

Текстуални део

Садржај

1. Правни и плански основ.....	2
2. Обухват урбанистичког пројекта.....	2
3. Услови изградње.....	2
3.1. Намена.....	2
3.1.1. Постојеће стање.....	4
3.1.2. Планирана изградња.....	4
3.2. Саобраћајно решење и приступ локацији.....	6
3.3. Регулација и нивелација	6
3.4. Начин решења паркирања.....	7
4. Нумерички показатељи	8
5. Начин уређења слободних и зелених површина	9
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу	9
6.1. Хидротехника	9
6.2. Електроенергетска инфраструктура.....	10
6.3. Енергофлуиди.....	12
7. Инжењерско геолошки услови.....	12
8. Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а	12
8.1. Мере заштите животне средине.....	12
8.2. Мере заштите непокретних културних добара	15
8.3. Мере заштите природних добара.....	16
8.4. Мере заштите од пожара	17
8.5. Обезбеђење суседних објеката	18
8.6. Стандарди приступачности.....	19
8.7. Мере енергетске ефикасности објеката.....	19
8.8. Услови заштите од елементарних непогода	19
8.9. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава	20
9. Фазност изградње.....	20
10. Технички опис објекта.....	20

1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта:

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

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- План генералне регулације Исток 2 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – исправка, 4/23 и 15/23)

2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом за реконструкцију и доградњу диспанзера TRAYAL КОРПОРАЦИЈЕ а.д. Крушевац са претварањем дела објекта у хотел и просторије ФК "Trayal", обухваћена је катастарска парцела бр. 3204 КО Паруновац у Крушевцу.

Површина подручја у обухвату урбанистичког пројекта је **43а 24м²**.

Простор који се уређује овим урбанистичким пројектом граничи се:

- са севера к.п.бр. 3124/1 КО Паруновац (улица Паруновачка (Државни пут IIА реда)),
- са истока к.п.бр. 37/21 КО Паруновац (приступна улица),
- са југа к.п.бр. 37/8 и 37/1 обе КО Паруновац,
- са запада к.п.бр. 37/8 и 37/1 обе КО Паруновац.

к.п.бр. КО Паруновац	површина	ималац права на парцели	врста права	удео
3204	43а 24м ²	TRAYAL КОРПОРАЦИЈА АД Крушевац	својина приватна	1/1

Табела 1 - Кориснички статус и површина обухваћене катастарске парцеле

3. Услови изградње

3.1. Намена

Правила грађења одређена су Планом генералне регулације Исток 2 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“ бр. 15/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 - исправка, 4/23 и 15/23).

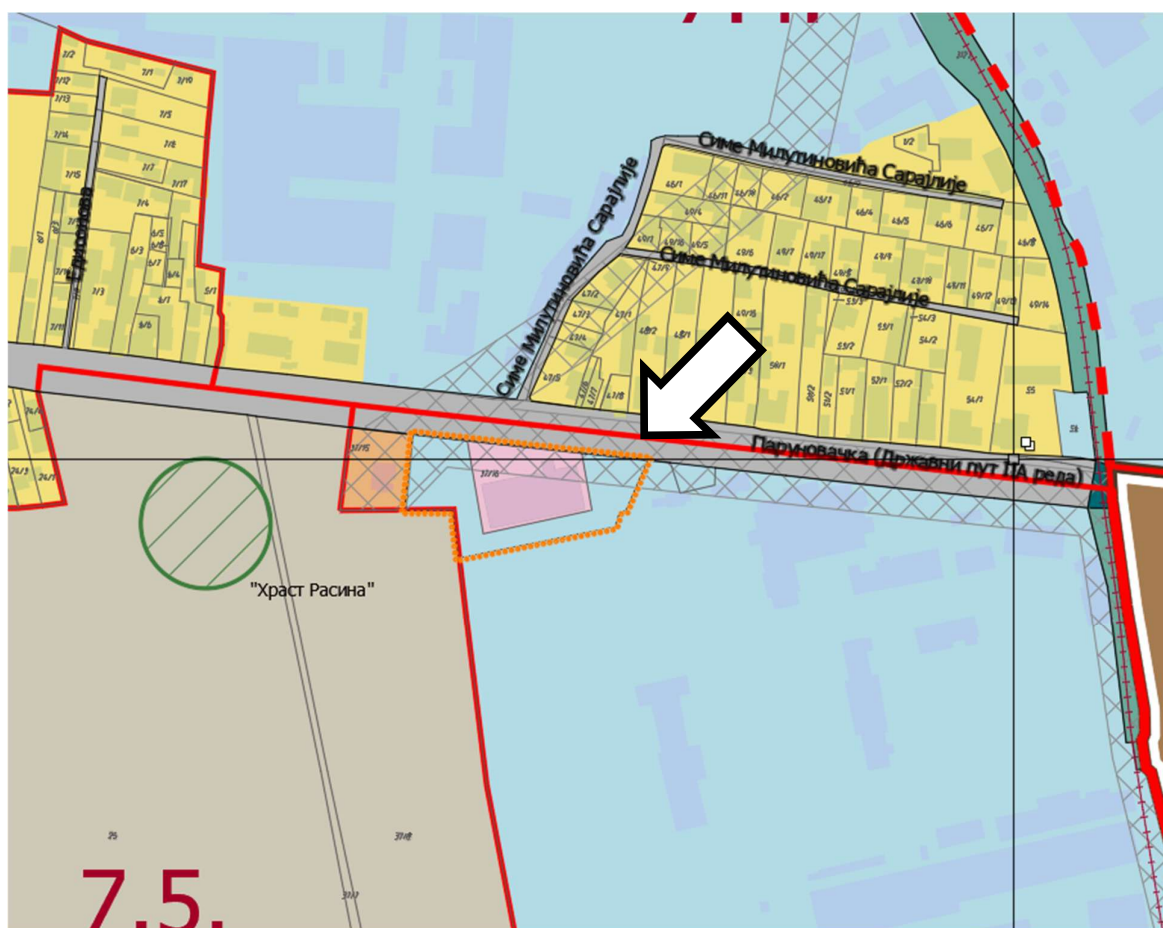
Катастарска парцела бр. 3204 КО Паруновац у Крушевцу, део је урбанистичке целине 7.6. и планираном претежном наменом површина се налазе у зони где је преовлађујућа намена привредне делатности ПД-01, док су могуће допунске намене комерцијалне делатности тип КД-01 које подразумевају пословање, услуге и сл., док су пратеће намене на нивоу урбанистичке целине 7.6. су комуналне делатности, објекат здравства и заштитно зеленило.

