

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

II.1. УВОД

II.1.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| ▪ Број захтева: | 350-645/2025 |
| ▪ Датум подношења: | 02.07.2025. године |
| ▪ Инвеститор: | ДАРКО ЦВЕТКОВИЋ |
| ▪ Место | Крушевац |
| ▪ Катастарска општина | КО Крушевац |
| ▪ Бројеви катастарских парцела | 5986/3 |

Изради предметног урбанистичког пројекта приступило се на захтев инвеститора Дарка Цветковића из Крушевца и на основу информације о локацији Градске управе Града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство бр. 350-645/2025 од 03.07.2025. године.

Циљ израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – управне зграде са складиштем металне галантерије, спратности П+1/П на кат. пар. бр. 5986/3 КО Крушевац, Крушевац, привођење простора планираној намени и усклађивање параметара и услова дефинисаних Планом генералне регулације Север у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 17/2022), 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 генералне регулације Север у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 17/2022) и налази се у урбанистичкој подцелини 6.3.1. за коју је планом обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације јединственог урбанистичко-архитектонског решења.

Идејно решење израдио је “УРБАНПРО” Д.О.О. чији је одговорни пројектант Владица Аранђеловић диа.

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта – управне зграде са складиштем металне галантерије, спратности П+1/П на кат. пар. бр. 5986/3 КО Крушевац укупне површине грађевинских парцела 2806м².

Пројектовани објект је слободностојећи, правоугаоног облика и састоји се од пословног дела – управне зграде спратности /П+1/, који се састоји у приземљу од улаза, изложбеног простора и степеништа, док се на спрату састоји од изложбеног хола, канцеларије и санитарне просторије. Други део објекта је складиште металне галантерије, спратности /П/, и функционалном организацијом простора представљају јединствену целину у функцији основне намене објекта.

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

II.1.2.1. Правни основ:

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

II.1.2.2. Плански основ:

- ПГР Север у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 17/2022)

Планом генералне регулације одређене су локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта – урбанистичка подцелина 6.3.1. допунска/компатибилна намена комерцијалне делатности типа КД-01 подразумевају: трговачко-пословне објекте, пословне објекте, различите услужне делатности, сервисе и сл., као и објекте у функцији саобраћаја – бензинске и гасне пумпе, паркинге, гараже и сл.

II.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу број 5986/3 КО Крушевац. Граница УП-а се поклапа са границама катастарске парцеле 5986/3 КО Крушевац и суседних катастарских парцела. Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 2806м².

II.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

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

Сателитски снимак локације – Извор ГеоСрбија



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

Табеларни приказ биланса површина у оквиру граница УП-а уписаних у листу непокретности број 11483.

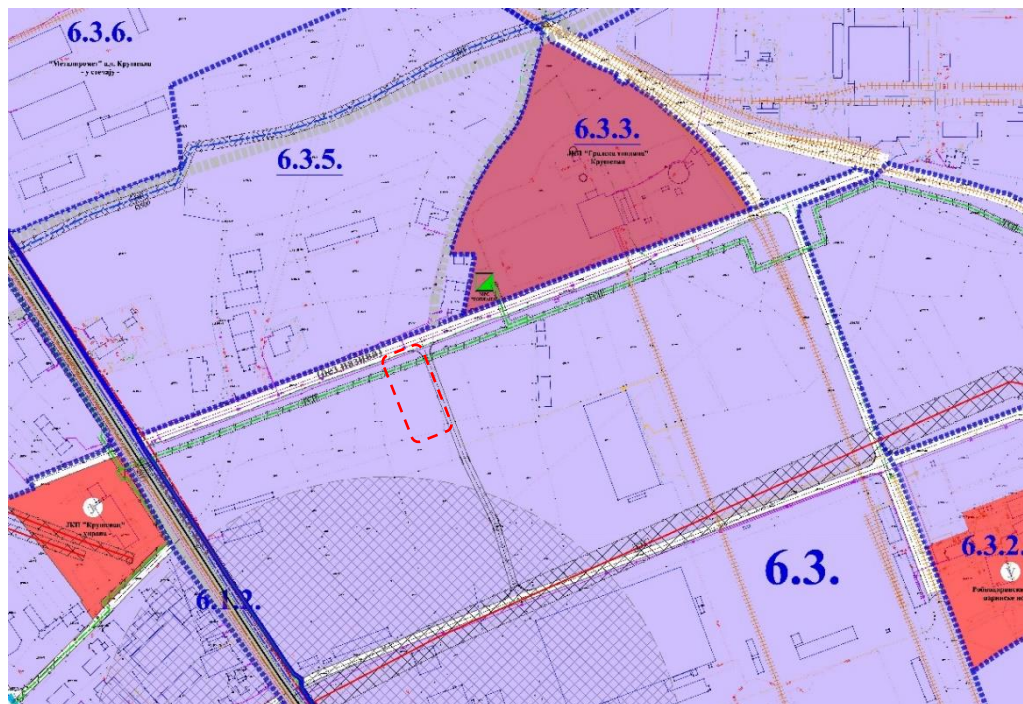
катастарска парцела	број листа непокретности	под објектом (m2)	слободне површине(m2)	укупно (m2)
5986/3	11483	-	2806	2806
Укупна површина ГП1				2806

