

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| ▪ Број захтева: | 350-394/2025 |
| ▪ Датум подношења: | 05.05.2025. године |
| ▪ Инвеститор: | MENEX D.O.O. Крушевац |
| ▪ Место | Крушевац |
| ▪ Катастарска општина | КО Лукавац |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 743/1, 744, 745 и 746 |

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора MENEX D.O.O. из Крушевца и на основу информације о локацији Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-394/2025 од 05.05.2025. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу индустријских објеката – хладњаче у оквиру постојећег комплекса, спратности /П и П+Г/ на кат. пар. бр. 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац, Крушевац, привођење простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Просторним планом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011, 15-2/2020 и 10/2021), 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, 15-2/2020 и 10/2021) припада примарном сеоском насељу, збијени тип насеља и планом намене површина налази се на пољопривредном земљишту. За коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе обавезна је 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 Добрица Дуњић ПР “МАТЕРИЈА” Александровац, Крушевац чији је одговорни пројектант Добрица Дуњић диа.

Предмет Урбанистичког пројекта је реконструкција и доградња индустријских објеката – хладњаче у оквиру постојећег комплекса, спратности /П и П+Г/ на кат. пар. бр. 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац укупне површине грађевинских парцела 2 94 59м².

Пројектовани објекти су слободностојећи, правоугаоног облика, а по намени индустријски објекти – хладњача за складиштење пољопривредних производа (воћа, меса, рибе....), спратности /П и П+Г/, са функционалном организацијом простора као јединствену целину у функцији основне намене објекта.

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

II.1.2.1. Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи – „Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23, чланови 60-64.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/19),

II.1.2.2. Плански основ:

- Просторни план града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011, 15-2/20 и 10/2021)
- Даља разрада Просторног плана врши се израдом урбанистичког пројекта према потреби о обавезно за:**
- за коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе

II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле број 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац. Граница УП-а се поклапа са границама катастарских парцела 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац и суседних катастарских парцела. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 2 94 59м².

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази на територији катастарске општине Лукавац.

Локација је изграђена.

Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

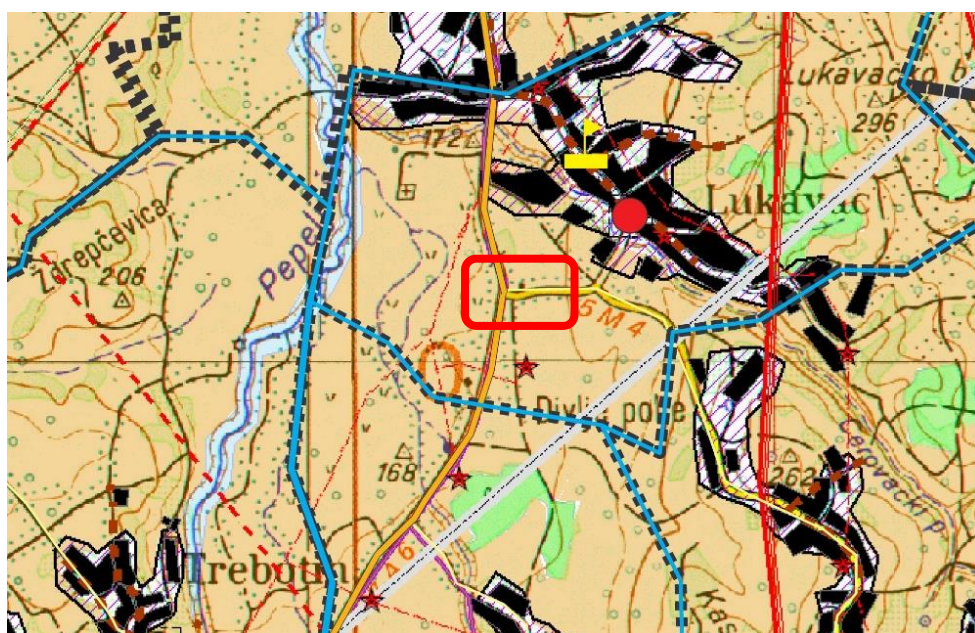
Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а у

катастарска парцела	врста земљишта	под објектом (m ²)	слободне површине(m ²)	укупно (m ²)
743/1	грађ. земљиште изван грађ. подручја	1340,30	22 96,70	36 37
744	пољопривредно земљ.	2599,04	1 59 56,96	1 85 56
745	пољопривредно земљ.	-	27 68	27 69
746	грађ. земљиште изван грађ. подручја	1358	31 09	44 67
Укупна површина				2 94 59

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, 15-2/2020 и 10/2021) припада примарном сеоском насељу, збијени тип насеља и планом намене површина налази се на пољопривредном земљишту



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА



ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу и то: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растиљем и др.) и земљиште које се одговарајућим планским актом може привести намени за пољопривредну производњу.

Пољопривредно земљиште које је у складу са овим Планом одређено као грађевинско земљиште до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Основни принципи

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/06, 65/08 и 41/09).

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим Планом.

Забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање.

Забрањено је коришћење биолошки неразградиве фолије на обрадивом пољопривредном земљишту.

Забрањена је изградња на пољопривредном земљишту.

