

27-57/15

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA IZGRADNJU I UREĐENJE POSLOVNOG KOMPLEKSA
NA K.P. 14780/1 K.O. NOVI GRAD U SUBOTICI**

v.d. direktora
Timea Tripolszki, dipl. ekonomista

Subotica, jun 2015. godine

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU I UREĐENJE POSLOVNOG KOMPLEKSA
NA K.P. 14780/1 K.O. NOVI GRAD U SUBOTICI

NARUČILAC: GRUPA UNVEREXPORT – TRGOPROMET AD,
Subotica, Segedinski put 80

OBRADIVAČ: JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE” Subotica

BROJ UGOVORA: 27-57/15

ODGOVORNI URBANISTA: ALEKSANDAR ALAVANTIĆ, dipl.inž.arh.

RADNI TIM: MILAN MARJANOV, dipl.inž.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.

RUKOVODILAC SLUŽBE: KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ., dipl.inž.arh.

IDEJNO REŠENJE IZRADIO: NORTH Engineering d.o.o.,
Park Rajhl Ferenca 7, Subotica

S A D R Ź A J

I TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
2. PODACI O LOKACIJI
3. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE
4. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA
5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU
 - 5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina
 - 5.2. Namena i tehnički opis poslovnog objekta
 - 5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje
 - 5.4. Pejzažno uređenje parcele
 - 5.5. Ograđivanje parcele
6. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE
7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 7.1. Elektroenergetska mreža i objekti
 - 7.2. Telekomunikaciona mreža
 - 7.3. Gasna mreža
 - 7.5. Vodovodna mreža
 - 7.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda
8. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA
9. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE
 - 9.1. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom
 - 9.2. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova
 - 9.3. Mere zaštite životne sredine
 - 9.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 9.5. Mere zaštite od požara

II GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE
2. KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA PLANOM RUŠENJA
3. URBANISTIČKO REŠENJE SA ELEMENTIMA REGULACIJE I NIVELACIJE
4. REŠENJE INFRASTRUKTURNE MREŽE
5. IDEJNO REŠENJE PLANIRANOG POSLOVNOG OBJEKTA (OBJEKAT I)

III DOKUMENTACIJA

1. PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
2. KOPIJA PLANA
3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA
4. KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
5. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH USTANOVA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na zahtev preduzeća „GRUPA UNVEREXPORT – TRGOPROMET AD” iz Subotice, izrađen je Urbanistički projekat za izgradnju i uređenje poslovnog kompleksa na k.p. br. 14780/1 K.O. Novi grad u Subotici.

Pravni i planski osnov

Urbanistički projekat se izrađuje:

- na osnovu člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” broj 72/09 i 81/09 - ispr., 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 132/14 i 145/14) i
- u skladu sa Planom generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici („Službeni list grada Subotice“ 11/2014 i 12/2014) – u daljem tekstu PGR, kojim je propisano: „Za proširenje proizvodnih kapaciteta unutar postojećih kompleksa dogradnjom ili rekonstrukcijom, kao i za izgradnja novih objekata i kompleksa na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu u zoni proizvodne delatnosti, utvrđuje se obaveza izrade Urbanističkog projekta.”

2. PODACI O LOKACIJI

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela 14780/1 K.O. Novi grad u Subotici.

Parcela je upisana u List nepokretnosti broj 14878 K.O. Novi grad. Površina parcele iznosi 58485 m².

Parcela se nalazi južno od Segedinskog puta (Državni put IIA reda br. 100) u zoni koja je definisana PGR-om kao ZONA RADA (u delu bloka 200), a u kojoj je osim osnovne namene dozvoljeno i poslovanje. Parcela sa svoje severne strane ima direktan saobraćajni pristup na Državni put (preko parcele javne servisne saobraćajnice), a sa svoje južne strane Ulici magnetna polja.

Parcela je nepravilnog oblika. Front parcele orijentisan na Državni put ima širinu 102 m. Ka dubini parcele širina se povećava, da bi na udaljenosti 65 m od regulacije dostigla širinu od 240 m. Središnji deo parcele je pravougaonog oblika, širine 240 m i dubine 175 m. Južni deo parcele, orijentisan na Magnetna polja ima izdužen oblik i funkciju pristupnog koridora magnetnim poljima. Širina fronta na regulaciji Magnetnih polja je 30 m, a dužina koridora je 150 m. Parcela je sa ostalih strana omeđena parcelama na kojima postoje formirani i delimično formirani poslovni kompleksi sa pripadajućim postojećim objektima.