Објекат чија се реконструкција и доградња планира је објекат здравства, диспанзер TRAYAL КОРПОРАЦИЈЕ АД, који је изграђен 80-их година прошлог века. На објекту се могу изводити

све интервенције потребне за боље функционисање, унапређење и осавремењавање објекта уз поштовање критеријума и норматива за одређену врсту објекта. Део објекта мења намену у хотел, са смештајним капацитетима и комерцијалним садржајима (пословање и услуга). У делу објекта пројектују се просторије за потребе фудбалског клуба TRAYAL који у оквиру комплекса фабрике има изграђен фудбалски терен и пратеће садржаје који егзистирају на овом комплексу више деценија.

По Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) објекат је категорије V, (захтевни објекти): класификациони број 121112 (хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега - преко 400 м² или П+2, као и класификациони број 126421 (зграде домова здравља, здравствених станица, станица за хитну помоћ, поликлинике и лекарске ординације).

Регулација према јавним површинама – саобраћајницама урбанистичким пројектом је успостављена у складу са регулацијом датом Планом генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23-21 – исправка, 4/23 и 15/23).



Слика 1 – Извод из ПГР Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 15/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – исправка, 4/23 и 15/23) – графички прилог 02 Планирана претежна намена површина са означеним обухватом урбанистичког пројекта

3.1.1. Постојеће стање

Терен је раван, надморске висине од око 153,0 м.н.в. на истоку до око 153,50 м.н.в. на западу, и од око 153,60 м.н.в. на северу до око 153,0 м.н.в. на југу.

На парцели су изграђени објекти:

Објекат "1"

Објекат је слободностојећи, правоугаоне основе, укупног габарита хоризонталне пројекције објекта 46,33м x 21,33м, укупне спратности По+П+2, док је у западном делу објекат спратности П+1, а у источном делу спратности П.

Изграђене су и уређене слободне површине: платои и пешачке комуникације, као и уређене зелене површине на којима је формирано високо и средње растиње и травнате површине.

Апсолутна кота пода приземља је 154,85 м.н.в..

Објекат има три улаза: на северној (главни улаз у диспанзер), на западној и источној (помоћни улази).

Бруто површина подрума је 195,81м², бруто површина приземља је 960,93м² (ниво партера), бруто површина првог спрата је 451,56м², бруто површина другог спрата је 451,56м². Укупна бруто површина свих етажа објекта је 2.059,86м².

Бруто грађевинска површина габарита хоризонталне пројекције објекта је 1018,16м².

Објекат "2"

Објекат "2" је по намени објекат комерцијалних делатности - продајно услужни објекат у функцији главног објекта. Спратност објекта је П, бруто површине 18,68м².

Парцела има приступ на постојећу јавну саобраћајницу, улицу Паруновачку (Државни пут IIА реда), која тангира локацију са северне стране, преко приступног пута који се налази на к.п.бр. 37/21 КО Паруновац, који води до интерне саобраћајнице на парцели у обухвату урбанистичког пројекта, а која се користи за опслуживање објекта диспанзера. Приступна улица је и веза са паркингом који је у оквиру к.п.бр. 37/1 КО Паруновац, која представља део комплекс фабрике TRAYAL.

3.1.2. Планирана изградња

Урбанистичким пројектом планирана је реконструкција и доградња постојећег објекта диспанзера са претварањем дела објекта у хотел и просторије ФК "Тгауал".

На парцели се планира и изградња и уређење локације које се односи на изградњу нове инфраструктурне мреже, као и преуређење слободних и зелених површина.

Објекат "1"

Објекат је по типу слободностојећи објекат, укупне спратности По+П+2.

Пројектом се врши реконструкција објекта и доградња спрата постојећег објекта зграде здравства - диспанзера са претварањем дела објекта у хотел - хотелски смештај у делу постојећег објекта и делу првог спрата који се дограђује и просторије за потребе ФК "Тгауал".

Реконструкцијом - адаптацијом постојећег дела објекта се задржава амбуланта са делимичном изменом распореда просторија. Основна функција објекта постаје хотел са пратећим

комуникацијским просторима, рецепцијом, апартманима, рестораном, кухињом, магацинима, гардеробама, тоалетима и потребним техничким просторијама.

У ходничком простору се формира лифт са три лифтовске станице (приземље, I и II спрат), дограђује се степениште и улаз за запослене у ресторану и кухињи ресторана.

У подрумском делу су техничке просторије оставе и мања гаража и као такве се задржавају без промене намене и без икаквих радова (реконструкције или адаптације).

У приземљу се издвајају следеће функционалне целине: аптека (од осе 1 до 3 и од А до Ц) са спољашњим улазом и улаз из фоајеа хотела на северној страни објекта, затим просторије фудбалског клуба (од осе 1 до 6 Д до Ф и 1 до 3 Д до Ц) које имају улаз са источне стране, затим амбуланта са ординацијама и свим осталим пратећим просторима (од осе 7 до 10 и од А до Ц), са улазом на западној страни објекта.

Из улазног хола се у подрум и омогућена је веза са рестораном. Поред канцеларија сале за састанке пројектоване су и све пратеће просторије: тоалети и гардеробе. Остали садржаји у приземљу припадају хотелу: улаз са рецепцијом са северне стране објекта, комуникацијске просторе са степеништем и лифтом као и канцеларије, тоалете и ресторан са кухињом.

На првом спрату је пројектован хотелски смештај са 18 јединица (апартмана). У оквиру комуникацијских простора се налазе вешерај и остава, као и тоалети за особље.

