

27-132/15

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA UREĐENJE KOMPLEKSA I IZGRADNJU PROIZVODNO-MAGACINSKOG
OBJEKTA NA K.P. BR. 23870/2 K.O. STARI GRAD U SUBOTICI**

v.d. direktora
Timea Tripolszki, dipl. ekonomista

Subotica, novembar 2015. godine

NAZIV PROJEKTA: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE
KOMPLEKSA I IZGRADNJU PROIZVODNO-
MAGACINSKOG OBJEKTA NA K.P. BR. 23870/2 K.O.
STARI GRAD U SUBOTICI**

NARUČILAC: SZR „BAMBINO“ preduzetnik Robert Černaji
ZORKINA ULICA 1B, SUBOTICA

OBRAĐIVAČ: JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE” Subotica

BROJ UGOVORA: **27-132/15**

ODGOVORNI URBANISTA: KAROLJ TERTELI, dipl. inž. arh.

RADNI TIM: TANJA MIJATOVIĆ , dipl. inž. arh.
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: “SUPPORT” doo, Petra Drapšina br.1, 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 GENERALNOG PLANA SUBOTICA- PALIĆ DO 2020.
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 planiranog 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. Toplifikacija objekta i gasna mreža
 - 7.4. Vodovodna mreža
 - 7.5. 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. Inženjerskogeološki uslovi
 - 9.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 9.5. Mere zaštite životne sredine
 - 9.6. Mere zaštite od požara

II GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ GENERALNOG PLANA SUBOTICA- PALIĆ DO 2020.
2. SITUACIONI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU
3. URBANISTIČKO REŠENJE SA ELEMENTIMA PARTERNOG I PEJZAŽNOG UREĐENJA I SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE

4. REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
5. IDEJNO REŠENJE

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 Investitora SZR „BAMBINO ” iz Subotice izrađen je Urbanistički projekat za uređenje kompleksa i izgradnju proizvodno-magacinskog objekta na k.p. br. 23870/2 K.O. Stari Grad u Subotici.

Pravni i planski osnov

Urbanistički projekat se izrađuje:

- na osnovu člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 i 145/14) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS” broj 64/15).

- u skladu sa Generalnim Planom Subotica- Palić do 2020. („Službeni list opštine Subotice“ broj 16/2006, 17/2006 ispr. i 28/2006) – u daljem tekstu Plan.

2. PODACI O LOKACIJI

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela br. 23870/2 K.O. Stari Grad u Subotici.

Katastarska parcela 2387/2 K.O. Stari Grad upisana je u Prepis list nepokretnosti broj 21800 K.O. Stari Grad kao privatna svojina, 1/1 u vlasništvu Černaji Roberta, Subotica, Praška 27, JMBG 2704970820056 (Prepis lista nepokretnosti je izdat od strane Službe za katastar nepokretnosti Subotica pod brojem 952-1/2015-10327 dana 30.09.2015. godine i priložen je u dokumentaciji Projekta). Površina parcele iznosi 1ha 10a 04 m².

Prema Generalnom Planu Subotica- Palić do 2020. predmetna parcela se nalazi u delu bloka 11.2 u zoni rada i poslovanja čija je namena proizvodnja i privreda. Za predmetni prostor Planom je propisana izrada Urbanističkog projekta.

Granicu katastarske parcele 2387/2 K.O. Stari Grad čini:

- sa severne strane - regulacija Zorkine ulice
- sa južne strane - međa predmetne parcele sa susednom k.p. br. 23870/1 K.O. Stari Grad
- sa istočne strane - međa predmetne parcele sa susednom parcelom k.p. br. 23872 K.O. Stari Grad
- sa zapadne strane - međa predmetne parcele sa susednom k.p. br. 2371/2 K.O. Stari Grad.

Na parceli nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih dobara.

Parcela se nalazi u bloku koji je delimično komunalno opremljen, sa direktnim pristupom na javnu saobraćajnicu (Ulica Zorkina) i sa mogućnošću priključenja na postojeću i planiranu potrebnu javnu komunalnu infrastrukturnu mrežu.