Окружење локације је неизграђено или је у фази изградње по ПГР-у.

II.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Извод из ПГР-а Север у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 17/2022) налази се у урбанистичкој подцелини 6.3.1.

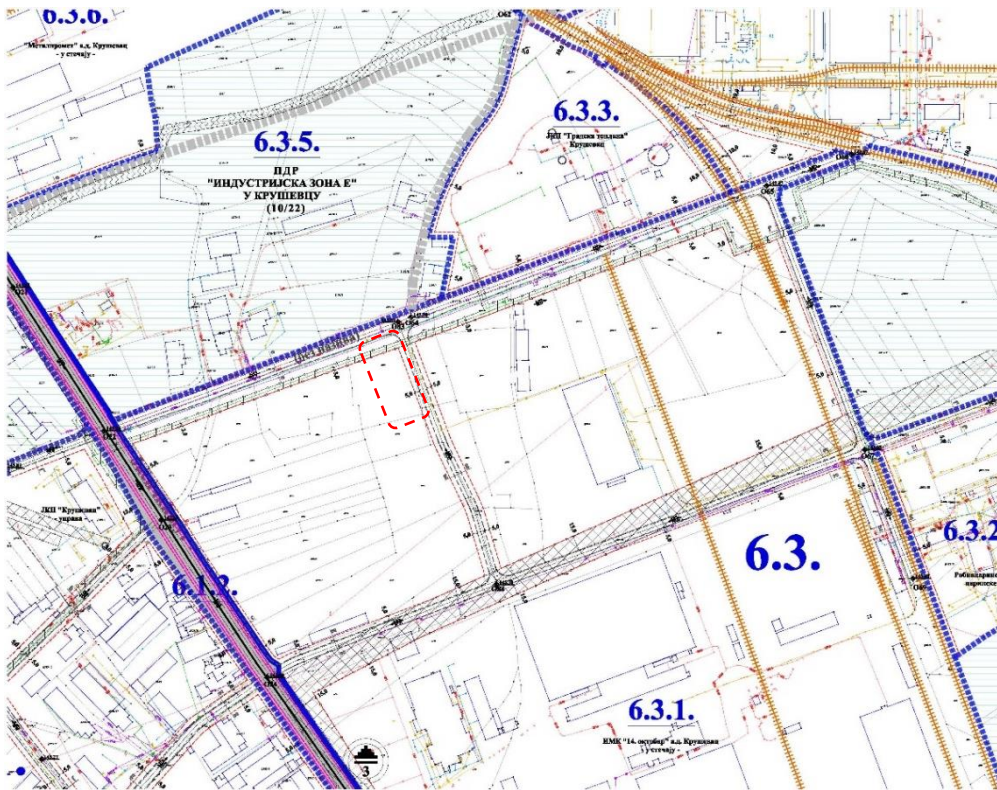
Графички прилог ПГР – Планирана Намена површина



ЛЕГЕНДА

Граница планског подручја	Граница катастарске општине
Граница катастарске парцеле	Граница грађевинског подручја
Граница међуљне разнице са аналитичким лансима (преузета из ПППН инфраструктурног коридора аутопута Е/61, деопшта Његаје - Црвљаша)	Граница урбанистичких целина
Ознака урбанистичких целина	Граница урбанистичких подцелина
Ознака урбанистичких подцелина	Ознака урбанистичких целина
НАМЕНА ПОВРШИНЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	Река - водоток I реда
Поток - водоток II реда	Запљесани водоток
Водоток регулисан отвореним каналом	Водоток планиран за регулисање отвореним каналом
Одбрамбена насипи	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Индустрије и производња - привредне делатности*	*Категорија намене доспела према класификацији у планском документу изнад реда
Градског типа	Површине за спорт и рекреацију
Заштитно земљиште	Јавне функције
Површине за заштитну заштиту	Површине за објекте приватног управљања (територија непокретности, ЈКП - управља)
Комуналне делатности	ЈКП (расадници, рециклажно двориште, прикључишта, хотел за кућне љубимце)
Сточна и квачишва пазја	Хрипљавско гробље
Гробље кућних љубимца	Градска ложица - централни топлоћни извор (ЦТТО)
Централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ЦПОП)	

