

27-112/15

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
DELA CENTRA URBANISTIČKE ZONE „PALIĆ“
NA K.P. 916/4, 918/2 I 921 K.O. PALIĆ**

v. d. direktora

Timea Tripolszki dipl. ecc.

Subotica, decembar 2015. godine

NAZIV PROJEKTA: **URBANISTIČKI PROJEKAT ZA
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU
DELA CENTRA URBANISTIČKE ZONE "PALIĆ"
NA K.P. 916/4, 918/2 I 921 K.O. PALIĆ**

NARUČILAC: **JP "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE"
Trg Republike 16,Subotica**

OBRADIVAČ: **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE"**

BROJ UGOVORA: **27-112/2015**

ODGOVORNI URBANISTA: **PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh.**

STRUČNI TIM: **BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.
MILAN MARJANOV, dipl.inž.saob.
ANTE STANTIĆ, el.inž.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.**

RADNI TIM: **GABOR POŠA, ing.geod
IMRE PEČ, geometar
OLGA ANDRIĆ, arhivar**

RUKOVODILAC SLUŽBE: **KORNELIJA EVETOVIĆ C., dipl.inž.arh.**

IDEJNO REŠENJE OBJEKTA: **„PROJEKT POINT“ SR
ulica Samoborska br.6, SUBOTICA**

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o upisu u Registar privrednih subjekata obrađivača Plana
- Licenca odgovornog urbaniste

I	TEKSTUALNI DEO	5
1.1.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV	5
1.2.	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA I PODACI O LOKACIJI	5
1.3.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA I UREĐENJE PROSTORA	6
1.3.1.	Namena i koncepcija uređenja i izgradnje predmetnog prostora.....	6
1.3.2.	Plan regulacije i nivelacije sa saobraćajnim rešenjem	6
1.3.3.	Kolski i pešački pristup	8
1.3.4.	Način rešenja parkiranja	8
1.3.5.	Uslovi za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama	8
1.4.	NUMERIČKI POKAZATELJI	9
1.5.	NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA	9
1.6.	NAČIN PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	10
1.6.1.	Elektroenergetska mreža i objekti	10
1.6.2.	Telekomunikaciona mreža	11
1.6.3.	Toplifikacija objekta - gasna mreža	11
1.6.4.	Vodovodna mreža	12
1.6.5.	Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda	12
1.7.	MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	13
1.8.	MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA	13
1.9.	POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE	13
1.9.1.	Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova	13
1.9.2.	Mere zaštite od požara	14
1.10.	TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	14
II	GRAFIČKI PRILOZI	
2.1.	IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE V ZA SEVERNI DEO ZONE „PALIĆ“ I DEO ZONE „RADANOVAC“	
2.2.	URBANISTIČKO REŠENJE	
2.3.	SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA ELEMENTIMA REGULACIJE I NIVELACIJE I PARTERNIM UREĐENJEM PROSTORA	
2.4.	REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	
2.5.	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE	
III	DOKUMENTACIJA	
3.1.	KOPIJA PLANA	
3.2.	KOPIJA IZVODA IZ LISTOVA NEPOKRETNOSTI	
3.3.	KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN	
3.4.	USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH USTANOVA	

3.5. ZAPISNIK SA TEMATSKOG SASTANKA U MZ "PALIĆ"

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o upisu u Registar privrednih subjekata obrađivača Plana
- Licenca odgovornog urbaniste

I TEKSTUALNI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU UP-a

Na zahtev naručioca J.P. "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE", iz Subotice izrađen je Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu dela centra urbanističke zone "Palić" na k.p. 916/4, 918/2 i 921 K.O. Palić.

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), a u skladu sa članovima 73. i 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 64/15) i sadrži tekstualni i grafički deo.

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije V za severni deo zone "Palić" i deo zone "Radanovac" u Subotici ("Službeni list grada Subotice" broj 15/13), u čijem obuhvatu se nalazi predmetni prostor.

1.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA I PODACI O LOKACIJI

Urbanističkim projektom je obuhvaćen prostor centra urbanističke zone „Palić“ i to deo koji se nalazi na uglu Horgošskog puta i Splitske aleje na Paliću. Ovaj prostor koji je namenjen centralnim funkcijama tangira turistički deo Palića i faktički predstavlja ulaznu kapiju za turiste i posetioce koji dolaze iz pravca grada i sa autoputa preko petlje Sever.