3. IZVOD IZ GENERALNOG PLANA SUBOTICA- PALIĆ DO 2020.

Pravila građenja u zoni proizvodnje

Za izgradnju objekata u zoni proizvodnje obavezna je izrada urbanističkog projekta.

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.).

Uz proizvodne i druge delatnosti rada (skladištenje, robno-transportne usluge), na nivou zone može biti zastupljeno i poslovanje do max. 50% na nivou zone.

U zoni namenjenoj proizvodnji nije dozvoljena izgradnja samostalnih stambenih objekata.

U okviru zone RADA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- proizvodni objekat
- proizvodno-poslovni objekat
- proizvodno-skladišni objekat
- poslovno-skladišni objekat
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat
- poslovni objekat
- drugi objekti (prateći, pomoćni)

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenosti građevinske od regulacione linije na 5,0 m.

Kod poslovnih objekata, koji su planirani uz ulice koje imaju formiranu potrebnu širinu regulacije, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da je povučena minimalno 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za, proizvodne i skladišne, odnosno poslovne objekte.

Minimalna udaljenost objekta od granice parcele je 1,0 m, ali pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite i da je međusobni razmak između objekata veći od 5,0 m, odnosno veći od polovine visine višeg objekta.

Za zonu RADA se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

| URBANISTIČKI POKAZATELJI | ZONE PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| INDEKS IZGRAĐENOSTI | 1,4 |
| INDEKS ZAUZETOSTI | max. 40 % |

U zoni PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 50 %.

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

Procenat učešća zelenih površina na parceli je minimalno 30%.

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni RADA je P+1 (prizemlje + sprat), za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovnih objekata je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) sa čistom visinom od 4–6 m. Maksimalna spratnost ovih objekata je P+1 (prizemlje + sprat), a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

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

Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni rada je 5,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovno-stambeni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i dr.

U okviru proizvodno-poslovnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja poslovno – stambenog objekta, (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih ili radnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

Parcele namenjene za obavljanje radne delatnosti (proizvodni pogoni, skladišni prostori, radionice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone 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.

Sem uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica (u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje), podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima (tenis tereni, sportska igrališta, bazeni).

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

Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Za poslovne i ostale objekte svih vrsta obezbediti – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, 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 proizvodnoj nameni u skladu sa **GP Subotica-Plić do 2020.** („Službeni list opštine Subotice“ broj 16/2006, 17/2006 ispr. i 28/2006”).

Na k.p. br 23870/2 K.O. Stari grad planira se izgradnja **proizvodno - magacinskog objekta.** U sklopu objekta pored proizvodnog dela planira se i deo za obavljanje administrativnih poslova. Na parceli – kompleksu osim objekta planira se i izgradnja pristupne kolske i pešačke saobraćajnice, parking prostora i zelene površine.

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

5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina

- Na k.p. br 23870/2 K.O. Stari grad planira se izgradnja **proizvodno- magacinskog objekta za izradu dečijeg nameštaja.** U sklopu objekta pored proizvodnog dela planira se i deo za obavljanje administrativnih poslova.
- Na parceli – kompleksu planiraju se pristupne kolske i pešačke saobraćajnice, parking prostori i zelene površine.
- Prostorni razmeštaj planiranog proizvodno- magacinskog objekta vršen je u skladu sa funkcionalnim i tehnološkim procesom koji će se odvijati u kompleksu, a tačan položaj i max. horizontalni gabarit objekta definisan je na graf. prilogu 3.
- Tačan položaj planiranog objekta definisan je u odnosu na regulacionu liniju i istočnu među parcele u svemu kao na grafičkom prilogu br.3.
- Proizvodno magacinski objekat planiran je kao slobodnostojeći.
- Parcela ima jedinstveni pristup za vozila sa javne saobraćajnice (Ulice Zorkina) koja tangira predmetnu parcelu sa severne strane.
- Pristup objektu planiran je preko interne saobraćajnice.
- Parkiranje putničkih vozila zaposlenih i poslovnih partnera rešiti u okviru predmetne parcele. Parkinge treba izgraditi od savremenih materijala, a u visinskom pogledu uskladiti sa niveletom interne saobraćajnice. Dimenzije planiranih parking mesta su 5,0 x 2,5 m.
- Zelene površine čine 64 % površine parcele (minimalan procenat prema Planu iznosi 30%). Najveći deo zelenih površina nalazi se zapadno od planiranog proizvodno-magacinskog objekta.

