

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| ▪ Број захтева: | 350-1959/2023 |
| ▪ Датум подношења: | 18.10.2023. године |
| ▪ Инвеститор: | ВИДАК БОЈАН |
| ▪ Место | Крушевац |
| ▪ Катастарска општина | КО Глободер |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 1429/1 и 1429/2 |

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. 350-686/2024 од 13.09.2024. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – управне зграда са складиштем пољопривредних производа, пољопривредних силоса и колске ваге на кат.парцелама 1429/1 и 1429/2 КО Глободер са предлогом препарцелације и формирањем грађевинске парцеле – **ГП1**, 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) и планом намене површина део предметних парцела налази се у потенцијалној радној зони, а део у простору заштитног појаса државног пута. За комерцијално – пословне, производне 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 “УРБАНПРО” Д.О.О. чији је одговорни пројектант Владица Аранђеловић диа.

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта – управне зграда са складиштем пољопривредних производа, пољопривредних силоса и колске ваге на кат.парцелама 1429/1 и 1429/2 КО Глободер укупне површине грађевинских парцела 39 75м².

Пројектовани објекат је слободностојећи, правоугаоног облика, а по намени пословни објекат-управна зграда са складиштем пољопривредних производа, укупне спратности /П+1/- управна зграда и спратности /П/ - складиште пољопривредних производа са функционалном организацијом простора из више целина у функцији основне намене објекта.

Пројектовани објекат представља складну целину са аспекта дозвољених урбанистичких параметара и функционалне урбане композиције. На управни део предвиђеног објекта наслоњен је складишни простор пољопривредних производа. Приступ административном делу и складишном простору се планира како кроз анекс са северне стране, тако и са источне стране објекта кроз засебне улазе.

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 објекте у стамбеном ткиву и у радним зонама у границама грађевинског подручја

II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле број 1429/1 и 1429/2 КО Глободер. Граница УП-а се поклапа са границама катастарских парцела 1429/1 и 1429/2 КО Глободер и суседних катастарских парцела. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 3975м².

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази на територији катастарске општине Глободер. Локација је неизграђена.

Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



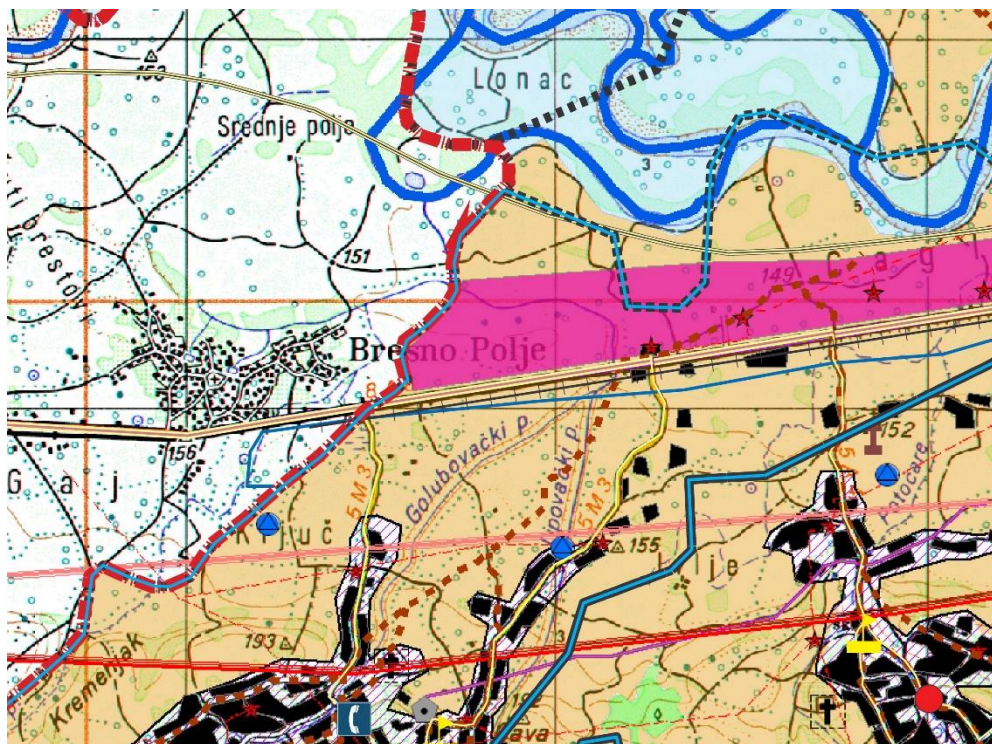
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписаних у листу непокретности број 498 и 708.