Predmetni prostor je površine 5148m², a nalazi se u delu MZ „Palić“ i obuhvata sledeće parcele:

- katastarska parcela br. **916/4 K.O. Palić** upisana je u List nepokretnosti br. 4518 K.O.Palić kao gradsko građevinsko zemljište površine 3483 m². Parcela je upisana kao javna svojina u korist Grada Subotice
- katastarska parcela br. **918/2 K.O. Palić** upisana je u List nepokretnosti br. 4518 K.O.Palić kao gradsko građevinsko zemljište, njiva 6.klase površine 79 m². Parcela je upisana kao javna svojina u korist Grada Subotice
- katastarska parcela br. **921 K.O. Palić** upisana je u List nepokretnosti br. 5103 K.O.Palić kao gradsko građevinsko zemljište površine 1586 m². Parcela je upisana kao javna svojina u korist Grada Subotice.

Predmetne parcele predstavljaju jedinstven kompleks namenjen javnoj upotrebi, s tim što se iza robne kuće nalazi objekat koji nosi zaseban parcelni broj i nalazi se u sklopu kompleksa. Pomenuti objekat je magacin koji se nalazi na k.p. 916/5 K.O. Palić, upisan kao gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 195m² sa načinom korišćenja kao ostale zgrade. U listu nepokretnosti br. 13036 K.O.Palić ova parcela je upisana kao državna svojina sa pravom zakupa, dok je na samom objektu upisano privatno vlasništvo u korist firme „Vivana“ doo. Potrebno je napomenuti da stvarni položaj objekta na terenu ne odgovara stanju u katastru što je prepoznato u i važećem PGR-u tako da je planiran da se izdvoji kao prostor ostale namene.

Uz Horgoški put, neposredno iza raskrsnice sa Splitskom alejom je autobusko stajalište u pozadini koga se nalazi objekat od čvrstog materijala sa nadstrešnicom za putnike javnog prevoza u sklopu koga su dva prodajna mesta, kao i pet privremenih montažnih objekata – kioska. Dva od pomenutih pet kioska su kiosci sa oznakom K67 i predstavljaju posebno vrednovan primerak industrijskog dizajna iz perioda njihovog nastanka.

Iza ovih objekata - kioska je postojeći javni parking sa rezervisanim mestima za taxi stajalište, a iza njega je pristupni put koji služi za snabdevanje poslovnih prostora u bivšoj robnoj kući i poslovnih prostora zapadno od robne kuće u tzv. „zanatskom centru“.

U pozadini iza robne kuće se nalazi parking za službena vozila zaposlenih u ovom objektu, dok je sa severne strane pomenutog pristupnog puta manipulativni plato i pomenuti objekat magacina.

Ispred objekta bivše robne kuće (trenutno je u prizemlju objekta supermarket „Idea“) prema Horgoškom putu je popločani plato u formi manjeg trga čije popločanje je pod uticajem „zuba“ vremena u dosta lošem stanju, a preostali deo parcele je delimično uređena zelena površina (ispred objekata tzv. „zanatskog centra“).

1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA I UREĐENJE PROSTORA

1.3.1. Namena i koncepcija uređenja i izgradnje predmetnog prostora

Konceptom Urbanističkog projekta je planirano uređenje predmetnog dela centra urbanističke zone Palić u sklopu koga je predviđeno uklanjanje postojećih kioska i autobusnog stajališta u centru Palića i na toj lokaciji izgradnja poslovnog objekta u kome bi bili objedinjeni svi potrebni sadržaji. U sklopu objekta su planirani sledeći sadržaji: osam manjih poslovnih prostora, sa prednje strane u centralnom delu nadstrešnica za putnike javnog gradskog prevoza, sa zadnje strane javni sanitarni čvor koji će predstavljati i sanitarni čvor za zaposlene i odvojen sanitarni čvor za osobe sa posebnim potrebama, kao i manja kancelarija za potrebe taksi udruženja.

Predmetni prostor obuhvaćen UP-om predstavlja javnu površinu koju čine: pešačka zona sa trgovskim površinama, poslovni sadržaji u pozadini autobusnog stajališta za javni prevoz, javni parking i pristupna saobraćajnica za snabdevanje poslovnih objekata koji se nalaze iza bivše robne kuće. Prema zahtevu investitora sve ove sadržaje je potrebno tretirati kao jedinstvenu urbanističku celinu i urediti ih koristeći istovetnu materijalizaciju i oblikovne forme tako da oni formiraju stilska obeležja ambijenta.

Postojeći javni parking nije bio funkcionalan, s obzirom na definisane saobraćajne smerove ulaska i izlaska. Pošto će izmenom smerova kretanja morati biti drugačije organizovana parking mesta i predviđena zamena postojećih neodgovarajućih glatkih klinker ploča sa saobraćajnih površina planirana je njegova totalna rekonstrukcija uz iskorišćenje popločanja samih parking mesta i uklapanje postojećeg visokog zelenila.

Pošto ispred kompleksa postoji samo pešačko-biciklistička u sklopu planiranih saobraćajnih rešenja je planirano razdvajanje posebno pešačke, a posebno biciklističke staze za šta postoje prostorni uslovi, a sve u cilju postizanja što kvalitetnijih rešenja.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta su u skladu sa Zakonom pribavljeni uslovi nadležnih javnih komunalnih preduzeća, radi dobijanja preciznih podataka o položaju postojeće komunalne infrastrukture na obuhvaćenom prostoru.