Графички прилог ПГР - Регулационо-нивелациони план



- ЛЕГЕНДА**
- Граница планског подручја
 - Граница контактних ПГР-ова
 - Граница катастарске парцеле
 - Граница катастарске општине
 - Граница грађевинског подручја
 - Граница детаљне разраде са анализичким тачкама (преузета из ИПШПН инфраструктурног коридора аутопута Е761, деоница Појате - Прелипа)
 - Граница урбанистичких целина
 - 6.1.** Ознака урбанистичких целина
 - Граница урбанистичких подцелина
 - 6.1.1.** Ознака урбанистичких подцелина
 - Полупривредно земљиште
 - СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**
 - Стечена обавеза - примена важећих планских докумената
 - Обавеза израда плана детаљне регулације
 - Директно спровођење
 - САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - Државни пут I реда - аутопут - планирани
 - Државни пут II реда - планирани
 - Државни пут III реда - постојећи
 - Градска магистрала - постојећа
 - Градска магистрала - планирана
 - Улица - планирана
 - Улица - планирана (у зони обавезе израде плана детаљне регулације)
 - Демонтиран укршћив - планиран
 - Укршћив у нижоу - планиран
 - Битуменисана стазе - планирана
 - Једноколосечна железничка пруга - постојећа
 - Индустријски колосек - постојећи
 - УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА**
 - Регулациона линија
 - Регулациона линија преузета из ПДР "Индустријска зона Е" у Крупцу (Сл.лист града Крупевац 10/22)
 - Регулациона линија која се поклапа са границом детаљне разраде преузетом из ИПШПН инфраструктурног коридора аутопута Е761, деоница Појате - Прелипа
 - Градјевинска линија



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације и урбанистичко-архитектонског конкурса

Планом се одређује обавеза израде урбанистичких пројеката за изградњу објеката за које се установи потреба израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу претходно прибављеног мишљења надлежног органа), као и за индустријске зграде и складишта категорије В и Г.

Имајући у виду неправилан облик и површине катастарских парцела, а у циљу рационалног уређења и коришћења грађевинског земљишта, препорука је спровођење поступака урбане комасације земљишта.

Врста и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње објеката привредних делатности (индустрија и производња, комерцијалне делатности), комуналних делатности, јавних функција, зеленила и објеката спорта и рекреације, објеката у функцији енергетске и водопривредне делатности и објеката саобраћајне инфраструктуре.

Пејзажно уређење, урбани мобилијар и опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња објеката стамбене намене, објеката намењених образовању и дечјој заштити, осим научних и истраживачко-развојних института, научно-истраживачких центара, центара за промоцију науке, научно-технолошких паркова и слично;

Забрањена је изградња објеката чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози животну средину.

Изградња у зонама заштите

Свака изградња објеката или извођење радова у успостављеним заштитним појасевима линијских инфраструктурних коридора, зонама забрањене градње и подручјима са режимом заштите културног добра, условљена је сагласношћу надлежних установа у складу са одговарајућим законским прописима и описана у посебним поглављима плана.

У инфраструктурном појасу железничке инфраструктуре, осим у пружном појасу (земљишни појас у ширини од 6м мерено управно на осу крајњег колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14м), изградња нових, као и доградња, реконструкција, адаптација постојећих објеката условљена је сагласношћу управљача инфраструктуре уз обавезу инвеститора да прописане мере заштите објеката обавља о свом трошку.

Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа

Према условима надлежног завода за заштиту споменика културе Краљево, бр. 292/2 од 23.03.2022.године, у границама плана постоје археолошки локалитети – добра која уживају претходну заштиту:

- Локалитет Буздовани (означен бројем 1 у графичком прилогу);
- Локалитет Јасички пут, источно од фабрике „Цепак“ (означен бројем 2 у графичком прилогу);
- Локалитет Грађевински објект у оквиру фабрике „14 Октобар“ (означен бројем 3 у графичком прилогу);

- Локалитет Шанац – Ложионица (означен бројем 4 у графичком прилогу);
- Локалитет Фабрика „22. јули“ (означен бројем 5 у графичком прилогу).