катастарска парцела	број листа непокретности	под објектом (m2)	слободне површине(m2)	укупно (m2)
1429/1	1271	0	23 95	23 95
1429/2	2248	0	15 80	15 80
Укупна површина ГП1				39 75

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



Легенда	
---	Граница Града Крушевца
---	Граница катастарске општине
---	Граница Генералног плана
---	Граница приказаног подручја
Планирани централитет насеља	
●	Општински центар
▲	Приградско насеље
▲	Секундарни центар
▲	Центар заједнице села
▲	Село са развијеним центром
▲	Бањско насеље
●	Примарно сеоско насеље
Граница пољопривредних рејона	
---	Ратарско-воћарско-сточарски
---	Повртарско-воћарско-виноградарски
---	Ратарско-воћарски
---	Стоочарско-ратарски
Намена земљишта	
---	Пољопривредно земљиште
---	Шумско земљиште
---	Водно земљиште
---	Изграђен насељски простор
---	Постојеће грађевинско подручје
---	Планирана грађевинска подручја
---	Постојећа радна зона
---	Потенцијалне радне зоне
---	Зона посебне намене
---	Зона забрањене градње
Саобраћајна инфраструктура	
---	Општински пут
---	Државни пут 1. реда
---	Државни пут 1. реда-планиран
---	Државни пут 2. реда
---	Државни пут 2. реда-планиран
---	Пруга
✈	Аеродром Росуље
▲	RTC
---	Бициклистичке руте



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 радним зонама

Комерцијално-пословни и производни садржаји у радним зонама

- **намена објекта**

Комерцијално-пословни објекти су објекти различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена али најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу радних зона, дуж примарних саобраћајница:

- трговина - шопинг центри, робне куће, велетржнице, маркети, продавнице, складишта, откупне станице, дистрибутивни центри и др, пословање, финансије, истраживачки центри, пословни бирои и сл.
- објекти саобраћајне привреде (саобраћај и транспорт) - бензинске и гасне пумпе као објекти у радним зонама, гараже и радионице, путне базе, контролне станице, шпедиције, паркиралишта, одморишта и др.
- сервиси
- занатство - занатски центри, и др..

Производни објекти су објекти у већим производним комплексима, обично међусобно технолошки повезани или локације намешене 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 веже 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 1500м²
- саобраћајно манипулативне површине 20-30% површине парцеле
- зелене површине минимално 20% 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 већег 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 садр`аји којима приступају посетиоци (изло`бени салони, продајни простори и сл.) позиционирани према јавној повр{ини (улици), а производни објекти (производне хале, магацини, склади{та и сл.) у зале|у парцеле.

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 $\frac{1}{3}$ 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: шопинг центри, робне куће, велетржнице, 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 заузетости (IZ) %	макс. индекс изграђености (II) k	макс. спратност	мин % зелених површина	број паркинг места
комерцијално- пословни комплекс	40%	1,6	П+3	30%	2пм/70м²
производни комплекс	40%	1,2	до 18м (осим технолошких објеката)	30%	број п.м. у односу на број запошљених и посетилаца

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 изradi 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).

Минималнеширине 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

Предметне катастарске парцеле број 1429/1 и 1429/2 КО Глободер су као такве дефинисане у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле. Укупна површина предметних парцеле је 3975м².

II.5.2. Намена површина

Просторним планом 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.

II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији предметних катастарских парцела бр. 1429/1 и 1429/2 КО Глободер и 4643 КО Глободер тј. постојећи пут IБ реда Краљево-пут-Крушевац.

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 28,09м 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 1500м²

Површина грађевинске парцеле је 3975м² (39а 75м²).