1.3.2. Plan regulacije i nivelacije sa saobraćajnim rešenjem

Regulacione linije kompleksa se ne menjaju i utvrđene su prema javnim saobraćajnicama Horgoškom putu i Splitskoj aleji. Kao što je pomenuto objekat iza robne kuće koji je upisan na k.p. 916/5 .O.Palić je prema PGR-u, zajedno sa delom prostora iza njega (koji pripada k.p.916/4 K.O. Palić), planiran za ostale namene tako da ga je potrebno izdvojiti iz ovog kompleksa. Regulacija ove površine je definisana važećim PGR-om u kome su dati i svi potrebni analitičko-geodetski podaci za njeno izdvajanje tako da u ovom

urbanističkom projektu nije posebno definisana parcelacija već je prenesena planirana regulaciona linija iz PGR-a.

Teren na predmetnom prostoru je većim delom pod popločanjem i asfaltnim površinama sa približno ujednačenim visinskim kotama od 106.51 do 107.17 m.n.m.

Novo nivelaciono rešenje kompleksa je usklađeno sa nivelacijama postojećih saobraćajnica i trotoara koji se zadržavaju.

Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih (kolskih, pešačkih i biciklističkih) površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih objekata na predmetnom kompleksu.

Dispozicija planiranog objekta utvrđena je na lokaciji postojećih objekata koji se uklanjaju (od čvrstog materijala i montažnih), a definisana je na 1,5m u odnosu na planiranu pešačku stazu i na 21,05m u odnosu na presečnu tačku uličnih regulacionih linija. Gabarit planiranog objekta je linearan sa centralnim delom koji je širine 4,55m i proširenim ugaonim delovima čija širina je 6,05m. Ukupna dužina objekta je 32,45m, dok su visinski akcenti široki 4,05m..

Spratnost planiranog poslovno-javnog objekta je prizemlje (P) s tim da su na bočnim delovima krovni visinski akcenti ("kule") u palićkom stilu, a centralni deo je niži sa dvovodnim krovom.

U okviru kompleksa za potrebe kolskog saobraćaja su planirane samo korekcije postojeće saobraćajnice i saobraćajnih smerova na javnom parkingu. Postojeći pristupni put u pozadini kompleksa je planiran da se proširi kako bi se omogućio nesmetan dvosmerni saobraćaj tako da je planiran kolovoz širine 5 m. Urbanističkim projektom je planirana kompletna rekonstrukcija postojećeg parkinga koja je uzrokovana promenom saobraćajnih smerova zbog loše funkcionalnosti postojećeg koncepta, a što je detaljnije objašnjeno u tački 1.3.4. u sklopu ovog elaborata.

Pristupna 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,
- 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.

Prostorni položaj internih saobraćajnica definisan je temenim tačkama i dat je na grafičkom prilogu.

Nivelaciono rešenje dato je po osovinama saobraćajnica i prikazano je u grafičkom prilogu br. 3. Tehničko regulisanje saobraćaja u sklopu kompleksa je potrebno rešiti glavnim projektom.

Kao što je pomenuto ispred kompleksa uz Horgoški put postoji kombinovana pešačko-biciklistička staza tako da se mešaju različiti vidovi saobraćaja. U skladu sa smernicama iz PGR-e planirano je razdvajanje ova dva vida saobraćaja tako da su planirane pešačka i biciklistička staza čije širine su po 2,0m.

U okviru kompleksa planirane su pešačke staze uz objekat robne kuće i delimično uz javni parking, a sve ostalo su veće popločane površine koje omogućavaju nesmetano kretanje pešaka i njihovo zadržavanje na ovim prostorima. Pešačke staze u okviru kompleksa su planirane od asfalta dok su veće trgovske površine i prostor oko planiranog objekta planirani da se popločaju klinker ili betonskim elementima. Sve pešačke

komunikacije su planirane u skladu sa standardima pristupačnosti za osobe sa posebnim potrebama.

1.3.3. Kolski i pešački pristup

Kolski pristup poslovnim prostorima u robnoj kući i iza „zanatskom centru“ iza nje je zadržan s tim da je proširen na 5,0m, a sve u skladu sa smernicama iz PGR-a.

Pristup postojećem javnom parkingu na predmetnom kompleksu je korigovan pošto su zamenjena mesta ulazu i izlazu, a samim tim i saobraćajni smerovi na samom parkingu čime je omogućeno njegovo bolje funkcionisanje.

Kao što je rečeno ispred kompleksa uz ulicu Horgoški put je planirano razdvajane pešačkog i biciklističkog saobraćaja, a pešački saobraćaj u ulici Splitska aleja je zadržan.