Дозвољено је изузетно:

1. изградња или реконструкција породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства,
2. изградња економских објеката који се користе, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње-пољопривредни објекти (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, пластеници, стакленици, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба), прераде пољопривредних производа,
3. подизање производних расадника,
4. изградња јавних објеката и коридора саобраћајне инфраструктуре (јавни путеви, путни објекти и друге саобраћајне површине, као и пратећи садржај јавног пута - станице за снабдевање моторних возила горивом) и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе,
5. изградња и проширење пољских путева који доприносе рационалном коришћењу пољопривредног земљишта,
6. изградња комуналне инфраструктуре (јавна расвета, водовод, канализација и др.),
7. регулације водотокова,
8. изградња комуналних објеката (гробља, сточне јаме, депоније),
9. пољопривредна газдинства у функцији етно-туризма,
10. изградња објеката који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта или за уређење бујица,

11. уређивања изворишта термо-минералних вода по предходно прибављеним водопривредним условима и сагласностима од ЈВП Србија-воде и других надлежних институција, а за њихову експлоатацију,
12. ветроелектране и мале хидроелектране уз предходно прибављену сагласност Министарства надлежног за послове пољопривреде чл. 69. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09 и 81/09).

Дозвољена је изградња због проширења грађевинског подручја (до мах 5% од овим Планом планиране површине грађевинског подручја).

Реализација наведених садржаја вршиће се на основу правила грађења и уређења дефинисаних за те садржаје на основу одговарајућег урбанистичког плана или директно на основу правила грађења и уређења Просторног плана, а у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

Урбанистички планови или Урбанистичко-технички документи су обавезни за коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.

Врста и намена објеката

1. породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства
2. појединачни економски објекти у функцији пољопривреде
- 3. објекти за прераду пољопривредних производа**
4. јавни објекти и коридори саобраћајне инфраструктуре
5. комунална инфраструктура и објекти
6. пољопривредна газдинства у функцији етно-туризма

У зони еколошке пољопривредне производње дозвољена је изградња објеката који не угрожавају подручје водоизворишта.

- **у зони интензивне пољопривредне производње, поред поменутих објеката дозвољена је изградња:**
 - **објеката за финалну прераду пољопривредних производа**
- у зони интензивне сточарске производње, поред поменутих објеката, дозвољена је и изградња:
 - објеката намењених за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.)
- стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, могу да се граде само за властите потребе.

Објекти за прераду пољопривредних производа

Урбанистички параметри дати су у поглављу Правила грађења за производне садржаје у радним зонама и правилницима за ту врсту објеката.

Комерцијално-пословни и производни садржаји у радним зонама

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, велетрчнице, 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 намењене разноврсним производним активностима:

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

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

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

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

- правила регулације и парцелације

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

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

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

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

- минимална величина парцеле је 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.

- типологија објеката

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

- положај објекта на парцели

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

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 садрже 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/70м ²
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 изради геомеханичких елабората.

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

За реконструкцију објекта примењују се правила утврђена за изградњу објекта.

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

- *правила за слободне и зелене површине на парцели*

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

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

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

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

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

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

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

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

II.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Предметна катастарска парцела број 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац је као таква дефинисана у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле. Укупна површина предметне парцеле је 29459м².

II.5.2. Намена површина

Просторним планом града Крушевца (Сл. Лист града Крушевца бр. 4/2011, 15-2/2020 и 10/202) припада примарном сеоском насељу, збијени тип насеља и планом намене површина налази се на пољопривредном земљишту.

II.5.3. Елементи хоризонталне и вертикалне регулације

II.5.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је на међној линији предметних катастарске парцеле бр. 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац и 689 КО Лукавац тј. постојеће улице Светог Саве.

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 постојећа на минималној удаљености од приближно 5,60м 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 29459м² (2х 94а 59м²).

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 **6740,43м² – 22,88%**

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

Остварена укупна бруто површина свих објекат је **7182,93м²**; коефицијент изграђености на парцели за предвиђене објекте је **Ии=0,243**

II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена висина објекта је 18,00м

Остварена спратност/висина објекта је П и П+Г

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 до +1,10м

Остварена висина коте слемена у односу на нулту коту је +9,22/10,52м

II.5.8. Фазност градње

Урбанистичким пројектом предвиђена је реконструкција и доградња објекта у 4 фазе.

Фаза 1- реконструкција и доградња, прерада и техничка просторија, спратност П, објекат бр.1 на кат. парцели 744 КО Лукавац

Фаза 2- реконструкција и доградња, лагер комора, спратност П, објекат бр.1 на кат. парцели 744 КО Лукавац

Фаза 3- реконструкција и доградња, лагер комора, спратност П, објекат бр.1 на кат. парцели 744 КО Лукавац

Фаза 4- реконструкција и доградња, лагер комора, спратност П, објекат бр.2 на кат. парцели 743/1 КО Лукавац

II.5.8. Планирани и остварени урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	Минимална површина грађевинске парцеле 1500м ²	2 94 59м ²
МИНИМАЛНИ ФРОНТ ПАРЦЕЛЕ ПРЕМА САОБРАЋАЈНИЦИ	30 m	минимална ширина ~187,95м ка постојећој улици
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ	5,00m	постојећа ~5,60м
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	5,00м	~35,44-83,91м
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	40%	5297,34м ² – постојећи објекти 1443,09м ² – дограђује се укупно 6740,43м² – 22,88%
КОЕФИЦИЈЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,2	5739,65м ² – постојећи објекти 1443,09м ² – дограђује се укупно 7182,93м² – 0,243
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин 30%	13216,733м ² – 44,86%
СЛОБОДНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	20-30%	9501,84м ² – 32,26%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	18,00м	П/П+Г
КОТА ПРИЗЕМЉА	/	+0,20 до +1,10м од коте терена
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	7182,93м²
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	/
БРГП УКУПНО	/	7182,93м²
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	број паркинг у односу на 50% радника прве смене	*број радника једне смене је 10 радника – потребно 5ПМ остварено у партеру – 10ПМ 9ПМ за камионе

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.6.1. Општи услови за изградњу саобраћајних површина