II.5.5.1. Индекс заузетости и коефицијент изграђености

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

Остварена површина хоризонталне пројекције свих објекта је 906,51м²=**22,80%**

Максимални коефицијент изграђености на парцели за слободностојеће објекте је „Ии“=1,6

Остварена укупна брупо површина свих објекат је 1015,73м²; коефицијент изграђености на парцели за предвиђене објекте је Ии=**0,255**

II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објекта је П+3

Остварена спратност објекта је П+1/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 +0,20м

Остварена висина коте слемена у односу на нулту коту је +8,00/6,85м – пословног објекта и +20,00м – силоси

II.5.8. Фазност градње

Урбанистичким пројектом предвиђена је фазна изградња.

ФАЗА 1 - изградња складишта пољопривредних производа

ФАЗА 2 - изградња пословног објекта - управне зграде

ФАЗА 3 - изградња пољопривредних силоса и колске ваге

II.5.8. Планирани и остварени урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ НА ГРАЂЕВНИСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	Минимална површина грађевинске парцеле 1500м ²	3975м ²
МИНИМАЛНИ ФРОНТ ПАРЦЕЛЕ ПРЕМА САОБРАЋАЈНИЦИ	30 m	минимална ширина ~38,90м ка постојећој улици
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ	20,00m	~28,09м
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	5,00м	5,07м
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	40%	906,51м ² – 22,80%
КОЕФИЦИЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,6	1015,73м ² – 0,255
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин 30%	1298,25м ² – 32,66%
СЛОБОДНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	20-30%	1770,24м ² – 44,54%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+3	П+1/П
КОТА ПРИЗЕМЉА	/	+0,20м од коте терена
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	1015.73м²
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	/
БРГП УКУПНО	/	1015.73м²
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	2ПМ на 70м ² пословног корисног простора; број паркинг у односу на 50% радника прве смене	*пов. пословног простора 2х183,89м ² /70м ² – потребно 6ПМ *број радника једне смене је 6 радника – потребно 3ПМ укупно потребно – 9ПМ остварено у партеру – 10ПМ

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 10ПМ, 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 локацији не постоје технички услови за прикључење предвиђеног објекта на водоводну мрежу тј. не постоји изграђена градска водоводна мрежа до предметних катастарских парцела бр. 1429/1 и 1429/2 КО Глободер. Најближа постојећа водоводна мрежа је од ТПЕ материјала Ø280мм и на удаљености око 950м од предметне локације. Сходно томе прикључење предвиђеног објекта на градску водоводну мрежу могуће је кад се новопројектована водоводна линија изгради и пусти у рад. Након изградње недостајуће водоводне линије предвиђа се прикључење на градску водоводну мрежу ТПЕ материјала Ø110мм. 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 150/24 од 08.08.2024. године Крушевац.

II.6.2.2. Канализациона мрежа

На предметној локацији не постоје технички услови за прикључење предвиђеног објекта на фекалну канализацију. Тако да је за прикључење предвиђеног објекта неопходно изградити водонепропусну септичку јаму, чија је локација приказана овим пројектом, која се периодично празни, а садржај одвози у реципијент фекалне канализације. Атмосферске воде одводе се гравитационим путем преко 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 150/24 од 08.08.2024. године Крушевац.

II.6.2.3. Електро мрежа

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

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 2541200369427/1-2 од 22.08.2024. године.

II.6.2.4. Саобраћајно – технички услови

Саобраћајни прикључак за предметне кат. парцеле бр. 1429/1 и 1429/2 КО Глободер планирати преко кат. парцеле бр. 4643 КО Глободер - постојећи пут Краљево - Крушевац.

