

Текстуални део

Садржај

1. Правни и плански основ.....	2
2. Обухват урбанистичког пројекта.....	2
3. Услови изградње.....	2
3.1. Намена.....	2
3.1.1. Постојеће стање.....	3
3.1.2. Планирана изградња.....	3
3.2. Саобраћајно решење и приступ локацији.....	4
3.3. Регулација и нивелација	5
3.4. Начин решења паркирања.....	6
4. Нумерички показатељи	7
5. Начин уређења слободних и зелених површина	7
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу	8
6.1. Хидротехника	8
6.2. Електроенергетска инфраструктура.....	9
7. Инжењерско геолошки услови.....	9
8. Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а	10
8.1. Мере заштите животне средине.....	10
8.2. Мере заштите непокретних културних добара	10
8.3. Мере заштите природних добара.....	11
8.4. Мере заштите од пожара	13
8.5. Обезбеђење суседних објеката	14
8.6. Стандарди приступачности.....	14
8.7. Мере енергетске ефикасности објеката.....	14
8.8. Услови заштите од елементарних непогода	15
8.9. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава	15
9. Фазност изградње.....	15
10. Технички опис објекта	15

1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. 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) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС”, бр. 32/19)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- План генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца”, 10/18 и 10/21).

2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом за изградњу пословног објекта обухваћене су катастарске парцеле бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац у Крушевцу.

Површина подручја у обухвату урбанистичког пројекта је **6а 08м²**.

Простор који се уређује овим урбанистичким пројектом граничи се:

- са севера к.п.бр. 5388/5 КО Крушевац (улица Војводе Степе),
- са истока к.п.бр. 5379/6 КО Крушевац (улица Петра Кочића),
- са југа к.п.бр. 5301/1 КО Крушевац,
- са запада к.п.бр. 5301/10 КО Крушевац.

к.п.бр. КО Крушевац	површина	ималац права на парцели	врста права	удео
5301/11	2а 77м ²	ЛОКЕР КОП 037 ДОО Крушевац	својина приватна	1/1
5301/12	3а 31м ²	ЛОКЕР КОП 037 ДОО Крушевац	својина приватна	1/1