На другом спрату је пројектован хотелски смештај са 8 јединица (апартмана). У оквиру комуникацијских простора се налазе вешерај и остава, као и тоалети за особље.

Бруто површина подрума је $195,81\text{m}^2$, бруто површина приземља је $963,77\text{m}^2$ (ниво партера), бруто површина првог спрата је $848,18\text{m}^2$, бруто површина другог спрата је $432,17\text{m}^2$. Укупна бруто површина свих етажа објекта је $2.439,93\text{m}^2$.

Бруто грађевинска површина габарита хоризонталне пројекције објекта је $1024,00\text{m}^2$. Хоризонтална пројекција улазних степеништа у објекат је: улаз у хотел на северној страни $4,82\text{m} \times 3,68\text{m}$, улаз у ФК "Трајал" (ниво П) на западној страни $2,34\text{m} \times 1,49\text{m}$, улаз у диспанзер на источној страни $4,75\text{m} \times 1,65\text{m}$, улаз за запослене ресторана $3,65\text{m} \times 1,6\text{m}$ (степениште које се дограђује).

Нето површина подрума је $169,25\text{m}^2$, нето површина приземља је $842,52\text{m}^2$, нето површина првог спрата је $700,11\text{m}^2$, нето површина другог спрата је $369,63\text{m}^2$. Укупна нето површина свих етажа објекта је $2.081,51\text{m}^2$.

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

Објекат "2"

Објекат "2" је по намени објекат комерцијалних делатности - продајно услужни објекат у функцији главног објекта. Спратност објекта је П, бруто површине $18,68\text{m}^2$. Објекат има један улаз на источној фасади објекта.

Ограђивање парцеле

Локација је ограђена металном транспарентном оградом која је постављена на регулацији према улици Паруновачкој, као и унутар локације.

Урбанистичким пројектом се даје могућност постављања нове ограде.

Нова ограда се може поставити по катастарској граници комплекса и то тако да сви елементи оgrade (темељи оgrade, стубови оgrade, ограда, парапет и улази - капије) буду унутар парцеле, односно локације која се ограђује.

Ограда може бити транспарентна, постављена на бетонском парапету, или зидана, тако да укупна висина оgrade од коте терена износи максимално 1,4м.

Ограда може да садржи инсталације осветљења, надзора и електронског обезбеђења, што ће се разрађивати посебном техничком документацијом.

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

Одношење смећа

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовано је у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 500,0м² корисне површине пословног простора, тако да је пројектом одређено постављање четири контејнера који задовољавају нормативе дефинисане планом.

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

3.2. Саобраћајно решење и приступ локацији

Саобраћајни прикључак катастарске парцеле бр. 3204 КО Паруновац, у складу са условима надлежног предузећа је пројектован преко постојећег саобраћајног прикључка (к.п.бр. 37/21 КО Паруновац), на улицу Паруновачку (к.п.бр. 3124/1 КО Паруновац) која тангира парцелу са источне стране. Овом саобраћајницом се приступа до паркинг простора који са користи за паркирање посетилаца хотела (тангира локацију са јужне стране, на к.п.бр. 37/19 КО Паруновац), и исто тако се приступа катастарској парцели 3204 КО Паруновац до интерне саобраћајнице која води до подрумске етаже.

Саобраћајни прикључак на приступну саобраћајницу је пројектован искључиво у зони к.п.бр. 37/21 КО Паруновац. Зона саобраћајног прикључка, као и зона у којој није дозвољен саобраћајни прикључак.

Приступ комплексу са/на приступну саобраћајницу је дозвољен из оба смера („пун режим“).

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

Улазно излазни радијуси (лепезе) пројектовани су за меродавна возила која се очекују на локацији – путничка моторна возила и лака доставна возила.

Саставни део урбанистичког пројекта су саобраћајно - технички услови за саобраћајни прикључак бр. II-747 од 24.3.2025.г., издати од Јавног предузећа за урбанизам и пројектовање Крушевац.

3.3. Регулација и нивелација

Хоризонтална регулација

Регулационе и грађевинске линије су утврђене Планом генералне регулације „Исток 2“ („Сл. лист града Крушевца“ бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – испр., 4/23 и 15/23).

Растојање између регулационе линије улице Паруновчке и грађевинске линије, је планом утврђено на 10,0м.

Објекат "1" је према улици Паруновачкој постављен на растојању 5,76м у најистуренијем делу у односу на регулациону линију.

Објекат "2" је према улици Паруновачкој постављен на растојању 9,07м у најистуренијем делу у односу на регулациону линију.

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

Вертикална регулација

Висина објекта до слемена за спратност П+2 је 15,55м у односу на коту готовог пода објекта.

Висина дограђеног дела објекта спратности П+1 је 7,05м у односу на коту готовог пода објекта.

Кров на објекту је: над приземним делом објекта (од осе 1 до осе 2) вишеводни троводни кров нагиба 18,7°, над другим спратом објекта (од осе 2 до осе 6) вишеводни четвороводни кров нагиба 23,3°. Кровни покривач је цреп. Одводњавање је хоризонталним и вертикалним олуцима.

Кров над првим спратом (од осе 6 до осе 10) је раван (троводан) са малим нагибима 0,5% Одводњавање је сливницима и вертикалним олуцима, покривач је хидроизолациона кровна фолија преко камене вуне потребног нагиба која се поставља преко филца.

Апсолутна кота пода приземља је 154,85м.н.в.

Нивелација

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

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

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

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

3.4. Начин решења паркирања

Паркирање возила запослених и посетилаца се обезбеђује на паркингу комплекса фабрике TRAYAL (к.п.бр. 37/19 КО Паруновац) који је непосредно уз катастарску парцелу бр. 3204 КО Паруновац, са јужне стране. Приступ паркингу је преко постојећег саобраћајног прикључка (к.п.бр. 37/21 КО Паруновац) који се користи и за парцелу на којој се налази хотел Паркинг простор је уређен у претходним годинама, и као такав задовољава потребе предузећа и пратећих садржаја.

Укупан број паркинг места је 88.