Bilans površina i urbanistički parametri

Bilans površina

| <u>opis površina</u> | <u>P[m²]</u> |
|------------------------|-------------------------|
| površina parcele | 11004 |
| saobraćajnice | 1550 |
| parkinzi | 126 |
| pešačke površine | 162 |
| pristupni plato | 395 |
| zelenilo | 7069 |
| površina pod objektima | 1702 |

urbanistički parametri

| | |
|--|-----|
| indeks zauzetosti parcele | 16% |
| pod zelenilom | 64% |
| pod saobraćajnim površinama (uklj. pešačke i parking površine) | 20% |
| <i>parkiranje</i> | |
| broj parking mesta | 10 |

5.2. Namena i tehnički opis planiranog objekta

- Planirani proizvodno - skladišni objekat namenjen je za proizvodnju dečijeg nameštaja.
- Proizvodno – magacinski objekat se planira na katastarskoj parceli broj 23870/2 K.O. Stari grad, Subotica.
- Na parceli objekat je lociran uz istočnu među na udaljenosti od 8.50, i od južne na 10.0m.
- Horizontalni gabarit objekta iznosi 20.82x83.82m, od čega je 3.00m ulazni vetrobran sa nadstrešnicom, a 80.82m proizvodno – magacinski objekat.
- Objekat je spratnosti P sa delom P+1. Naime od ukupnog gabarita dužine 80.82m, prvih 6.0m je P+1 u kom su smešteni ručna radionica i prateći sanitarno-garderobni i kancelarijski sadržaj. Ostali deo objekta je prizeman i namenjen magacinu repro materijala i magacinu gotovih proizvoda.
- Prizemlje objekta je podignuto za 15cm u odnosu na okolni teren.
- Na parceli se predviđa izgradnja interne saobraćajnice za putnički i teretni saobraćaj sa parking prostorom za smeštaj 10 putničkih vozila.
- Objekat je projektovan kao skeletni armiranobetonski sklop od prefabrikovanih elemenata.
- Na licu mesta se izvode temeljne armiranobetonske stope i čašice. Ostali nadzemni deo konstrukcije: stubovi, glavni krovni nosači i rožnjače su prefabrikovani AB elementi.
- Objekat se oblaže fasadnim, tj. zidnim i krovnim sendvič panelima sa ispunom IPN, potrebne debljine. Paneli se montiraju na AB konstrukciju i elemente čelične potkonstrukcije.

- Ulazni deo u kom su projektovani ulazni hol, trpezarija, garderoba, sanitarni čvor, stepenište i kancelarije se sa enterijerske strane izvode zidovima od Ytong blokova.
- Podovi se finaliziraju keramikom, dok se plafon na spratu radi od gips-kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji. Stropna konstrukcija između prizemlja i sprata je FERT polumontažna konstrukcija.
- Pod u magacinskom delu objekta, kao i u ručnoj radionici je armiranobetonska puna ploča mikroarmirana čeličnim vlaknima.
- Na objektu se ugrađuju PVC fasadna stolarija, kao i metalna rolo, segmentna i dvokrilna vrata, prema mestu ugradnje i nameni.
- Unutrašnja vrata u prednjem delu objekta su od farbanog medijapana.
- Atmosferske padavine se sa objekta odvođe horizontalnim i vertikalnim olucima od plastificiranog lima i razlivaju se po zelenoj površini na parceli.
- Projektom je predviđeno priključenje objekta na javnu mrežu gradskog vodovoda i električne energije, dok na lokaciji ne postoji gradska javna mreža kanalizacije, stoga se projektuje vodonepropusna septička jama.