Табела 1 - Кориснички статус и површина обухваћених катастарских парцела

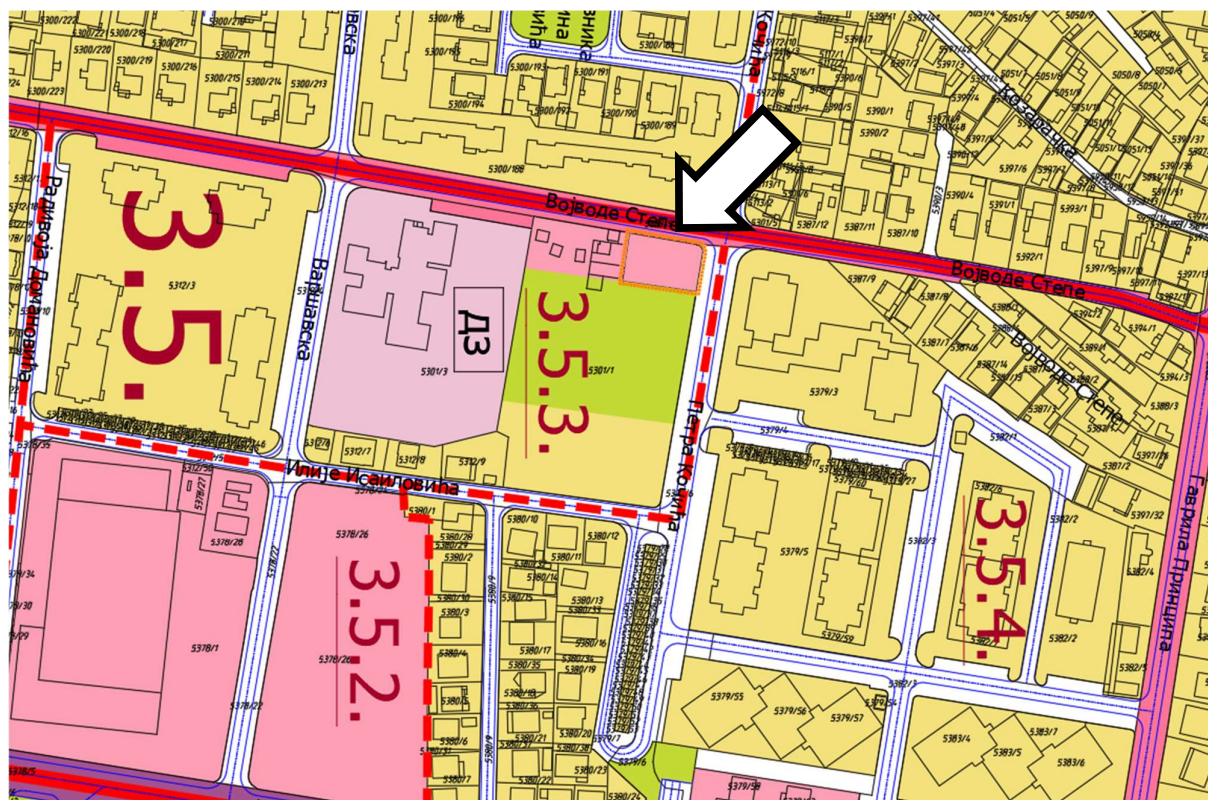
3. Услови изградње

3.1. Намена

Правила грађења одређена су Планом генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца” бр. 10/18 и 10/21). Предметне катастарске парцеле налазе се у урбанистичкој целини 3.5., урбанистичкој потцелини 3.5.3. и део су површине планиране за претежну намену вишепородичног становања (тип ВС-04), а као допунска (компатибилна) намена планиране су дечија заштита, парк (суседства) и комерцијалне делатности (тип КД-02), док је као пратећа намена планирано породично становање (тип ПС-01).

По Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС”, бр. 22/15) објекат је категорије V, класификационог броја 123002 – Зграде за трговину на велико и мало.

Регулација према јавним површинама – саобраћајницама урбанистичким пројектом је успостављена у складу са регулацијом у Плану генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр.10/18 и 10/21).



Слика 1 – Извод из ПГР Исток 1 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 10/18 и 10/21) – графички прилог 02 План претежне намене површина са означеним обухватом урбанистичког пројекта

3.1.1. Постојеће стање

Терен је раван, надморске висине од око 157,93м.н.в. на северу до око 157,89 м.н.в. на југу.

Парцела тренутно има приступ на постојећу јавну саобраћајницу, улицу Војводе Степе, која тангира локацију са северне стране, као и на постојећу јавну саобраћајницу, улицу Петра Кочића, која се налази са источне стране локације.

На парцели нема изграђених објеката.

3.1.2. Планирана изградња

Овим урбанистичким пројектом планирана је изградња:

- Пословног објекта, спратности По+П+1

На парцели се планира и изградња и уређење локације које се односи на:

- изградњу и уређење рампе за приступ возила до подрумске етаже са паркинг простором, као и изградњу и уређење платоа и стаза,
- уређење зелених површина,
- изградњу нове инфраструктурне мреже.

Објекат је по типу објекат у прекинутом низу, спратности По+П+1.

Приземље објекта је димензија 23,71м + 6,33 + 0,1 + 3,6м + 0,1м + 3,18 + 0,35м + 0,35м + 18,8м + 0,1м + 1,6м + 0,1м + 3,23м. Спрат објекта је у односу на приземље објекта у делу изнад улаза са северне стране увучен 0,1м x 1,6м. Подрум димензија је 27,41м x 17,36м.

У подруму је пројектована подземна гаража са 11 паркинг места. Поред гараже пројектоване су техничка просторија, остава, лифт и степениште које повезује подрум са осталим етажама. Пројектована је рампа за приступ подземној гаражи, ширине 3,0м и нагиба 12,5%.

Са источне стране приземља приступа се локалу, који заузима највећи део приземне етаже. Уз локал пројектована је чајна кухиња, оства и тоалет. Са северне стране у приземљу се приступа улазном холу, степеништем и лифту који воде до спрата где је пројектован предпростор, локал, остава и два тоалета (мушки и женски).

Бруто површина подрума је 472,61м², бруто површина приземља је 303,63м², бруто површина спрата је 303,47м². Укупна бруто развијена површина објекта је 1.079,71м².

Нето површина подрума износи 372,91м², нето површина приземља износи 263,69м², док је нето површина спрата 269,33м², тако да је укупна нето грађевинска површина објекта 905,93м². Нето површина приземља и спрата објекта је 539,02м².

Изнад улаза, на северној и источној фасади пројектоване су транспарентне надстрешнице димензија 3,2x1,1м (од фасаде објекта), односно 3,6mx1,1м (од фасаде објекта). На северној фасади су постављени и брисолеји димензија 14,75mx1,7м (од фасаде објекта).