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

4. Нумерички показатељи

Урбанистички параметри дати Планом генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – испр., 4/23 и 15/23), за тип КД-01, а који се односе на предметну локацију:

- макс. индекс заузетости Из = 40%
- макс. спратност објекта П+2
- проценат зелених површина минимално 30%
- мин. површина парцеле 1.500м²
- мин. ширина фронта парцеле 30м

Број	Објекат	Површина хоризонталне пројекције (м ²)	%	Спратност
"1"	објекат комерцијалних делатности (хотел, диспансер, апотека, просторије ФК "Trayal")	1024,0	23,68	По+П+2
"2"	продајно – услужни објекат	18,68	0,43	П
	Укупна површина хор. пројекције	1.042,68	24,11	

Табела 2 – Индекс заузетости објеката на парцели (хоризонтална пројекција)

Објекат	Површина (м ²)	%	Спратност
објекат комерцијалних делатности (хотел, диспансер, апотека, просторије ФК "Trayal")	963,77	22,29	По+П+2
продајно – услужни објекат	18,68	0,43	П
рампа, плато и пешачке стазе	1.095,55	25,34	/
зелене површине	2.246	51,94	/
Укупна површина	4.324м ²	100	

Табела 3 – Нумерички показатељи (ниво партера)

На парцели су остварени следећи параметри:

- индекс заузетости (хоризонтална пројекција) Из = 24,11%
- спратност објекта По+П+2, П
- проценат зелених површина 51,94%
- површина парцеле 4.324м²
- ширина фронта парцеле 109,62м

5. Начин уређења слободних и зелених површина

На локацији су изграђене и уређене слободне површине: платои и пешачке комуникације, рампа, као и уређене зелене површине на којима је формирано високо и средње растиње и травнате површине.

Урбанистичким пројектом се даје могућност реконструкције пешачких комуникација и платоа, као и комуникације која води до подрума, у смислу новог поплочавања. Димензије и положај пешачких комуникација и рампе за улаз/излаз у подрумску етажу су адекватне.

Постојеће зеленило, а посебно стабла високог и средњег растиња се задржавају, и нема уклањања постојећег зеленила због планиране изградње. Оставља се могућност обнове и даљег уређивања зелених површина.

Простор формиран око дворишне фонтане се уређује новим клупама и цветним жардињерама.

Слободне површине, платои и пешачке комуникације, рампа, као и уређене зелене површине, приказане су у графичком прилогу *бр. 2 Планирана намена површина*.

6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

6.1. Хидротехника

Водовод

Према условима надлежног предузећа постоји изграђена градска водоводна мрежа (АЦЦ ДН Ø150мм) у улици Паруновачкој, која тангира локацију са северне стране.

За прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу, пројектован је прикључак минималног пречника Ø110мм, који је потребно извести под правим углом у односу на прикључну цев.

Пројектом је обезбеђен несметан прилаз водомерном шахту за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа и паркинг места. Водомерни шахт је удаљен око 1,5м од регулационе линије.

Место, начин прикључења и траса пројектованог водоводног прикључка даље ће се решавати техничком документацијом.

На месту прикључења постојећи цевовод се обезбеђује крутом везом (анкерованем) због потенцијалног оштећења (под утицајем саобраћаја). На делу прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова извршиће се шљунком и коловоз и тротоар вратити у првобитно стање.

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

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

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

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, бр. 40/2 од 25.4.2025.г издатих од Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „Водовод Крушевац“, Крушевац.

Канализација отпадних вода

Према условима надлежног предузећа постоји изграђена улична фекална канализација Ø200mm у улици Паруновачкој.

Према условима надлежног предузећа, прикључак на градску канализациону мрежу се пројектује на постојећи фекални колектор Ø200mm у постојећи улични канализациони шахт Ш1 (153,49/150,59), на растојању минимум 0,3м-0,6м од дна фекалног колектора. На претметној локацији пројектован је прикључни канализациони шахт Ш0. У прикључном канализационом шахту Ш0 планирано је каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 60cm).

На месту укрштања прикључака са градском водоводном и канализационом мрежом, канализациона цев се води испод водоводне.

Након полагања цевовода предвидети затрпавање рова шљунком и враћање коловоза и тротоара у првобитно стање.

Прикључак од шахта Ш0 до канализационог шахта Ш1 извести падом од 1% до 3% управно на улични канал.

Није дозвољено повезивање фекалних канализационих прикључака на атмосферску канализацију и одвођење атмосферских вода у градску фекалну канализацију.

Положај санитарних објеката не може бити испод коте нивелете улице, ради заштите од повратног дејства фекалних вода изазваних успорима уличних канала.

Фекална канализација у оквиру локације се изводи од канализационих ПВЦ цеви и фазонских комада пречника Ø160mm. Канализационе вертикале се уливају у главне хоризонталне канализационе разводе. Пројектовани пад канализационе мреже је 1,5% и 2% у објекту и 2% у дворишту.

Код израде техничке документације водоводних и канализационих прикључака придржавати се постојећих стандарда и прописа.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу, бр. 40/2 од 25.4.2025.г издатих од Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „Водовод Крушевац“, Крушевац.

6.2. Електроенергетска инфраструктура

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

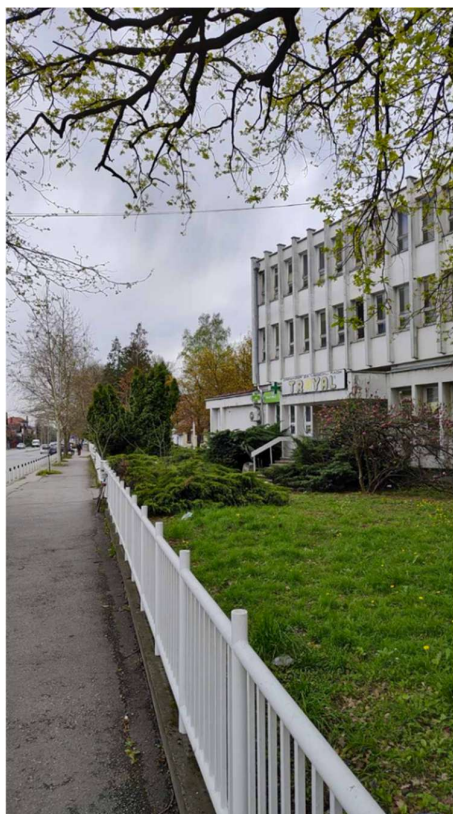
- Кабловски вод 35 kV „ТС 35/10 kV „Милоје Закић“ – ТС 35/10kV „Модрица“
- Кабловски вод 35 kV „ТС 35/10 kV „Милоје Закић“ – ТС 10/0,4kV „Паруновац 1“
- Кабловски вод 35 kV „ТС 35/10 kV „Милоје Закић“ – ТС 10/0,4kV „Паруновац 3“