На основу услова за израду урбанистичког пројекта издатих од Јавног предузећа Путеви Србије предметна локација се налази уз Државни пут IB реда број 23: Појате – Крушевац – Краљево – Прељина – Чачак – Пожега – Ужице – Чајетина – Нова Варош – Пријепоље – државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Гостун), сходно томе потребно је водити рачуна о следећом условима за саобраћајно прикључење предметне локације и то:

- ширина прикључка мора бити у складу са ширином неопходном за пролазак меродавног возила (дефинисати меродавно возило)
- коловоз мора бити димензионисан за одговарајуће меродавно возило
- просечном годишњем дневном саобраћају на државном путу – ПГДС (у 2023 години забележен је ПГДС ос 9225 возила)
- планирани број возила који ће користити саобраћајни прикључак
- полупречник лепезе у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (приказати криве трагова)

- због приступа теретних возила са/на државни пут, а с обзиром да се деоница државног пута налази ван насеља и с обзиром на број возила која дневно пролазе овом деоницом, потребно је планирати додатне траке за излив/улив са/на државни пут
- планирати препреке/сигнализацију која ће онемогућити лева скретања, уколико се планирају и лева скретања потребно је планирати додатне саобраћајне траке за лева скретања
- рачунској брзини на путу
- просторним карактеристикама терена
- зонама потребне прегледности
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови
 Јавно предузеће "Путеви Србије" Београд број 953-15121/24-1 од 29.07.2024.године.

II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За одлагање комуналног отпада из предвиђеног објекта, потребно је поставити 2 контејнер на 500м² корисне површине објекта. Предвиђено је два контејнер који задовољавају потребе целокупног објекта.

Контејнер је предвиђен на слободној површини.

II.6.2.7. Услови за уређење слободних површина

- Минимални проценат зелених и слободних површина 30% - остварено је **77,20%**
 - Зелене површине 1298,25м² – 32,66%
 - Саобраћајне и манипулативне површине 1770,24м² – 44,54%

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 радова земљаних радова приликом изградње објекта 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
- Инвеститир/Извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен или оштећен и да се сачува на месту и у 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 облака 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 ила 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 земљаних радова приликом изградње нових објеката 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 изградити мере техничке заштите откривених остатака
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување 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 утврђено је да је простор предметних парцела насут згуром и шупом, тако да није било могуће извршити рекогносцирање. Предметне парцела налазе се на око 100м источно од евидентираног археолошког локалитета "Селиште". Увидом у постојећу документацију овог Завода установљено је да на предметним парцелама 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 1385/2 од 04.12.2024.године.

Мере заштите природних добара

- Локација за коју се израђује предметни Урбанистички пројекат, не налази се у оквиру заштићеног подручја за који је спроведен или покренут поступак заштите, нити у обухвату еколошке мреже Републике Србије преме Уредби о еколошкој мрежи ("Сл. Гласник РС" бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе, а све у складу са Решењем Завода за заштиту природе Србије, Београд под 03 бр. 021-3272/6 од 25.09.2024.године:
1. Урбанистички пројекат се може радити само на кат. парцелама бр. 1429/1 и 1429/2 КО Глободер. Град Крушевац
 2. Урбанистичке пареметре ускладити са Просторним планом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011)
 3. Предвидети да се током извођења грађевинских и земљаних радова предузму све мере којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње објекта и спречити појава ерозије и инжињерско – геолошких процеса у непосредном окружењу
 4. Предвидети да степен инфраструктурне опремљености буде у складу са утврђеним грађевинским капацитетима
 5. Одвођење отпадних вода планирати тако да нема утицаја на површинске и подземне воде уз обавезно пречишћавање. Отпадне воде морају бити најмање истог квалитета као и пројектовани квалитет воде водотока у који се упуштају

