

**27- 65/15**

## **URBANISTIČKI PROJEKAT**

**ZA IZGRADNJU I UREĐENJE RADNOG KOMPLEKSA „GEBI” d.o.o.  
NA K.P. 984/1 K.O. ČANTAVIR U ČANTAVIRU**

v.d. direktora  
Timea Tripolszki, dipl. ekonomista

Subotica, jul 2015. godine

NAZIV PROJEKTA: ZA IZGRADNJU I UREĐENJE RADNOG KOMPLEKSA  
„GEBI” d.o.o. NA K.P. 984/1 K.O. ČANTAVIR U ČANTAVIRU

NARUČILAČ: „GEBI” doo., Subotica, Maršala Tita br. 46, Čantavir

OBRAĐIVAČ: JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE” Subotica

BROJ UGOVORA: 27- 65/15

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

RADNI TIM: SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.grad.  
MILAN MARJANOV, dipl.inž.saob.  
IVANA POPOVIĆ, dipl.ing.arh.  
ANTE STANTIĆ, el.inž.

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

IDEJNO REŠENJE IZRADIO: PROJEKT A COMMERCE d.o.o.  
Subotica

# **S A D R Ž 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 i namena objekata
  - 5.2. Bilans površina i urbanistički parametri
  - 5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje
6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
  - 6.1. Elektroenergetska mreža i objekti
  - 6.2. Telekomunikaciona mreža
  - 6.3. Gasna mreža
  - 6.4. Vodovodna mreža
  - 6.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda
7. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA
8. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE
  - 8.1. Mere za zaštitu susednih objekata
  - 8.2. Mere zaštite životne sredine
  - 8.3. Mere zaštite od požara

## **II GRAFIČKI PRILOZI**

1. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE
2. SITUACIONI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA NA KAT.-TOPOGRAFSKOM PLANU
3. URBANISTIČKO REŠENJE SA ELEMENTIMA REGULACIJE I NIVELACIJE
4. REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
5. IDEJNO REŠENJE PLANIRANIH OBJEKATA

## **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 „GEBI” d.o.o. iz Čantavira, izrađen je Urbanistički projekat za izgradnju i uređenje radnog kompleksa „Gebi” d.o.o. na k.p. br. 984/1 K.O. Čantavir 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, 98/13-US, 132/14, 145/14) i
- u skladu sa Planom generalne regulacije za naselje Čantavir („Službeni list grada Subotice” broj 3/2011) – u daljem tekstu PGR, kojim je utvrđena obaveza izrade urbanističkog projekta u industrijskoj zoni u kojoj se nalazi predmetna parcela.

## **2. PODACI O LOKACIJI**

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela 984/1 K.O. Čantavir u Čantaviru.

Katastarska parcela 984/1 K.O. Čantavir upisana je u list nepokretnosti broj 639 K.O. Čantavir. Površina parcele iznosi 1 ha 69 a 53 m<sup>2</sup>.

Parcela se nalazi zoni koja je PGR-om definisana kao zona za proizvodne delatnosti. Parcela je nepravilnog oblika. Parcela sa svoje severozapadne strane ima pristup na Ulicu maršala Tita preko k.p. br. 982 K.O. Čantavir, na severoistočnoj strani nalazi se postojeći proizvodni kompleks „Gebi”, a sa jugozapadne strane parcela je okružena porodičnim stanovanjem srednjih gustina. Sa jugoistočne strane parcela je okružena površinama u zoni sporta i rekreacije.

Na parceli je izgrađeno 16 objekata koji su pripadali nekadašnjem kompleksu industrijske namene i više nisu u funkciji. Ukupna površina pod objektima je cca 4533 m<sup>2</sup> i svi su planirani za rušenje.

Na parceli nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih dobara.

Parcela je komunalno opremljena priključcima na javnu vodovodnu, niskonaponsku elektromrežu, TT i gasnu mrežu.

## **3. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE**

Od proizvodnih kapaciteta u naselju Čantavir u dosadašnjem procesu nastajanja formirani su veliki kompleksi za proizvodnju stočne hrane („Gebi”, „Farm commerc”, „Barkel”), klanica i prerada mesa „Delikates” kao i pogon „Fidelinke”. Prema Prostornom planu Grada Subotice, Čantavir, kao subopštinski centar i planirani centar zajednice sela, a sa obzirom na neposrednu blizinu koridora Xb (i petlje), u regionalnim okvirima, treba da razvija svoje funkcije submigracionog centra. U tom cilju je uz saobraćajnicu koja povezuje naselje sa autoputem (državni put II reda Žednik-Čantavir R-119.1) planirano formiranje nove radne zone (radna zona "Autoput") povoljne za razvoj malih i srednjih preduzeća. Druga radna zona "Sever" predstavlja zaokruživanje postojeće delimično oformljene zone sa kompleksima drvne industrije, mešaone stočne hrane i postojeće farme sa jugozapadne strane opštinskog puta ka Subotici.