- Кабловски вод 35 kV „ТС 35/10 kV „Милоје Закић“ – ТС 10/0,4kV „Паруновац 4“
- Кабловски вод 35 kV „ТС 35/10 kV „Милоје Закић“ – ТС 10/0,4kV „Липовац 1 Водовод“

Уколико предметни објекат након реконструкције и доградње не остаје у оквиру постојеће снаге и потребно је да се повећа снага напајања објекта потребно је да се подносилац захтева обради ЕПС Дистрибуцији за даља упуства и одобрења.

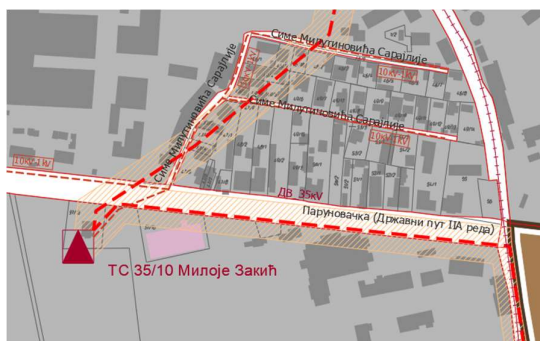


Слика 2 – Информативна скица водова (из услова)



Фотографија са терена

У урбанистичком плану који пружа плански основ за израду овог урбанистичког пројекта приказана је траса надземног далековода 35 kV, која заиста не постоји на терену, што се може видети на фотографији са терена.



Извод из ПГР Исток 2

Подземни водови су дати у информативној скици водова од стране од Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

Приликом радова на овом објекту, у свему је потребно спроводити мере обезбеђења у складу са Законом,

Громобранска инсталација на објектима се изводи у складу са Правилником о техничким

нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл. гласник РС“, бр.11/96) и стандардима групе СРПС Н.Б4.

Спољашње осветљење се остварује светиљкама постављеним на адекватним местима у дворишту: дуж стаза и на прилазима, или светиљкама монтираним на фасаде објекта.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију, мању доградњу и претварање дела објекта у хотел, на к.п.бр. 3204 КО Паруновац у Паруновцу, зграда – објекат диспанзера у склопу TRAYAL КОРПОРАЦИЈЕ а.д. Крушевац у Паруновцу, бр. 2561200107938/1-2 од 24.3.2025.г. издати од Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

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

6.3. Енергофлуиди

Предузеће TRAYAL КОРПОРАЦИЈА а.д. Крушевац у Паруновцу, у оквиру комплекса предузећа поседује сопствену котларницу за производњу топлотне енергије и водене паре.

Постојећи објекат је прикључен на развод топловода, који на локацију улази са јужне стране, како је приказано у адекватном графичком приказу.

7. Инжењерско геолошки услови

Планом генералне регулације Исток 2 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – исправка, 4/23 и 15/23) наведено је да се предметна локација налази у оквиру постојећег грађевинског подручја са већ изграђеним објектима у окружењу.

Реконструкцијом и доградњом пројектованог објекта не предвиђа се посебно оптерећење тла, нити поремећај стабилности тла.

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

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

8.1. Мере заштите животне средине

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

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

У складу са смерницама и прописаним обавезним мерама из Стратешке процене утицаја на животну средину ГУП-а Крушевац 2025 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 3/15, 13/19, 7/21), дефинисане су мере за ограничење негативних утицаја на животну средину у оквиру Плана генералне регулације Исток 2, а на основу процене постојећег стања природних и створених вредности, капацитета животне средине и планираних садржаја.

Еколошка валоризација

У еколошкој валоризацији града, подручје у обухвату пројекта је у оквиру Еколошке потцелине Исток 2 која обухвата источну привредно радну зону. Свака активност у овој зони и реализација конкретних пројеката мора садржати инструменте директне заштите животне средине.

Опште мере заштите животне средине

- обавезно је поштовање прописаних урбанистичких параметара;
- обавезно је комунално и инфраструктурно опремање еколошких потцелина, у циљу спречавања потенцијално негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва;
- обавезан је избор еколошки прихватљивих енергената и технологија за производњу енергије, већа употреба обновљивих извора енергије - повећање енергетске ефикасности;

Опште мере заштите животне средине у току изградње

У процесу реализације, приликом извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере:

- све активности на изградњи или одржавању објекта спроводе се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;
- у току изградње вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

Заштита ваздуха

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

Заштита ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења, у циљу минимизирања негативних ефеката на животну средину и здравље становништва.

Реализација планираних намена, инфраструктурно и комунално опремање и уређење подручја подразумева временски ограничене утицаје на квалитет ваздуха у фази припремних и осталих радова на реализацији планираних садржаја.

Смернице и мере заштите ваздуха:

- контрола и одржавање емисије загађујућих материја у оквиру прописаних вредности;
- подстицање коришћења еколошки прихватљивијих енергената, обновљивих извора енергије и увођење енергетске ефикасности;
- обавезан је мониторинг квалитета ваздуха, објављивање резултата праћења и информисање јавности и надлежних институција у складу са посебним прописима.

Смернице и мере заштите ваздуха се односе и на обострано или једнострано озелењавање саобраћајница свих рангова и категорија, где просторне могућности то допуштају, као и озелењавање свих слободних површина (зеленило уз паркинг просторе, око манипулативних платоа и сл.).

Заштита земљишта

Заштита земљишта се спроводи у складу са Законом о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/15) и осталим правилницима и подзаконским актима који регулишу ову област.