Позиције археолошких локалитета дефинисане координатама као приближне у поменутих условима, као и подручја режима заштите, назначене су у графичким прилозима.

Мере техничке заштите

- На простору координатама дефинисани локалитета, у радијусу од 300м од дефинисане координате забрањују се било какви грађевински и земљани радови без посебних услова Завода. Завод за заштиту споменика културе посебним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за преузимање конкретних мера заштите за свако поједино добро под претходном заштитом. Мере техничке заштите које прописује надлежни Завод потребно је прибавити пре израде пројекта узградње. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност;
- Уколико се у току извођења грађевинских и других земљаних радова на преосталом простору плана наиђе на до сада непознате археолошке слојеве, структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту по сили закона), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен, и како би се сачувао на месту и у положају у коме је откривен, као и да писменим путем, у току истог дана, обавести надлежну службу заштите која ће у хитном поступку извршити увид на терену;
- Уколико се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена, могу се дозволити након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите;
- Уколико се приликом грађевинских (земљаних) радова наиђе на архитектонске остатке из прошлости, од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом за заштиту споменика културе и надлежним Министарством културе и информисања изградити мере техничке заштите откривених остатака;
- Забрањује се неовлашћено прикупљање археолошког материјала;
- Трошкове истраживања, заштите, чувања, публикација и излагања добра које ужива претходну заштиту све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите, сноси инвеститор;

Услови и мере заштите природе и природних добара

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, канцеларија у Нишу, 03 бр.021-886/8, од 15.04.2022. године, подручје у обухвату плана не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендофлоре потребно је прибавити сагласност надлежних институција, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач радова је дужан да у року од осам дана о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулациону линију,
- бочне суседне парцеле и
- унутрашњу суседну парцелу.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Положај грађевинских линија приказаних у графичком прилогу (04_План саобраћајница и регулационо-нивелациони план), утврђен је у односу на регулациону линију, у односу на границу катастарске парцеле (односно границу локације), осовину пруге, односно индустријског колосека и/или у односу на границу заштитног појаса линијских инфраструктурних коридора.

У случају да дође до промене ширине заштитног појаса (каблирање надземних водова, измештање инфраструктурних објеката и сл.), грађевинска линија поставља се ма мин. 5,0м од регулационе линије.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не ометају функционисање објеката на парцели,
- не ометају формирање инфраструктурне мреже на парцели и
- не угрожавају функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објекта може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије надземних етажа, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе грађевинске парцеле, односно регулациону линију. Она се дефинише посебно уколико се не поклапа са грађевинском линијом приземља.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Постојећи објекти чија је грађевинска линија у појасу између планом дефинисане грађевинске и регулационе линије или се поклапа са регулационом линијом, задржавају се уз могућност доградње, реконструкције и адаптације у складу са осталим параметрима дефинисаним планом.

Објекти, односно делови објекта који се налазе у појасу регулације, планирани су за уклањање.

Међусобна удаљеност нових слободностојећих и објеката на суседним грађевинским парцелама је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, не мање од 5,0м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.

За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори са парпетом нижим од 1,6м.

Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5м.

За изграђене слободностојеће објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5м не могу се на суседним странама предвиђати отвори са парпетом нижим од 1,6м.

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се поставити: портирница, рекламни стубови, информациони и контролни пункт комплекса и сл.

Тип изградње објекта

Планирани објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објект не додирује ни једну границу грађевинске парцеле).

Висина објекта

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са карактером тла.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је:

- на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта се утврђује применом одговарајућих предходних тачака.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте;
- за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог поглавља.

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

За објекте више од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м.

Хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Спољашње степениште

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 5,0м.

Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.).

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- За паркирање возила за сопствене потребе власници објекта комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- *За паркирање возила за сопствене потребе (путничких и теретних возила, као и машина), власници индустријско-производних објекта обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, тако да је број паркинг места једнак броју 50% радника из прве смене;*
- *За паркирање возила за објекте јавних функција, комуналних делатности и посебне намене, потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике уређује се на грађевинској парцели, на основу врсте делатности. Минимални број паркинг места износи једно ПМ на 70м² корисне површине административног дела простора.*

Гараже се планирају у објекту или ван објекта на грађевинској парцели.

Одводњавање површинских вода

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији.