Na parceli je izgrađeno više objekata, ukupne površine pod objektima 17150 m², a jedan objekat (površine pod objektom 2220 m²) je u fazi izgradnje. U jednom od postojećih objekata odvija se poslovna delatnost (supermarket „Trgopromet 024”), dok su ostali objekti van funkcije i planirani su za rušenje.

Na parceli nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih dobara.

Parcela se nalazi u bloku koji je potpuno komunalno opremljen i sa mogućnošću priključenja na svu potrebnu javnu komunalnu infrastrukturnu mrežu: vodovodnu i kanalizacionu mrežu, niskonaponsku elektromrežu, TT i gasnu mrežu.

3. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI RADA

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U okviru PROIZVODNIH ZONA dozvoljava se izgradnja proizvodnih objekata različitog spektra privrednih delatnosti (proizvodnje, proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada - robno transportne usluge, skladištenje i sl.).

U okviru zone proizvodne delatnosti, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- proizvodni objekat
- proizvodno- poslovni objekat
- proizvodno-skladišni objekat
- poslovno-skladišni objekat
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat
- poslovni objekat
- drugi pomoćni objekti na parceli (garaže, kotlarnice, bunari...).

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni proizvodne delatnosti je:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata

Građevinska parcela namenjena za građenje, nezavisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganika ili trapeza i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno, za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima u građevinskom bloku i izgledom uličnog poteza.

Veličina građevinskih parcela utvrđena je u odnosu na uslove formiranja parcela unutar pojedinačnih blokova, a u zavisnosti od namene i vrste objekta koji će se graditi, i u odnosu na način postavljanja objekata na parceli.

Širina građevinskih parcela utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, uličnom potezu, odnosno prema uslovima koje parcela treba da ispuni za građenje objekta određene namene.

Minimalna veličina parcele za izgradnju novih kompleksa proizvodnih objekata u zoni je 1200 m², dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 30 m.

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama na parceli

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja će se utvrditi Lokacijskom dozvolom, odnosno Urbanističkim projektom u odnosu na regulacionu liniju ulice, a u zavisnosti od organizacije i veličine predmetnog kompleksa.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana iznosi 5,0 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je 2,0 m, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 4,0 m.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele za zonu PROIZVODNE DELATNOSTI iznosi 50%.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni proizvodne delatnosti za poslovno administrativne objekte je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

Kota prizemlja svih planiranih objekata utvrđena je u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta viša za min. 15 cm. Kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote objekta.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru Plana mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za poslovne i administrativne objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina za utovar i istovar (viljuškari i dr.) koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata unutar Plana, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

4. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta parcela se privodi poslovnoj nameni. Poslovanje će se odvijati u jedinstvenom objektu čiji će osnovni sadržaj biti odvojeni poslovni prostori za izdavanje, prvenstveno za prodajnu namenu. Van objekta planiraju se pristupne kolske i pešačke saobraćajnice, parking prostori za posetioce i zaposlene, a vanjskim obodom objekta sa istočne, južne i zapadne strane prema susednim parcelama predviđena je saobraćajnica za dostavna i interventna vozila. U svrhu izgradnje planiranih sadržaja prethodno se planira rušenje dva postojeća poslovna objekta kao i objekata nekadašnjeg azila za pse. Zajedno sa objektima uklanjaju se i sve pripadajuće ograde i betonske ili asfaltne parterne površine (grafički prilog 3).

5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU

5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina

- Na parceli se planira izgradnja 5 poslovnih objekata.