Објекат има укупно два улаза/излаза, један на северној а један на источној фасади, где се налази и рампа за саобраћајни прилаз гаражи.

Објекат је савремено пројектован у ортогоналном систему, чисте геометријске форме и једноставних архитектонских линија модерне варијанте, са скривеним једноводним кровом. Архитектура објекта је у складу са његовом наменом.

Обликовање објекта и избор грађевинских материјала и конструкције усаглашен је са карактеристикама типа објекта, климатским условима локације, условима прописаног века трајања оњасновне конструкције и једноставног одржавања, као и са санитарно – хигијенским, законским и другим нормама.

Ограђивање парцеле

На локацији није дозвољена изградња оgrade локације за објекте комерцијалне делатности.

Одношење смећа

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовано је у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 500,0м² корисне површине пословног простора, тако да је пројектом одређено постављање једног подземног контејнера од 3,0м³ који задовољава нормативу дефинисану планом.

Контејнер је постављен у оквиру грађевинске парцеле, на бетонираној површини и није постављен на шахту (водоводном, канализационом и сл.), уз обезбеђен несметани приступ возилу за одвожење. Положај контејнера је приказан у адекватном графичком прилогу.

3.2. Саобраћајно решење и приступ локацији

Саобраћајни прикључак катастарске парцеле бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац, у складу са Планом генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр.10/18 и 10/21) и условима надлежног предузећа је пројектован на планирану јавну саобраћајницу која тангира парцелу са источне стране на улици Петра Кочића (к.п.бр. 5379/6 КО Крушевац).

Саобраћајни прикључак је удаљен 13,45м од пешачких прелаза на раскрсници улица Војводе Степе и Петра Кочића, што је у складу са минималним удаљењем услова надлежног предузећа од минимум 5м.

Улазно излазни радијуси (лепезе), у складу са саобраћајно - техничким условима пројектовани су за меродавна возила која се очекују на локацији – путничка моторна возила.

У делу улазног и излазног грла саобраћајног прикључка, интерна саобраћајница, је пројектована тако да је нивелационо уклопљена са нивелацијом приступне саобраћајнице.

Колски приступ објекту, одн. подземним гаражама је из улице Петра Кочића, преко рампе која се користи као улаз - излаз у подземне гараже. Приступ је пројектован преко силазне рампе којом се савладава денивелација од 2,80м. Рампа је ширине 3м и нагиба 12,5%. У подрумском делу је један улаз - излаз који је у функцији приступа путничких моторних возила.

Саставни део урбанистичког пројекта, као допуна услова преузетих из урбанистичког плана, су саобраћајно - технички услови за саобраћајни прикључак бр. II-1595 од 27.6.2024.г., издати од Јавног предузећа за урбанизам и пројектовање Крушевац.

3.3. Регулација и нивелација

Регулационе и грађевинске линије су утврђене Планом генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр.10/18 и 10/21).

Грађевинска линија у односу на регулациону линију саобраћајнице са северне стране (улица Војводе Степе) је планом утврђена на растојању од 5,0м, а у односу на регулациону линију са источне стране је (улица Петра Кочића) је планом утврђена на растојању од 1,5м. У односу на границу суседне парцеле са јужне стране грађевинска линија је утврђена на 1,0м, док се у односу на суседну парцелу са западне стране објекат поставља на међи (објекат у прекинутом низу).

Основни габарит пројектованог објекта према саобраћајници са северне стране је пројектован на растојању од 5,34м одн. 5,0м у најистуренијем делу објекта, док је према саобраћајници са источне стране пројектован на растојању од 7,15м. Са јужне стране у односу на суседну парцелу објекат постављен на растојању од 2,04м, одн. 1,3м у најистуренијем делу објекта, што задовољава Планом одеђено минимално дозвољено растојање објекта од бочних и задње границе парцеле од 1,0м. Својом западном фасадом је постављен на границу катастарске парцеле.

У текстуалном делу урбанистичког плана који пружа плански основ утврђено је:

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

Габарит подрума је од регулационе линије, према саобраћајници са северне стране, пројектован на растојању од 0,65м, док је према регулационој линији, према саобраћајници, са источне стране пројектован на растојању од 3,84м. Са јужне стране у односу на регулациону линију габарит подрума је постављен на растојању од 1,3м у најистуренијем делу објекта. Својом западном фасадом је постављен на границу катастарске парцеле.