1.3.4. Način rešenja parkiranja

U okviru predmetne javne površine postoji izgrađen javni parking prostor sa pristupnom saobraćajnicom na kojoj se odvija jednosmerni saobraćaj i to tako da se na parking ulazi iz Splitske ulice preko pristupa koji je bliži raskrsnici Splitske ulice i Horgoškog puta.

Urbanističkim projektom je planirano da se postojeći parking rekonstruiše prvenstveno u smislu režima saobraćaja tako da je predviđeno da se na parking ulazi sa pristupa koji je dalji od raskrznice (koji je do sada funkcionisao kao izlaz sa parkinga) kako vozila koja čekaju na zeleno svetlo u Splitskoj ulici ne bi ometala ulaz na parking. Planirano je 49 parking mesta dimenzija 5x2,5 m i 3 parking mesta za invalide dimenzija 5x3,7 m. U okviru parkinga predviđeno je i 5 mesta za taxi vozila. Sam koncept parkiranja pod uglom od 45° je zadržan, sa širinom pristupne saobraćajnice 3 m.

Parkiranje iza robne kuće je zadržano za potrebe zaposlenih u tom objektu bez obzira što se nalazi na javnoj površini, a isto se odnosi i na manipulativni prostor severno od pristupne saobraćajnice ispred postojećeg objekta magacina. Parking iza robne kuće ujedno služi i kao ekonomski pristup do ovog objekta.

1.3.5. Uslovi za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektu i drugih elemenata uređenja i izgradnje primenjene su odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/06) i Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS” broj 22/15).

U skladu sa standardima pristupačnosti obezbeđeni su uslovi 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 - standardima pristupačnosti propisanim Zakonom
- Na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- Svim lokalima obezbediti pristup licima sa invaliditetom spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%).
- Omogućen je nesmetan prilaz javnom sanitarnom čvoru

- Planirana su 3 parking mesta za invalide sa kojih je obezbeđen pristup na ostale delove trga i na ostale pešačke komunikacije.

1.4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Pošto je prevashodni cilj izrade Urbanističkog projekta uređenje ovog dela centra urbanističke zone „Palić“ koje se odnosi na rekonstrukciju postojećeg parkinga i pešačkih površina, a manji deo se odnosi na planiranu izgradnju poslovnog objekta (sa manjim delom javnim sadržajima), numerički pokazatelji su većim delom preuzeti iz Idejnog rešenja za izgradnju objekta koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

Površine

Ukupna površina kompleksa koji se obrađuje Urbanističkim projektom je iznosila 5148m², a s obzirom da je u skladu sa PGR-om planirano odvajanje površine od cca 404m² oko objekta izgrađenog na k.p. 916/5 K.O. Palić onda ukupna površina kompleksa namenjenog javnim sadržajima iznosi 4.744m².

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta je 159,80m², dok je ukupna neto površina objekta 137,68m².

Indeks zauzetosti

S obzirom da je planirana samo izgradnja novog poslovnog objekta umesto postojećih kiska indeks zauzetosti kompleksa je mali i iznosi 3,44%

Spratnost i visina objekta

Planirani objekat je prizeman, centralni deo koji je postavljen linearno uz Horgoški put je niži sa visionom od 5,15m i naglašenim krovom iznad natkrivenog prostora za putnike javnog prevoza koji je visok 5,92m i naglašenim bočnim delovima čije krovne ravni formiraju visinske akcente "kule" čija je visina 9,33m.

Broj parking mesta

Pošto se planirani objekat gradi umesto postojećih objekata, a iza objekta je javni parking, nisu planirana posebna parking mesta.

Procenat zelenih površina

Ukupan procenat zelenih površina u sklopu kompleksa je zadržan na postojećem nivou, s obzirom da je umanjeње usled minimalnog proširenja pristupnog puta kompezovano uvećanjem zelenih površina na platou ispred robne kuće i oko planiranog objekta. Procenat zelenih površina u sklopu kompleksa prema rešenjima planiranim ovim Urbanističkim projektom iznosi 22,24%.

1.5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne i zelene površine će se urediti prema rešenju iz grafičkog priloga br. 2. i 3. sa akcentom na sadnju (dopunu) visokog zelenila - drveća u cilju stvaranja hlada i poboljšanja mikroklimatskih uslova na predmetnom prostoru, koje dugoročno daje značajno bolje efekte od parternog zelenila.

Kao što je pomenuto procenat zelenih površina u sklopu kompleksa je ostao približno isti, povećan je za mali procenat, s tim da su definisane nove površine na platou ispred robne kuće gde uopšte nije postojalo zelenilo i povećane su zelene površine oko

planiranog objekta. Kao što je rečeno akcenat je na sadnji visokog zelenila, ali takođe su planirane zelene površine na platou ispred robne kuće i na prostoru između ovog platoa i planiranog objekta predviđene za zaštitnim zidovima (u vidu velikih žardinjera) kako bi se sprečilo "skraćivanje" kretanje pešaka što potpuno uništava ove travnate površine.

