

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Број захтева: | 350-553/2025 |
| ▪ Датум подношења: | 06.06.2025. године |
| ▪ Инвеститор: | ТИЈАНА ЂУРИЧИЋ ПР – ФИРМА 3, Крушевац |
| ▪ Место | Крушевац |
| ▪ Катастарска општина | КО Крушевац |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 6208 |

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора ТИЈАНА ЂУРИЧИЋ ПР – ФИРМА 3 из Крушевца и на основу информације о локацији Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-553/2025 од 09.06.2025. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта за доградњу повученог спрата на постојећем стамбено – пословном објекту, укупне спратности /П+3+Пс/ на кат. пар. бр. 6208 КО Крушевац, привођење простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом детаљне регулације „Центар 3“ у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 22-2/2024), 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 Планом детаљне регулације „Центар 3“ у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 22-2/2024) и налази се у обухвату урбанистичке зоне Г – блок Г1, а планом намене површина припада вишепородичном становању ВС-03 и компатибилним наменама – комерцијалне делатности типа КД-02 и породично становање типа ПС-01, као и јавним функцијама. За доградњу (надзиђивање) вишепородичних, већ изграђених објеката у урбанистичком блоку Г1 је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације јединственог урбанистичко-архитектонског решења.

Идејно решење израдио је биро “АНЂЕЛИЋ-ПРОЈЕКАТ-ИНЖЕЊЕРИНГ” доо, Крушевац чији је одговорни пројектант Иван Анђелић диа.

Предмет Урбанистичког пројекта је доградња повученог спрата на постојећем стамбено – пословном објекту, укупне спратности /П+3+Пс/ на кат. пар. бр. 6208 КО Крушевац укупне површине грађевинских парцела 7 85м².

Постојећи објекат који се дограђује је у непрекинутом низу, правоугаоног облика, а по намени је стамбено – пословни објекат, укупне спратности /П+3+Пс/, са функционалном организацијом простора као јединствену целину у функцији основне намене објекта. Предметни објекат изграђен је по грађевинској дозволи ROP-KRU-14975-CP-2/2021 од 05.08.2021. год. издате од стране Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство.

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:

- План детаљне регулације „Центар 3“ у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 22-2/2024)
Даља разрада врши се израдом урбанистичког пројекта за доградњу (надзиђивање) вишепородичних, већ изграђених објеката у урбанистичком блоку Г1 у складу са Законом и на захтев инвеститора.

II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу број 6208 КО Крушевац. Граница УП-а се поклапа са границама катастарске парцеле 6208 КО Крушевац и суседних катастарских парцела. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 7 85м².

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази на територији катастарске општине Крушевац. Локација је изграђена стамбено – пословним објектом који је предмет доградње. Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

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

катастарска парцела	број листа непокретности	под објектом (m2)	слободне површине(m2)	укупно (m2)
6208	1895	379,21	405,79	7 85
Укупна површина ГП1				7 85

Окружење локације је изграђено или је у фази изградње по ПДР-у.

II.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Извод из ПДР-а „Центар 3“ у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 22-2/2024) и налази се у обухвату урбанистичке зоне Г – блок Г1, а планом намене површина припада вишепородичном становању ВС-03 и компатибилним наменама – комерцијалне делатности типа КД-02 и породично становање типа ПС-01, као и јавним функцијама



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Г1

Планирана намена: **вишепородично становање (ВС-03)**

Компатибилна намена: комерцијалне делатности (КД-02), породично становање (ПС-01) и јавне функције (к.п. бр. 1464 КО Крушевац – Савез слепих)

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Започета је реализација вишепородичних објеката на основу раније планске документације, спратности до П+3.

Дозвољена је доградња (надзиђивање) спрата или повученог спрата на постојећим, већ изграђеним објектима, до спратности дозвољене овим планом, уз обавезну разраду Урбанистичким пројектом и доказом о провери статике постојеће зграде и њене стабилности са дограђеним спратовима.

Дозвољена је санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%

Вишепородично становање (планирана изградња)

У оквиру објеката вишепородичног становања могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Дозвољава се изградња више објеката исте и/или компатибилне намене.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

тип	максимална спратност	Тип објекта	максимални ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ВС-03	до П+3+Пс	непрекинути низ	50%	600	15
		прекинути низ			15
		слободностојећи			20

Индекс заузетости на парцели обухвата прорачун свих објеката на парцели.