Bilans površina unutar proizvodno-magacinskog objekta

Ukupni gabarit objekta iznosi: 20.82 x 83.82m.

Prizemlje:

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1 vetrobran | 4.92m ² . |
| 2 ulazni hol | 15.08m ² . |
| 3 ostava za hemiju | 2.42m ² . |
| 4 toalet za žene | 4.89m ² . |
| 5 toalet za muškarce | 5.98m ² . |
| 6 garderoba | 10.53m ² . |
| 7 trpezarija | 13.64m ² . |
| 8 ručna radionica | 60.72m ² . |
| 9 magacin gotovih proizvoda | 409.00m ² . |
| 10 magacin repro materijala | 1507.07m ² . |

Sprat:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 11 stepenište | 8.16m ² . |
| 12 toalet za žene | 1.98m ² . |
| 13 toalet za muškarce | 1.80m ² . |
| 14 čajna kuhinja | 7.49m ² . |
| 15 komunikacija i izložbeni prostor | 34.44m ² . |
| 16 kancelarija direktora | 29.25m ² . |
| 17 kancelarija zaposlenih | 34.62m ² . |

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Neto površina prizemlja | 1634.25m ² . |
| Neto površina sprata | 117.74m ² . |

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Bruto površina prizemlja | 1701.57m ² . |
| Bruto površina sprata | 134.49m ² . |
| Ukupna neto površina objekta | 1751.99m ² . |
| Ukupna bruto površina objekta | 1836.06m ² . |

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA PLANIRANIH OBJEKATA

- *Konstrukcija objekta*
Objekat je planiran kao skeletni armiranobetonski sklop od prefabrikovanih elemenata. Na licu mesta se izvode temeljne armiranobetonske stope i čašice. Ostali nadzemni deo konstrukcije: stubovi, glavni krovni nosači i rožnjače su prefabrikovani AB elementi.
- *Unutrašnja obrada*
Ulazni deo u kom su planirani ulazni hol, trpezarija, garderoba, sanitarni čvor, stepenište i kancelarije se sa enterijerske strane izvode zidovima od Ytong blokova. Podovi se finaliziraju keramikom, dok se plafon na spratu radi od gips-kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji. Stropna konstrukcija između prizemlja i sprata je FERT polumontažna konstrukcija.

Pod u magacinskom delu objekta, kao i u ručnoj radionici je armiranobetonska puna ploča mikroarmirana čeličnim vlaknima.
Na objektu se ugrađuju PVC fasadna stolarija, kao i metalna rolo, segmentna i dvokrilna vrata, prema mestu ugradnje i nameni.
Unutrašnja vrata u prednjem delu objekta su od farbanog medijapana.
- *Spoljna obrada*
Objekat se oblaže fasadnim, tj. zidnim i krovnim sendvič panelima sa ispunom IPN, potrebne debljine. Paneli se montiraju na AB konstrukciju i elemente čelične potkonstrukcije.
- *Krov*
Krov je dvovodan. Krovni pokrivač, hidro i termoizolacija istovremeno, je krovni TR sendvič panel sa ispunom od kamene vune, d=8cm. Odvod atmosferske vode je preko vidnih olučnih horizontala i vertikala od plastificiranog lima.
- *Saobraćajnice*
Za finalni sloj saobraćajnica i parkinga predviđen je asfalt, a za trotoare betonski prefabrikovani elementi.

5.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Regulaciona linija parcele je na granici parcele prema Zorkinoj ulici. Građevinska linija u skladu planom nalazi se na udaljenosti min. 5 m od regulacione linije (grafički prilog 3).

Teren je u blagom nagibu od severozapada (najviša kota cca 120,87 m n.m.) ka jugoistoku (najniža kota cca 119,93 m n.m.).

Pešačke površine izdignute su 8-10 cm u odnosu na internu saobraćajnicu, a kota poda prizemlja objekta planirana je da bude viša za oko 15 cm u odnosu na kotu trotoara.

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 okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih objekata na predmetnom kompleksu.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju 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 64% površine parcele (minimalan procenat prema Planu iznosi 30%).

