

## II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### II.1. УВОД

#### II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| ▪ Број захтева:                | 350-938/2024          |
| ▪ Датум подношења:             | 13.12.2024. године    |
| ▪ Инвеститор:                  | МАРЕЛ Д.О.О. Крушевац |
| ▪ Место                        | Крушевац              |
| ▪ Катастарска општина          | КО Велико Головоде    |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 1452/1                |

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора Видак Бојана из Крушевца и на основу информације о локацији Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-938/2024 од 13.12.2024. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта за изградњу индустријског објекта – складиште металне галантерије, спратности /П/ на кат. пар. бр. 1452/1 КО Велико Головоде, Крушевац, привођење простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Просторним планом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011), 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 Просторним планом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011) припада примарном сеоском насељу, збијени тип насеља и планом намене површина налази се у планираном грађевинском подручју. За комерцијално – пословне, производне и јавне објекте у стамбеном ткиву и у радним зонама у границама грађевинског подручја планом је 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 биро “АНЂЕЛИЋ-ПРОЈЕКАТ-ИНЖЕЊЕРИНГ” доо, Крушевац чији је одговорни пројектант Иван Анђелић диа.

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња индустријског објекта – складиште металне галантерије, спратности /П/ на кат. пар. бр. 1452/1 КО Велико Головоде укупне површине грађевинских парцела 14 86м<sup>2</sup>.

Пројектовани објекат је слободностојећи, правоугаоног облика, а по намени индустријски објекат – складиште металне галантерије, спратности /П/, са функционалном организацијом простора као јединствену целину у функцији основне намене објекта.

## 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:

- Просторни план града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011)

**Даља разрада Просторног плана врши се израдом урбанистичког пројекта према потреби о обавезно за:**

- комерцијално – пословне, производне и јавне објекте у стамбеном ткиву и у радним зонама у границама грађевинског подручја

## II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу број 1452/1 КО Велико Головоде.

Граница УП-а се поклапа са границама катастарске парцеле 1452/1 КО Велико Головоде и суседних катастарских парцела. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 14 86м<sup>2</sup>.

## II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази на територији катастарске општине Велико Головоде.

Локација је неизграђена.

Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

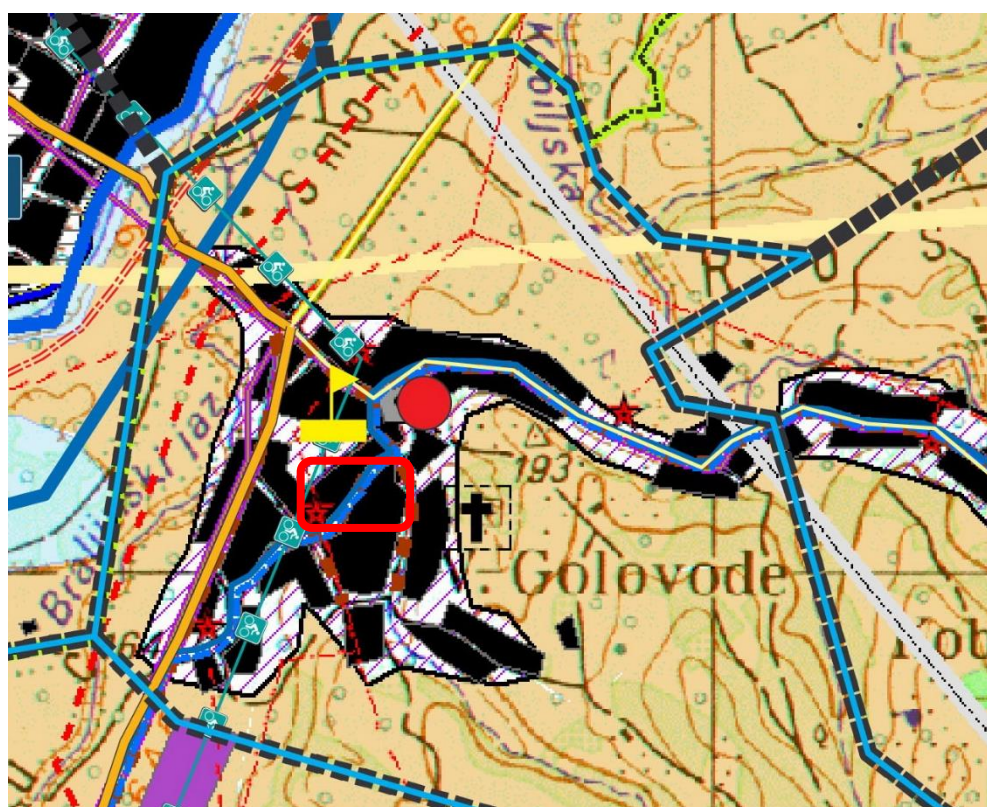
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписаних у листу непокретности број 850.