Za proširenje kapaciteta postojećih kompleksa obavezna je izrada Urbanističkog projekta, a u cilju definisanja dozvoljenih namena proizvodnih objekata, prostorno planskog rešenja i funkcionalne

organizacije i kapaciteta prostora usaglašeno sa važećim zakonima i propisima iz oblasti zaštite životne sredine

Proizvodni pogoni male privrede mogu biti manji industrijski pogoni širokog proizvodnog i prerađivačkog spektra, pogoni iz oblasti poljoprivredne proizvodnje (staklenici za proizvodnju cveća i povrća i slično) i za preradu poljoprivrednih proizvoda (prerada voća i povrća), vezani za osnovnu delatnost stanovništva.

U zoni PROIZVODNJE, ukoliko je parkiranje obezbeđeno na sopstvenoj parceli, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%. a indeks izgrađenosti 1,0.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu zone industrije i male privrede je min 25%.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

## **4. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA**

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta na parceli nakon rušenja postojećih objekata planira se izgradnja silosa za potrebe prerade žitarica sa pratećim objektom koji će činiti jedinstveni radni kompleks za potrebe preduzeća „Gebi” d.o.o. U neposrednom okruženju objekata planiraju se pristupne kolske i pešačke saobraćajnice i platoi.

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

### **5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekata**

Na parceli se planira izgradnja kompleksa za preradu žitarica koji čine sledeći objekti:

Objekat 1 - prateći objekat - portirnica dimenzija 4,0 x 2,5 m

Objekat 2 - tri silosa za skladištenje prečnika 21,4 m,

Objekat 3 - tri tampon silosa prečnika 7,6 m,

Objekat 4 - pet tampon silosa dimenzija 4,0 m x 4,0 m,

Objekat 5 - usipni koš dimenzija 29,0 x 13,0 m

Objekat 6 - prostor za selektiranje dimenzija 10,0 x 10,0 m i

Planirani objekti locirani su središnjem delu parcele. Tačan položaj planiranih objekata, kao i njihov maksimalni horizontalni gabarit prikazan je na grafičkom prilogu br 3.

#### *Planirani proizvodni objekti*

- Glavna konstrukcija ispod svih silosa je armirano betonska temeljna ploča MB – 30, d= 100cm. Ispod temeljne ploče silosa su sabirni lančani transporter koji su smešteni u odgovarajuće kanale – tunele. Silo ćelije za skladištenje žitarica (Objekat 2) su kružnog preseka od sinusnog valovitog lima, od sendzimir pocinkovanih stubova za ukrućivanje. Krov silosa je od jednoelementnog samonosećeg ravnosegmentiranog višegaone kupe od sendzimir pocinkovanog lima.
- Tampon silo ćelije služe za prihvatanje viška sirove robe koju ne može da primi sušara u procesu kontinualnog sušenja. Položaj i dimenzije ćelija su definisani tehnološkim rešenjem (planirano je postaviti tri komada tampon ćelija kružnog preseka (Objekat 3) i pet komada tampon ćelija

pravougaonog preseka (Objekat 4). Čelije su projektovane po sistemu „PRADO” Španija sa konusnim krovom. Temelji čelija su od armiranog betona.

- Objekat za selektiranje žitarica (Objekat 6) je čelične konstrukcije na temeljima samcima od AB betona.
- Usipni koš (Objekat 5) je postavljan u skladu sa tehnološkom postavkom silosa i optimalnim saobraćajnim rešenjima. Usipni koš je ukopan objekat. Objekat je u zemlji armirano betonske konstrukcije. Iznad usipnog koša je nadstrešnica koja je koncipirana kao celina iznad jedinstvenog prostora usipnog koša i nagibne poluplatforme. Konstrukcija nadstrešnice je okvirna, čelina.
- Prateći objekat na parceli – objekat portirnice planiran je kao montažni objekat (Objekat 1).