Архитектонско обликовање објекта

Архитектура нових објекта треба бити усмерена ка подизању амбијенталних вредности простора. Примењене урбане форме и архитектонско обликовање морају бити такве да доприносе стварању хармоничне слике града.

Пожељно је коришћење зеленог зида, који осим декоративне има и улогу повећања зелених површина.

Реконструкција постојећих објекта мора бити у складу са условима из плана.

Архитектонско обликовање кровова

Врсту и облик крова прилагодити намени објекта и обликовним карактеристикама окружења. Коси кровови могу бити максималног нагиба 45°.

Препоручује се зелени кров, односно раван проходан кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Ограђивање грађевинских парцела

Зидане и друге врсте ограда постављају се тако да сви елементи оградe (темељи, ограда, стубови оградe и капије) буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле намењене изградњи објекта привредних и комуналних делатности, могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,2м.

Грађевинске парцеле јавних објекта могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине 1,4м, која може имати парапет максималне висине 0,4м.

Ограде парцела на углу не могу бити више од 0,9м рачунајући од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Ограде морају бити транспарентне са максималном висином парапета 0,4м. Дужина оградe која је висине 0,9м одређује се условима за сваки конкретни случај.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, одређује се условима за сваки конкретни случај.

Одлагање отпада

У оквиру локација неопходно је предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и/или индустријског отпада.

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативом 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

Инжењерско геолошки услови за изградњу објекта

У фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објекта, израдити Елаборат о геотехничким условима изградње.

Могућности фазне реализације

Могућа је фазна изградња објекта, односно комплекса, под условом да свака изведена фаза представља функционалну и архитектонску целину.

Услови за уређење зеленила

У обухвату Плана, планира се повећање фонда зеленила, пре свега квалитетнијим уређењем већ постојећих површина, као и формирањем нових зелених површина у оквиру других претежних намена.

Пољопривредне површине у планираној намени површина, представљају зеленило са заштитном функцијом у непосредном контакту са привредним и комерцијалним делатностима и као такве се планом задржавају.

Комерцијалне делатности типа КД-01 подразумевају: трговачко-пословне објекте, пословне објекте, различите услужне делатности, сервисе и сл., као и објекте у функцији саобраћаја – бензинске и гасне пумпе, паркинге, гараже и сл.

У оквиру локација намењених комерцијалним делатностима могу се организовати објекти угоститељства, мање производне јединице, занатска производња мањег капацитета, сервиси, складишта, радионице и сл.

Урбанистички параметри за објекте комерцијалних делатности

тип	максимална спратност	максимални ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
КД-01	до П+3	60%	1500	20

На грађевинској парцели површине и ширине мање за 10% од минимално дефинисаних, дозвољава се изградња или доградња објекта са 10% мањим урбанистичким параметрима.

Комерцијалне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели.

Минимални % зелених површина на парцели је 20%.

Минимални % уређених слободних површина на парцели је 10%.

II.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.5.1. Аналитичко геодетски елементи грађевинске парцеле

Предметна катастарска парцела број 5986/3 КО Крушевац је као таква дефинисана у катастру непокретности и испуњавају услове грађевинске парцеле. Укупна површина предметне парцеле је 2806м².

II.5.2. Намена површина

План генералне регулације Север у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр. 17/2022) и налази се у урбанистичкој подцелини 6.3.1.допунска/компатибилна намена комерцијалне делатности типа КД-01 подразумевају: трговачко-пословне објекте, пословне објекте, различите услужне делатности, сервисе и сл. , као и објекте у функцији саобраћаја – бензинске и гасне пумпе, паркинге, гараже и сл.

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. 5986/3 КО Крушевац и кат. пар. бр.1197/3 КО Лазарица тј. постојеће улице Мике Стојановића са северо-западне стране, ако и предметне кат. парцеле бр. 5986/3 КО Крушевац и кат.пар. бр. 5986/2 КО Крушевац са северо-источне стране новопланирана саобраћајница .

II.5.3.2. Грађевинска линија

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

Грађевинска линија објекта је на минималној удаљености од ~15,60м од регулационе линије са северо-западне стране тј. постојеће улице Мике Стојановића, као и на минималној удаљености од ~6,82м од регулационе линије са севро-источне стране тј. новопланиране саобраћајнице, а све у складу са ПГР-ом.

II.5.4. Типологија објекта

Објекат је слободностојећи.

II.5.5. Урбанистички параметри

Минимална потребна површина грађевинске парцеле је 1500м²

Површина грађевинске парцеле је 2806м² (28а 06м²).