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina i zasađi visokog rastinja, koji ublažavaju negativna dejstva (buka, vibracije, prašina ...)

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to :

Drveće i šiblje saditi na minimalnoj udaljenosti od pojedinih instalacija i to :

Vodovoda 1,5 m

Kanalizacije 1,5 m

NN vod 2,5 m

TT mreža 1,0 m

Gasovoda 2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza , a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su i klase minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

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

5.5. Ograđivanje parcele

U slučaju ograđivanja visina ograde kompleksa je maksimalno 2,20 m. Ograda može biti transparentna , puna ili kombinovana u skladu sa potrebama Investitora i funkcionalnom organizacijom kompleksa..

Ogradu postaviti tako da stubovi ograde i kapije budu na predmetnoj građevinskoj parceli. Vrata u kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

6. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE

Priključenje kompleksa na mrežu javnih saobraćajnica

Predmetni kompleks je priključen na javnu saobraćajnu mrežu, odnosno javnu saobraćajnicu - Zorkinu ulicu.

Kolski saobraćaj

Predmetni kompleks se priključuje na javnu saobraćajnicu preko priključka širine 7 m. U okviru kompleksa za potrebe kolskog saobraćaja planirana je interna saobraćajnica širine 5 m na kojoj se odvija jednosmerni saobraćaj, kako je to prikazano na grafičkom prilogu. Prostorni položaj internih saobraćajnica definisan je temenim tačkama i dat je na grafičkom prilogu.

Interna kolska saobraćajnica ima:

- jednosmeran poprečni pad od 2,0 %,
- 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. 5. Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks potrebno je rešiti glavnim projektom.

Stacionarni saobraćaj

U okviru kompleksa za potrebe posetilaca i zaposlenih planirano je 10 parking mesta standardne veličine za putnička vozila sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m.

Pešački saobraćaj

Oko objekta planiran je zaštitni trotoar širine 1,20 m, kao i ispred glavnog ulaza. Trotoar je planiran od asfalta ili betona sa nagibom od 2% sa prilagođenom nivelacijom na mestima ukrštanja sa kolskim saobraćajnicama, u skladu Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti („Službeni glasnik RS” broj 46/2013).

7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

7.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekta na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju proizvodno-magacinskog objekta na k.p. br. 23870/2 K.O. Stari Grad izdatim od strane **EPS DISTRIBUCIJE, OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA** iz Subotice, br. **07.09.3.30.4-167059** od dana 12.10.2015. god.

Priključenje na elektroenergetsku mrežu predviđa se preko postojeće stubne trafostanice STS-Bambino, s obzirom da se izgradnjom planiranog objekta stranka uklapa u prethodno odobrenu snagu od 250 kW na osnovu Rešenja br- 3.20.3-312-733/2009.

Potrebno je planirati izgradnju NN kablovskog voda on postojeće STS-Bambino do planiranog objekta.

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.

Spoljnu rasvetu rešiti kandelaber svetiljkama odgovarajućeg tipa, kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti predmetnog prostora, vodeći računa o energetskej efikasnosti. Napajanje rasvete rešiti putem podzemnog niskonaponskog kabla.

7.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Uslovima za priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu za izradu proizvodno-magacinskog objekta, klase 125221, ukupne bruto planirane površine 1701,57 m², na katastarskoj parceli broj 23870/2 K.O. Stari Grad, izdatim od strane „**TELEKOMA SRBIJE**“, **REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA**, iz Subotice, br. **357833/2 JB** od 2.11.2015. godine.

Priključenje pomenutog objekta (mesto priključenja) na javnu TK mrežu planira se od postojećeg izvodnog ormana i podzemnog nastavka koji se nalaze u ulici Zorkina, ispred objekta na adresi Erdutska 14 u Subotici, i za to je potrebno izgraditi novi TK privod od mesta priključenja do objekta tj. unutrašnjeg izvodnog romana.

Investitor je dužan da izgradi kablovsku kanalizaciju na svom kompleksu i poveže je sa postojećom TK infrastrukturuom. 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.