Kod parternog uređivanja većih pešačkih površina (trgovske površine ispred robne kuće i prostora oko planiranog poslovno-javnog objekta) i njihovog povezivanja polaznu osnovu su predstavljali dominantni pešački tokovi.

Tako su za trgovski prostor ispred robne prepoznate dominantne dijagonalne hodne linije pa je shodno tome definisan i smer popločavanja, odnosno naznake osnovnih smerova kretanja uz naglašavanje ulaza u prizemni deo objekta robne kuće koji je trenutno supermarket "Idea". Ova trenutno prazna trgovska površina je obogaćena prostorima za sedanje i kraći ili duži boravak posetilaca i turista. Ovo je postignuto formiranjem dve bočno i naspramno postavljene grupacije za sedenje koje su obogaćene "zelenom" pozadinom, odnosno visokim zelenilom koje će svojom hladovinom omogućiti prijatniji boravak u proletnjim, letnjim i jesenim mesecima.

Smernica za parterno uređenje prostora oko planiranog objekta je proistekla iz njegove linearnosti tako je popločanje planirano sa poprečnim trakama (linijama) u drugoj boji ili materijalizaciji popločanja koje naglašavaju ulaze u poslovne prostore, a ujedno vizuelno šire taj prostor.

Ove dve dominantne pešačke površine su povezane pešačkom stazom koja je takođe planirana sa poprečnim trakama u drugoj boji popločanja i dve veće zelene površine sa visokim zelenilom i klupama za sedenje na niskim "zaštitnim" zidovima.

Veća od dve grupacije za sedenje koja je planirana da se odvoji bojom ili (i) teksturu popločanja koja se nalazi između velikih pešačkih površina i neposredno uz zelenu "žardinjeru" sa visokim zelenilom je planirana da se obogati javnom česmom ili manjom fontanom kako bi se posetioци ovog prostora mogli osvežiti.

1.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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.

1.6.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju objekta za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje površine javne namene – uređenja dela poslovnog centra na Paliću na k.p. br. 916/4 i 921 K.O. Palić, izdatim od strane ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“ iz Subotice, br. 07.09.3.30.4-128529 od dana 07.10.2015. godine.

Posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom za traženu snagu. Osnovni objekat za snabdevanje je transformatorska stanica 110/20 kV „Palić“, dok

će se priključak objekta na elektroenergetsku mrežu izvesti izgradnjom 0,4 kV kablovskog voda od distributivne 20/0,4 kV trafostanice MBTS-111 do objekta, uz ugradnju kablovskih priključnih kutija i sve ostale neophodne EE opreme.

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 izmedju 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.

1.6.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Merama prethodne zaštite za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje površine javne namene – uređenje dela poslovnog centra (na k.p. 916/4 i 921 K.O. Palić) na Paliću izdatim od strane „TELEKOMA SRBIJE“, REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA, iz Subotice, br. 325297/2 JB od 21.09.2015. godine.

Priključenje pomenutog objekta (mesto priključenja) na javnu TK mrežu planira se od najbliže rezerve odnosno do postojećeg kablovskog okna PKO 21, i za to je potrebno izgraditi novu TK kablovsku kanalizacioniju od pomenutog PKO do objekta tj. unutrašnjeg izvodnog romana.

Pri promenama pravca potrebno je izgraditi dodatna kablovska okna, i povezati ih kablovskom kanalizacionijom sa potrebnim brojem PE cevi, koje će uključivati i dodatne rezerve cevi za naknadna proširenja TK mreže.

Nakon izgradnje TK kablovske kanalizacionije, potrebno je kroz novoizgrađenu TK kablovsku kanalizacioniju uvući TK kabel odgovarajućeg tipa.

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

U planiranom objektu, na pristupačnom mestu potrebno je postaviti novu TK opremu ili izvodni orman (UI) i povezati ga sa novoizgrađenom privodnom TK kablovskom kanalizacionijom.

Priključenje planiranog objekta na KDS mrežu vršiće se prema Prethodnim uslovima za izradu Urbanističkog projekta za uređenje dela poslovnog centra na Paliću na k.p. 916/4 i 921 K.O. Palić, izdatim od strane JP „POŠTA SRBIJA“, RJ „POŠTA NET“ iz Beograda, br. 2015-133090/2 od 29.9.2015. godine.

Priključenje pomenutog objekta na KDS mrežu planirati se sa najbližeg postojećeg izvodnog ormara – priključno mesto.