| катастарска парцела | број листа непокретности | под објектом (m2) | слободне површине(m2) | укупно (m2)  |
|---------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| 1452/1              | 850                      | 148               | 14 86                 | 14 86        |
| Укупна површина ГП1 |                          |                   |                       | <b>14 86</b> |

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

## II.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Извод из ПП-а града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011) и планом намене површина део предметних парцела налази се у потенцијалној радној зони, а део у простору заштитног појаса државног пута



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### Комерцијалне и производне делатности

Комерцијални објекти су претежно намењени за комерцијалне делатности: трговина, занатство, пословне и финансијске услуге, откупне станице пољопривредних производа и други пословни простори.

Производни објекти су намењени за разноврсне привредне делатности: индустријска и занатска производња, објекти саобраћајне привреде, складишта и други.

Поред општих правила регулације и парцелације које важе за све објекте у грађевинском земљишту, дата су и посебна правила за комерцијалне и производне објекте и могу бити организовани као:

- **комерцијално-пословни и производни садржаји у стамбеном ткиву и**
- комерцијално-пословни и производни садржаји у радним зонама

Приликом издавања Локацијске дозволе применити критеријуме заштите животне средине према категоризацији делатности датој у Стратешкој процени (поглавље - Критеријуми заштите животне средине од негативних утицаја привредних делатности).

### Комерцијално-пословни и производни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се комерцијални, пословни и производни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

- **намена објекта**

Комерцијално-пословни и производни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатство, пословне услуге, откупне станице пољопривредних производа и сл.
- комерцијално и пословни садржаји са доминантном комерцијалном и пословном наменом: трговина (шопинг центри, робне куће, велетржнице, маркети, и др.), финансије (банке, мењачнице, осигурање и др.)
- трговинско-пословни центар.
- мање производне јединице - мали производни погони: мала и средња предузећа, механичарске радионице, мања занатска производња и сл.

- **правила регулације и парцелације, положај објекта на парцели, висинска регулација, ограђивање парцела**

За комерцијалне, пословне и производне објекте у стамбеном ткиву - комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга (продавнице, пословни простори, занатство, пословне услуге, откупне станице пољопривредних производа и сл.) и мање производне јединице (мали производни погони: мала и средња предузећа, механичарске радионице, мања занатска производња и сл.), важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс заузетости и индекс изграђености, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели и др.) као за стамбено-пословне објекте у вишепородичном или породичном становању, у зависности од типологије насеља, а у складу са типологијом градње. У зони вишепородичног становања, на парцелама мањим од 600м<sup>2</sup>, а већим од 300м<sup>2</sup> могу се градити комерцијално-пословни садржаји, са истим урбанистичким параметрима који важе за вишепородично становање.

За комерцијално-пословне објекте који се могу градити у целом или делу урбанистичког блока у стамбеном ткиву, са комерцијално-пословним садржајима - трговина (шопинг центри, робне куће, велетржнице, маркети, и др.), трговинско-пословни центри, бензинске и гасне станице, важе иста правила за урбанистичке регулације и парцелације (индекс заузетости и индекс

изграђености, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели и др.) као за комерцијално-пословне и производне садржаје у радним зонама. Ови објекти се могу градити само на парцелама већим од 15 ари.

Такође, поред предходно дефинисаних правила, важе и следећа правила:

- приступи - улази у комерцијално-пословне или производне делове објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова
- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле, минималне ширине 5,0м
- организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или производни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења.
- у склопу парцеле мањег производног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила, у минималној ширини од 3м према контактним парцелама друге намене и 6м према улици
- грађевинске парцеле комерцијално-пословних и производних комплекса свих врста и типова изградње оградају се транспарентном оградом висине до 1,40м, изузетно 2,20м.
- код изградње јавних саобраћајница, пешачких стаза и тротоара, као и код прилаза комерцијално-пословних и производних објеката, морају се применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица ("Сл. Гласник РС", бр.18/97).