- Izgradnji objekata prethodi rušenje objekata ukupne površine pod objektima 17150 m². Objekti planirani za rušenje prikazani su u grafičkom prilogu br. 2.
- U grafičkom prilogu br. 3 koji prikazuje urbanističko rešenje, postojeći i planirani objekti su numerisani rimskim brojevima I – VII:
 - I) Planirani poslovni objekat sa lokalima za izdavanje
 - II-V) Planirani manji poslovni objekti
 - VI) Postojeći poslovni objekat (supermarket „Trgopromet 024”)
 - VII) Poslovni objekat u izgradnji
- Objekat I je lociran u dubini parcele i naslanja se na objekat VI. Horizontalni gabarit objekta je oblika potkovice formirajući na taj način u središtu parcele poluatrijumski prostor u kome se nalazi parking prostor za posetioce. Središnje (južno) krilo objekta je spratnosti P+1, a bočna krila (istočno i zapadno) su prizemna.
- Parcela ima dva pristupa na javne saobraćajnice, jedan sa severne strane na Državni put, a drugi sa južne strane na Magnetna polja. U okviru kompleksa saobraćaj se odvija internim saobraćajnicama. Glavni saobraćajni koridor počinje od severnog ulaza, zaobilazi Objekat I sa zapadne strane i završava se pristupnim koridorom ka Magnetnim poljima. Jedan krak se sa južne strane odvaja i produžava ka istoku gde opslužuje južno i istočno krilo Objekta I, i objekte VI i VII sa njihove južne strane.
- Od severnog ulaza u kompleks vodi saobraćajnica sa 4 traje u dužini od 46 m gde se formira „T” raskrsnica. Istočno od nje nalazi se postojeći sistem saobraćajnica i parkinga koji opslužuje Objekat VI i budući Objekat VII. Neposredno uz istočno krilo Objekta I formira se novi red parkinga. Zapadno od navedene „T” raskrsnice nastavlja glavni koridor koji obilazi Objekat I. Od njega se odvaja jedan krak ka severu kojim se prilazi parceli 14780/6 i jedan krak ka jugu kojim se pristupa novoformiranom sistemu parkinga I saobraćajnica za Objekat I. Najveći broj parkinga je smešten u poluatrijumskom prostoru odakle se i prilazi ulazima za posetioce. Ulazi za snabdevanje su sa spoljne strane objekta i pristupa im se sa glavnog koridora uz koji se nalaze niše za zaustavljanje dostavnih vozila.
- Neposredno uz severni pristup za motorna vozila nalazi se i pristup za pešake i bicikliste odakle do objekata vode pešačke staze i biciklistička staza do objekta VI.
- Po celom obodu Objekta I prostire se nadstrešnica koja natkriva ulaze u objekat.
- Objekti II-V su prizemni slobodnostojeći objekti smešteni u slobodnom prostoru između parkinga. Svaki od ovih objekata ima pripadajući platopopločani plato kome se prilazi pešačkom stazom. U objektima se planiraju lokali za izdavanje. Svaki objekat je dimenzija cca 10x8 m. Položaj objekata prikazan je u grafičkom prilogu br. 3.
- Mesto za odlaganje otpada nalazi se sa južne strane Objekta I, uz krak glavnog koridora ka Magnetnim poljima.
- Zelene površine čine 21,3% površine parcele (minimalan procenat prema Planu iznosi 20%). Najveći deo zelenih površina nalazi se uz južni i zapadni obod parcele, a manji deo čine pojedinačna zelena ostrva između parkinga i pešačkih platoa. Na parking površinama planira se sadnja drveća odgovarajućih karakteristika krošnje sa ulogom da obezbede hlad za parkirana vozila.

Bilans površina i urbanistički parametri

opis površina	P[m ²]
površina parcele	58485
saobraćajnice	14605
parkinzi	6445
pešačke površine	4571
biciklističke površine	179

zelenilo	12444
površine pod novim objektima (od toga pod nadstrešnicama)	17540 (3120)
ukupna površina pod objektima (od toga pod nadstrešnicama)	24535 (4294)
bruto razvijena površina novih objekata	19305
ukupna bruto razvijena površina objekata	28492
indeks izgrađenosti	0,49
indeks zauzetosti parcele	42%
pod zelenilom	21,3%
pod saobraćajnim površinama (uklj. pešačke i parking površine i površinepod nadstrešnicama)	44,1%
<i>parkiranje</i>	
broj parking mesta	280
<u>za lica sa invaliditetom (5%)</u>	<u>13</u>
ukupno	293

5.2. Namena i tehnički opis Objekta I

Objekat je komercijalnog sadržaja.