6. Планирати изградњу објеката у складу са принципима енергетске ефикасности, односно применити мере сходно Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. Гласник РС" бр. 61/2011) и Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије ("Сл. Гласник РС" бр. 40/2021), којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација и столарија) што ће знатно допринети квалитету животне средине. Размотрити пројектовање зелених кровова и фасада у циљу повећања енергетске вредности објеката и повећања енергетске ефикасности
7. Колску вагу и силосе пројектовати са минималним заузећем земљишта како би се максимално сачувао природни простор и вегетација
8. Све објекте максимално пројектовати уз постојећу путну инфраструктуру, избегавати изградњу додатне инфраструктуре која је потребна за функционисање новопроектованих објеката и тиме максимално повећати зелене површине на предметној локацији
9. Предвидети озелењавање свих слободних површина, комбиновањем листопадних и зимзелених врста дрвећа и жбуња, како би било у функцији током целе године. Препоручује се аутохтона дендофлора и то врсте које задовољавају критеријуме брзог пораста, естетске вредности и отпорности на загађиваче. Избегавати инвазивне врсте: *Acer negundo* (јесенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (баграмац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus Americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пелсивански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнослисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза), (багрем, кисело дрво, багремац...). Такође, избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл)
10. За осетљавање објеката користити искључиво ЛЕД светиљке са снопом светла усмереним ка тлу
11. Током извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини ("Сл. Гласник РС" бр. 96/2021), ниво буке и вибрација не сме прећи граничне вредности за радну средину
12. Избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина, при изградњи паркинг простора, садњом појединачних стабала или прекривањем површине затрављени растер елементима; обезбедити довољан број паркинг места како би се избегло паркирање на зеленим површинама
13. Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновање неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова
14. Прописати обавезу да се, уколико дође до акцидентног загађења земљишта, површинских и подземних вода, обуставе радова и обавесте надлежне институције и предузећа овлашћена за санирање
15. Урбанистичким пројектом дефинисати да, уколико се током радова наиђе на геолошко – палеонтолошке или минералолошко – 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, обавестити Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица

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 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 превозићење у нешкодљиво стање.

Забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

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

Заштита ваздуха

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

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

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

Заштита вода

Не очекује се повећање загађености атмосферских вода.

Правила заштите од буке

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке. Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10).

Код садржаја који могу да представљају изворе буке не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке и мора се поштовати Закон о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 96/2021).

Сакупљање и одношење чврстог комуналног отпада

На грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални и сепарисани отпад (ПЕТ амбалажа и папир). Тачан број контејнера је одређен ИДР-ом. Осим стандардних контејнера могу се поставити и друге врсте контејнера, за одвајање отпада по врстама. Сви контејнери и канте морају имати исправне поклопце и морају бити затворени.

II.7.7. Инжењерско геолошки услови

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

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

III ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ: Изградња пословног објекта – управне зграде са складиштем пољопривредних производа - спратности П+1/П и пољопривредних силоса, на кат. парцели бр. 1429/1 и 1429/2 КО Глободер, Град Крушевац

I. ЛОКАЦИЈА

Планирани објекти су пројектовани на локацији која има прилаз преко постојећег пута Краљево - Крушевац, на кат. парцелама бр. 1429/1 и 1429/2 КО Глободер. Колски и пешачки приступ локацији је са јужне стране, док се пословном објекту - управне зграде са складиштем пољопривредних производа приступа са источне стране преко интерне саобраћајнице унутар предметне локације. У управни део пословног објекта приступа се са источне стране са коте -0,20м на коту приземља анекса ±0,00м, колски и пешачки приступ у складишни део објекта је са источне стране директно са коте терена -0,20м. За пешачки приступ објекту планиран је тротоар ширине 2,60м.

На предметној парцели нема изграђених објеката и инфраструктура. Локација је у делу града која је обухваћена Просторним планом града Крушевца (Сл.лист града Крушевца бр.4/2011).

Грађевинска линија објекта је на растојању од регулационе линије: 28,09м

Грађевинска линија објекта је на растојању од бочне границе парцеле са западне стране: 5,07м

Грађевинска линија објекта је на растојању са задње стране границе парцеле са северне стране: 8,05м.

На парцели је планиран и потребан број паркинг простора за укупно 10 паркинг места, димензија 2,50мx5,00м.

II. КЛИМАТСКИ УСЛОВИ

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

III. ПРЕТХОДНА ИСПИТИВАЊА

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

IV. УСКЛАЂЕНОСТ СА УРБАНИСТИЧКИМ УСЛОВИМА

Техничка документација је у потпуности у складу са Просторним планом града Крушевца (Сл.лист града Крушевца бр.4/2011).

В. ОБЛИКОВНЕ-ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА:

Пројектовани објекат је слободностојећи, паравоугаоног облика, а по намени пословни објекат – управна зграда са складиштем пољопривредних производа спратности /П+1/П и пољопривредни силоса за складиштење житарица са функционалном организацијом простора из више целина у функцији основне намене објекта.