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

Земљиште као необновљиви ресурс, штити се рационалним коришћењем у оквиру планираних намена, обавезним управљањем отпада и управљањем отпадним водама, као и спровођењем превентивних мера и мера заштите од загађивања:

- организовано управљање отпадом, које подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију, у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и подзаконским актима;
- контрола управљања отпадом и отпадним водама;
- обавезно је прикључење објеката на канализациону мрежу;

Општа мера заштите земљишта од загађивања подразумева да саобраћајне и манипулативне површине и платои буду изграђени од водонепропусног материјала како би се спречило евентуално загађивање земљишта и подземних вода.

Заштита вода

Заштита вода се спроводи у складу са: Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и осталим правилницима и подзаконским актима који регулишу ову област).

Смернице и мере заштите вода имају за циљ спречавања загађивања вода и несметано коришћење вода за различите намене, а у циљу заштите здравља људи.

Заштита и унапређење квалитета површинских вода заснована је на мерама и активностима којима се њихов квалитет штити и унапређује преко:

- мера превенције које подразумевају детаљну анализу отпадних вода;

- мера забране које подразумевају забрану испуштања у реципијент свих технолошких и осталих отпадних вода без захтеваног нивоа и степена пречишћавања, односно до прописаног квалитета за упуштање у реципијент;
- мера контроле и мониторинга – сви генератори отпадних вода (технолошких, зауљених и осталих) су у обавези да врше контролу квалитета и количина генерисаних отпадних вода пре упуштања у реципијент и прописани мониторинг (у складу са заступљеним технолошким процесима);

Све прописане мере имају за циљ заштиту водних тела (водотокова крајњих реципијената) заштиту здравља становништва, акватичних екосистема и достизање стандарда квалитета животне средине преко смањења загађења, спречавања даљег погоршања стања вода и обезбеђење нешкодљивог и несметаног коришћења вода за различите намене.

Заштита од буке и вибрација

Заштита од буке спроводи се у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“ бр. 96/21), као и одговарајућим уредбама и правилницима које регулишу ову област.

Мере за заштиту од буке се односе на следеће:

- емитери или делатности које емитују буку или могу утицати на изложеност, дужни су да обезбеде праћење утицаја својих делатности на ниво и интензитет буке;
- обавезно је спровођење мера којима се штетни ефекти буке могу спречити, смањити или отклонити, при пројектовању, грађењу и редовном раду;

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

Обавезне мере при планирању и уређењу простора у циљу заштите од електромагнетног зрачења:

- обезбеђење прописаних одстојања од надземних електроенергетских водова;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса.
- информисање становништва о нејонизујућим зрачењима и о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Еколошка компензација

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

8.2. Мере заштите непокретних културних добара

На предметној локацији и у њеној непосредној околини не постоје евидентирани заштићени објекти, споменици културе, као ни амбијенталне целине.

У Плану генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – исправка, 4/23 и 15/23) наводи се да увидом у „Елаборат заштите културног и градитељског наслеђа“ који је коришћен за израду Генералног урбанистичког плана Крушевац 2025 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 3/15), као и осталу археолошку документацију Завода за

заштиту споменика културе Краљево од стране стручних сарадника Завода и Извештаја бр. 80/2 од 29.03.2017.г., у границама Плана генералне регулације није утврђено постојање непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају заштиту на основу Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др.закон, 99/11 - др.закон, 6/20 - др.закон, 35/21 - др.закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон).

Опште мере заштите културних добара, у складу са чл.109 и 110 Закона о културним добрима су:

- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања 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 коме је откривен;
- ако постоји непосредна опасност оштећењ археолошка налазишта, надлежни Завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу овог закона не утврди да ли је односна непокретност или ствар културно добро или није;
- ако надлежни завод за заштиту споменика културе не обустави радове, радове ће обуставити Републички завод за заштиту споменика културе;
- инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра која ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње/извођења радова, све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

8.3. Мере заштите природних добара

Предметна локација се не налази унутар заштићеног природног добра за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошких мрежа, нити у простору евидентираних природних добара.

У Плану генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца”, бр. бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – исправка, 4/23 и 15/23) су наведени услови из којих проистичу мере заштите природе и који се у спровођењу, као и даљој разради плана, обавезно поштују:

- планираном изградњом не нарушава се потенцијал природних вредности постојећих зелених површина и водотокова, предеоне карактеристике и шумске, водене и др. површине и екосистеми;
- постојећа вегетација се задржава у највећој могућој мери, пре свега у деловима у којима нема нове изградње објеката и инфраструктуре, а која постоји и у обухвату урбанистичког пројекта;
- у току извођења радова водити рачуна да не дође до оштећења вегетације и њеног кореновог система услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима и складиштења опреме, постављања инсталација и сл.;
- на локацији су формиране уређене зелене површине које имају функцију заштитног зеленила, за ново зеленило користити аутохтоне врсте, постојаних и отпорних на штетне утицаје и естетски прихватљиве за планирану намену;
- забрањено је извођење радова који могу да доведу до промене постојећег режима површинских и подземних вода, односно све активности изводити на основу услова или сагласности надлежних институција;
- није дозвољено замућење или испуштање отпадних вода у водотоке;

- локација се потпуно комунално инфраструктурно опрема и повезује на инфраструктурну мрежу;
- забрањено је испуштање отпадних вода и депоновање свих врста отпада у водотоке и земљиште, могуће је привремено одлагање отпада (комуналног, грађевинског и сл.) само у наменске контејнере до евакуације на депонију;
- уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро, које је геолошко–палеонтолошког или минералошко–петрографског порекла (фосили, минерали, кристали), а које може представљати заштићену природну вредност, у складу са Законом о заштити природе, налазач је у обавези да у року од 8 дана о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

8.4. Мере заштите од пожара

Урбанистичким пројектом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

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

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

На локацији је урбанистичким пројектом пројектована спољна хидрантска мрежа.