Sastoji se od lokala u prizemlju i lokala na spratu, od kojih svaki poseduje priručni magacin i toalet za zaposlene. Raster konstruktivnih elemenata omogućuje fleksibilnost podele na veće i manje jedinice.

Planirani su zajednički toaleti i sve tehničke prostorije neophodne za funkcionisanje komercijalnog objekta.

Svaki lokal ima ulaz direktno iz spoljnog prostora.

U spratnom delu formirani su lokali, do kojih se dolazi stepenicama i liftovima . Pristup lokalima na spratu je preko zajedničkih komunikacija.

Na delu prvog sprata južnog krila je planirana prohodna terasa, koja se može koristiti u letnjim mesecima kao terasa kafića ili restorana.

Konstrukcija

Konstrukcija objekta je montažna, prefabrikovana.

Prizemni deo objekta (istočno i zapadno krilo) ima prefabrikovane stubove, krovne nosače, rožnjače, dok spratni deo (južno krilo) ima i montažne prefabrikovane ploče.

Podna ploča, stepenice i liftovsko okno, liju se na licu mesta.

Materijalizacija

Fasada je planirana od termoizolacionih fasadnih panela debljine prema proračunu energetske efikasnosti i požarnim propisima. Sva stolarija na objektu je i aluminarija. Na fasadi se nalaze reklamni panoi i nadstrešnice obrađene alu-bondom.

Krovovi objekata su ravni (pad od 2%), projektovani kao neprohodani, sakriveni iza venca na određenim visinama, definisanim za svaki objekat posebno.

Krov se sastoji od krovng paketa TR lim, termoizolacija i HI mebrana u svemu prema zahtevima energetske efikasnosti i požarnim propisima.

Nadstrešnica je od čeličnih profila koji se vezuju za AB elemente konstrukcije.

Sva unutrašnja materijalizacija lokala biće definisana zahtevima svakog zakupca.

Instalacije

U objektu su planirane instalacije jake i slabe struje, vodovoda i kanalizacije, termotehničke instalacije, sprinkler instalacije. Za objekat je planira protivpožarna zaštita u svemu prema važećim normama.

5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Severni front parcele naslanja se direktno na regulacionu liniju javne servisne saobraćajnice (k.p. 14780/8 K.O. Novi grad) koja se pruža paralelno sa Segedinskim putem, međutim na ovom mestu parcela servisne saobraćajnice je veoma uzana, te ni sama saobraćajnica ovde ne postoji, stoga se predmetnom kompleksu pristupa direktno sa Državnog puta tako da priključak preseca ovaj uzani pojas parcele javne servisne saobraćajnice (grafički prilog br. 3). Južni front parcele se naslanja na regulaciju Magnetnih polja.

Teren je u blagom padu od severa (najviša kota cca 111 m n.m.) ka jugu (najniža kota cca 110 m n.m. na južnom kraju središnjeg-pravougaonog dela parcele i cca 109,5 m n.m. na krajnjem jugu uz Magnetna polja).

U cilju prilagođavanja funkcionalnom rešenju kompleksa planira se nivelisanje velike površine terena na kotu cca 111 što je približna kota glavnog saobraćajnog koridora koja obilazi planirani poslovni objekat. Pešačke površine izdignute su 8-10 cm u odnosu na interne saobraćajnice, a kota poda prizemlja objekta planirana je da bude viša za oko 25 cm u odnosu na kotu nivelete planirane saobraćajnice oko objekta.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju neometano funkcionisanje na susednim parcelama i zaštitu svih objekata, i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

5.4. Pejzažno uređenje parcele

Zelene površine čine 21,5% površine parcele (minimalan procenat prema Planu iznosi 20%). Zelene površine na parceli mogu se svrstati u tri grupe:

- *Obodne površine*
Ove površine pružaju se čitavim obimom parcele i čine najkompaktnije zelene površine u kompleksu. Planira se zatravljivanje ovih površina, ali je moguće predvideti i sadnju ukrasnih biljnih vrsta u vidu niskog, srednjeg ili visokog rastinja. Odabrane vrste ne smeju biti invazivne. Krošnje drveća ne smeju da prelaze granice parcele.
- *Zelena ostrva*
Ovu grupu čini više odvojenih zelenih površina koje se nalaze između saobraćajnih, parking ili pešačkih površina. Predviđeno je njihovo zatravljivanje, a moguća je sadnja ukrasnih biljnih vrsta, uz uslov da ne ometaju preglednost saobraćaja.
- *Drveće na parkingu*
Između redova parkinga planiraju sa mali otvori u parteru za sadnju drveća koje ima ulogu da obezbedi hlad parkiranim vozilima. Potrebno je odabrati listopadnu vrstu sa sledećim karakteristikama: krošnja treba da počinje dovoljno visoko i da je dovoljno gusta i široka za planiranu svrhu; koren ne treba da se razvija plitko i široko kako ne bi ošteti površinu za parkiranje.
U ovu svrhu mogu da se koriste sadnice mleča (*Acer platanoide* ili *Acer platanoides Globosum*) kao i sadnice katalpe (*Catalpa bignonioides Globosa*) kalemljene na minimalnu visinu od 2,2 m.

Sve zelene površine potrebno je redovno održavati uključujući košenje trave i orezivanje šiblja i krošnji drveća.

5.5. Ograđivanje parcele

Ograđivanje parcele nije obavezujuće, ali je dozvoljeno postavljanjem ograde duž međnih linija parcele u skladu sa utvrđenim potrebama Investitora i funkcionalnom organizacijom kompleksa.

Ograđivanje prema susednim parcelama rešiti transparentnom ogradom do visine 2,0 m, koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja iz Plana (prema ulici, prema susedu), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala.

6. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE

Predmetni kompleks je priključen na javnu saobraćajnu mrežu i to preko postojećeg priključka na Segedinski put (državni put II A reda br. 100) i na ulicu Magnetna polja (k.p. 14789/1 K.O. Novi grad).

Kolski saobraćaj

Predmetni kompleks je priključen na javnu saobraćajnicu (Segedinski put) preko interne saobraćajnice širine 12,0 m, kao i na ulicu Magnetna polja širine 7 m. Priključak na Segedinski put ima četiri kolovozne trake (dve izlazne i dve ulazne čije su širine po 3 m). Ostale interne saobraćajnice u okviru kompleksa su širine od 5 do 7 m.

Interne kolske saobraćajnice imaju:

- jednosmeran poprečni pad od 2,5 %, ili dvosmeran poprečni pad kod parkinga putničkih vozila
- uzdužni pad kako je to dato na grafičkom prilogu
- oivičenje ivičnjacima visine 8-10 cm u odnosu na niveletu kolovoza,
- upuštene ivičnjake ili izdignute toliko koliko iznosi zakošenje ivičnjaka kod parkinga putničkih vozila,
- asfaltnim zastorom sa odgovarajućom kolovoznom konstrukcijom za osovinska opterećenja teretnih i putničkih vozila kako je definisano Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011) pod tačkom 3.4.2.

Nivelaciono rešenje dato je po osovini saobraćajnica i prikazano je u grafičkom prilogu br. 3. Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks potrebno je rešiti glavnim projektom.

Stacionarni saobraćaj

U okviru kompleksa za potrebe posetilaca i zaposlenih planirana su parking mesta standardne veličine za putnička vozila sa dimenzijama 2,5x5,0 m i sa dimenzijama 3,7x5,0 m za osobe sa invaliditetom. U okviru kompleksa planiran je parking za putnička vozila:

- sa 280 mesta i 13 mesta za osobe sa invaliditetom,
- sa oivičavanjem parking mesta visine 8-10 cm u odnosu na niveletu parking mesta na mestima gde se nalazi trotoar ili zelenilo pored parking mesta.

Pešački i biciklistički saobraćaj

U okviru kompleksa planirane su pešačke staze koje obezbeđuju nesmetano kretanje pešaka između pojedinih sadržaja u okviru kompleksa. Pešačka staza je takođe povezana sa pešačkim stazama koje se nalaze na javnim površinama tj. na ulici. Pešačke staze u okviru kompleksa imaju:

- širinu 2,5 m, pored sabračajnice koja povezuje kompleks na javnu saobraćajnicu Segedinski put i između parkinga za putnička vozila,
- širinu najmanje 4,0 m neposredno ispred objekta
- oivičenje u nivou, odnosno izdignuto 8-10 cm u odnosu na nivo kolskih saobraćajnica,
- poprečni pad do 2%, sa prilagođenom nivelacijom pešačke staze na mestima ukrštanja sa kolskim saobraćajnicama.
- Pored sabračajnice koja povezuje kompleks na javnu saobraćajnicu Segedinski put planirana je i biciklistička staza širine 1,5 m koja je povezana sa biciklističkom stazom na javnoj saobraćajnici.