Пројектовани објекти представљају складну целину са аспекта дозвољених урбанистичких параметара и функционалне урбане композиције. Управна зграда повезана је са складиштем преко ходника у управној зграде и заједничким вратима, која раздвајају две независне целине. Приступ складишном делу објекта планира се како кроз управни део објекта, тако и источне стране објекта кроз засебне улазе.

Функционални простор приземља управног дела планираног објекта се састоји из административног дела са холем са пријемом, салом за пословне сараднике, канцеларијом за запослене, степеништем, оставом, ходником према чајној кухињи са трпезаријом, и тоалетима. Степеништем у управном делу објекта приступа се спрату где се налази хол са пријемом, две канцеларије, сала за састанке и тоалети. Преко ходника управног дела објекта постоји веза на који се наслања у наставку складишни простор, што омогућава директну комуникацију запослених. Будућим корисницима простора биће олакшано функционисање, као и сам квалитет и безбедност.

Pneto приземља = 683,69m²

Pneto спрата = 91,45m²

Pbruto приземља = 714,03m²

Pbruto спрата = 112,85m²

Укупна површина објекта

Pneto објекта = 775,14m²

Pbruto објекта = 826,88m²

Пољопривредни силоси капацитета 250m³ (три) за складиштење пољопривредних производа - житарице су планирани као опрема у северо – источном делу локације. Пољопривредни силоси су челични са челичним постољем и потпорним прстеновима. Силоси се састоје цилиндричног дела (део за складиштење), челичног постоља, цеви за пуњење, стубама са сигурносним прстеновима, цеви за проветравање, поклопца, испусног конуса, ваљака, усисни кош идр. Планирано је постављање три иста пољопривредна силоса на заједничкој бази, висина силоса је 20,0м. Усисни кош постављен је непосредно истред силоса дубине 2,0м.

Pbruto објекта = 73,85m²

Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама. Растојања од суседних објеката и граница грађевинских парцела дата су према правилима из важећег Просторног плана града Крушевца (Сл.лист града Крушевца бр.4/2011) и минималним прописаним растојањима, поштујући и противпожарне услове. Објекти на грађевинској парцели планирани су као слободностојећи, постављен у оквиру зоне грађења.

Висинска регулација

Планирани пословни објекат - управна зграда са складиштем пољопривредних производа је укупне спратности од П+1/П, при чему је спратност управне зграде П+1 са висином атике објекта +8,00м у односу коту приземља; а спратност складишног дела објекта је П са висином слемена +6,85м у односу на коту приземља. Нулта кота је постављена на -0,20м у односу на коту приземља на коти +151,50мнв.

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околне саобраћајнице са које се ступа на грађевинску предметну парцелу. Одводњавање површинских вода се утврђује нивелационим решењем на нивоу парцеле, са најмањим падом од 1%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле се не могу усмеравати према другој парцели. Атмосферске воде са слободних површина

(са интерне саобраћајнице и вишак вода са зелених површина) се одводе попречним падовима до бетонског канала који се налази по ободу саобраћајнице.

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

Кота приземља

Кота приземља објекта је на 151,70мнв, односно на +0,20м вишој коти од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте терена 151,50мнв.

VI. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Административни део пословног објекта пројектован је као масивни систем градње састављен од уздужних и попречних носећим зидовима од клима блокова $d=20,0\text{cm}$, на које належе ЛМТ конструкција. Фундирање објекта је на тракастим темељима. Кровна конструкција је од челичних профила и покривачем од ТР лима.

Складишни део половног објекта пројектован је у скелетном конструктивном систему са комплетном челичном конструкцијом челичним кровним решеткама и гредама. Основни вертикални носећи елементи су челични стубови димензија према статичком прорачуну. Спољне зидове чине термопанели са ПИР језгром $d=10\text{cm}$, хоризонтално постављени са секундарном подконструкцијом. Зидови су од термопанела $d=10\text{cm}$ са вертикалним и хоризонталним спреговима за укрућење. Фундирање објекта је на АБ темељима самцима који су по ободима повезани АБ гредама ливеним на лицу места. Сви елементи од бетона и армираног бетона су димензија и марке бетона према прорачуну. Кровна конструкција је челична решетка са рожњачама и покривачем од кровних термоизолационих панела са ПИР језгром $d=10\text{cm}$, као и поликарбонским панелима помоћу којих се осветљује унутрашњост складишног простора.