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

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

- Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/19),

- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/87),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/23),
- Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96),
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 - испр. и „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95),
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Сл. лист СРЈ“ бр. 38/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 118/14),
- Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/16, 36/17 и 6/19),
- Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, бр. 21/90),
- Правилнику о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/90),
- Правилник о техничким нормативима за израду техничке документације којом морају бити снабдевени системи, опрема и уређаји за откривање пожара и алармирање („Сл. лист СРЈ“, бр. 30/95),
- Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“ бр. 45/83),
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93),
- Техничким прописима, стандардима и другим актима којима је утврђена област заштите од пожара.

8.5. Обезбеђење суседних објеката

На суседним парцелама постоје изграђени објекти на довољној удаљености од предметног објекта.

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

Намена и карактер објекта не угрожава околину.

Удаљења од граница суседних парцела су у складу са растојањима датим Планом генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17, 16/2/19, 18/20, 23/21 – исправка, 4/23 и 15/23).

8.6. Стандарди приступачности

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

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

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

8.7. Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објекта, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области: Законом о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Сл. гласник РС“, бр. 40/21), Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда зграда („Сл. гласник РС“, бр.69/12, 44/18 – др. закон и и 111/22) и др.

8.8. Услови заштите од елементарних непогода

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

Земљотреси

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

Природна разарања

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

У циљу заштите од грома потребно је постављање громобранске инсталације.

Атмосферске воде

Заштита од атмосферских вода остварује се планираном нивелацијом свих слободних површина (платоа и интерних саобраћајница) ка зеленим површинама на локацији.

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

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

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

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

9. Фазност изградње

Урбанистички пројекат представља основ за реализацију реконструкције и доградње објекта, изградњу пратеће недостајуће инфраструктуре и даље уређење партера и зеленила што је предвиђено је у једној фази.

10. Технички опис објекта

Објекат: Реконструкција и доградња диспанзера TRAYAL КОРПОРАЦИЈЕ а.д. Крушевац са претварањем дела објекта у хотел

Спратност: По+П+2

Саставио пројектни биро „Анђелић пројект“: Иван Анђелић, д.и.а., бр. лиценце: 300 2009 03

Уредио и припремио: обрађивач урбанистичког пројекта.

Пројектни задатак

- Пројектом је предвиђена реконструкција и доградња спрата постојећег објекта зграде здравства -диспанзера са претварањем дела објекта у хотелски смештај (постојећи део објекта и део који се дограђује и просторије за потребе фудбалског клуба TRAYAL.
- Хотелски смештај - хотел подразумева: пратеће садржаје, комуникације, лифт, степенишни простор, рецепцију, ресторан, кухињу, тоалете, техничке просторије и др.
- Дограђује се економски улаз, степениште са вратима за кухињу ресторана и дограђује се први спрат изнад западног дела објекта од осе 6 до 10.
- На југоисточној страни приземље се реконструише - адаптира у просторије фудбалског клуба.
- Део простора на улазу у хотел се реконструише - адаптира у апотеку.
- Задржава се амбуланта на северозападном делу приземља са променом распореда просторија.
- Изводе се унутрашње инсталације у објекту у складу са техничко-технолошким захтевима.

Постојеће стање

Објекат је слободностојећи, правоугаоне основе, укупног габарита 46,25м, x 21,25м, укупне спратности По+П+2, док је од осе 6 до осе 10 спратности П+1.

Апсолутна кота пода приземља је 154,85 м.н.в.

Конструкција се састоји од армирано бетонских стубова и греда и ситноребрасте међуспратне конструкције. Конструкција степеништа у објекту је од армираног бетона. Кров је вишеводан са класичном дрвеном конструкцијом са летвама. Кровни покривач је цреп. Фасада на објекту је фасадекс премаз преко омалтерисане површине.

Фасадна столарија је класична дрвена а улазни ветробран је од црне браварије. Сва фасадна столарија ће бити замењена. Унутрашња столарија између ходничких и степенишног простора је црна браварија, док је остала унутрашња столарија је дрвена. Сва унутрашња столарија ће бити замењена.

Подови су винилни, терацо подови или од керамичких плочица и биће скинути. Све подне облоге се мењају. Преградни зидови у објекту су од блокова или опеке и делимични се задржавају.

Инсталације се мењају и изводе се нове у складу са пројектованом наменом простора.

Преглед површина - постојеће стање

Бруто површина подрума је $195,81\text{m}^2$, бруто површина приземља је $960,93\text{m}^2$ (ниво партера), бруто површина првог спрата је $451,56\text{m}^2$, бруто површина другог спрата је $451,56\text{m}^2$. Укупна бруто површина свих етажа објекта је $2.059,86\text{m}^2$.

Нето површина подрума је $169,25\text{m}^2$, нето површина приземља је $846,6\text{m}^2$, нето површина првог спрата је $366,0\text{m}^2$, нето површина другог спрата је $366,2\text{m}^2$. Укупна нето површина свих етажа објекта је $1.748,05\text{m}^2$.

Пројектовано стање

Пројектом се врши реконструкција и доградња спрата постојећег објекта зграде здравства диспанзера са претварањем дела објекта у хотел- хотелски смештај у делу постојећег објекта и делу који се дограђује и просторије за потребе фудбалског клуба TRAYAL. Доградња првог спрата је изнад приземног дела објекта је од осе 6 до 10.

Функција

Реконструкцијом - адаптацијом постојећег дела објекта се задржава амбуланта са делимичном изменом распореда просторија. Основна функција објекта постаје хотел са пратећим комуникацијским просторима, рецепцијом, апартманима, рестораном, кухињом, магацинима, гардеробама, тоалетима и потребним техничким просторијама.

У ходничком простору се формира лифт са три лифтовске станице (приземље, I и II спрат), дограђује се степениште као економски улаз у кухињу ресторана.

У подрумском делу су техничке просторије оставе и мања гаража и као такве се задржавају без промене намене и без икаквих радова (реконструкције или адаптације).