II.5.5.1. Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости на парцели за слободностојеће објекте је „Из“=60%

Остварена површина хоризонталне пројекције свих објекта је 1254,68м²=**44,71%**

II.5.6. Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објекта је П+3

Остварена спратност објекта је П+1/П

II.5.7. Висина објекта

Висина објекта дефинише се према Нултој коти.

Нулта кота објекта је кота приступног пута.

Висина приземља у односу на нулту коту је +0,20м

Остварена висина коте слемена у односу на нулту коту је +9,70м

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 ГРАЂЕВНИСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	Минимална површина грађевинске парцеле 1500м ²	2806м ²
МИНИМАЛНИ ФРОНТ ПАРЦЕЛЕ ПРЕМА САОБРАЋАЈНИЦИ	20м	минимална ширина ~34,08м ка постојећој улици Мике Станојевића
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ	У складу са графичким прилогом бр. 04 “План саобраћајница и регулационо-нивелациони план” – ПГР-а Север	~15,60м
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	5,00м	6,22-10,11м
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	60%	1254,68м ² - 44,71%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	мин 20%	646,48м ² – 23,04%
СЛОБОДНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	10%	904,84м ² – 32,25%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+3	П+1/П
КОТА ПРИЗЕМЉА	/	+0,20м од коте терена
БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	1567,76м²
БРГП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	/	/
БРГП УКУПНО	/	1567,76м²
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	1ПМ/70м ² корисне површине пословног простора – <i>потребно 8ПМ</i> број паркинг у односу на 50% радника прве смене - <i>потребно 2ПМ</i> <i>укупно потребно 10ПМ</i>	<u>укупно остварено у партеру</u> 10ПМ (од тога 1ПМ за особе са инвалидитетом)

II.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

II.6.1. Општи услови за изградњу саобраћајних површина

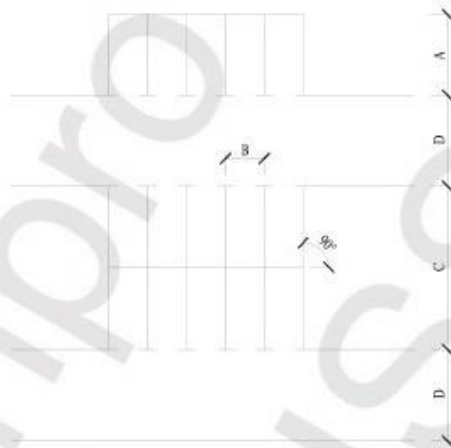
- Колски прилаз унутрашњости локације за паркирање возила корисника простора обезбеђен је прилазом са јавне саобраћајне површине.
- Све колске прилазе пројектовати преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара
- Подлога за кретање возила мора бити адекватна
- Сва паркинг места су према важећим стандардима за управно паркирање
- Остварени број паркинг места 10ПМ, димензија мин.2,5x5,0м, од тога 1ПМ са особе са инвалидитетом димензија мин. 3,7x5,0м

Табела 3 – Мере места за управно паркирање

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

* Паркирање ходом унапред.

** Паркирање ходом уназад.



Слика 3 – Шематски приказ места за управно паркирање



Слика 4 – Шематски приказ наткриљења при управном паркирању путничког аутомобила

I.6.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре

II.6.2.1. Водоводна мрежа

На предметној катастарској парцели бр. 5986/3 КО Крушевац не постоји изграђен прикључак на градску водоводну мрежу. За прикључење планираног објекта предвидети прикључак на градску водоводну мрежу Ø110мм са постојеће уличне линије АЦЦ150мм која пролази кроз предметну парцелу. На предметној локацији предвиђа се хидрантска мрежа за потребе предметног објекта. Спољна хидрантска мрежа предвиђена је са постављењем спољним хидрантима на минималном растојању од објекта од 5,00м.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 208/2 од 18.08.2025. године Крушевац.

II.6.2.2. Канализациона мрежа

На предметној катастарској парцели бр. 5986/3 КО Крушевац не постоји изграђен канализациони прикључак. За прикључење планираног објекта предвидети прикључак на постојећу градску канализациону мрежу у фекални колектор Ø250мм у ул. Мике Стојановића. Атмосферске воде одводе се гравитационим путем преко поплочаних површина и риголама ка зеленим површинама.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу од ЈКП “Водовод Крушевац”, број 208/2 од 18.08.2025. године Крушевац.

