, а како је објекат у непрекинутом низу, бочне стране објекта су условљене и границама према суседним парцелама, од којих је удаљеност умањена за неопходан дилатациони размак. На партеру је обезбеђено 11 паркинг места.

При пројектовању објекта испоштовани су у потпуности параметри наведени у ПДР-у. Објекат има 5 надземних етажа и једну подземну. Приземље је подигнуто од тла за 85цм. Кров је кос, покривен теголом са завршном кровном атиком. Еркери су пројектовани на предњој фасади, почев од првог спрата, на висини већој од 3м.

Приступ партерном паркирању и подземним гаражама I и II је кроз пасаж, преко наткривене рампе нагиба 12,7%.

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

ФУНКЦИЈА

У функционалном смислу објекат је намењен за вишепородично становање, спратности По+П+4+Пк. Подрумска етажа овог објекта предвиђена је за подземне гараже – гаража I и гаража II.

Гаража I има укупно 16 гаражних места, који су решени системом независног паркирања на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“. У гаражи II је предвиђено укупно 22 паркинг места (8 стандарних ГМ и 14 независних ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“).

Приземље и остале више етаже су предвиђене за становање, а у оквиру њих је пројектовано 65 стамбених јединица. Главни улаз у објекат је из улице Трг Костурница, а споредни улаз је из дворишта објекта.

Вертикалне комуникације предвиђене су у виду степеништа и два лифта који обезбеђују везу између свих етажа. Степенишни простор је природно осветљен и проветрен преко отвора на фасади.

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

КОНСТРУКЦИЈА

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

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

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Материјализација зидова испуне у објектима су следећа:

- Зидови фасадне испуне су: унутрашњи малтер 2цм, гитер блок дебљине 20цм, термоизолација је камена вуна и акрил.
- Унутрашњи зидови су од блокова 20цм и 12цм малтерисани и обојени.
- Кровни покривач је тегола на дрвеној подконструкцији.
- Спољна столарија је од ПВЦ профила, у белој боји, застакљена термопан стаклом дебљине адекватне пројектованој димензији стакла.
- Унутрашња столарија је дрвена.
- Прилази и стазе око објекта предвиђени су од набијеног бетона са декоративним попличавањем (бехатон).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта (електоинсталације, инсталације водовода и канализације) .

Прикључци су планирани у складу са условима надлежних јавних предузећа.

ФАЗА 2

ОБЈЕКАТ А

Изградња Пословно-стамбеног објекта „А“ спратности По+П+4+Пк – фаза II на катастарским парцелама, на КП.БР. 2185/1, 2185/6, 2185/4, 2185/5, 2185/3, 2186/1, 2186/5, 2186/3, 2186/4, 2187/3, 2186/2, 2186/6, 2187/1, 2187/6, 2187/4, 2187/5, 2188/1, 2188/3, 2189/2, 2189/3, све К.О. Крушевац.

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

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Локација предметног објекта се налази у Крушевцу у Ул. Трг Костурница.

На поменутих парцелама се након ФАЗЕ I планира изградња Пословно-стамбеног објекта спратности По+П+4+Пк – фаза II.

Предметне парцеле обухваћене су Изменом и допуном Плана детаљне регулације „Трг Костурница у Крушевцу – измене целине Б, подцелина Б1/Б“ – (Сл. Лист града Крушевца бр. 15/23).

Парцеле су неправилног облика, позициониране својим ужим странама паралелно са улицом Трг Костурница.

Укупна површина свих парцела је 2695м². Предлогом пројекта препарцелације формира се нова грађевинска парцела површине 2441 м². Постојећи објекти на предметним парцелама предвиђени су за рушење.

ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА А

- Нето површина подрума: 498,09 м².
- Нето површина приземља: 453,95 м².
- Нето површина I, II спрата и поткровља: 477,02 м².
- Нето површина II и IV спрата: 477,74 м².
- Бруто површина подрума: 520,84 м².
- Бруто површина приземља: 522,02 м².
- Бруто површина I, II спрата и поткровља: 547,89 м².
- Бруто површина II и IV спрата: 547,92 м².
- Укупна БРГП: 2686,53 м².
- Површина хоризонталне пројекције објекта на парцели: 530,12 м².
- Површина хоризонталне пројекције објекта на јавну површину: 17,18 м².