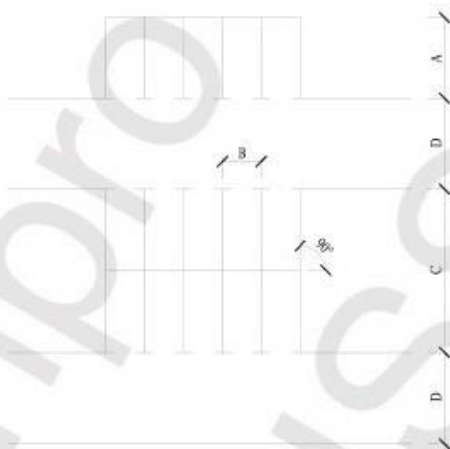
- Колски прилаз унутрашњости локације за паркирање возила корисника простора обезбеђен је прилазом са јавне саобраћајне површине.
- Све колске прилазе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Сва паркинг места су према важећим стандардима за управно паркирање, простор за паркирање ходом уназад пројектовати са мин ширином 5,0м – остварено 6,0м
- Остварени број паркинг места 10ПМ за површине које се дограђују, димензија мин.2,5х5,0м, као и 9ПМ за камионе димензија 3,5х15,0м

Табела 3 – Мере места за управно паркирање

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

* Паркирање ходом унапред.

** Паркирање ходом уназад.



Слика 3 – Шематски приказ места за управно паркирање



Слика 4 – Шематски приказ накривљења при управном паркирању путничког аутомобила

SRPS U.S4.234/20

I.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1. Водоводна мрежа

На предметним катастарским парцелама бр. 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац постоји изграђен водоводни прикључак (м.бр. P00322 ПТПД Менекс д.о.о. водомер 1“, водомер 3“) који је прикључен на постојећу градску водоводну мрежу. Постојећи прикључак се задржава и задовољава потребе капацитета за реконструкцију и доградњу постојећих објеката.

На предметној локацији постоји изграђена хидрантска мрежа за потребе постојећих објеката, чија зона противпожарне заштите обухвата и дограђене делове објеката. Спољна хидрантска мрежа изведена је спољним хидрантима постављеним на минималном растојању од објекта на 5,00м.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 95/25 од 16.05.2025. године Крушевац.

II.6.2.2. Канализациона мрежа

На предметним катастарским парцелама бр. 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац постоје изграђене септичке јаме за потребе постојећих објеката и задовољавају потребе капацитета за реконструкцију и доградњу постојећих објеката.

На предметној локацији постоји изграђена атмосферска канализација. Атмосферске воде одводе се гравитационим путем преко поплочаних 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 95/25 од 16.05.2025. године Крушевац.

II.6.2.3. Електро мрежа

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

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 2561200182631/1-2 од 09.05.2025. године.

II.6.2.4. Саобраћајно – технички услови

Задржавају се постојећи саобраћајни прикључци за предметне кат. парцеле бр. 743/1, 744, 745 и 746 КО Лукавац који се остварује преко кат. парцеле бр. 689 КО Лукавац – постојећа улица Светог Саве.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац број II-1184 од 14.05.2025.године.

II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За одлагање комуналног отпада из објеката постављено је 5 контејнер који задовољавају потребе свих објеката.

Контејнер је предвиђен на слободној површини.

II.6.2.7. Услови за уређење слободних површина

- Проценат зелених и слободних површина је **77,12%**
 - Зелене површине 13216,73м² – **44,86%**
 - Саобраћајне и манипулативне површине 9501,84м² – **32,26%**

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Мере заштите културних добара и природних добара

Мере заштите културних добара

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

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

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом реконструкције и доградње индустријских објеката – хладњаче на предметној локацији наиђе на нови археолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе
- Инвеститор/Извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен или оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен
- Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облока терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза
- Уколико се приликом извођења земљаних радова, при реконструкцији и доградњи индустријских објеката - хладњаче на предметној локацији, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС 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, као и увидом у постојећу документацију овог Завода установљено је да на предметној локацији нема евидентираних добара ни утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Археолошки локалитети су специфични са станишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се реконстицирањем не може увек утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на катастарским парцелама у обухвату предметног урбанистичког пројекта, открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, инвеститор/извођач радова је дужан да поступи у складу са прописаним условима за предузимање мера техничке заштите.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови
 „Завода за заштиту споменика културе“ Краљево број 528/2 од 23.05.2025.године.

Мере заштите природних добара

Ради заштите биодиверзитета урбаних површина, као и потребе очувања квалитета ваздуха, неопходно је за озелењавање користити аутохтоне врсте које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима, а избегавати коришћење инвазивних врста. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

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.

Реконструкција и доградња индустријских објеката – хладњаче у оквиру постојећег комплекса, па се у складу са њиховом наменом примењују правила заштите од пожара.

У циљу заштите од пожара предвиђају се следећи услови:

Заштиту од пожара спровести свим потребним мерама тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са свим важећим прописима из те области, као и са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони);

- У самом објекту се мора предвидети противпожарна хидрантска мрежа са комплетном опремом, која се пројектује према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 3/18);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Сл. лист СФРЈ", број 24/87);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", број 53/88, 54/88, 28/95);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 74/90);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и подова ("Сл. лист СРЈ", број 41/93);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", број 11/96)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС" бр. 5 9/16, 36/17 и 6/19)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90);

- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС" бр. 73/19)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Сл. лист СФРЈ", број 24/90)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", број 87/93)
- Објекат мора бити опремљен системом за детекцију пожара и пожарних алармних система SRPS EN 54
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона 1кV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију ("Сл. лист СФРЈ", број 38/89);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85);

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

- обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;
- прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
- капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
- планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
- правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.
- постојећом саобраћајницом омогућен је долазак ватрогасних возила, и њихово несметано кретање и приступ до фасада објекта.
- Евакуација људи у време акцидента, врши се преко слободног дела локације и преко постојећих путева.