У приземном делу се издвајају следеће функционалне целине:

- Од осе 1 до 3 и од А до Ц је апотека, која у оси 3 има и спољашњи улаз и улаз из фоајеа хотела на северној страни објекта.
- Од осе 1 до 6 Д до Ф и 1 до 3 Д до Ц смештене се просторије фудбалског клуба, које имају свој улаз са источне стране у оси 1 - на источној страни објекта.
- Из улазног хола се може сићи и у подрум, пројектованим решењем је омогућена и веза са рестораном. Поред канцеларија сале за састанке пројектоване су и све пратеће просторије тоалети и гареробе.

- Од осе 7 до 10 А до Ц је амбуланта са ординацијама и свим осталим пратећим просторима-на западној страни објекта.
- Сви остали простори у приземљу припадају хотелу и садрже улаз са рецепцијом са северне стране објекта, комуникацијске просторе са степеништем и лифтом као и канцеларије, тоалете и ресторан са кухињом.

Ниво првог спрата садржи:

- Цела површина првог спрата постојећи који се реконструише и дограђени део је хотелски смештај са 18 јединица - апартмана.
- У оквиру комуникацијских простора се налазе вешерај и остава као и тоалети за особље.

Ниво другог спрата садржи:

- Цела површина другог спрата је хотелски смештај са 8 јединица - апартмана.
- У оквиру комуникацијских простора се налазе вешерај и остава као и тоалети за особље.

Преглед површина – пројектовано стање

Бруто површина подрума је $195,81\text{m}^2$, бруто површина приземља је $963,77\text{m}^2$ (ниво партера), бруто површина првог спрата је $848,18\text{m}^2$, бруто површина другог спрата је $432,17\text{m}^2$. Укупна бруто површина свих етажа објекта је $2.439,93\text{m}^2$.

Бруто грађевинска површина габарита хоризонталне пројекције објекта је $1024,00\text{m}^2$.

Нето површина подрума је $169,25\text{m}^2$, нето површина приземља је $842,52\text{m}^2$, нето површина првог спрата је $700,11\text{m}^2$, нето површина другог спрата је $369,63\text{m}^2$. Укупна нето површина свих етажа објекта је $2.081,51\text{m}^2$.

Конструкција и материјализација

Конструкција се састоји од армирано бетонских стубова на осовинском распону од $5\text{m} \times 5\text{m}$, $5\text{m} \times 6\text{m}$ и $5\text{m} \times 2,5\text{m}$ (X x Y) и греда у X и Y правцу и ситноребрасте међуспратне конструкције.

По ободним зидовима се налазе стубови мањег пресека на чешћем растојању који немају неку конструктивну улогу већ више служе као пластика на фасади.

Степеништа у објекту су од армираног бетона.

Од осе 1 до 6 су вишеводни класични дрвени кровови, нагиб четвороводног крова од осе 2 до 6 износи $23,3^\circ$ а троводног крова од осе 1 до 2 износи $18,7^\circ$. Кровни покривач је цреп. Одводњавање је хоризонталним и вертикалним олуцима. Кров осталог дела објекта од осе 6 до 10 је раван са малим нагибима $0,5\%$ (троводан).

Одводњавање је сливницима и вертикалним олуцима, покривач је хидроизолациона кровна фолија преко камене вуне потребног нагиба која се поставља преко филца.

Постојеће централно степениште за излазак на први и други спрат се задржава, а отвара се окно за лифт са три станице (приземље, први и други спрат). Спољашња улазна степеништа се задржавају а формира се ново степениште између оса Д и Ф на западној страни као економски улаз у кухињу ресторана. Задржава се и степениште за силазак у простор подрума објекта.

Сви подови, у зависности од намене просторија,облажу се гранитним плочицама или дрвеним подовима од ламел паркета.

Фасада се завршно обрађује акрилом у боји и гранулацији по избору пројектанта.

Нови преградни зидови су од гипс картонских плоча и изводе се на поцинкованим челичним носачима. Профили се у унутрашњости зида укрућују-међусобно повезују профилима. Испоштовати минималне димензије профила зависно од висине простора који се преграђује.

Ватроотпорни зидови морају бити атестирани на пожар од стране произвођача система пп зидова (степен ватроотпорности према пројекту заштите од пожара). Сви продори инсталација кроз зидове који одвајају пожарне секторе морају бити ватроотпорно обрађени од стране лиценцираних извођача, обележени и атестирани на тражену ватроотпорност.

У санитарним просторијама и кухињи предградни зидови изводе се на поцинкованим челичним носачима са испуном од минералне вуне. Преградни зид са унутрашње стране је обложен гипс картонским (импрегнираним-влагоотпорним) плочама дебљине 12,5мм. Профили се у унутрашњости зида укрућују - међусобно повезују профилима.

Зидови тоалета облажу се керамичком плочицама и фугују масом отпорном на буђ. Плафони се боје дисперзивним бојама. Сви остали зидови и плафони боје се полудисперзивном бојом.

У неким просторима ентеријерски се пројектују и изводе спуштени плафони од гипскартонских плоча на челичној поцинкованој подконструкцији.

Постојећа фасадна столарија, врата и прозори, се мења. Сви улазни портали су од алуминијумских профила са термо прекидом и застакљени стопсол стаклима. Сва столарија замењује се новом од вишекоморних профила.

Постојећа унутрашња дрвена столарија, врата, се комплетно мења.

Пожарна врата се монтирају у прелазима између противпожарних сектора у свему према главном пројекту заштите од пожара и према упутствима лиценцираних произвођача врата. Сва врата морају имати атест на тражену ватроотпорност на пожар, по пројекту заштите од пожара, од стране сертификованог тела.

Унутрашња врата тоалета од алуминијумских профила, испуна крила панел. Предвиђен је опшив са покривним лајснама у обради крила, који се монтира са обе стране. Опремљена су шаркама и кваком. Врата тоалета радити са вентилационом решетком у доњој зони крила врата.

Инсталације

Реконструкцијом објекта постојеће унутрашње инсталације биће замењене новим у свему према документацији, која ће бити саставни део пројекта за извођење.

Реконструкција постојећих инсталација се односи на хидротехничке инсталације, електро и ТТ инсталације, инсталација дојаве пожара, инсталације грејања, инсталације хлађења, инсталације водовода и канализације.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ,

Мирослав Петровић, дипл.инж.арх.