#### **- типологија објеката**

Комерцијални, пословни и производни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели
- у склопу стамбеног објекта - у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту (само за производне садржаје), у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели
- посебни објекти у комплексима

У оквиру грађевинских парцела комерцијалних, пословних и производних садржаја у склопу стамбеног ткива забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади, прерада пластичних маса и сл.), осим у оквиру грађевинских парцела у сеоском насељу.

Дозвољене су све групе производне делатности које не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.

На грађевинским парцелама уз комерцијалне, пословне и производне објекте у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и слично.

Производни објекти су објекти у већим производним комплексима, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним производним активностима:

- индустрија- фабрике
- производни, прерађивачки и дистрибутивни погони свих индустријских грана
- складишта индустријских сировина, магацини индустријских производа и др.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси. Дозвољене су све групе делатности, осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух, воду).

Могућа је фазна градња. У свакој фази мора се обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.

Према саобраћајницама где се очекује веће саобраћајно оптерећење, као што су државни пут другог реда пут и будући ауто-пут, нису дозвољени садржаји прехранбене производње непосредно оријентисани ка овим саобраћајницама.

#### **- правила регулације и парцелације**

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле који је минималне ширине 5,0м.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте комплекса је од 5,0м-40м од регулације саобраћајнице, у зависности од ранга саобраћајнице, а у складу са датим Правилима грађења са аспекта саобраћајне инфраструктуре. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница, информациони и контролни пункт комплекса.

Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини радног комплекса.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса. За комерцијалне, пословне и производне комплексе дефинисана је минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

- минимална величина парцеле је 1500м<sup>2</sup>
- саобраћајно манипулативне површине 20-30% површине парцеле
- зелене површине минимално 30% површине парцеле
- минимална ширина парцеле је 30м.
- грађевинска линија је условљена рангом саобраћајнице.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања 10% од минималне површине или ширине дате Планом, може се утврдити изградња или доградња објекта са 10% мањим урбанистичким показатељима (инекс заузетости и индекс изграђености) који су Планом дати као максимални.

Уколико парцела има приступ на две или више основних саобраћајница обавезна је грађевинска линија према саобраћајници вешег ранга, а ако је парцела на углу, обе грађевинске линије су обавезне.

#### **- типологија објеката**

Објекти су најчешће слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени комерцијално-пословни или производни комплекс.

#### **- положај објекта на парцели**

Комплекси у радним зонама треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирани према јавној површини (улици), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

### **Комерцијално-пословни и производни комплекси – позиционирање објекта**

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, а не мање од 5,0м, за формирање противпожарног пута, уз обавезу садње најмање једног реда дрвореда. Међусобно растојање између објеката је минимално  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

#### **- висинска регулација**

Максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је:

- објекти услуге од П до П+3. (Спратност П+3 се односи на објекте трговине: {опинг центри, робне кује, велетр`нице, маркети, пословни центри и др.}).
- производни објекти и складишта су углавном приземни.
- спратност радних и индустријских објеката може бити П до По+П+2 (у зависности од технолошког процеса и производње).

Производни објекти и складишта могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе.

Максимална висина објеката у радним зонама је 18м. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и слично).

#### **- урбанистички показатељи**

За комерцијално-пословне и производне комплексе у обухвату плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

|                                    | макс. индекс<br>заузетости<br>(I2) % | макс. индекс<br>изграђености<br>(II) k | макс. спратност                                   | мин %<br>зелених<br>површина | број паркинг<br>места                                                 |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| комерцијално-<br>пословни комплекс | 40%                                  | 1,6                                    | П+3                                               | 30%                          | 2пм/70м <sup>2</sup>                                                  |
| <b>производни<br/>комплекс</b>     | <b>40%</b>                           | <b>1,2</b>                             | <b>до 18м<br/>(осим технолошких<br/>објеката)</b> | <b>30%</b>                   | <b>број п.м. у<br/>односу на број<br/>запошљених и<br/>посетилаца</b> |

Код изградње јавних саобраћајница, пешачких стаза и тротоара, као и код прилаза комерцијално-пословних и производних објеката, морају се применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица.

#### **- правила за посебне објекте у комплексима**

Дозвољена је изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су: фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови и друго.

Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти постављају се тако да не представљају опасност по безбедност и да не ометају значајно сагледљивост објеката. Потребна је верификација Урбанистичког пројекта на Комисији за планове, пре издавања локацијске дозволе.