### *Parterno i saobraćajno uređenje kompleksa*

Predmetni kompleks je priključen na javnu saobraćajnu mrežu, odnosno javnu saobraćajnicu i to na Ulicu maršala Tita (opštinski put br. 14 - Čantavirski put) preko k.p. 982 K.O. Čantavir za koju je nepходno je regulisati pravo službenosti prolaza i na Željeznički trg. Priključak na opštinski put planirati u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Sl. glasnik RS”, br. 50/2011) i saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od strane J.P. „Direkcija za izgradnju Grada Subotice” II-01/3-352-151/2015 dana 03.06.2015.godine.

Predmetni kompleks se priključuje na javnu saobraćajnicu preko priključka širine 5 m. U okviru kompleksa za potrebe kolskog saobraćaja planirana je interna saobraćajnica širine 6 m, osim sa one strane na kojoj se nalazi usipni koš gde je planirana širina 12 m kako bi mogao da se vrši istovar dva vozila istovremeno. Prostorni položaj internih saobraćajnica definisan je temenim tačkama i dat je na grafičkom prilogu broj 3.

Interna kolska saobraćajnica ima:

- jednosmeran poprečni pad od 2,5 %,
- 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,
- asfaltni zastor 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 saobraćajnice i prikazano je u grafičkom prilogu br. 3. Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks potrebno je rešiti glavnim projektom.

U okviru kompleksa za potrebe zaposlenih planirano je 1 parking mesto standardne veličine za putnička vozila sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m i to pored planirane portirnice.

### *Pejzažno uređenje parcele*

Zelene površine čine 64% površine parcele (minimalan procenat prema PGR-u iznosi 25%).

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina i zasadi visokog rastinja, koji ublažavaju negativna dejstva (buka, vibracije, prašina...) planiranog proizvodnog procesa na kompleksu.

U delu kompleksa koji se obrađuje ovim urbanističkim projektom najveći deo zelenih površina nalazi se uz jugoistočnu međnu liniju parcele. Ove površine biće uređene kao travnate, a moguća je sadnja niskog, srednjeg ili visokog ukrasnog rastinja, uz uslov da vrste ne budu invazivne i da krošnje drveća ne prelaze granice parcele. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila.

## 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.

### 5.2. Bilans površina i urbanistički parametri

<u>opis površina</u>	<u>P[m<sup>2</sup>]</u>
površina kompleksa	16953
saobraćajnice	2145
parkinzi	12.5
pešačke površine	132
zelene površine	12492
površine pod objektima	2160
bruto razvijena površina novih objekata	2160
ukupna bruto razvijena površina	2160
indeks izgrađenosti	0,15
indeks zauzetosti	12.8%
pod zelenilom	73.7%
pod saobraćajnim površinama (uklj. pešačke i parking površine)	13.5%
<i>parkiranje</i>	
broj novih parking mesta	1

### 5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Građevinska linija udaljena je 88 m od regulacione linije Ulice maršala Tita (grafički prilog 3).

Teren je blago zatalasan sa približnom jednakim kotama od oko 101,80 m, osim u delu parcele koja se oslanja na Željeznički trg i k.p. 987 K.O. Čanravir gde visina dostiže i 103,6 m.

Pod planiranih objekata je na približnoj koti od 102,0 m i planirano je da bude viši od nivelete planirane saobraćajnice oko objekata.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planirane interne saobraćajnice, visinskim kotama terena na predmetnoj parceli, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je nivelacioni plan saobraćajnih površina.

## 6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### 6.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za silosni park u Čantaviru, izdatim od strane ELEKTROVOJVODINA D.O.O. NOVI SAD "ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA" u Subotici br. 3.30.4-1877/3-15 od dana 12.06.2015. god., posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom, ukoliko potreba za maksimalnom snagom nije veća od 350 kW.

U tom slučaju, buduće objekte moguće je napajati preko trafostanice u sklopu razvodnog postrojenja RP „ČANTAVIR“, dok su osnovni objekti za snabdevanje TS 110/20 kV „Subotica SU1“ i „Bačka Topola 1“, odnosno izvod iz TS 35/10 kV Čantavir.

Ukoliko bi elektroenergetske potrebe predmetnog kompleksa premašile maksimalnu snagu od 350 kW, bila bi neophodna izgradnja nove trafostanice na predmetnom prostoru, odgovarajuće snage i napona. Novu TS neophodno je 20 kV priključnim kablovskim vodom priključiti na postojeću srednjenaponsku elektroenergetsku mrežu.

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. Napajanje rasvete rešiti putem podzemnog niskonaponskog kabla.

## **6.2. Telekomunikaciona mreža**

Telefonski priključak se zadržava. U slučaju potrebe za promenom načina ili obima pristupa javnoj TK mreži ili potrebe za dodatnim TK servisima, potrebno je zatražiti odgovarajuće uslove od strane „TELEKOMA SRBIJE“, REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA u Subotici.