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ

Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама. Габарит пројектованог објекта је својим бочним странама у потпуности постављен на ПДР-ом задате грађевинске линије; објекат је са своје предње стране на грађевинској линији у једној тачки. С обзиром да је објекат у непрекинутом низу, са задње стране је постављен на новопроектвану границу парцеле од које је удаљеност умањена за неопходан дилатациони размак.

При пројектовању објекта испоштовани су у потпуности параметри наведени у ПДР-у. Објекат има 5 надземних етажа и једну подземну. Приземље је у делу становања подигнуто од тла за 90цм, док су локали подигнути за 20цм од коте приступне саобраћајнице. Кров је кос, покривен фалцованим лимом са завршном кровном атиком. Еркери су пројектовани на предњој фасади, почев од првог спрата, на висини већој од 3м. Предвиђени материјали у обради фасаде су акрил (деммит фасада) и стаклене површине (балконска врата и прозори) у ПВЦ рамовима.

Партерно уређење са подземним гаражирањем пројектовано је кроз I фазу, у делу парцеле које је планом предвиђено за паркирање и зелену површину. Партерно уређење са подземним гаражирањем подигнуто је за 0,90м од приступне саобраћајнице. Прилаз партеру је помоћу колске рампе која је у склопу фазе II. Површина која је планом предвиђена за зеленило је у потпуности задржана, док је у делу који је намењен паркирању испројектовано 6 паркинг места и планирано је додатно зеленило. Силазним рампама приступа се подземним гаражама (гаража III и гаража IV). Партерно уређење са подземним гаражирањем је пројектовано тако да је инвеститор у обавези да омогући приступ паркирању остатку целине Б Трга Костурница, партерно и подземно.

ФУНКЦИЈА

У функционалном смислу објекат је претежно намењен за вишепородично становање, а једним делом приземље објекта намењено је пословању. Објекат је спратности По+П+4+Пк.

Подрумска етажа овог објекта пројектована је као подземна гаража са оставама, а подземној етажи приступа се помоћу колске рампе нагиба 15%.

Подземна гаража број IV има укупно 21 гаражно место. (5 стандардних и 16 независних ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“). Подземна гаража број III има укупно 25 гаражних места (1 стандардно ГМ и 24 ГМ на хидрауличним платформама – „SINGLE I DOUBLE KOSI PITT SISTEMI“).

У приземљу је део објекта намењен становању, а други део објекта су локали; остале више етаже су предвиђене за становање, а у оквиру њих је пројектовано 33 стамбених јединица. Главни улаз у објекат је из улице Трг Костурница, а прилаз локалима је оријентисан према самом Тргу Костурница.

Вертикалне комуникације предвиђене су у виду степеништа и једног лифта који обезбеђују везу између свих етажа. Степенишни простор је природно осветљен и проветрен преко отвора на фасади.

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

КОНСТРУКЦИЈА

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

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

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Материјализација зидова испуне у објектима су следећа:

- Зидови фасадне испуне су: унутрашњи малтер 2цм, гитер блок дебљине 20цм, термоизолација је камена вуна и акрил.
- Унутрашњи зидови су од блокова 20цм и 12цм малтерисани и обојени.
- Кровни покривач је тегола на дрвеној подконструкцији.
- Спољна столарија је од ПВЦ профила, у белој боји, застакљена термопан стаклом дебљине адекватне пројектованој димензији стакла.
- Унутрашња столарија је дрвена.
- Прилази и стазе око објекта предвиђени су од набијеног бетона са декоративним попличавањем (бехатон).
- Потпорни армиранобетонски зидови 20цм
- Армиранобетонски зидови гараже 20цм
- Прилазна рампа и партерно паркирање су од армираног бетона са декоративним попличавањем (бехатон). Двориште се предвиђа као уређен, осветљен и озелењени простор.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта (електоинсталације, инсталације водовода и канализације).

Прикључци су планирану у складу са условима надлежних јавних предузећа.

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.

ОБРАЋИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.