На грађевинским парцелама уз комерцијалне, пословне и производне објекте у привредним зонама могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и слично.

#### **- *архитектонско обликовање објеката***

Објекте градити од чврстих савремених материјала уколико њихова намена не захтева супротно, уз поштовање прописа и нормативе за градњу ове врсте објеката.

Кровови извести као равне или у нагибу, са максималним нагибом од 45%.

Приликом пројектовања производних, магацинских, услужних и пратећих објеката држати се важећих прописа за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта. Фундирање објеката вршити по изради геомеханичких елабората.

За производне објекте обавезна је израда Технолошког пројекта и процене утицаја на животну средину за објекте за које је то Законом прописано.

За реконструкцију објекта примењују се правила утвржена за изградњу објекта.

Код изградње комерцијално–пословних објеката, као и код прилаза објектима, морају се применити одредбе важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица.

#### **- *правила за слободне и зелене површине на парцели***

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 30%. У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

- 2м од бочних и задње границе парцеле и
- 6м према саобраћајници

Сва неопходна заштитна одстојања – од суседа, појасеви санитарне заштите и друго морају се остварити унутар саме парцеле.

У оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређивање површина за отворене депоније, већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

За паркирање возила за сопствене потребе и за запошљене, инвеститори, односно власници производних комплекса свих врста и типова изградње, обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај пољопривредних машина и возила, како теретних, тако и путничких у зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати и претоварно-манипулативне површине.

Грађевинске парцеле производних комплекса свих врста и типова изградње оградају се транспарентном оградом или изузетно зиданом оградом уколико је то неопходно због технологије производног процеса или безбедности висине до 2,2м.

## II.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Предметна катастарска парцела број 1452/1 КО Велико Головоде је као таква дефинисана у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле. Укупна површина предметне парцеле је 1486м<sup>2</sup>.

### II.5.2. Намена површина

Просторним планом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011) и планом намене површина налази се у стамбеном ткиву.

### II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

#### II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији предметних катастарске парцеле бр. 1452/1 КО Велико Головоде и 1473/4 КО Велико Головоде тј. постојеће улице Војводе Вука.

#### 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 9,25м од регулационе линије тј. постојеће улице, а све у складу са ПП-ом.

### II.5.4. Типологија објекта

Објекат је слободностојећи.

### II.5.5. Урбанистички параметри

Минимална потребна површина грађевинске парцеле је 1500м<sup>2</sup>

Површина грађевинске парцеле је 1486м<sup>2</sup> (14а 86м<sup>2</sup>).

#### II.5.5.1. Индекс заузетости и коефицијент изграђености

Максимални индекс заузетости на парцели за слободностојеће објекте је „Из“=40%, умањено за 10% „Из“=36%

Остварена површина хоризонталне пројекције свих објекта је 534,30м<sup>2</sup>=**35.95%**

Максимални коефицијент изграђености на парцели за слободностојеће објекте је „Ии“=1,2, умањено за 10% „Ии“=1,08

Остварена укупна брупо површина свих објекат је 534,30м<sup>2</sup>; коефицијент изграђености на парцели за предвиђене објекте је **Ии=0,36**

### II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена висина објекта је 18,00м

Остварена спратност/висина објекта је П

### II.5.7. Висина објекта

Висина објекта дефинише се према Нултој коти.

Нулта кота објекта је кота приступног пута.

Висина приземља у односу на нулту коту је +0,00м

Остварена висина коте слемеа у односу на нулту коту је +6,22м

### II.5.8. Фазност градње

Урбанистичким пројектом није предвиђена фазна изградња.