7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

7.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranih objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za trgovinsko poslovni kompleks u Subotici izdatim od strane ELEKTROVOJVODINA D.O.O. NOVI SAD „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“ u Subotici br. 3.30.4-1668/3-15 od dana 22.05.2015. god.

Da bi se omogućilo napajanje električnom energijom objekata na predmetnom prostoru, potrebna je izgradnja 3 trafostanice sa jednim srednjenaponskim merenjam za snagu do 3000 kW.

Za lokacije trafostanica predviđene su posebne prostorije u sklopu planiranih objekata. U prostoru namenjenom za smeštaj elektro opreme neophodno je izvesti sve potrebne građevinske i ostale radove tako da se zadovolje svi zahtevi za ugradnju transformatora i sve neophodne opreme, u pogledu dimenzija, jednostavne montaže, ventilacije i nadzora.

Predviđeno je i povezivanje planiranih trafostanica na postojeću 20 kV kablovsku mrežu na Segedinskom putu – 20 kV kablovski izvod “Subotički put” iz TS 110/20 kV “Subotica 2”.

Sve elektroenergetske vodove na predmetnom kompleksu rešiti putem podzemnog kabla. Kablove ispod kolovoza i betonskih površina polagati u zaštitnu cev ili kablovicu sa rezervnim otvorom. Za kablove iste namene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal). Iznad kabla kod promene pravca i drugih promena kao i na 50 m ravne linije treba postaviti kablovsku oznaku sa odgovarajućim simbolom.

Sve elektromontažne radove na električnoj mreži izvesti u saglasnosti sa važećim tehničkim propisima i normativima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim rastojanjima između pojedinih instalacija i objekata.

Spoljnu rasvetu rešiti kandelaber svetiljkama odgovarajućeg tipa, vodeći računa o energetskej efikasnosti. Napajanje rasvete rešiti putem podzemnog niskonaponskog kabla.

7.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranih objekata na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Prethodnim uslovima za projektovanje – izgradnju novog telekomunikacionog privoda do novog trgovinsko poslovnog kompleksa na k.p. 14780/1 K.O. Novi Grad u Subotici izdatim od strane „TELEKOMA SRBIJE“, REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA u Subotici br. 187927/4 IR od 02.06.2015. god.

Priključenje predmetnih objekata na javnu TK mrežu planira se od postojećeg kablovskog TK okna (PKO 620) na Segedinskom putu, i za to je potrebno izgraditi privodnu TK kablovsku kanalizaciju od pomenutog postojećeg okna do pristupačnih prostora u okviru planiranih objekata koji će služiti za smeštanje TK opreme.

Pri promenama pravca potrebno je izgraditi kablovska okna, i povezati ih kablovskom kanalizacijom sa potrebnim brojem PE cevi, koje će uključivati i dodatne rezerve cevi za naknadna proširenja TK mreže. Rastojanje između dva okna ne bi trebala da budu veća od 100 metara.

Nakon izgradnje TK kablovske kanalizacije, potrebno je kroz novoizgrađenu TK kablovsku kanalizaciju položiti TK kablove odgovarajućeg tipa i karakteristika.

7.3. Gasna mreža

Priključenje predmetnih objekata na gasnu distributivnu mrežu se planira na polietilenski gasovod koji se nalazi na Segedinskom putu, prema Obaveštenju izdatom od strane JKP „SUBOTICAGAS“, Subotica br. 274-1/15 od 22.05.2015.god.

7.5. Vodovodna mreža

Vodosnabdevanje predmetnog kompleksa se rešava priključenjem na postojeću internu vodovodnu mrežu, u skladu sa „Uslovima za projektovanje” propisanim od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice broj I 2/64-1-2015, dobijenim 22.5.2015. g.

. Postojeća interna vodovodna mreža je priključena na cevovod izgrađen duž Magnetnih polja (Ø400). Na mestu priključenja postoji vodomerno okno sa kombinovanim vodomernom.