Predvideti postavljanje unutrašnjeg izvodnog ormara u ulazu predmetnog objekta, i postavljanje PE cevi sa kablom od priključnog mesta do objekta, prateći telefonsku trasu.

1.6.3. Toplifikacija objekta - gasna mreža

Priključenje predmetnog objekta na gasnu distributivnu mrežu može se planirati na postojeći polietilenski gasovod koji se nalazi na predmetnom kompleksu, prema Prethodnim uslovima i mišljenju za potrebe izrade Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje površine javne namene – uređenja dela poslovnog centra na Paliću na k.p. br. 916/4, 918 i 921 K.O. Palić, izdatom od strane JKP „SUBOTICAGAS“, iz Subotice, br. 422-1/15 od 11.9.2015.godine.

Pošto na predmetnoj lokaciji postoji gasovodna infrastruktura, priključenje objekta na distributivnu gasovodnu mrežu je moguće, a mesto priključenja definiše se naknadno, nakon pribavljanja Saglasnosti za priključenje i Odobrenja za priključenje.

Nakon definisanja mesta priključenja, potrebno je od mesta priključenja do predmetnog objekta potrebno je izgraditi novi priključni gasovod, i na pogodnom mestu, na zidu predmetnog objekta postaviti kućni merno-regulacioni set (KMRS).

1.6.4. Vodovodna mreža

Vodosnabdevanje predmetnog objekta se rešava priključenjem na vodovodnu mrežu, izgrađenu duž Horgošskog puta (Ø 90 i Ø 50).

Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom.

Za potrebe priključenja na vodovodnu mrežu, treba izgraditi odgovarajući šaht sa propisnim vodomernom. Lokacija, dimenzije, oprema i izgled šahte mora biti u skladu sa uslovima koje propisuje JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice prilikom podnošenja zahteva za priključenje.

Predvideti vodomerni za svakog potrošača zasebno. U jedan vodomerni šaht može se ugraditi više vodomera.

Protivpožarnu zaštitu predmetnog objekta obezbediti sa interne vodovodne mreže, putem protivpožarnih hidranata, aparata za suvo gašenje požara, sve u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS 111/09) i ostalih važećih propisa za ovu oblast.

U slučaju da hidraulički proračun pokaže da postojeća vodovodna mreža nema dovoljan kapacitet, potrebno je prošiti-dograditi postojeću distributivnu vodovodnu mrežu novim cevovodom minimalnog prečnika 100 mm.

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 zaštitnu cev.

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

1.6.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Odvođenje otpadnih voda iz predmetnog objekta rešiti priključkom na postojeću javnu kanalizacionu mrežu otpadnih voda, izgrađenu u blizini severne granice obuhvata ovog UP. Sistem kanalizacije je separatan.

Postojeća kanalizaciona mreža unutar obuhvata ovog UP je namenjena za odvođenje atmosferskih voda, mada se u nju puštaju otpadne vode robne kuće, objekta mesne zajednice, benzinske pumpe.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama kanala na propisanom rastojanju.

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

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

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.

1.7. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirani poslovni objekat po svojoj nameni i 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.

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

1.8. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Pošto se predmetni prostor nalazi unutar granice istorijskog jezgra Palića koje je proglašeno za Prostornu kulturno-istorijsku celinu ("Službeni list opštine Subotica" broj 1/94), pribavljeni su Uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite od nadležnog Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice.

U planiranim rešenjima su uvaženi i ispoštovani propisani uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite, kako po pitanju uređenja javnih parternih površina, parkinga, urbanog mobilijara, tako i po pitanju arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije planiranog poslovno-javnog objekta i platoa oko njega.

Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete obaveza izvođača radova je da odmah baz odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme 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).

1.9. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE

1.9.1. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova

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.

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.

Prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu potrebno je pridržavati se svih tehničkih uslova i podataka za priključenje objekta na infrastrukturu i drugih uslova propisanih zakonom i iste ugraditi u projekat.

1.9.2. Mere zaštite od požara

• Prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu potrebno je preduzeti sledeće mere u pogledu zaštite od požara:

1. Prilikom formiranja pešačkih staza, promenada i saobraćajnih površina voditi računa o širini pristupnih saobraćajnica, kao i o obezbeđenju platoa i pristupnih puteva za vatrogasna vozila objektima gde je povećana opasnost od požara ili problematična evakuacija iz istih, uz primenu odredaba Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl. list SRJ br. 8/95)
2. Što se tiče ostalih energetske instalacije (električnih, gasnih, toplovodnih, telekomunikacionih i dr.), sa aspekta zaštite od požara primenjivati odgovarajuće važeće tehničke propise, koje se odnose na pojedine oblasti.

1.10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Arhitektonsko rešenje

Planirani objekat se nalazi u zoni zaštite i osnovna ideja je da on u arhitektonskom smislu vuče elemente „Palićke“ arhitekture kako bi predstavljao reprezent i na neki način činio ulaznu kapiju za turiste i ostale posetioce Palića.