Удаљења објекта од регулационе линије и граница суседних парцела, габарит објеката, као и улази у објекте дати су у адекватним графичким прилозима урбанистичког пројекта и у складу су са правилима грађења датих планом.

Вертикална регулација

Висина објекта до крајње тачке надзитка је 9,2м у односу на коту готовог пода објекта. Објекат је пројектован са једноводним кровом нагиба 4°.

Кота пода објекта износи 157,90м.н.в.

Нивелација

Коте јавне саобраћајнице и тротоара су у складу са нивелационим решењем датим планом, а нивелациона решења на локацији су пројектована у складу са тим. Сва нивелациона решења су уклопљена у околни терен и контактне саобраћајнице.

Атмосферске воде се површински одводе са локације према слободним површинама. Одвођењем атмосферских вода не нарушава се систем одводњавања околних саобраћајница.

За одвођење атмосферских вода са крова објекта пројектовани су хоризонтални и вертикални олуци.

Нивелационо решење, као и коте дате су у апсолутним вредностима преко К.Н.В. (кота надморске висине).

3.4. Начин решења паркирања

Паркирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле, на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац.

Паркинг за путничка возила је пројектован у подрумској етажи која чини гаражу са 8 паркинг места, што задовољава планску одредницу о обезбеђивању паркирања за објекте комерцијалних делатности:

„За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.“

Решење паркирања у подземној гаражи са приказаним бројем остварених паркинг места дато је у идејном архитектонском решењу.

Сва гаражна места у подземној гаражи за паркирање путничких возила су пројектована са минималним димензијама 2,5м x 5,0м (управно паркирање) и 2,5м x 5,5м (подужно паркирање), што је у складу са важећим стандардом (СРПС У.С4.234, апр. 2020.г.).

Број и величина паркинг места испуњава постављене планске нормативе и потребе предузећа за обављање делатности.

4. Нумерички показатељи

Урбанистички параметри дати Планом генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр.10/18 и 10/21) који се односе на предметну локацију (правила грађења објекта комерцијалних делатности тип (КД-02)) су:

- макс. индекс заузетости Из = 50%
- макс. спратност објекта П+1
- проценат зелених површина мин. 30%
- тип објекта – објекат у прекинутом низу
- мин. површина парцеле 250м²
- мин. ширина фронта парцеле 10м

Објекат	Површина (м ²)	%	Спратност
пословни објекат	303,63	49,93	По+П+1
рампа, плато и пешачке стазе	119,59	19,67	/
зелене површине	184,82	30,40	/
Укупна површина	608м ²	100	

Табела 2 – Нумерички показатељи

На парцели су остварени следећи параметри:

- индекс заузетости Из = 49,93%
- спратност објекта По+П+1
- проценат зелених површина 30,40%
- површина парцеле 608м²
- ширина фронта парцеле 49,14м

5. Начин уређења слободних и зелених површина

Урбанистичким пројектом разрађен је начин уређења слободних површина (платоа са прилазним стазама, рампе, жардињера и зидића за седење који су део жардињера) и зелених површина, што је приказано у графичким прилозима.

Врсте за озелењавање простора намењених зеленим површинама су у складу са дефинисаном наменом и позицијом објекта.

Пројектовани засад уређених зелених површина је: трава, ниско и средње високо растиње.

За озелењавање користити брзорастуће како четинарске, тако и листопадне врсте, које имају фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности.

6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

6.1. Хидротехника

Водовод

Према условима надлежног предузећа постоји изграђена градска водоводна мрежа (ЛГ Ø150мм) до предметне локације, која је изграђена у приступној саобраћајници са источне стране у улици Петра Кочића.

За прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу, пројектован је прикључак минималног пречника Ø110мм.

На месту прикључења постојећи цевовод се обезбеђује крутом везом (анкеровањем) због потенцијалног оштећења. На делу прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова извршиће се шљунком.

Водомерни шахт је постављен у оквиру локације (к.п.бр. 5301/12 КО Крушевац), на одговарајућем удаљењу од регулационе линије. Пројектована унутрашња димензија водомерне шахте је 3,2м x 1,6м. После водомера, одвајају се огранци за санитарну и хидрантску мрежу са одвојком на прирубницу са уграђеним затварачем. Прикључак за санитарну воду до водомерног шахта иде пројектованом цеви пречника Ø50мм, док је прикључак за хидрантску мрежу пречника Ø110мм. Диспозиција водомерног шахта дата је на графичком прилогу, као и спољни водоводни развод санитарне и хидрантске мреже.