Начин регулације

Планско решење реализоваће се новом изградњом или реконструкцијом и доградњом постојећих објеката.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу. Повучени спрат се гради минимално на 2,00м у односу на фасаду раван последњег спрата, према јавној површини.

Када грађевинска парцела има индиректан приступ на јавну површину, грађевинска линија повученог спрата се утврђује у односу на грађевинску линију објекта, а не сме бити на мањем растојању од 2,00м у односу на њу.

Фасадне равни које се налазе на међи не могу имати било какве отворе.

Положај на парцели

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3,00м, односно 1,50м уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4,00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају.

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала – 0,30м по целој висини
- конзолне рекламе – 1,20м на висини изнад 3,00м

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију, уколико се грађевинска и регулациона линија не поклапају (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,00м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0,90м и то на делу вишем од 3,00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

Паркирање

Паркирање организовати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.

Паркирање у партеру је дозвољено искључиво у залеђу грађевинске парцеле, док се слободан простор испред објекта може, искључиво користити за постављање отворених башти, без могућности застакљивања.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.

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

За паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике уређује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: административне установе – једно ПМ на 70 м² корисног простора.

Гараже се могу планирати као надземни, полуукопани или укопани објекат.

Површине гаража које се планирају надземно на парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ).

Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости.

Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене.

Подземне гараже планирају се испод објекта, у габариту или изван габарита објекта.

Дозвољена је изградња више подземних етажа, под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Грађевинска линија подземних етажа не може прећи регулациону линију.

При градњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког улаза, излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката односно парцела. У том случају обавезна је израда јединственог Урбанистичког пројекта за све објекте који су предмет удруживања.

Неопходан број паркинг места обавезно обезбедити у подземној етажи и на парцели на којој се објекат гради.

Правила за постојеће објекте

На постојећим објектима који се налазе на јавној површини (прелазе регулациону линију) могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

До реализације планског решења, а ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање објеката дозвољена је санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

До реализације планског решења, на постојећим помоћним објектима могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Изграђени објекти на међи, у случају интервенције не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.0 м.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката у оба правца.

Забрањена је изградња поткровља.

Забрањена је изградња калканских зидова и забатних зидова по ободу објекта последње етаже.

Кров се може извести и као зелени кров, односно равна проходна тераса насута одговарајућим слојевима и озелењена, ради добијања посебне естетске вредности, чиме се уједно повећава и енергетска ефикасност. На овом крову могу се формирати наткривени делови који се обликовном формом, наменом и садржајем уклапају у цео објекат и не могу да пређу више од 20% појединачне кровне површине.

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објект који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Зеленило вишепородичног становања

У зеленило вишепородичног становања спадају отворене површине између стамбених објеката и пред баште.

За реконструкцију и уређење нових слободних површина и зеленила зонама вишепородичног становања важе следећа правила уређења и грађења:

Приликом изградње и реконструкције потребно је узети у обзир величину отвореног простора, амбијент ширег подручја, архитектуру и намену објеката, природне карактеристике и вредности, интензитет саобраћаја дуж контактних саобраћајница, потребе локалног становништва и др.

У оквиру отворених и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбеди засена минимално 50% укупне површине стамбеног блока (ортогонална пројекција крошњи дрвећа).

Минимално учешће зеленила у директном контакту са тлом је 15%.

Дозвољено је формирање зона за одмор са вртно-архитектонским елементима (водене површине, споменици, скулптуре и сл.) и мобилијаром (клупе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри), као и садржаји рекреације.

Није дозвољена изградња спортских и сличних садржаја који нарушавају основни концепт целине.

Планирати засењивање паркинга дрворедним садницама садњом стабла на свака 2–3 паркинг места.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 20%.

II.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Предметна катастарска парцела број 6208 КО Крушевац је као таква дефинисана у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле. Укупна површина предметне парцеле је 7 85м².

II.5.2. Намена површина

Планом детаљне регулације „Центар 3“ у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 22-2/2024) и налази се у обухвату урбанистичке зоне Г – блок Г1, а планом намене површина припада вишепородичном становању ВС-03 и компатибилним наменама – комерцијалне делатности типа КД-02 и породично становање типа ПС-01, као и јавним функцијама.

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. 6208 КО Крушевац и 2290/2 КО Крушевац тј. постојеће улице Косовске.

II.5.3.2. Грађевинска линија

Зону градње објекта на парцели дефинишу грађевинске линије и растојање бочних и задње границе парцеле.