Vodovodna mreža za snabdevanje pitkom vodom i za potrebe protivpožarne zaštite može biti objedinjena ili razdvojena. U slučaju razdvojenih mreža za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju, obe mreže smestiti u isti rov.

Protivpožarnu zaštitu predmetnog kompleksa obezbediti sa interne vodovodne mreže, putem protivpožarnih hidranata, aparata za suvo gašenje požara ili iz protivpožarnog bazena.

Rezervoar vode za protivpožarne potrebe mora biti odgovarajuće zapremine, sve u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS 111/09) i ostalih važećih propisa za ovu oblast.

Na odvodnoj mreži predvideti dovoljan broj protivpožanih hidranata. Spoljne protivpožarne hidrante predvideti kao nadzemne, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.

Sa interne vodovodne mreže obezbediti priključke za svakog potrošača (objekat) zasebno. Više vodomera može biti smešteno u jedno vodomerno okno. Vodomerna okna sa individualnim vodomernima se moraju graditi prema uslovima koje propiše JKP „Vodovod i kanalizacija” iz Subotice

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev.

U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

7.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Odvođenje atmosferskih i sanitarno-fekalnih otpadnih voda sa predmetnog kompleksa se rešava priključenjem na internu kanalizacionu mrežu, u skladu sa „Uslovima za projektovanje” propisanim od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice broj I 2/64-1-2015, dobijenim 22.5.2015. g. Kanalizaciona mreža je mešovito sistema gradnje. Postojeća interna kanalizacija je priključena na javnu kanalizacionu mrežu B 350, izgrađenu duž Segedinskog puta.

Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.

Atmosferske vode evakuisati do planirane retenzija, koje će omogućiti produženo ulivanje u recipijent – javnu kanalizacionu mrežu.

Dimenzije predviđenih retenzija će se definisati u skladu sa hidrauličkim proračunom.

Dubina ukopavanja retenzija će se odrediti u odnosu na nivo podzemne vode.

Retenzije mogu biti ukopane ili poluukopane, pod uslovom da su pokrivene i sa ozelenjenom gornjom površinom.

Kvalitet otpadnih voda koja se pušta u javnu kanalizacionu mrežu mora da zadovolji maksimalne dozvoljene koncentracije (MDK) propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vodi i rokovima za njeno dostizanje (Sl. glasnik RS 67/2011, 48/2012), kao i Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl list opštine Subotica 39/2001, 7/2002, 24/2002).

U slučaju potrebe, za atmosferske vode sa kolovoza, parkinga i popločanja predvideti separatore masti i ulja. Pre i posle separatora ugraditi okno za uzimanje uzoraka otpadne vode.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama sa kojima se trasa cevovoda vodovoda i kanalizacije ukršta. Ukrštanje pojedinih komunalnih instalacija treba izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase nisu naznačene na grafičkim priložima, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspolažemo nikakvim podacima o njima.

Obezbediti stabilnost rova u toku radova.

Nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.

Etapnost izgradnje se dozvoljava, stim da svaka etapa mora biti funkcionalna, zaokružena tehnološka celina

Dubina ukopavanja kod kanalizacione mreže mora da obezbedi najmanje 0,8 m sloja zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev

U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

8. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA

Realizacija urbanističko-arhitektonskog rešenja je dozvoljena fazno, faznom izgradnjom poslovnog objekta i uređenjem parcele, s tim da svaka faza predstavlja funkcionalnu celinu. Neophodno je da izgradnju objekata u planiranim fazama prati i izgradnja potrebnih saobraćajnih površina (kolovoza, pešačkih staza, platoa i parkinga) i infrastrukturne mreže koja je nužna za funkcionalno korišćenje objekta izgrađenog u toj fazi, a u konačnom rešenju i uređenje svih slobodnih neizgrađenih površina.