## **6.3. Gasna mreža**

Toplifikaciju objekata rešiti individualno, putem lokalnih izvora toplote vodeći računa o zaštiti životne sredine.

U slučaju da se za energent izabere prirodni gas, neophodno je proveriti mogućnost takvog načina grejanja odnosno zatražiti uslove od strane nadležnog distributera prirodnog gasa.

## **6.4. Vodovodna mreža**

Vodosnabdevanje planiranih objekata se rešava priključenjem na internu vodovodnu mrežu, izgrađenu na predmetnoj parceli.

Protivpožarnu zaštitu predmetnog kompleksa obezbediti sa interne vodovodne mreže, putem protivpožarnih hidranata, aparata za suvo gašenje požara. Postojeću hidrantsku mrežu proširiti novim protivpožarnim prstenom za potrebe zaštite planiranih objekata. Spoljne protivpožarne hidrante predvideti kao nadzemne, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.

U slučaju potrebe koristiti rezervoar vode za protivpožarne potrebe, sve u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS 111/09) i ostalih važećih propisa za ovu oblast.

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.

## **6.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda**

Odvođenje atmosferskih i sanitarno-fekalnih otpadnih voda sa predmetnog kompleksa se rešava kanalizacionom mrežom separatnog sistema gradnje u okviru predmetne parcele.



Čiste atmosferske vode (sa krovnih ravni, nadstrešnica i sl) evakuisati u slobodne zelene površine gde se razlivaju i upijaju, strogo vodeći računa da ne dođe do izlivanja na susedne parcele.

Odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda iz planiranog objekta rešiti priključenjem na septičku jamu. Septička jama mora biti vodonepropusna, da bude lako pristupačna za čišćenje i održavanje i da ne kvari estetski izgled prostora u kojem se nalazi.

Kapacitet septičke jame se određuje u skladu sa hidrauličkim proračunom.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama sa kojima se trase cevovoda vodovoda i kanalizacije ukrštaju. 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.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim pravilima građenja i drugim uslovima, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Infrastrukturne objekte koji će biti ugroženi planiranog 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 čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspolažemo nikakvim podacima o njima.

## **7. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA**

Izgradnja objekata, saobraćajnih površina, infrastrukture i uopšte uređenje lokacije mogu da se izvode fazno, s tim da izgradnja svake od faza mora da predstavlja jednu funkcionalnu celinu, potpuno saobraćajno i infrastrukturno opremljenu.

Izvođenje objekata po fazama nije ograničeno ovim PGR-om, odnosno nije precizno definisan broj faza izgradnje niti sadržaji pojedinačnih faza, već će se utvrđivati potrebama razvoja delatnosti na lokaciji i potrebama razvoja delatnosti na lokaciji i potreba procesa proizvodnje i skladištenja i poslovanja u kompleksu.

Neophodno je da izgradnju objekata u planiranim fazama prati i izgradnja potrebnih saobraćajnih površina (kolovoza, pešački prilazi i parkin) 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.
- Horizontalne dimenzije objekata mogu biti povećane do 1 m u odnosu na one koje su prikazane u grafičkom prilogu 3.
- Ukoliko eventualna promena horizontalnog gabarita uslovi pomeranje saobraćajnica, 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  $\pm 10$  pri čemu je potrebno zadržati orijentaciju padova za odvođenje atmosferskih voda.

- Nakon eventualnih izmena procenat zelenih površina ne sme da bude manji od 20%.

## **8. POSEBNI USLOVI**

### **8.1. Uslovi za zaštitu susednih objekata**

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće kako infrastrukturne objekte tako i ostale objekte koji su u neposrednoj okolini.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata na susednim parcelama, kao i zaštitu od odrona zemljišta u slučaju naglih promena nivelacije. Odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbediti na sopstvenoj parceli.

Posebnu pažnju obratiti na visinsku razliku između predmetne parcele i k.p. br. 987 K.O. Čantavir zbog visinske razlike od oko 2 m.

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 na grafičkom prilogu, s obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspoložemo nikakvim podacima o njima.

### **8.2. Mere zaštite životne sredine**

Za planirane proizvodne objekte potrebno je pribaviti mišljenje nadležnog organa da li spadaju u objekte za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Uredbom 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).

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

### **8.3. 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 uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br.8/95),

## **GRAFIČKI PRILOZI**

## **DOKUMENTACIJA**