Грађевинска линија и регулациона линија поклапа у складу са ПДР-ом, при чему је постојећа грађевинска линија на растојању од 0,08-0,15м.

II.5.4. Типологија објекта

Објекат је непрекинути низ.

II.5.5. Урбанистички параметри

Минимална потребна површина грађевинске парцеле је 600м²

Површина грађевинске парцеле је 785м² (7а 85м²).

II.5.5.1. Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости на парцели за објекте је „Из“=50%,

Остварена површина хоризонтална пројекција објекта је 392,41м²=**49,99% - постојеће**

II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена висина објекта је П+3+Пс

Остварена спратност/висина објекта је П+3+Пс

II.5.7. Висина објекта

Висина објекта дефинише се према Нултој коти.

Нулта кота објекта је кота приступног пута.

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

Остварена висина коте слемена (атике) у односу на нулту коту је +177,75м - постојеће

II.5.8. Фазност градње

Урбанистичким пројектом није предвиђена фазна изградња.

II.5.8. Планирани и остварени урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	Минимална површина грађевинске парцеле 600м ²	785м ²
МИНИМАЛНИ ФРОНТ ПАРЦЕЛЕ ПРЕМА САОБРАЋАЈНИЦИ	15 m	минимална ширина ~24,53м ка постојећој улици
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ	0,00м	постојећа ~ 0,08-0,15м
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	0,00м	постојећа ~ 0,00м
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	50%	постојећа - 329,41м ² = 49,99%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин 20% (у директном контакту са тлом мин 15%)	123,18м ² – 15,77% (у директном контакту са тлом) 35,54м ² – 4,53% (зеленило на повученом спрату) 158,72 м² – 20,30%-укупно
СЛОБОДНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	-	330,83м ² – 42,14%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+3+Пс	П+3+Пс
КОТА ПРИЗЕМЉА	/	+0,00м од коте терена (постојеће)
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	1996,46м²
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	/
БРГП УКУПНО	/	1996,46м²
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	1ПМ/стан и 1ПМ/70м ² корисне површине пословног простора	9ПМ – постојеће за нова 3 стана на повученом спрату потребно додатних 3ПМ 12ПМ - укупно

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 5м – остварено 5,30м
- Остварени број паркинг места 9ПМ, димензија мин.2,5x5,0м

Табела 3 – Мере места за управно паркирање

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

* Паркирање ходом унапред.

** Паркирање ходом уназад.

Слика 3 – Шематски приказ места за управно паркирање



Слика 4 – Шематски приказ наткрићења при управном паркирању путничког аутомобила

SRPS U.S4.234/20

На локацији се налази 9ПМ по грађевинској дозволи ROP-KRU-14975-CPI-2/2021 од 05.08.2021. год. издате од стране Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство, док је за недостајућа паркинг места плаћена надокнада. За доградњу повученог спрата где су планиране додатне три стамбене јединице потребна су 3ПМ која су смештена на самој локацији. Сходно томе укупан број паркинг места је 12ПМ.

I.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1. Водоводна мрежа

На предметној катастарској парцели бр. 6208 КО Крушевац постоји изграђена градска водоводна мрежа. Постојећи објекат поседује прикључак на водоводну мрежу, за потребе реконструкције и доградње предметног објекта потребна су три нова водомера. На предметној локацији постоји изведена хидрантска мрежа за потребе предметног објекта.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 154/25 од 11.06.2025. године Крушевац.

II.6.2.2. Канализациона мрежа

На предметној катастарској парцели бр. 6208 КО Крушевац постоји изграђен канализациони прикључак, који је прикључен на постојећу фекалну канализацију у ул. Косовској и задовољава потребе предметног објекта.

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

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 154/25 од 11.06.2025. године Крушевац.

II.6.2.3. Електро мрежа

Постојећи објекат поседује прикључак на дистрибутивни систем електричне енергије, за потребе реконструкције и доградње предметног објекта потребна су два нова бројила која је потребно повезати на постојећој разводној табли.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 2561200235316-2 од 11.06.2025. године.

II.6.2.4. Саобраћајно – технички услови

Саобраћајни прикључак за предметну кат. парцелу бр. 6208 КО Крушевац задржати постојећи преко кат. парцеле бр. 2290/2 КО Крушевац – постојећа улица Косовска,.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац број II-1532 од 13.06.2025. године.