Радни прикључак у мрежи је од 2 до 4 бара. Цеви се полажу у слоју песка од 10цм испод и изнад цеви, па све до коте тротоара.

Развод целокупне водоводне мреже у објекту је пројектован од стандардних водоводних полипропиленских (ППР) цеви са одговарајућим фитинзима за притисак.

Планирана је уградња свих водомера са даљинским читавањем.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, бр. 145/24 од 29.7.2024.г издатих од Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „Водовод Крушевац“, Крушевац.

Канализација отпадних вода

Према условима надлежног предузећа постоји изграђена улична фекална канализација Ø200мм у улици Петра Кочића.

Према условима надлежног предузећа, прикључак на градску канализациону мрежу се пројектује на постојећи фекални колектор Ø200мм у постојећи улични канализациони шахт Ш1 (157,79/155,49).

Прикључак је на растојању минимум 0,3м од дна фекалног колектора. У прикључном канализационом шахту Ш0 планирано је каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 60цм).

Фекална канализација у оквиру локације се изводи од канализационих ПВЦ цеви и фазонских комада пречника Ø160мм. Канализационе вертикале се уливају у главне хоризонталне канализационе разводе. Све канализационе цеви се воде испод водоводне мреже. Пројектовани пад канализационе мреже је 1,5% и 2% у објекту и 2% у дворишту.

Ради што ефикаснијег одржавања мреже, на свим карактеристичним тачкама хоризонталног дела мреже у земљи, пројектована су ревизиона окна са одговарајућим ревизионим фазонским комадима и ливено-гвозденим шахт поклопцем Ø600мм.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу, бр. 145/24 од 29.7.2024.г издатих од Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „Водовод Крушевац“, Крушевац.

6.2. Електроенергетска инфраструктура

Условима дистрибутера електричне енергије на предметној локацији не постоје електроенергетски објекти који су власништво „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Крушевац.

Истом условима наведено је да у близини предметне локације постоје електроенергетски објекти који су у власништву „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Крушевац, и то:

- ТС 10/0,4 kV „Прњавор 1/4“,
- МНН из ТС 10/0,4 kV „Прњавор 1/4“.

Условима дистрибутера електричне енергије на локацији постоје електроенергетски објекти који су у власништву „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Крушевац, и то постојећи НН прикључак из трафо станица (ТС) 10/0,4 „Мала Привреда“.

За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, предвиђено је обезбедити коридор за изградњу нисконапонског вода 1 kV и то од постојеће нисконапонске мреже из постојеће ТС 10/0,4 kV „Прњавор 1/4“ до ормана мерног места (ОММ) који је постављен на фасади објекта.

Укупна пројектована једновремена снага износи 50kW.

Спољашње осветљење се остварује са светилкама монтираним на фасаде објекта.

Громобранска инсталација на објектима се изводи у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. гласник РС“, бр.11/96) и стандардима групе СРПС Н.Б4.

Услови за израду урбанистичког пројекта за прикључење на НН мрежу планираног објекта на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац, град Крушевац, бр. 2541200303505/1-2 од 5.7.2024.г. издати од Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Крушевац.

Ближе услове за пројектовање и прикључење објекта, као и подлоге за израду пројекта за грађевинску дозволу Огранак Електродистрибуција Крушевац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури, односно у даљој разради пројекта.

7. Инжењерско геолошки услови

Планом генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, 10/18 и 10/21) наведено је да се предметна локација налази у оквиру постојећег грађевинског подручја са већ изграђеним објектима у окружењу.

Изградњом пројектованог објекта не предвиђа се посебно оптерећење тла, нити поремећај стабилности тла.

У фази израде техничке документације, у зависности од класе и врсте објекта ова испитивања могу бити урађена.

8. Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а

8.1. Мере заштите животне средине

На подручју у обухвату урбанистичког пројекта остварен је позитиван ниво заштите животне средине, обзиром да нису пројектовани извори који ће угрозити квалитет ваздуха, земљишта и воде и неће бити чиниоца који остварују прекомерну буку.

У реализацији садржаја, а у интересу заштите животне средине морају бити поштоване мере заштите које се могу постићи применом урбанистичких параметара, комуналном опремљености земљишта и планираним слободним и зеленим површинама.