Заштита од акцидента

Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

Надзор, правилни начин руковања у складу са важећим прописима и контрола, основни су предуслови за спречавање могућих акцидента.

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

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

II.7.5. Енергетска ефикасност

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

Архитектонске мере енергетске ефикасности:

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

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

II.7.6. Заштита и унапређење животне средине

При изради овог Урбанистичког пројекта у интересу заштите животне средине у потпуности су одпоштоване мере заштите у погледу урбанистичких параметара, комуналне опремљености земљишта и планираних слободних и зелених површина.

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

Општи услови

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско-техничким мерама елиминисати или свести на минималну меру, присутне штетне утицаје.

Није дозвољена изградња која може да, на било који начин, угрози животну средину, сам објекат и објекте и функционисање суседних парцела.

Сав вишак материјала, отпад и сл. настао током изградње одмах уклањати са локације. Депоновање отпада се мора обавити под условима надлежне комуналне службе. За одлагање комуналног отпада планира се коришћење постојећих локација унутар комплекса.

На основу члана 14. и 15. Закона о заштити животне средине и других одредби које се односе на заштиту животне средине, прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу прибављања техничке документације и изградње објеката и простора:

- Интерне саобраћајнице и објекте инфраструктуре пројектовати и изградити/реконструисати у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту и намену објекта.

Заштита земљишта

У циљу заштите земљишта од деловања отпадних материја, неопходно је организовати контролу појаве штетних отпадних материја, њихово сакупљање, уклањање и брзо превођење у нешкодљиво стање.

Забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

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

Заштита ваздуха

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

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

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

Заштита вода

Не очекује се повећање загађености атмосферских вода.

Правила заштите од буке

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

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

Сакупљање и одношење чврстог комуналног отпада

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

II.7.7. Инжењерско геолошки услови

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

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

III ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ: Реконструкција и доградња индустријских објеката- хладњача, у оквиру постојећег комплекса на кат. парцелама бр. 743/1, 744, 745, 746 КО Лукавац, Град Крушевац, фаза 1, 2 и 3- доградња и реконструкција, објекат бр.1, спратност П+Г, на кат. парцели бр. 744 КО Лукавац, фаза 4- доградња и реконструкција, објекат бр.2, спратност П, на кат. парцели бр. 743/1 КО Лукавац.

I. ЛОКАЦИЈА:

Катастарске парцеле 743/1, 744, 745, 746 К.О Лукавац су површине 29459.00м². Парцеле су неправилне геометрије, а терен је у благом паду према јужној страни парцеле. На парцелама има изграђених објеката. Кат. парцелама бр. 743/1 К.О Лукавац, објекат бр.2, предмет доградње и реконструкције, фаза 4, према СКН Крушевац- ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-ХЛАДЊАЧА- ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ.

Кат. парцела бр. 744 К.О Лукавац, објекат бр.1, предмет доградње и реконструкције, фаза 1,2 и 3, према СКН Крушевац- ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-ПРИЗЕМЉЕ И ГАЛЕРИЈА-ХЛАДЊАЧА- ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ.

Прилаз објектима и парцелама је преко кат. парцеле бр. 689 К.О. Лукавац - општински пут, северозападна страна.

II. КЛИМАТСКИ УСЛОВИ

Локација је у зони умерено-континенталне климе, у сеоском делу са повољним приступом са западне и северне стране. Објект се налази у VIII зони сеизмичности. Објект није изложен ветру. Утицај буке и издувних гасова је мали, објект је изолован ван прометних саобраћајница.

III. ПРЕДХОДНА ИСПИТИВАЊА

На локацији није извршено испитивање носивости тла.

IV. УСКЛАЂЕНОСТ СА УСЛОВИМА

Техничка документација је у потпуности у складу са Просторним планом Града Крушевца (Сл. Лист Града Крушевца бр. 4/2011)- пољопривредно земљиште.

2.Д. ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фаза 1, 2 и 3- доградња и реконструкција, објект бр.1, спратност П+Г, на кат. парцели бр. 744 КО Лукавац

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећи објект бр.1- индустријски објект- хладњача, који је предмет доградње и реконструкције, налази се на кат. парцели бр. 744 К.О. Лукавац, у централном делу парцеле. Спратност објекта је П+Г (приземље+галерија).

- Приземље се састоји из рампе, прераде, оставе сировина, ходник испред коморе, ходник без степеништа, степениште са ходником, пребир, проточни тунел за дубоко замрзавање, коморе, и тунели за дубоко замрзавање.
- Галерија се састоји из ходника, ходника са степеништем, степениште са дезо баријером, женска и мушка гардероба, трпезарија, кухиња, канцеларије, остава, мушки и женски санитарни чвор.

Улаз у објект је пешачки- са јужне и северне стране. Улаз на галерију је са северне стране објекта. Кота пода приземља је +0.00м (190.10м). Кота пода галерије је +4.00м (194.10м). Кота терена је -0.50м (189.60м).

Удаљеност од суседних парцела је: западна страна- 10.76м- постојеће стање, источна страна- 9.06м постојеће стање, северна страна- 76.17м- постојеће стање и јужна страна- 54.17м- постојеће стање.

Грађевинска линија је на 90.42м, од регулације.

Постојећи објект је намењен преради и складиштењу јагодичастог воћа, са пратећим просторијама.

Објект бр.1- класификациони број 125223, категорија В.

Приземље Корисна нето површина = 2359.81м².

Бруто површина= 2599.04м².

Галерија Корисна нето површина = 421.73м².

Бруто површина= 442.51м².