II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За одлагање комуналног отпада из предметног објекта, постоји један подземни контејнер који задовољава потребе целокупног објекта.

Контејнер је постављен на слободној површини.

II.6.2.7. Услови за уређење слободних површина

- Проценат зелених и слободних површина
 - Зелене површине 158,72 м² – **20,30%**
 - Саобраћајне и манипулативне површине 330,83 м² – **42,14%**

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Мере заштите културних добара и природних добара

Локација на којој се дограђује предметни стамбено – пословни објект је у потпуности уређена. Приликом доградње предметног стамбено - пословног објекта, укупне спратности /П+3+Пс/ на кат. пар. бр. 6208 КО Крушевац нема додатних земљаних радова, сходно томе нема могућности да се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, као ни геолошка и палеонтолошка налазишта.

Уколико се приликом уређења локације (проширење паркинга и озелењавање локације) ипак наиђе на археолошке предмете или геолошка и палеонтолошка налазишта неопходно је испоштовати мере техничке заштите.

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 културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94, 52/11 - др.закони, 99/11 – др.закон, 6/20 – де.закон, 35/21 – др.закон, 129/21 – др.закон и 76/2023 – др.закони)

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 објекат не спада у категорију објеката повећаног ризика од пожара.

Доградњу повученог спрата на постојећем стамбено – пословном објекту, укупне спратности /П+3+Пс/, па се у складу са њиховом наменом примењују правила заштите од пожара.

У циљу заштите од пожара предвиђају се следећи услови:

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

- У самом објекту се мора предвидети противпожарна хидрантска мрежа са комплетном опремом, која се пројектује према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 3/18);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Сл. лист СФРЈ", број 24/87);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", број 53/88, 54/88, 28/95);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 74/90);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и подова ("Сл. лист СРЈ", број 41/93);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", број 11/96)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС" бр. 5 9/16, 36/17 и 6/19)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС" бр. 73/19)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Сл. лист СФРЈ", број 24/90)
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", број 87/93)
- Објекат мора бити опремљен системом за детекцију пожара и пожарних алармних система SRPS EN 54
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона 1кВ до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију ("Сл. лист СФРЈ", број 38/89);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85);

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

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

Заштита од акцидентата

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 акцидентата.

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 објекта 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 превозиње 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 су урађена у оквиру Пројекта за грађевинску дозволу за постојећи стамбено - пословни објект који се дограђује.

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

III ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Уз ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ који је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – ИДР за ДОГРАДЊУ ПОВУЧЕНОГ СПРАТА НА ПОСТОЈЕЋЕМ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ укупне спратности /П+З+Пс/, на катастарској парцели бр. 6208 К.О. Крушевац, ул. Косовска, град Крушевац

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Новопроектовани објект је стамбено-пословни објект који има 15 стамбених јединица и један локал, спратности /Пр+З/.

У приземљу је предвиђен 1 локал - пословни део објекта. Стамбени део (у приземљу) се састоји од заједничких просторија (улазни трем, ветробран, хол са степеништем, техничка просторија, техничка просторија за лифт и лифт).

На првом спрату је 5 станова, и заједничке просторије - хол са степеништем и лифт

На другом спрату је 5 станова, и заједничке просторије - хол са степеништем и лифт

На трећем спрату је 5 станова, и заједничке просторије - хол са степеништем и лифт

На тавану су смештене заједничке просторије – хол са степеништем, предпростор и гасна котларница.

Нето површина стамбеног дела објекта је 948,93м², нето површина заједничких просторија стамбеног дела је 172,33м², док је нето површина пословног дела 269,44м².

Укупна нето површина (целог објекта са пословним делом, помоћним и заједничким просторијама) је 1.390,70м², док је укупна бруто површина 1.988,01 м².

Објект припада скелетном систему градње. Носеће елементе чине АБ стубови и греде са АБ зидним платнима. Спољни и унутрашњи зидови су од клима блокова. На угловима и на укрштању два носећа зида су вертикални серклажи од армираног бетона. Међуспратна таваница АБ плоча д=20цм. Спратна висина приземља у пословном делу је 370цм (светла висина 350цм). На I, II и III спрату стамбеног дела, спратна висина је 295цм (светла висина 275цм). Кров је мансардни на две воде са нагибима од 15° и 30°. Кровни покривач је цреп. Максимална ката слемена у односу на кату приземља је 16,84 м, а висина кровног венца је 13,45м у односу на кату приземља.

Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу, а завршне обраде су различите у зависности од намене просторија и то: спаваће и остале собе сличне намене- бојени полудисперзионом бојом, док се зидови санитарних блокова и кухиња облажу керамичким плочицама. Темељење објекта је делом преко темељних трака, а делом преко темеља самаца.

Подови спаваћих и осталих соба сличне намене - обложене су паркетом, док се подови санитарних блокова облажу керамичким плочицама. Заједничке просторије (степеништа и ходници) као и пословни простор облажу се гранитном керамиком.

Сви спољни отвори пословног дела /прозори и врата/ су од Ал пластифицираних профила застакљених термопан стаклом као и улазна врата у стамбени део. Спољни отвори стамбеног дела /прозори и врата/ су од ПВЦ профила застакљених термопан стаклом, са припадајућим ролетнама, а унутрашњи су дрвени тј. од медијапана фарбани бојом.

Термоизолација фасадних зидова је минералном вуном д=10цм, а завршна обрада је силиконском фасадном бојом.

Све опшивке и вертикални олуци су од пластифицираног челичног лима.

Инсталација:

У стамбено-пословном објекту су предвиђене електро инсталације јаке и слабе струје, машинске инсталације грејања, громобранске инсталације и инсталације водовода и канализације. Грејање је централно прикључком на гасну уличну мрежу.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО РЕШЕЊЕ

Новопроектовани објекат је стамбено-пословни објекат који има 18 стамбених јединица и један локал, спратности /Пр+З+Пс/.

У приземљу је предвиђен 1 локал - пословни део објекта. Стамбени део (у приземљу) се састоји од заједничких просторија (улазни трем, ветробран, хол са степеништем, техничка просторија, техничка просторија за лифт и лифт).

На првом спрату је 5 станова, и заједничке просторије - хол са степеништем и лифт

На другом спрату је 5 станова, и заједничке просторије - хол са степеништем и лифт

На трећем спрату је 5 станова, и заједничке просторије - хол са степеништем и лифт

На повученом спрату је 3 стана и заједничка просторија – хол са степеништем.

Нето површина стамбеног дела објекта је 1.227,55м², нето површина заједничких просторија стамбеног дела је 154,56м², док је нето површина пословног дела 269,44м².

Укупна нето површина (целог објекта са пословним делом, помоћним и заједничким просторијама) је 1.651,55м², док је укупна бруто површина 1.996,46 м².

Објекат припада скелетном систему градње. Носеће елементе чине АБ стубови и греде са АБ зидним платнима. Спољни и унутрашњи зидови су од клима блокова. На угловима и на укрштању два носећа зида су вертикални серклажи од армираног бетона. Међуспратна таваница АБ плоча д=20цм. Спратна висина приземља у пословном делу је 370цм (светла висина 350цм). На I, II, III и повученом спрату стамбеног дела, спратна висина је 295цм (светла висина 275цм). Кров је једноводни са нагибом од 3о. Кровни покривач је филцовани челични пл.поцинковани лим.

Максимална кота атике у односу на коту приземља је +16,60 м, а висина кровног венца је +13,20м у односу на коту приземља.

Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу, а завршне обраде су различите у зависности од намене просторија и то: спаваће и остале собе сличне намене- бојени полудисперзионом бојом, док се зидови санитарних блокова и кухиња облажу керамичким плочицама. Темељење објекта је делом преко темељних трака, а делом преко темеља самаца.

Подови спаваћих и осталих соба сличне намене - обложене су паркетом, док се подови санитарних блокова облажу керамичким плочицама. Заједничке просторије (степеништа и ходници) као и пословни простор облажу се гранитном керамиком.

Сви спољни отвори пословног дела /прозори и врата/ су од Ал пластифицираних профила застакљених термопан стаклом као и улазна врата у стамбени део. Спољни отвори стамбеног дела /прозори и врата/ су од ПВЦ профила застакљених термопан стаклом, са припадајућим ролетнама, а унутрашњи су дрвени тј. од медијапана фарбани бојом.

Термоизолација фасадних зидова је минералном вуном д=10цм, а завршна обрада је силиконском фасадном бојом.

Све опшивке и вертикални олуци су од пластифицираног челичног лима.

Инсталација: У стамбено-пословном објекту су предвиђене електро инсталације јаке и слабе струје, машинске инсталације грејања, громобранске инсталације и инсталације водовода и канализације. Грејање је централно прикључком на гасну уличну мрежу.

IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

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

ОБРАЂИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.