Planirani objekat je arhitektonski koncipiran kao simetrična prizemna građevina koja na krajevima ima visinske akcente – „kule“, a u prednjem središnjem delu naglašenu nadstrešnicu za putnike javnog gradskog i međugradskog prevoza.

Pošto se radi o centru Palića koji treba da ostavi prvi utisak na turiste i koji je neprestano u funkciji tokom cele godine planirana je izgradnja objekta od montažnih sitnopanelnih elemenata. Na ovaj način bi se postiglo kratko vreme gradnje (odnosno montaže) i brzo funkcionisanje planiranih sadržaja u samom objektu.

Kod montažne gradnje konstruktivni sistem planirane dogradnje su nosivi panelni zidovi u sklopu kojih je drveni nosivi ram. Unutrašnji nosivi zidovi su od panela koji se sastoje od drvenog nosivog rama debljine 105 mm preko koga su fiksirane OSB ploče, a u sklopu koga je kao izolator postavljena mineralna vuna debljine 100 mm. Ovakvi montažni zidovi se na licu mesta obložu gips-karton pločama koje se gletuju i završno farbaju bojom po izboru Investitora. Spoljni nosivi i fasadni zidovi imaju istu osnovu od montažnih panela s tim da je sa spoljne fasadne strane drvena podkonstrukcija koja nosivi završni sloj ravnih drvenih talpi koje su farbane u boju po izboru Investitora. Ispod drvenih talpi, između drvene podkonstrukcije je zalepljen stiropor debljine 5 cm koji predstavlja dodatnu termičku izolaciju. Da ne bi dolazilo do kondeza sa unutrašnje strane ovog panela, pre OSB ploče, se postavlja parna brana.

Fundiranje planiranog objekta se vrši na temeljnim betonskim trakama širine 30 cm koje se izvode od betona MB-20, a ispod kojih se postavlja sloj šljunka u debljini od 10 cm. Dubina fundiranja temelja je na 80 cm od kote zaštitnog trotoara, odnosno na relativnoj koti -0.97cm. Na temeljnim trakama se izvode temeljni zidovi debljine 20 cm, na čijem se vrhu izvodi AB serklaž dimenzija 20x20cm i to od betona MB-20.

Između temeljnih zidova se vrši nasipanje i nabijanje zemlje u slojevima do potrebne visine, preko koje se navlači sloj peska debljine 15 cm koji služi kao podloga podnoj betonskoj ploči. Podna betonska ploča se radi od nabijenog betona MB 20, a njena debljina je minimalno 8 cm.

Preko podne ploče i temeljnih zidova radi se hidroizolacija kondorom s tim da se u prvoj fazi radi hidroizolacija ispod temeljača na temeljnim zidovima, a u drugoj fazi, nakon montaže objekta, izolacija na preostaloj podnoj površini objekta.

Spratnost objekta je P (prizemlje) s tim da je centralni deo niži, a na bočnim stranama su visinski akcenti sa „kulama“ u palićkom stilu.

Plafonska konstrukcija je planirana sa drvenim roštiljem, izolacionim materijalom i plafonskom oblogom. Preko donjih pojaseva krovnih nosača se postavlja drveni roštilj od drvenih letava potrebnog preseka preko kojih se sa donje strane postavlja parna brana od PVC folije i plafonska obloga od gips-karton ploča debljine 12,5 mm. Preko ovog roštilja i plafonske konstrukcije se postavlja toplotna izolacija od mineralne vune debljine 150 mm.

Krov iznad objekta je na osnovnom delu dvovodan sa nagibom krovnih ravni od 35°, i naglašenim centralnim delom iznad nadstrešnice koji ima isti nagib u drugom parvcu. Krov na bočnim visinskim akcentima „kulama“ je četverovodan, s tim da su krovne ravni izlomljene sa nagibom krova od 43 i 70°. Kao krovni pokrivač je planiran biber crep tipa "tradicional plus" proizvođača "Tondah" iz Kanjiže.

Krovna konstrukcija osnovnog nižeg dela krova je jednostavna dvovodna sa drvenim rogovima koji su vezani za venčanice koje se nalaze na vrhovima panela. Konstrukcija „kula“ je drvena četvorovodna sa venčanicama i prstenom rožnjača na lomu krovnih ravni i manjom slemenjačom u vrhu konstrukcije. Planirano je da kompletna krovna konstrukcija zadašča daskama debljine 2,4 mm, a preko je planirana specijalna PVC folija. Letve su planirane u dva pravca i preko njih završno krovni pokrivač biber crep.

Visina slemena iznad osnovnog nižeg dela krova je 5,15 m, dok je visina slemena visinskih akcenata 9,33 m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta.