Габарити постојећег објекта су

10.40м+10.00м+2.30м+1.20м+2.70м+1.20м+2.25м+3.25м+17.24м+77.85м+16.76м+9.00м+4.73 м+9.00м+13.40+64.60м. Укупна нето површина постојећег објекта је 2781.54м². Укупна бруто површина постојећег објекта је 3041.55м².

Висина слемена постојећег објекта бр.1 је 10.52м.

Висина венца постојећег објекта бр.1 је 8.30м.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДВИЂЕНОГ СТАЊА КОНСТРУКЦИЈЕ

Кровна конструкција објекта је двоводни кров, са нагибом од 10%, слеме у правцу југ-север. Кров са западне и источне стране има видљиву стреху 40цм. Кровни покривач је ТР лим 40/230/0.5мм. Рожњаче су ХОП пофили 80/140/3мм, који се ослањају на кровне решетке. Линијске решетке су од ХОП профила, са ободом од 100/120/5мм и испуном од 60/60/3мм. Кровна решетка се ослања стубове од 2УПН 220 и 2УПН 260.

Укрућење у равни рожњача и горњег појаса решетки је изведено од Л70/70/7. Стубови се ослањају на АБ темеље самце, димензија 160/180/50цм, који су укућени везним темељним гредама Тг, димензија 30/40цм.

СПОЉАШЊА И УНУТРАШЊА ОБРАДА

СПОЉНА ОБРАДА

Фасадни зидови објекта су ПИР термоизолациони фасадни панели 200мм (ИСОФРИГ), поставка вертикална са лимом дебљине 0.5-0.6мм, боја по избору инвеститора.

КРОВ

Кровни покривач је ТР лим 40x230x0,5мм у плавој боји.

ИЗОЛАЦИЈА

На објекту је уграђена хидро и термоизолација. Хидроизолација се изводи у подном делу целокупног приземља преко бетонске плоче.

- Хладан премаз-прајмер тип ФИМИЗОЛ ЕХСПРЕСС

- Кондор 3 (ФИМПЛАСТ В3), залепљен за подлогу, топлим варењем.

Термоизолација је постигнута уградњом ПИР панела дебљине 200мм, $U < 0,3 (W/m^2 K)$

СТОЛАРИЈА

Предвиђена је СИВА БОЈА, у распону од 7023 до 7047 (РАЛ ознака), АЛ столарија са термичким прекидима.

ЛИМАРИЈА

Опшивке калканског дела кровног покривача и стрехе, урађене су од поцинкованог челичног фабричког бојеног фасадног лима ТР лим 18x130x0,5мм. Боја плава.

ЗИДОВИ

Преградни зидови у објекту су ПИР панели дебљине 100мм и 200мм.

ПОДОВИ

Под у приземљу објекта је бетонска конструкција са завршном обрадом ФЕРОБЕТОН, подови у делу администрације и санитарног блока су керамичка плочица.

ПЛАФОНИ

У објекту плафон постоји као

VIII

. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су изведене инсталације водовода и канализације.

Објекат је прикључен на градски водовод Ø100мм, за напајање спољне и унутрашње хидрантске мреже. На парцели постоји изграђен шахт са припремном арматуром и довољним пречником. У објекту постоји развод канализационе мреже, за прикључак санитарних просторија. Објекат нема испуштања технолошких вода у канализацију. Објекат се прикључује на септичку јаму на кат. парцели бр. 746 КО Лукавац, истог власника.

У објекту постоји развод електроенергетских инсталација.

Прикључак објекта је са постојеће ТС 10/0,4 кV на кат. парцели бр. 746 КО Лукавац, број уговора 2560500-Е.09.01.-376346/1-2024 од 01.05.24-30.04.25.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Дограђени и реконструисани објекат бр.1- индустријски објекат- хладњача, налази се на кат. парцели бр. 744 К.О. Лукавац, у централном делу парцеле. Спратност објекта је П+Г (приземље+галерија).

- Приземље се састоји из рампе, прераде, оставе сировина, ходник испред коморе, ходник без степеништа, степениште са ходником, пребир, проточни тунел за дубоко замрзавање, коморе, тунели за дубоко замрзавање, прераде и техничке просторије и две новопроектване лагер коморе.
- Галерија се састоји из ходника, ходника са степеништем, степениште са дезо баријером, женска и мушка гардероба, трпезарија, кухиња, канцеларије, остава, мушки и женски санитарни чвор.

Улаз у објекат је пешачки- са јужне и северне стране. Улаз на галерију је са северне стране објекта. Кота пода приземља је +0.00м (190.10м). Кота пода галерије је +4.00м (194.10м). Кота терена је -0.50м (189.60м).

Удаљеност од суседних парцела је: западна страна- 4.43м- новопроектвано стање, источна страна- 10.17м, северна страна- 62.18м и јужна страна- 56.00м.

Постојећи објекат је намењен преради и складиштењу јагодичастог воћа, са пратећим просторијама.

Доградња и реконструкција објекта је у функцији постојећег дела, са додатим просторијама за прераду и машинску опрему и две коморе- складишта смрзнутог воћа.

Објекат бр.1- класификациони број 125223, категорија В.

Приземље Корисна нето површина = 3.149.12м².

Бруто површина= 3656.74м².

Галерија Корисна нето површина = 421.73м².

Бруто површина= 442.51м².

Габарити постојећег објекта су

6.33м+8.08м+4.80м+10.42м+10.00м+7.18м+3.25м+17.34м+77.86м+0.07м+22.98м+17.42м+17.58м+14.18м+13.44м+8.80м+13.40м+19.01м+6.33м+32.71м.

Укупна нето површина новопроектваног објекта је 2966.31м².