II.6.2.3. Електро мрежа

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

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Електродистрибуције Србије број 2561200307760/1-2 од 31.07.2025. године.

II.6.2.4. Гасна мрежа и постројења

На предметној локацији постоји изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од челичних цеви d40мм, тако да на предметној локацији постоји зона заштите гасовода у оквиру ког није дозвољена изградња. Предметни објекат је позициониран ван зоне заштите гасовода. Предвиђа се прикључак на гасовод преко постојеће трасе гасовода.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови “BOSS CONSTRUCTION” број 54 од 19.08.2025.године.

II.6.2.5. Саобраћајно – технички услови

Саобраћајни прикључак за предметну кат. парцелу бр. 5986/3 КО Крушевац планирати преко кат. парцеле бр. 1197/3 КО Лазарица – постојећа улица Мике Стојановића – приступ локацији, као и преко кат. парцеле бр. 5986/2 КО Крушевац – новопланирана саобраћајница – излаз са локације, а све искључиво у зони предметне парцеле.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац број II-2088 од 06.08.2025.године.

II.6.2.6. Услови са аспекта одржавања градске чистоће

За одлагање комуналног отпада из предвиђеног објекта, потребно је поставити 1 контејнер на 500м² корисне површине објекта. Предвиђено је три контејнер који задовољавају потребе целокупног објекта.

Контејнер је предвиђен на слободној површини.

II.6.2.7. Услови за уређење слободних површина

- Минимални проценат зелених и слободних површина 30% - остварено је **55,29%**
 - Зелене површине мин 20% - 646,48м² – **23,04%**
 - Саобраћајне и манипулативне површине мин. 10% - 904,84м² – **32,25%**

II.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Мере заштите културних добара и природних добара

Мере заштите културних добара

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

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

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње планираног објекта на предметној локацији наиђе на нови археолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе
- Инвеститор/Извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен или оштећен и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен
- Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облока терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза
- Уколико се приликом извођења радова на изградњи индустријских објеката, на предметној локацији, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС израдити мере техничке заштите откривених остатака
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите
- Уколико дође до измене обухвата урбанистичког пројекта или промене локације, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања допуне услова

Површинском проспекцијом терена од стране стручног сарадника – археолога, као и увидом у постојећу документацију овог Завода установљено је да на предметној локацији нема евидентираних добара ни утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Археолошки локалитети су специфични са станишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се реконстицирањем не може увек утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на катастарским парцелама у обухвату предметног урбанистичког пројекта, открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, инвеститор/извођач радова је дужан да поступи у складу са прописаним условима за предузимање мера техничке заштите.

Прилог у документацији урбанистичког пројекта Услови
 „Завода за заштиту споменика културе“ Краљево број 822/2 од 25.08.2025.године.

Мере заштите природних добара

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

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, канцеларија у Нишу, 03 бр.021-886/8, од 15.04.2022. године, подручје у обухвату плана не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендофлоре потребно је прибавити сагласност надлежних институција, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач радова је дужан да у року од осам дана о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

II.7.2. Мере заштите од елементарних непогода

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава. Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и асфалтним коловозом и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност простора у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода.

Заштита људи и материјалних добара обезбеђује се планирањем и дефинисањем обавезе у складу са постојећом просторно - планском и законском регулативом:

- Законом о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 116/07, 88/2009, 88/2009-др.закон, 104/2009-др.закон, 10/2015 и 36/2018);
- Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 92/11 измена и 93/2012);
- Закон о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 96/2021)

Заштита од земљотреса

Подручје Урбанистичког пројекта налази се у сеизмичкој зони од 8° МСК скале.

У циљу заштите од земљотреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

II.7.3. Мере заштите од пожара

Предметни објекти не спадају у категорију објекта повећаног ризика од пожара.

Пословни објекат – управна зграда са складиштем пољопривредних производа, пољопривредних силоса и колске ваге, па се у складу са њиховом наменом примењују правила заштите од пожара.

У циљу заштите од пожара предвиђају се следећи услови:

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

- У самом објекту се мора предвидети противпожарна хидрантска мрежа са комплетном опремом, која се пројектује према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 3/18);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Сл. лист СФРЈ", број 24/87);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", број 53/88, 54/88, 28/95);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", број 74/90);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и подова ("Сл. лист СРЈ", број 41/93);
- Објекат мора бити реализован и у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта 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 објеката и простора:

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

Заштита земљишта

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

Забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

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

Заштита ваздуха

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

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

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

Заштита вода

Не очекује се повећање загађености атмосферских вода.