**II.5.8. Планирани и остварени урбанистички параметри**

| УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ                                          | ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ                                       | ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ НА ГРАЂЕВНИСКОЈ ПАРЦЕЛИ                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА                                             | Минимална површина грађевинске парцеле<br>1500м <sup>2</sup> | 1486м <sup>2</sup>                                                                          |
| МИНИМАЛНИ ФРОНТ ПАРЦЕЛЕ<br>ПРЕМА САОБРАЋАЈНИЦИ                  | 30 m                                                         | минимална ширина ~31,42м<br>ка постојећој улици                                             |
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ<br>У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ<br>ЛИНИЈУ | 5,00m                                                        | ~9,25м                                                                                      |
| РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ<br>ПАРЦЕЛЕ                           | 5,00м                                                        | 5,00м                                                                                       |
| СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ                                               | 40% - умањено за 10%- 36%                                    | 534,30м <sup>2</sup> – <b>35,95%</b>                                                        |
| КОЕФИЦИЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ                                         | 1,2 - умањено за 10% - 1,08                                  | 534,30м <sup>2</sup> – <b>0,36</b>                                                          |
| ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ                                                 | мин 30%                                                      | 466,73м <sup>2</sup> – <b>31,42%</b>                                                        |
| СЛОБОДНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ<br>ПОВРШИНЕ                            | 20-30%                                                       | 484,87м <sup>2</sup> – <b>32,63%</b>                                                        |
| МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ                                            | 18,00м                                                       | П                                                                                           |
| КОТА ПРИЗЕМЉА                                                   | /                                                            | +0,00м од коте терена                                                                       |
| БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА                                            | /                                                            | <b>534,30м<sup>2</sup></b>                                                                  |
| БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА                                            | /                                                            | /                                                                                           |
| БРГП УКУПНО                                                     | /                                                            | <b>534,30м<sup>2</sup></b>                                                                  |
| БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА                                              | број паркинг у односу на<br>50% радника прве смене           | број радника једне смене је<br>3 радника – потребно 2ПМ<br>остварено у партеру – <b>2ПМ</b> |

## II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### II.6.1. Општи услови за изградњу саобраћајних површина

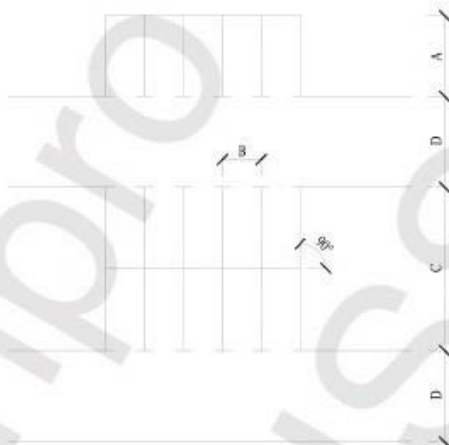
- Колски прилаз унутрашњости локације за паркирање возила корисника простора обезбеђен је прилазом са јавне саобраћајне површине.
- Све колске прилазе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Сва паркинг места су према важећим стандардима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

Табела 3 – Мере места за управно паркирање

| Тип возила          | А    | В   | С    | Мере у метрима |
|---------------------|------|-----|------|----------------|
|                     |      |     |      | Д              |
| Путнички аутомобили | 5,0  | 2,5 | 10,0 | 7,4*           |
|                     |      |     |      | 5,0**          |
| Аутобуси            | 15,2 | 3,5 | 30,4 | 18,0*          |
| 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

## **I.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре**

### **II.6.2.1. Водоводна мрежа**

На предметној катастарској парцели бр. 1452/1 КО Велико Головоде не постоји изграђена градска водоводна мрежа. За прикључење предвиђеног објекта предвидети прикључак на градску водоводну мрежу Ø110мм у улици Војводе Вука. 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 281/2 од 08.01.2025. године Крушевац.

### **II.6.2.2. Канализациона мрежа**

На предметној катастарској парцели бр. 1452/1 КО Велико Головоде постоји изграђен канализациони прикључак, који је прикључен на постојећу фекалну канализацију у ул. Вијводе Вука и задовољава потребе предметног објекта.

Атмосферске воде одводе се гравитационим путем преко попличаних површина и риголама ка зеленим површинама.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 281/2 од 08.01.2025. године Крушевац.

### **II.6.2.3. Електро мрежа**

Претходним условима Електродистрибуције Србије, предвиђа се прикључење подземним 1kV кабловским водом на постојећу ТС 10/0,4кV “В. Головоде-Марел” од КПК на предметном објекту.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 2541200584329/1-2 од 30.12.2024. године.

### **II.6.2.4. Саобраћајно – технички услови**

Саобраћајни прикључак за предметну кат. парцелу бр. 1452/1 КО Велико Головоде планирати преко кат. парцеле бр. 1937 КО Велико Головоде – постојећа улица Војводе Вука, у зони предметне парцеле.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац број II-19 од 09.01.2025.године.