Укупна бруто површина новопроектваног објекта је 3248.64м².

Висина слемена новопроектваног објекта је 10.52м- постојеће стање.

Висина венца новопроектваног објекта је 8.30м- постојеће стање.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДВИЂЕНОГ СТАЊА КОНСТРУКЦИЈЕ

Кровна конструкција објекта је двоводни кров, са нагибом од 10%, слеме у правцу југ- север. Кров са западне и источне стране има видљиву стреху 40цм. Кровни покривач је ТР лим 40/230/0.5мм. Рожњаче ус ХОП пофили 80/140/3мм, који се ослањају на кровне решетке. Линијске решетке су од ХОП профила, са ободом од 100/120/5мм и испуном од 60/60/3мм. Кровна решетка се ослања стубове од 2УПН 220 и 2УПН 260.

Укрућење у равни рожњаче и горњег појаса решетке је изведено од Л70/70/7. Стубови се ослањају на АБ темеље самце, димензија 160/180/50цм, који су укућени везним темељним гредама Тг, димензија 30/40цм.

Дограђени део је монтажна конструкција од ХОП профила. Кровни покривач је ПИР кровни панел 50мм, нагиба 6°, који се ослања на рожњаче ХОП 80/140/4мм. Главни кровни носач је ХОП 120/180/5мм. Носач се ослања на постојећи стуб на фасади 2УПН 260 и са друге стране на новоформирани ХОП 120/140/5мм. Носач конструкције кондензатора је ХОП 200/200/5мм. Новоформирани темељи су самци димензија 120/140/40цм, 120/120/40цм и 180/180/40цм. Са темељним вратом 40/40цм и 66/66цм. Везне темељне греде су димензија 20/40цм. Опшивка атике је од ТР фасадног лима 10/100, у боји по избору инвеститора.

Сви елементи од челика су ХОП профили димензија према прорачуну. Елементи носача и анкер плоча изведени су у завареној радионичкој вези, док су монтажне везе дате вијчане. Сви челични елементи пре кројења и обраде морају се изравнати и очистити од рђе и масноће. Сви радионички радови у начелу се изводе у хоризонталном положају. Варови морају имати дебљину која је предвиђена прописима и нацртима. Састављање елемената и носача као и бушење рупа за вијке треба вршити помоћу шаблона како би се остварила једнакост облика и димензија. Вариоци који врше заваривање главних носача у радионици као и при монтажи морају поседовати одговарајући фактор заваривања. У свему треба одпоштовати услове које дају правилници о техничким нормативима за темељење објекта, за оптерећење зграда, бетон и армирани бетон, челичне конструкције и извођење зидова зграда. Напомена:

Инвеститор није извршио геомеханичка испитивања тако да је пројектант узео искуствено носивост тла. Пре почетка радова треба установити носивост тла и уколико је мања од срачунате темељне траке треба прерачунати. У свему треба одпоштовати услове које дају правилници о техничким нормативима за темељење објекта, за оптерећење зграда, бетон и армирани бетон и зидане конструкције и извођење зидова зграда.

СПОЉАШЊА И УНУТРАШЊА ОБРАДА

СПОЉНА ОБРАДА

Фасадни зидови доградње објекта су ПИР термоизолациони фасадни панели **160мм** (ИСОФРИГ), лагер коморе **200мм** (ИСОФРИГ), поставка вертикална са лимом дебљине 0.5-0.6мм, боја по избору инвеститора.

КРОВ

Кровна конструкција доградње објекта- фаза 1 је једноводни кров, са нагибом од 6°, слеме у правцу југ-север. Кров је скривен атиком са три стране. Кровни покривач је термоизолациони кровни ПИР панел, дебљине 50мм.

Кровна конструкција доградње објекта- фаза 2 и 3 је двоводни кров, са нагибом од 6°, слеме у правцу југ-север.

Кров је скривен атиком са три стране. Кровни покривач је ТР лим 40/230/0.5мм.

ИЗОЛАЦИЈА

Догађени део- фаза 1, 2 и 3 је планирана са хидро и термоизолацијом. Хидроизолација се изводи у подном делу приземља- прерада, преко бетонске плоче.

- Хладан премаз- прајмер тип ФИМИЗОЛ ЕХСПРЕСС

- Кондор 3 (ФИМПЛАСТ В3), залепљен за подлогу, топлим варењем.

Термоизолација је постигнута уградњом ПИР панела дебљине 160мм и 200мм, $U < 0,3 (W/m^2 K)$.

СТОЛАРИЈА

Спољна столарија, двокрилна врата, димензија су 250/320цм, спољно отварање. Врата се израђују од металних профила са испуном од ПИР панела 50мм.

Унутрашња клизна термо врата за лагер коморе, димензија 200/300цм и 185/300цм.

ЛИМАРИЈА

Олучне хоризонтале 140/140мм и вертикале (100/100мм), окапнице, дилатационе лајсне, су од поцинкованог челичног фабрички бојеног лима $d=0.7mm$., у боји по избору инвеститора.

ЗИДОВИ

Преградни зидови у постојећем делу објекта су ПИР панели дебљине 100мм и 200мм.

Доградјени део- фаза 1, има преградни зид између прераде и техничке просторије од ПИР панела 160мм, вертикална поставка. Дограђени део- фаза 2 и 3, има преградни зид између две лаге коморе од ПИР панела 200мм, вертикална поставка.

ПОДОВИ

Под у постојећем делу објекта је бетонска конструкција са завршном обрадом ФЕРОБЕТОН, подови у делу администрације и санитарног блока су керамичка плочица. Дограђени део-фаза 1, 2, 3 је предвиђен са завршном обрадом ФЕРОБЕТОН у делу прераде и лагер комора и завршно углачени бетон у делу техничке просторије.