Правила заштите од буке

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

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

Сакупљање и одношење чврстог комуналног отпада

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

II.7.7. Инжењерско геолошки услови

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

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

III ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Изградња објекта врши се на к. п. бр. 5986/3 КО Крушевац, укупне површине 2806,00м².

Локација

Локација има приступ из постојеће улице.

Изградња објекта вршиће се на кат. парцели 5986/3 КО Крушевац, површине 2806,00 м².

Терен је релативно раван тако да је нивелација целе локације у складу са постојећим тереном и приступном саобраћајницом.

Климатски услови

Локација је у зони умерено-континенталне климе, а налази се у ВИИИ зони сеизмичности.

Претходна испитивања

У зони локације извршена су геолошка испитивања.

Усклађеност

Техничка документација је у потпуности у складу са планом Генералне регулације Север у Крушевцу (Сл. Лист града Крушевца бр.17/2022).

Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта:

Изградња објекта, спратности П/П+1, вршиће се на кат. парцели 5986/3 КО Крушевац, у Крушевцу.

Приземље објекта је на коти +0.00м. Све просторије су пројектоване на основу функционалних захтева инвеститора и међусобно су повезане адекватним комуникацијама тако да чине заједничку функционалну целину.

Вертикалне комуникације – степениште планиране су у делу санитарних просторија и имају излаз на другу етажу где су планиране канцеларије.

Паркинг места пројектована су управно на ток саобраћаја. Димензије управних гаражних места износе 2,5х5,0м.

Зеленило је предвиђено унутар парцеле на слободним површинама у партеру.

Број потребних контејнера је: 2 контејнера Остварено: 3 контејнера

Опис конструкције и материјализација

Конструкција планираних објекта састоји се од префабрикованих бетонских стубова и примарних и секундарних носача (рожњача). Фундирање је на адекватно припремљеном здравом терену, на коме се ради и бетонска подна плоча потребне дебљине сходно намени, завршно обрађена, на адекватним слојевима подлоге и насипа сходно геомеханичким условима.

Кров је двоводан благог нагиба, који је обезбеђен постављањем кровне конструкције под тим падом. Кровни покривач се састоји од кровног панела, дебљине $d=10\text{cm}$.

Столарија:

Столарија се ради од АЛ профила. Столарија је застакљена двоструким термоизолационим стаклом 4+12+4 мм.

Улазна врата су двокрилна са насветлом, опремљена сигурносном бравом.

Унутрашња пуна врата једнокрилна врата. Крила врата дупло шперована, са испуном од ламелних дашчица, шток од масивног дрвета.

Противпожарна заштита, примена материјала, обезбеђење против пожарних сектора адекватном применом противдимних односно противпожарних врата на позицијама дефинисаним Елаборатом заштите од пожара. Врата треба да имају атест произвођаћа. Све у складу са елаборатом заштите од пожара.

Лимарија

Прозорске окапнице, опшивке вентилација, олучне хоризонтале и вертикале (100/100мм), окапнице, дилатационе лајсне, предвиђене су од поцинкованог челичног фабричко бојеног лима $d=0.55\text{mm}$. Боја по избору Инвеститора.

Зидови

Унутрашњи зидови у санитарним и административним деловима објекта предвиђени су од гитер и клима блока $d=20\text{cm}$, према прорачуну звучне заштите са додатком камене вуне. Завршна обрада зидова у санитарним чворовима, су керамичке плочице.

Подови

Завршна обрада пода је армиранобетонска плоча углачана, са додатком сувог цементног посипа у завршном хабајућем слоју. У пословном делу, завршна обрада пода је лакоармирана бетонска плоча углачана до сјаја. Завршна обрада подова у санитарним чворовима, гардероби су керамичке плочице.

Плафони

У санитарним и административним деловима објекта, плафони су малтерисани и глетовани два пута, затим бојени полудисперзивном бојом.

У санитарним просторијама плафони су спуштени (гипс картонске влагоотпорне монолитне плоче $d=12.5\text{mm}$).

Плафони у пословном делу су спуштени плафони – гипс картон плоче.

Инсталације

Објектат је опремљен електроенергетским, телекомуникационим и инсталацијама водовода и канализације, као и машинским инсталацијама грејања и инсталацијама система за гашење пожара.

Етапност градње:

Предвиђа се изградња планираног објекта у једној фази.

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.

ОБРАЋИВАЧ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владица Аранђеловић дипл.инж.арх.