Ваздух

Заштита и очување квалитета ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења (покретних и стационарних), како би се спречио и умањио њихов утицај на квалитет ваздуха и минимизирали потенцијално негативни ефекти на животну средину и здравље становништва.

Заштита квалитета ваздуха и спречавање емисије у ваздух спроводи се у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр.36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон) и одговарајућим Уредбама које регулишу ову област.

Заштита земљишта од загађивања

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе у земљиште. На предметној локацији се не очекује појава загађивача земљишта.

Еколошка компензација

Мере компензације се дефинишу са циљем ублажавања штетних последица реализације планираних садржаја на животну средину и здравље људи. Мере еколошке компензације подразумевају пејзажно уређење локације.

Заштита од буке и вибрација

Заштита од буке спроводиће се у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 96/21), као и одговарајућим Уредбама и Правилницима које регулишу ову област.

8.2. Мере заштите непокретних културних добара

Услови и мере заштите за потребе израде *Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац у Крушевцу*, бр. 72/1 од 17.1.2025.г. издатим од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево наводе следеће:

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

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње пословног објекта на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац у Крушевцу 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 и 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 облика 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 укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова, при изградњи пословног објекта на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац у Крушевцу, 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 Републике Србије 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 к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац у Крушевцу, нема евидентираних добара ни утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Археолошки локалитети су специфични са становишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се рекогносцирањем не може утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на парцелама у обухвату 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.

8.3. Мере заштите природних добара

Решење Завода за заштиту природе са условима заштите природе за потребе израде *Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац у Крушевцу*, 03 бр. 021-27/4 од 4.2.2025.г. издатим од стране Завода за заштиту природе Србије наводи:

Простор за који се израђује предметни Урбанистички пројекат се не налази у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у обухвату еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС”, бр. 102/10). Сходно томе издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Намена и урбанистички параметри су усклађени са наменама које су дефинисане у Генералном урбанистичком плану града Крушевца („Сл. лист града Крушевца”, бр. 3/15, 13/19 и 7/21) и Плану генералне регулације „Исток 1” у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца”, бр. 10/18 и 10/21);
- 2) Валоризовањем постојећег зеленила вредне елементе зеленила (постојеће дрво уз ул. Петра Кочића) функционално и просторно се инкорпорира у планиране и урбанистичким пројектом пројектоване зелене површине на локацији;

- 3) Додатна могућност уређења локације концептом кровног и вертикалног зеленила је размотрена, али је на локацији остварен плански норматив који је захтевао 30% зелених површина. На локацији је остварено 30,40% зелених површина.
- 4) Врсте за озелењавање простора намењених зеленим површинама су у складу са дефинисаном наменом и позицијом објекта. Пројектовани засад уређених зелених површина је: трава, ниско и средње високо растиње. За озелењавање користити брзорастуће како четинарске, тако и листопадне врсте, које имају фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности.
- 5) Забрањује се садња врста које су детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) (багрем, кисело дрво, багремац). Избежавати алергене врсте (тополе и сл.);
- 6) Током извођења грађевинских и земљаних радова предузети све мере којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње објекта и спречити појава ерозије и инжењерско-геолошких процеса у непосредном окружењу;
- 7) Предвиђа се максимално очување и заштита околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачних и групе стабала) на околном земљишту;
- 8) Изградња поСловног објекта треба да је у складу са принципима енергетске ефикасности уз примену мера у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Законом о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Сл. гласник РС“, бр. 40/21), којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) што доприноси квалитету животне средине.
- 9) Урбанистичким пројектом се предвиђа:
 - Локација за привремено депоновање грађевинског материјала, опреме и другог материјала потребног за изградњу, а чије је коришћење ограничено на време трајања радова је у оквиру слободних површина на к.п.бр. 5301/11 и 5301/12 обе КО Крушевац које чине обухват урбанистичког пројекта;
 - Одржавање комуналне хигијене одн. уклањање отпада са локације се спроводи под условима надлежне комуналне службе;
 - Након изведених радова обавеза је уређење простора, а уколико дође до његовог урушавања извршити санацију;
- 10) Током извођења радова, сагласно чл. 10 и 16 Закона о заштити од буке у животној средини („Сл. Гласник РС“, бр. 96/21), ниво буке и вибрација не сме прећи граничне вредности за редну средину;
- 11) Уколико се током радова наиђе на геолошко – палеонтолошке или минералошко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, у складу са чл. 99 Закона о заштити природе, обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