ПЛАФОНИ

У постојећем делу објекта плафон постоји као видљиви плафонски ПИР панел дебљине 200мм, у делу комора и лагера, термоизолациони кровни панел. У дограђеном делу- фаза 1, прераде је плафонски ПИР панел 160мм, у делу лагер комора- фаза 2 и 3 је плафонски ПИР панел 200мм.

VIII. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су изведене инсталације водовода и канализације.

Објекат је прикључен на градски водовод Ø100мм, за напајање спољне и унутрашње хидрантске мреже. На парцели постоји изграђен шахт са припремном арматуром и довољним пречником. У објекту постоји развод канализационе мреже, за прикључак санитарних просторија. Објекат се прикључује на септичку јаму на кат. парцели бр. 746 КО Лукавац, истог власника. Испуштање технолошких отпадних вода- фаза 1, је у ППОВ на парцели, позиције према графичком прилогу. Капацитет ППОВ је прерада 3.8м³/дан, технолошких отпадних вода.

У објекту постоји развод електроенергетских инсталација.

Прикључак објекта је са постојеће ТС 10/0,4 кВ на кат. парцели бр. 746 КО Лукавац, број уговора 2560500-Е.09.01.-376346/1-2024 од 01.05.24-30.04.25. Дограђени део се повезује на РТ који се налази у приземљу постојећег објекта бр.1.

Фаза 4- доградња и реконструкција, објекат бр.2, спратност П, на кат. парцели бр. 743/1 КО Лукавац

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећи објекат бр.2- индустријски објекат- хладњача, који је предмет доградње и реконструкције, налази се на кат. парцели бр. 743/1 К.О. Лукавац, у централном делу парцеле. Спратност објекта је П (приземље).

- Приземље се састоји из лагер коморе, прераде и тунела.

Улаз у објекат је пешачки- са јужне стране.. Кота пода приземља је +0.00м (175.80м). Кота терена је - +0.00м (175.80м).

Удаљеност од суседних парцела је: западна страна- 41.18м- постојеће стање, источна страна- 8.04м постојеће стање, северна страна- 24.38м- постојеће стање и јужна страна- 2.59м- постојеће стање.

Постојећи објекат је намењен преради и складиштењу јагодичастог воћа, са пратећим просторијама.

Објекат бр.2- класификациони број 125223, категорија В.

Приземље Корисна нето површина = 486.02м².

Бруто површина= 516.30м².

Габарити постојећег објекта су 24.10м x 21.33м.

Висина слемена постојећег објекта бр.2 је 9.22м.

Висина венца постојећег објекта бр.2 је 7.79м.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДВИЂЕНОГ СТАЊА КОНСТРУКЦИЈЕ

Кровна конструкција објекта је двоводни кров, са нагибом од 7°, слеме у правцу исток- запад. Кров је без стехе. Кровни покривач је ТР лим 40/230/0.5мм. Рожњаче су ХОП пофили

80/140/5мм, који се ослањају на кровне решетке. Линијеске решетке су од ХОП профила, са ободом од 80/140/5мм и испуном од 50/50/4мм.

Кровна решетка се ослања стубове од ХОП 200/200/6 и ХОП 130/130/4. Укрућење у равни рожњача и горњег појаса решетки је изведено од Л70/70/7. Стубови се ослањају на АБ темеље самце, димензија 150/150/40цм, 120/120/40цм и 130/130/40цм који су укупљени везним темељним гредама Тг, димензија 20/40цм.

СПОЉАШЊА И УНУТРАШЊА ОБРАДА

СПОЉНА ОБРАДА

Фасадни зидови објекта су ПИР термоизолациони фасадни панели 150мм (ИСОФРИГ), поставка вертикална са лимом дебљине 0.5-0.6мм, боја по избору инвеститора.

КРОВ

Кровни покривач је ТР лим 40х230х0,5мм у плавој боји.

ИЗОЛАЦИЈА

На објекту је уградјена хидро и термоизолација. Хидроизолација се изводи у подном делу целокупног приземља преко бетонске плоче.

- Хладан премаз- прајмер тип ФИМИЗОЛ ЕХСПРЕСС

- Кондор 3 (ФИМПЛАСТ В3), залепљен за подлогу, топлим варењем.

Термоизолација је постигнута уградњом ПИР панела дебљине 150мм, $U < 0,3 (W/m^2 K)$

СТОЛАРИЈА

Термоизолациона клизна хладњачарска врата 220/260цм и 185/220цм.

ЛИМАРИЈА

Опшивке калканског дела кровног покривача и стрехе, урадјене су од поцинкованог челичног фабрички бојеног фасадног лима ТР лим 18х130х0,5мм. Боја плава.

ЗИДОВИ

Преградни зидови у објекту су ПИР панели дебљине 150мм.

ПОДОВИ

Под у објекту је бетонска конструкција са завршном обрадом ФЕРОБЕТОН и бојењем.

VIII. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту нису изведене инсталације водовода и канализације.

У објекту постоји развод електроенергетских инсталација.

Прикључак објекта је са постојеће ТС 10/0,4 кВ на кат. парцели бр. 746 КО Лукавац, број уговора 2560500-Е.09.01.-376346/1-2024 од 01.05.24-30.04.25.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Доградјени и реконструисани објекат бр.2- индустријски објекат- хладњача, налази се на кат. парцели бр. 743/1 К.О. Лукавац, у централном делу парцеле. Спратност објекта је П (приземље).

- Приземље се састоји из две лагер коморе, две прераде и коминикације као предпростор. Улаз у објекат је пешачки- са јужне стране. Кота пода приземља је +0.00м (175.80м). Кота терена је - +0.00м (175.80м).