Nakon potvrđivanja Urbanističkog projekta da je izrađen u skladu sa važećim urbanističkim planom i Zakonom od strane Komisije za planove i nadležnog organa jedinice lokalne samouprave, i izdavanja Lokacijske dozvole, u toku izrade glavnog projekta za pribavljanje građevinske dozvole u odnosu na idejno arhitektonsko rešenje poslovnog objekta mogu se izvršiti manje izmene pridržavajući se sledećih uslova:

- Namena, funkcionalna šema i tip konstruktivnog sistema objekta moraju ostati neizmenjeni.
- Horizontalni gabarit objekta može biti povećan do 1 m na stranama orijentisanim ka poluatrijumskom prostoru. Odstupanja su moguća i u pogledu položaja i dimenzija lomova (proširenja-suženja) horizontalnog gabarita. Na bočnim i zadnjim stranama (uz put za snabdevanje) nije moguće povećanje horizontalnog gabarita.
- Definisane visine objekta mogu se povećati najviše 1 m u odnosu na priloženo idejno rešenje.

- Eventualna promena horizontalnog gabarita može da uslovi manje pomeranje saobraćajnica i promenu ukupnih dimenzija parking prostora. Pri tome organizaciona šema saobraćaja treba da ostane neizmenjena, a dimenzije saobraćajnih elemenata u okvirima normi.
- Definisane visinske kote prilikom izrade glavnog projekta mogu biti izmenjene najviše 20 cm pri čemu se ne smeju pojaviti nove visinske prepreke unutar kompleksa. Od ovog ograničenja su izuzeti delovi saobraćajnice uz pristupe za snabdevanje koji mogu biti spušteni na visinu koja omogućava formiranje platforme za istovar robe.
- Dozvoljena je izmena padova kolovoznih površina u skladu sa dozvoljenim izmenama visinskih kota saobraćajnica.
- Nakon eventualnih izmena procenat zelenih površina ne sme da bude manji od 20%.

9. POSEBNI USLOVI

9.1. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektu i drugih elemenata uređenja i izgradnje primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS”, br. 22/2015).

U skladu sa standardima pristupačnosti obezbediti uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama na sledeći način:

- Popločanje pešačkih staza izvesti sa trakom za slepe, i u skladu sa obaveznim tehničkim merama - standarima pristupačnosti propisanim Zakonom
- Na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- Ulazni prostor u građevinu je ulaz do kojeg se dolazi direktno s javne pešačke površine ili uz pomoć elemenata pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika.

Pristupačan ulaz u zgradu projektuje se i izvodi tako da:

- Ispred ulaznih vrata bude ravan pešački plato dimenzija najmanje 150 x 150 cm;
- Ulaz u zgradu bude natkriven uvlačenjem u objekat ili pomoću nadstrešnice, i dovoljno uočljiv.
- Ako zgrada ima više spoljnih ulaza, uslove obezbediti najmanje jedan ulaz, koji se označava znakom pristupačnosti osobama sa invaliditetom u prostoru Ulazni prostor.

9.2. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova

Zemljane radove na parceli izvesti na način da se ni na koji način ne ugrozi bezbednost, zaštita i stabilnost postojećih objekata i izgrađenih saobraćajnih površina na susednim parcelama.

Infrastrukturne objekte i vodove koji bi mogli biti oštećeni planiranom izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu, ali i o instalacijama na koje se tokom izvođenja radova može naići a čije trase nisu naznačene u Kopiji katastarskog plana vodova.

9.3. Mere zaštite životne sredine

Planirani poslovni objekat po svojoj ukupnoj korisnoj površini nije svrstavan u objekte za koje se, prema Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS” br.104/2008), može zahtevati izrada studije o proceni uticaja objekata na životnu sredinu.

Prilikom projektovanja novog objekata neophodno je usklađivanje sa pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očekivanog udara od 8 MCS.

Planirani objekat u skladu sa namenom je potrebno projektovati na način kojim mu se obezbeđuju propisana energetska svojstva.

9.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Na k.p. br 9817/1 K.O. Donji grad kao i u neposrednom okruženju nema lokaliteta arheoloških nalazišta. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preuzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl. 109 Zakona o kulturnim dobrima – Sl. glasnik RS broj 71/94).

9.5. Mere zaštite od požara

Prilikom projektovanja objekata i instalacija (električnih, gromobranskih, gasnih) ispoštovati važeće tehničke propise:

- Zakon o zaštiti od požara (Sl.glasnik RS br.111/09, 20/2015).
- Pravilnika o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje (Sl.list RS 15/2008)
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl.list RS 11/96)
- Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl.list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uredene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br.8/95),

GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA

IDEJNO REŠENJE OBJEKTA I