Gabarit objekta je minimalno razuđen u horizontalnom smislu, skoro bi se moglo reći da je pravougaoni, osim proširenja na bočnim delovima na kojima su planirani visinski akcenti. Za razliku od ove smirenosti horizontalnog gabarita u vertikalnom pogledu se može reći da je objekat sa krovnim ravnima koje mu daju određenu dinamiku.

Sva stolarija na objektu je drvena, s tim da je spoljna planirana od troslojno lamelirane od zdrave i suve čamove građe ustakljene termopan staklima, a unutrašnja od čamovine sa eventualno ustakljena jednostrukim staklom.

Podovi svih prostorija u samom objektu su planirani od kvalitetnih glaziranih keramičkih pločica domaće proizvodnje, a samo je prostor nadstrešnice za putnike planiran sa podom od klinker ploča pošto je u samom uređenju okoline objekta koja predstavlja javnu površinu planirano takođe popločavanje klinker pločama.

Sve unutrašnje površine su planirane da se boje disperzivnim bojama po izboru investitora, uz preduzimanje svih potrebnih predradnji. Zidovi u sanitarnim čvorovima se oblažu keramičkim pločicama do plafona.

Funkcionalno rešenje

U funkcionalnom smislu planirano je da se u objektu mogu objediniti svi sadržaji koji se nalaze u postojećim objektima – kioscima, zatim da se u sklopu objekta omogući manja kancelarija za potrebe taksista, kao i da se u sklopu objekta izgradi javni sanitarni čvor i odvojen sanitarni čvor za osobe sa posebnim potrebama.

U sklopu planiranog objekta je planirano osam poslovnih prostora od kojih su dva bočna veća, dok su centralni poslovni prostori manje površine. Ulazi u ove poslovne prostore su planirani sa prednje strane (prema Horgoškom putu i autobuskom stajalištu), dok su sa zadnje strane (prema javnom parkingu) planirani pomoćni ulazi za snabdevanje. Veći poslovni prostori su planirani za ugostiteljske sadržaje i imaju jedan sanitarni čvor, dok su manji poslovni prostori planirani sa manjim predprostorom ispred magacina u kome je lavabo sa vodom. Poslovni prostor IV je najmanje površine sa jednom prostorijom i planiran je kao klasični kiosk i nema predprostor sa lavabom niti magacin za robu. U centralnom prednjem delu objekta je planirana nadstrešnica za putnike javnog gradskog prevoza. Deveti poslovni prostor, odnosno kancelarija namenjena za smeštaj dispečera taxi udruženja je sa zadnje strane objekta i to bliže lokaciji taxi stajališta.

Sa zadnje strane objekta je planiran javni sanitarni čvor koji će koristiti i zaposleni u manjim poslovnim prostorima. Pored javnog sanitarnog čvora je planiran i sanitarni čvor za osobe sa posebnim potrebama.

II GRAFIČKI PRILOZI

- 2.1. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE V ZA SEVERNI DEO ZONE
„PALIĆ“ I DEO ZONE „RADANOVAC“
- 2.2. URBANISTIČKO REŠENJE
- 2.3. SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA ELEMENTIMA REGULACIJE I NIVELACIJE I
PARTERNIM UREĐENJEM PROSTORA
- 2.4. REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

III DOKUMENTACIJA

- 3.1. KOPIJA PLANA
- 3.2. KOPIJA IZVODA IZ LISTOVA NEPOKRETNOSTI
- 3.3. KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
- 3.4. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH USTANOVA
- 3.5. ZAPISNIK SA TEMATSKOG SASTANKA U MZ "PALIĆ"

3.4. USLOVI I MIŠLJENJA NADLEŽNIH USTANOVA

1. MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE
S U B O T I C A, Trg Slobode br. 1
Broj: 354-2/19 od 28.07.2015.
2. "TELEKOM SRBIJA" A. D. BEOGRAD
REGIJA NOVI SAD, IJ SUBOTICA
S U B O T I C A, Prvomajska 2-4
Broj: 325297/2 JB od 21.09.2015.
3. JKP "SUBOTICAGAS"
S U B O T I C A, Jovana Mikića 58
Broj: 422-1/15 od 11.09.2015.
4. JP PTT „POŠTA SRBIJE“, Radna jedinica "Pošta NET"
B E O G R A D, Katićeva 14-18
Broj: 2015-133090/2 od 29.09.2015. godine
5. JKP "VODOVOD I KANALIZACIJA
Služba razvoja i projektovanja
S U B O T I C A, Trg Lazara Nešića 9/a
Broj: I 2/97/1-2015 od 30.09.2015.
6. ELEKTROVOJVODINA DOO NOVI SAD,
ELEKTRODISTRIBUCIJA "SUBOTICA"
S U B O T I C A, Segedinski put 22-24
Broj:07.09.3.30.4-128529 od 07.10.2015.