Удаљеност од суседних парцела је: западна страна- 40.95м, источна страна- 8.04м- постојеће стање, северна страна- 2.90м и јужна страна- 2.59м- постојеће стање.

Постојећи објекат је намењен преради и складиштењу јагодичастог воћа, са пратећим просторијама.

Доградња и реконструкција објекта је у функцији постојећег дела, са додатом лагер комором.

Објект бр.2- класификациони број 125223, категорија В.

Приземље Корисна нето површина = 845.96м².

Бруто површина= 901.69м².

Габарити новопројектованог објекта су

24.20м+21.33м+24.20м+21.50м+17.00м+17.20м+4.62м+4.30м+0.20м.

Висина слемена новопројектованог објекта бр.2 је 9.22м.

Висина венца новопројектованог објекта бр.2 је 7.79м.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДВИЂЕНОГ СТАЊА КОНСТРУКЦИЈЕ

Кровна конструкција објекта је двоводни кров, са нагибом од 7°, слеме у правцу исток- запад. Кров је без стехе. Кровни покривач је ТР лим 40/230/0.5мм. Рожњаче су ХОП пофили 80/140/5мм, који се ослањају на кровне решетке. Линејеске решетке су од ХОП профила, са ободом од 80/140/5мм и испуном од 50/50/4мм.

Кровна решетка се ослања стубове од ХОП 200/200/6 и ХОП 130/130/4. Укрућење у равни рожњача и горњег појаса решетки је изведено од Л70/70/7. Стубови се ослањају на АБ темеље самце, димензија 150/150/40цм, 120/120/40цм и 130/130/40цм који су укућени везним темељним гредама Тг, димензија 20/40цм.

Сви елементи од челика су ХОП профили димензија према прорачуну. Елементи носача и анкер плоча изведени су у завареној радионичкој вези, док су монтажне везе дате вијчане. Сви челични елементи пре кројења и обраде морају се изравнати и очистити од рђе и масноће. Сви радионички радови у начелу се изводе у хоризонталном положају. Варови морају имати дебљину која је предвидјена прописима и нацртима. Састављање елемената и носача као и бушење рупа за вијке треба вршити помоћу шаблона како би се остварила једнакост облика и димензија. Вариоци који врше заваривање главних носача у радионици као и при монтажи морају поседовати одговарајући фактор заваривања. У свему треба одпоштовати услове које дају правилници о техничким нормативима за темељење објекта, за оптерећење зграда, бетон и армирани бетон, челичне конструкције и извођење зидова зграда. Напомена:

Инвеститор није извршио геомеханичка испитивања тако да је пројектант узео искуствено носивост тла. Пре почетка радова треба установити носивост тла и уколико је мања од срачунате темељне траке треба прерачунати У свему треба одпоштовати услове које дају правилници о техничким нормативима за темељење објекта, за оптерећење зграда, бетон и армирани бетон и зидане конструкције и извођење зидова зграда.

СПОЉАШЊА И УНУТРАШЊА ОБРАДА

СПОЉНА ОБРАДА

Фасадни зидови објекта су ПИР термоизолациони фасадни панели 150мм (ИСОФРИГ), поставка вертикална са лимом дебљине 0.5-0.6мм, боја по избору инвеститора.

КРОВ

Кровни покривач је ТР лим 40х230х0,5мм у плавој боји.

ИЗОЛАЦИЈА

На објекту је уградјена хидро и термоизолација. Хидроизолација се изводи у подном делу целокупног приземља преко бетонске плоче.

- Хладан премаз- прајмер тип ФИМИЗОЛ ЕХСПРЕСС

- Кондор 3 (ФИМПЛАСТ В3), залепљен за подлогу, топлим варењем.

Термоизолација је постигнута уградњом ПИР панела дебљине 150мм, $U < 0,3 (W/m^2 K)$

СТОЛАРИЈА

Термоизолациона клизна хладњачарска врата 220/260цм и 185/220цм.

ЛИМАРИЈА

Опшивке калканског дела кровног покривача и стрехе, урађене су од поцинкованог челичног фабрички бојеног фасадног лима ТР лим 18х130х0,5мм. Боја плава.

ЗИДОВИ

Преградни зидови у објекту су ПИР панели дебљине 150мм.

ПОДОВИ

Под у објекту је бетонска конструкција са завршном обрадом ФЕРОБЕТОН и бојењем.

ПЛАФОНИ

У објекту плафон постоји као видљиви плафонски ПИР панел дебљине 150мм.

VIII. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту нису планиране инсталације водовода и канализације.

У објекту су планирани разводи електроенергетских инсталација

Прикључак објекта је са постојеће ТС 10/0,4 кВ на кат. парцели бр. 746 КО Лукавац, број уговора 2560500-Е.09.01.-376346/1-2024 од 01.05.24-30.04.25- без повећања капацитета.

VIII. ЕТАПНОСТ ГРАДЊЕ

Предвиђа се еконструкција и доградња објекта у 4 (четири) фазе.

Фаза 1- реконструкција и доградња, прерада и техничка просторија, спратност П, објекат бр.1 на кат. парцели 744 КО Лукавац

Фаза 2- реконструкција и доградња, лагер комора, спратност П, објекат бр.1 на кат. парцели 744 КО Лукавац

Фаза 3- реконструкција и доградња, лагер комора, спратност П, објекат бр.1 на кат. парцели 744 КО Лукавац

Фаза 4- реконструкција и доградња, лагер комора, спратност П, објекат бр.2 на кат. парцели 743/1 КО Лукавац

IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу члана 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за изградњу нових и доградњу објекта за које се издаје грађевинска дозвола.

ОБРАЂИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.