### **II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће**

За одлагање комуналног отпада из предвиђеног објекта, потребно је поставити 2 контејнер на 500м<sup>2</sup> 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 **31,42%**
  - Зелене површине 466,73м<sup>2</sup> – **31,42%**
  - Саобраћајне и манипулативне површине 484,87м<sup>2</sup> – **32,63%**

## II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

### II.7.1. Мере заштите културних добара и природних добара

#### *Мере заштите културних добара*

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен (Закон о културном наслеђу "Сл. Гласник" бр. 129/21 – 120 и Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон)

Ради заштите културног наслеђа неопходно је испоштовати следеће мере техничке заштите приликом извођења грађевинских радова:

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње индустријских објеката на предметној локацији наиђе на нови археолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе
- Инвеститор/Извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен или оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен
- Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облока терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза
- Уколико се приликом извођења радова на изградњи индустријских објеката, на предметној локацији, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС израдити мере техничке заштите откривених остатака
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите
- Уколико дође до измене обухвата урбанистичког пројекта или промене локације, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања допуне услова

Површинском проспекцијом терена од стране стручног сарадника – археолога, као и увидом у постојећу документацију овог Завода установљено је да на предметној локацији нема евидентираних добара ни утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Археолошки локалитети су специфични са станишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се реконстицирањем не може увек утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на катастарским парцелама у обухвату предметног урбанистичког пројекта, открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, инвеститор/извођач радова је дужан да поступи у складу са прописаним условима за предузимање мера техничке заштите.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови  
 „Завода за заштиту споменика културе“ Краљево број 71/1 од 17.01.2025.године.

## Мере заштите природних добара

/

### 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 објекат – управна зграда са складиштем пољопривредних производа, пољопривредних силоса и колске ваге, 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 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 рефлексивном 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

ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ за ИЗГРАДЊУ МАГАЦИНСКОГ ПРОСТОРА ЗА МЕТАЛНУ ГАЛАНТЕРИЈУ спратности /П/ на К.П. бр. 1452/1 К.О. Велико Головоде, Крушевац, одређује се:

#### Локација:

Локација новопроектваног објекта на катастарској парцели бр. 1452/1 К.О. Велико Головоде, Крушевац.

Парцела је неправилног облика, са благим нагибом терена од југозапада ка североистоку. Површина парцеле износи 1486 м<sup>2</sup>.

Новопроектвани објекат је позициониран у зони дозвољене градње. Са североисточне стране објекат је од регулационе линије удаљен 7,07 м, док је са југоисточне стране објекат од границе парцеле удаљен 5 м, са северозападне 8,48 м, а са југозападне 5 м.

Пешачки и колски приступ парцели је са северозападне стране. Улази у објекат су постављени са североисточне и југоисточне стране.

Предвиђена су 2 паркинг места.

#### Објекат:

Новопроектвани објекат је спратности "П".

Приземље обухвата магацински простор за металну галантерију и два тоалета.

Нето површина приземља износи 522,78 м<sup>2</sup>.

Бруто површина приземља износи 534,30 м<sup>2</sup>.

Максимална кота слемена у односу на коту приземља је +6,225м..

Објекат је пројектован у ортогоналном систему, једноставне форме.

Објекат има два улаза/излаза, један са североисточне, док је други са југоисточне стране.

Укупна НЕТО површина новопроектваног објекта износи 522,78 м<sup>2</sup>.

Укупна БРУТО површина новопројектованог објекта износи 534,30 м<sup>2</sup>.

**Конструкција:**

Објект је магацински простор металне галантерије, спратности "П"- Састоји се од хале која служи као магацин за металну галантерију који је рађен у скелетном систему, где носеће елементе чине челични стубови и греде. Фасадни зидови су од зидних сендвич панела. Фундирање је преко темеља самаца повезаних темељним гредама. Кровна конструкција је од челичних решетки са рожњачама од челичних кутијастих профила и покривачем од кровних термо панела. Нагиб крова је 6°. Светла висина у приземљу је 450 цм. Кота слемена 6,225 м. Подна плоча хале је аб плоча д=15 цм (феробетон).

**Материјализација:**

Кров је двоводан са нагибом од 60. Кровни покривач хале је прекривен кровним панелима. Подна плоча је АБ плоча дебљине 15цм, са одговарајућом хидроизолацијом. Под хале је феробетон.

**Инсталације:**

У објекту су предвиђене инсталације водовода и канализације, као и електро инсталације јаке и слабе струје, инсталације грејања и громобранска инсталација.

#### 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 објеката за које се издаје грађевинска дозвола.

#### ОБРАЂИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.