8.4. Мере заштите од пожара

Урбанистичким пројектом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- обезбеђено је извориште воде за гашење пожара из градске водоводне мреже, која може да обезбеди довољне количине воде за гашење пожара;
- обезбеђена је удаљеност између изграђених зона и зоне за пројектоване објекте, као и безбедносни појасеви којима се спречава ширење пожара;
- приступ и пролаз за ватрогасна возила до објекта је несметан обзиром на пројектовани приступ, интерне саобраћајнице и плато, као и зелене површине;
- електрична мрежа и инсталације у објекту морају бити пројектоване и изведене у складу са прописима из ове области;
- објекти морају бити пројектовани и изведени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара;
- у даљој разради пројекта, у техничкој документацији разрадиће се заштита од пожара.

Мала спратност објекта омогућава брзу и ефикасну евакуацију особа и материјалних добара. На слободним површинама у оквиру локације могуће је извршити евакуацију особа и материјалних добара.

На локацији је урбанистичким пројектом пројектована спољна хидрантска мрежа.

Увидом у Уредбу о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 76/10) утврђено је објекти не припадају објектима разврстаним у категорије угрожености од пожара, па сходно томе нису нужно примењене одредбе Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95).

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

- Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/19),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/87),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/23),
- Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96),
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 - испр. и „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95),
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Сл. лист СРЈ“ бр. 38/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 118/14),
- Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/16, 36/17 и 6/19),

- Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, бр. 21/90),
- Правилнику о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/90),
- Правилник о техничким нормативима за израду техничке документације којом морају бити снабдевени системи, опрема и уређаји за откривање пожара и алармирање („Сл. лист СРЈ“, бр. 30/95),
- Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“ бр. 45/83),
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93),
- Техничким прописима, стандардима и другим актима којима је утврђена област заштите од пожара.

8.5. Обезбеђење суседних објеката

На суседној парцели са западне стране постоје изграђени објекти.

Изградња пројектованог објекта мора испуњавати потребне мере обезбеђења суседних објеката у складу са Законом.

Намена и карактер објекта не угрожава околину.

Удаљења од граница суседних парцела су у складу са растојањима датим Планом генералне регулације Исток 1 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр.10/18 и 10/21).

8.6. Стандарди приступачности

Стандарди приступачности се, по важећим прописима, односе на изградњу и доградњу нових објеката или делова објеката. Елементи приступачности су елементи који се односе на савладавање висинских разлика.

У фази израде техничке документације обавезно је придржавати се услова за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица и функционалне знакове којима се дају обавештења о намени простора, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“, бр. 33/06 и 13/16).

Пројектовани нагиби паркинг површина и платоа су у складу са стандардима приступачности.

8.7. Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објекта, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области: Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр.69/12, 44/18 – др. закон и 111/22) и др.

8.8. Услови заштите од елементарних непогода

У даљем процесу реализације урбанистичког пројекта придржавати се у свему важећих прописа и норматива везаних за заштиту од елементарних непогода.

Земљотреси

Током израде техничке документације применити важеће прописе и нормативе у погледу заштите од земљотреса. Простор обухваћен урбанистичким пројектом се налази према сеизмичкој карти Републике Србије (за повратни период од 500 година) у погледу интензитета земљотреса у зони VIII степена МЦС скале, па је приликом пројектовања објекта неопходна примена прописа о изградњи на сеизмичком подручју са строгим поштовањем техничких мера заштите.

Природна разарања

Са аспекта заштите од природних разарања положајем објекта, регулационим ширинама приступних саобраћајница и слободним површинама на предметној локацији умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа. Обезбеђени су основни услови проходности.

У циљу заштите од грома потребно је постављање громобранске инсталације.

Атмосферске воде

Заштита од атмосферских вода остварује се планираном нивелацијом свих површина ка одводу.

Мере заштите у случају елементарних непогода углавном се свode на оперативне, а то су организација спашавања, раскрчивања, збрињавања и санације.

8.9. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава

На подручју у обухвату урбанистичког пројекта нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Мере заштите у случају рата или за потребе одбране, су део концепције просторне организације и уређења града, и огледају се у размештају објекта од виталног значаја и планирању саобраћајне инфраструктуре.

9. Фазност изградње

Изградња пројектованог објекта, пратеће инфраструктуре и партера предвиђена је у једној фази.

10. Технички опис објекта

Објекат: Пословни објекат

Спратност: По+П+1

Саставио пројектни биро „Four M”: Милуновић Милорад, д.и.а., бр. лиценце: 300 274603

Уредио и припремио: обрађивач урбанистичког пројекта.