Nakon izgradnje TK kablovske kanalizacije, potrebno je kroz novoizgrađenu TK kablovsku kanalizaciju uvući TK kabel odgovarajućeg tipa.

Iznad kabla ili kablovske kanalizacije, kod promene pravca i drugih promena kao i na 50 m ravne linije treba postaviti kablovsku oznaku sa odgovarajućim simbolom.

U prizemlju planiranog objekta, na pristupačnom mestu potrebno je postaviti novu TK opremu ili izvodni orman (UI) i povezati ga sa novoizgrađenom privodnom TK kablovskom kanalizacijom.

7.3. Toplifikacija objekta i gasna mreža

Priključenje predmetnog objekta na gasnu distributivnu mrežu može se planirati na polietilenski gasovod Ø 110 x 10,0 mm koji se nalazi u ulici Zorkina u MZ Zorka, prema Obaveštenju o tehničkim uslovima, izdatom od strane **JKP „SUBOTICAGAS“**, Subotica br. **483-1/15** od 6.10.2015.gododine.

JKP „SUBOTICAGAS“ će izdati Saglasnost za priključenje i Rešenje o odobrenju na priključenje tek po dostavljanju tačno potrebne količine prirodnog gasa za predmetni objekat.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, 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.

7.4. Vodovodna mreža

Vodosnabdevanje predmetnog kompleksa se rešava sa javne vodovodne mreže, izgrađene duž dela Zorkine ulice.

Postojeći vodovodni priključak, koji se nalazi u postojećem poluukopanom objektu (uz severnu regulacionu liniju kompleksa) se zadržava. Poluukopani objekat se pretvara u ukopani objekat – vodomerni šaht, propisnih dimenzija. Iz ovog vodomernog šahta će i nadalje da se snabdevaju vodom svi postojeći potrošači sem predmetnog na parceli 23870/2 KO Stari grad.

Za predmetni kompleks je potrebno izgraditi novi vodovodni priključak. Na vodovodnom priključku izgraditi novi vodomerni šaht propisnih dimenzija, u koju se smešta sva neophodna vodovodna armatura data Uslovima za urbanistički projekat. Uslovi za urbanistički projekat su propisani od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice dopisom broj I 2/102-1-2015 od 13.10.2015. godine.

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 i sl. U slučaju potrebe izgraditi 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. Spoljne protivpožarne hidrante predvideti kao nadzemne, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju. Protivpožarna mreža je planirana u vidu "prstena".

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.

Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.

Etapnost izgradnje se dozvoljava.

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

7.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Internu kanalizacionu mrežu predvideti po separatnom sistemu – posebno za sanitarno-fekalne, posebno za tehnološke vode (od pranja opreme, pogona) i posebno za atmosferske otpadne vode ili po mešovitom sistemu, gde se sve otpadne vode zajedno transportuju do javne kanalizacione mreže naselja. Uslovno čiste atmosferske vode sa krovnih površina, nadstrešnica i čiste rashladne otpadne vode se mogu bez prečišćavanja ispuštati u putni jarak, otvoreni kanal ili razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor unutar sopstvene parcele. Sanitarno-fekalne otpadne vode se mogu ispuštati u vodonepropusnu septičku jamu, uz uslov da kvalitet ispuštenih otpadnih voda mora da zadovoljava parametre - maksimalne dozvoljene koncentracije (MDK) propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vodi i rokovima za njeno dostizanje (Sl. glasnik RS 67/2011), kao i propisane Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl. list opštine Subotica 39/01, 7/02, 24/02 i 29/2015), obzirom da će se sadržaj septičke jame crpiti odgovarajućim cistermana i odvoziti sa predmetne lokacije i ubacivati u javnu kanalizacionu mrežu naselja Subotica. U slučaju da se ovakav kvalitet otpadnih voda ne može obezbediti, potrebno je predvideti uređaj za predtretman kako bi se zadovoljili propisani uslovi.

Otpadne vode se mogu evakuisati i putem potisne kanalizacione mreže, gde se prikupljeni kanalski sadržaj potiskuje do najbližeg šahta javne kanalizacione mreže (oko 550 m) na uglu Zorkine i Ulice Edvarda Kardelja.