VII. ПРЕДВИЂЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

а. СПОЉНА ОБРАДА

Фасадни зидови административног дела пословног објекта предвиђени су од клима блокова 20cm , са термичком заштитом од ТП камене вуне $d=10\text{cm}$ ($\rho=120\text{kg/m}^3$, $\lambda=0.036\text{W/mK}$) на спољашњој страни и 3cm термоизолационог малтера на унутрашњој страни. Сокла фасаде се обрађује слојем ситнозрног декоративног малтера у боји по избору Инвеститора, по типу кулирпласта. Планирана фасада је демит фасада.

Зидиви складишног дела су фасадни панели са термоизолацијом од ПИР испуне $d=10\text{cm}$, хоризонтално постављени са секундарном подконструкцијом. На крову панели са термоизолацијом од ПИР испуне $d=10\text{cm}$ преко челичне решетке без плафона. Олуци и олучне вертикале планиране су од пластифицираног лима, фасадна столарија је од ПВЦ и АЛУ профила. Сва столарија је застакљена одговарајућим нискоемисионим стаклом. Објект је пројектован по стандарду и Правилнику за Енергетску ефикасност, а Елаборат ЕЕ биће саставни део ПГД-а (Пројекта за грађевинску дозволу).

б. УНУТРАШЊА ОБРАДА

Преградни зидови у административном делу објекта предвиђени су од опеке. Унутрашње зидове треба малтерисати, глетовати два пута и бојити, односно лепити плочице на лепку. У зависности од намене просторија предвиђено је финално облагање зидова керамичким плочицама до висине 150 cm у кухињама, односно 260 cm у санитарним чворовим.

Све унутрашње површине складишног дела објекта примарно се задржавају у површини термоизолационих панела, односно лима.

Спуштени плафони у административном делу објекта су од гипс-картонских плоча на подконструкцији и завршно обрадити глетовањем и бојењем, док у складишном делу није планирана израда плафона.

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

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

с. ИЗОЛАЦИЈА

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

VIII. ИНСТАЛАЦИЈЕ

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

Водовод

За потребе планираних објеката потребно је како следи према условима ЈКП Водовод Крушевац, остварити прикључак Ø100мм за хидрантску мрежу за потребе противпожарне заштите и прикључак Ø50 за снабдевање водом за пиће и за санитарно-хигијенске потребе и према хидрауличком прорачуну из пројекта.

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

Канализација

За потребе планираних објеката потребно је како следи према условима ЈКП Водовод Крушевац, отпадне воде спровести у непропусну септичку јаму у југом делу локације. Планира се прикључак Ø200мм на непропусну септичку јаму на парцели. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна с тим да не може бити мањи од 160мм.

Електроинсталације

Према техничким условима ЕДБ-а огранак Крушевац.

IX. ETAPNOST GRADNJE

Предвиђа се изградња планираних објеката у три фазе.

ФАЗА 1

У ФАЗИ 1 планирана је изградња складишта пољопривредних производа, спратности /П/, која се наслања на управну зграду.

ФАЗА 2

У ФАЗИ 2 планирана је изградња пословног објекта - управне зграде која је наслоњена на складишни простор, спратности /П+1/.

ФАЗА 3

У ФАЗИ 3 планирана је изградња пољопривредних силоса и колске ваге.

X. ИСПУЊЕНОСТ ОСНОВНИХ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

хоризонтална пројекција објекта Рбруто = 906,51 m²

брuto површина објекта Рбруто = 1015,73 m²

Степен заузетости парцеле **$Sz = 22,80\%$** - ДОЗВОЉЕНО ЈЕ max 40%

-доказница мера:

Р бруто хориз.пројекције објеката/Р локације = $906,51\text{m}^2/3975\text{m}^2 \times 100 = 22,80\%$

Индекс изграђености парцеле на којој су предметни објекти је **$Ki = 0,255$** - ДОЗВОЉЕНО ЈЕ 1,6

- доказница мера:

Р бруто надземног дела објеката /Р локације = $1015,73\text{m}^2/3975\text{m}^2 = 0,255$

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.