Архитектура и функција

По намени објекат је пословни објекат.

У подруму је пројектована подземна гаража са 11 паркинг места, техничка просторија, остава, лифт и степениште које повезује подрум са осталим етажама. Пројектована је рампа за приступ подземној гаражи, ширине 3,0м и нагиба 12,5%.

У приземљу су пројектоване следеће просторије: локал, чајна кухиња, остава и тоалет, улазни хол са степеништем и лифтом. На спрату је пројектован предпростор, локал, остава и два тоалета (мушки и женски).

Објект има два улаза: на источној и северној страни, као и улаз у подземну гаражу на источној страни.

Изнад улаза, на северној и источној фасади пројектоване су транспарентне надстрешнице димензија 3,2x1,1м (од фасаде објекта), односно 3,6x1,1м (од фасаде објекта). На северној фасади су постављени и брисолеји димензија 14,75x1,7м (од фасаде објекта).

Објект је компонован од чистих геометријских форми, у ортогоналном систему.

Објект је по типу објект у прекинутом низу, основних габаритних димензија приземља 12,71м + 6,33м + 0,1м + 3,6м + 0,1м + 3,18м + 0,35м + 0,35м + 18,8м + 0,1м + 1,6м + 0,1м + 3,23м. Спрат објекта је у односу на приземље објекта у делу изнад улаза са северне стране увучен 0,1м x 1,6м. Подрум димензија је 27,41м x 17,36м.

Бруто површина приземља је 303,63м², бруто површина подрума је 472,61м² и бруто површина спрата је 303,47м². Укупна бруто развијена површина објекта износи 1.079,71м².

Нето површина подрума износи 372,91м², приземља износи 263,69м², док је нето површина спрата 269,33м², тако да је укупна нето грађевинска површина објекта је 905,93м².

Нивелета пода приземља објекта ($\pm 0,00$) је на коти +157,90 м.н.в. Висина објекта до крајње тачке надзатка је 9,20м у односу на коту готовог пода објекта. Корисна висина подземне етаже је 2,60м, приземне етаже 3,40 и спратне етаже износи 3,40м.

Објект је пројектован са једноводним кровом нагиба 4°.

Конструкција

Диспозиција конструктивних елемената објекта је условљена распоредом просторија.

Основни концепт је масивни систем са носећим зидовима и стубовима од гитер блокова и армираног бетона.

Међуспратна конструкција је пројектована као ЛМТ плоче.

Објект је фундиран на темељној плочи.

Спратна висина, односно висина стубова подземне етаже је 2,80м, приземне етаже 3,60 и спратне етаже износи 3,60м.

Кровна конструкција је дрвена.

Материјализација

Објект је пројектован у модерном стилу, са скривеним једноводним кровом. Фасадни зидови су од термо блока 25цм, стиропора д=10цм, рабиц мреже и лепка, док је завршна обрада акрипласт и мермерпласт. Предвиђене су и вентилисане фасаде у делу према пројекту.

Надстрешнице изнад улаза су од стакла, док су брисолеји од челичне конструкције.

Кровни покривач је кровни сендвич панел.

Хоризонтални олуци, олучне вертикале, опшивке венаца димњака и вертикала су од понцикованог лима д=0,55мм.

Спољна браварија је од алуминијума. Застакљење прозора и врата је термопан стаклом 4+12+4мм.

Зидови од гитер блока су малтерисани и бојени. Зидови у санитарним чворовима су обложени керамичким плочицама у тону по избору пројектанта. Висина облагања зидова је до плафона. Преградни зидови су од гипса д=12цм, који су кречени.

Унутрашња столарија је од медијапана, бојена у боји и тону по избору пројектанта. Унутрашња обрада подова је изведена у складу са наменом просторије: храстов паркет или керамичке плочице лепљене преко цементне кошуљице. Плафони су малтерисани и глетовани.

Хидроизолација је предвиђена на свим местима која се требају изоловати од продора воде, под на тлу и кров објекта. У објекту су хидроизолације у подовима свих санитарних просторија.

Термоизолација је у свим ободним конструкцијама према прорачуну термичке заштите, а звучна изолација према прорачуну звучне заштите. Сви подови у просторијама се раде као пливајући подови.

Инсталације

Пројектом су предвиђене инсталације водовода и канализације и електроинсталације.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ,

Мирослав Петровић, дипл.инж.арх.