Septičku jamu izgraditi da bude vodonepropusna, da bude lako pristupačna za čišćenje i održavanje i da ne kvari estetski izgled prostora u kojem se nalazi

Nakon izgradnje javne kanalizacione mreže u Zorkinoj ulici, sve otpadne vode iz septičke jame se preusmeravaju ka naseljskoj kanalizaciji.

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

Za atmosferske vode sa kolovoza, parkinga i popločanja po potrebi predvideti separatore masti i ulja. Pre i posle separatora ugraditi okno za uzimanje uzoraka otpadne vode.

Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.

Etapnost izgradnje se dozvoljava.

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 zaštitnu cev

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

Investitor je u obavezi da pre izrade tehničke dokumentacije zatraži uslove za priključenje na javne mreže vodovoda i kanalizacije od JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.

8. 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 UPR-om, odnosno nije precizno definisan broj faza izgradnje niti sadržaji pojedinačnih faza, već će se utvršivati 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, 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 i funkcionalna šema moraju ostati neizmenjeni. Moguća su samo manja odstupanja od utvrđene prostorne organizacije i to samo tehničke prirode.
- Od horizontalne regulacije su dozvoljena samo minimalna odstupanja i to samo unutar utvrđenih građevinskih linija.
- Odstupanja su moguća i u pogledu položaja i dimenzija lomova (proširenja-suženja) horizontalnog gabarita.
- Spratnost objekata ne može biti veća od spratnosti utvrđene urbanističkim projektom.
- Definisane visine objekta mogu se povećati najviše 1 m.
- Eventualna promena horizontalnog gabarita može da uslovi manje pomeranje saobraćajnica. Pri tome organizaciona šema saobraćaja treba da ostane neizmenjena, a dimenzije saobraćajnih elemenata u okvirima normi.

- Odstupanja u pogledu vertikalne regulacije interne saobraćajnice je moguće iz tehničkih razloga te su na grafici date okvirne kote. Nakon izvršenog ispitivanja tla, podzemnih voda i drugih potrebnih radnji na nivou projektovanja, utvrdiće se precizne visinske kote saobraćajnih površina, a u odnosu na njih i kote podova prizemlja planiranih objekata. Dozvoljena je izmena padova kolovoznih površina u skladu sa dozvoljenim izmenama visinskih kota saobraćajnica.
- U pogledu infrastrukture moguća su manja odstupanja u cilju dobijanja racionalnijih i povoljnijih rešenja.

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).

9.2. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova

Prilikom izgradnje objekta, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu neugrožavanja uslova življenja u izgrađenim objektima u bloku kao i objekata u neposrednom okruženju.

Zemljane radove na parceli izvesti na način da se u potpunosti osigura bezbednost, zaštita i stabilnost postojećih objekata i izgrađenih saobraćajnih površina na susednim parcelama. Shodno tome izraditi elaborat zaštite susednih objekata i primeniti potrebne mere zaštite.

Položaj i visina novog objekta u odnosu na postojeće u bloku treba da je takva da susednim objektima u bloku i objektima u obodnim ulicama ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U cilju zaštite susednih objekata, planirani objekat, niti njegovi najistureniji delovi svojim položajem ne smeju prelaziti granicu parcele.

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 raspolažemo nikakvim podacima o njima.

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

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.

9.3. Inženjerskogeološki uslovi

9.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Na k.p. br 23870/2 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 životne sredine

Parcela 23870/2 K.O. Stari Grad ne nalazi se u okviru zaštićenih ni predloženih prirodnih dobara.

O potrebi izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, za objekat za proizvodnju nameštaja, zatražiti mišljenje – odluku nadležnog opštinskog organa – Služba za zaštitu životne sredine i održivi razvoj, shodno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. glasnik RS br. 135/2004 i 36/2009) i Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Sl. glasnik RS br. 114/2008).

Prilikom projektovanja novog objekta 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.

9.6. 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

6. IDEJNO REŠENJE