

299-7/16

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA DOGRADNJU POSLOVNOG PROSTORA OBJEKTA DIREKCIJE JKP "ČISTOĆA I ZELENILO" NA K.P. BR. 4163 K.O. STARI GRAD NAKON RUŠENJA POSTOJEĆEG OBJEKTA U SUBOTICI

Šef službe urbanističkog i prostornog planiranja:
Kornelija Evetović Cvijanović, dipl.inž.arh.

Direktor:

Blau Peter, dipl.inž.el.

NAZIV PROJEKTA:

Subotica, februar 2016. godine
**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU POSLOVNOG
OBJEKTA UNUTAR POSLOVNOG KOMPLEKSA NA K.P. BR. 4163
K.O. STARI GRAD U SUBOTICI**

NARUČILAC: JKP „ČISTOĆA I ZELENILO“
SUBOTICA, Jožefa Atila 4

OBRADIVAČ: JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”

BROJ UGOVORA: 299-7/16

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

RADNI TIM: TANJA MIJATOVIĆ , dipl. inž. arh.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl. inž. građ.
ANTE STANTIĆ, el. inž.

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

IDEJNO REŠENJE IZRADIO: BK-ING Pr. Građevinski inženjering, Kelebija, Ul. Topola 7

S A D R Ź A J

I TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
2. PODACI O LOKACIJI
3. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA
4. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU

- 4.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina
 - 4.2. Namena i tehnički opis planiranog objekta
 - 4.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje
 - 4.4. Pejzažno uređenje parcele
 - 4.5. Ograđivanje parcele
5. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE
6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 6.1. Elektroenergetska mreža i objekti
 - 6.2. Telekomunikaciona mreža
 - 6.3. Toplifikacija objekta i 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. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom
 - 8.2. Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova
 - 8.3. Inženjerskogeološki uslovi
 - 8.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 8.5. Mere zaštite životne sredine
 - 8.6. Mere zaštite od požara

II GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE CENTRA GRADA SUBOTICE
– ZONA III
2. SITUACIONI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU
3. URBANISTIČKO REŠENJE IZGRADNJE OBJEKTA
4. REŠENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
5. IDEJNO REŠENJE

III DOKUMENTACIJA

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

- JKP Vodovod i kanalizacija Subotica;	Broj: I2-3-1/2016	26.01.2016.
- EPS Distribucija;	Broj: 87.1.0.0.-D.07.09.-5328	18.01.2016.
- Telekom Srbija;	Broj: 9138/2 JB	27.01.2016.
- JP "Pošta Srbije"	Broj: 2016-4936/2	19.01.2016.
- Subotica GAS;	Broj: 16-1/16	13.01.2016.
- Ministarstvo unutrašnjih poslova sektor za vanredne situacije;	Broj: 217-505/16-1	22.01.2016.
- JKP "Subotička toplana"	Broj: 46-1/16	14.01.2016.
- Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture Subotica	Broj: 638-2/13	08.10.2015.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na zahtev Investitora JKP „ČISTOĆA I ZELENILO ” iz Subotice izrađen je Urbanistički projekat za dogradnju poslovnog objekta unutar postojećeg kompleksa Direkcije JKP "Čistoća i zelenilo" na k.p. br. 4163 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 Planom detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona III („Službeni list Grada Subotice“ broj 33/2011. i 16/2012) – u daljem tekstu Plan.

2. PODACI O LOKACIJI

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela br. 4163 K.O. Stari Grad u Subotici.

Katastarska parcela 4163 K.O. Stari Grad upisana je u Prepis list nepokretnosti broj 10120 K.O. Stari Grad kao javna svojina, 1/1 u vlasništvu Grad Subotica, Trg Slobode 1, JMBG 08070695 (Prepis lista nepokretnosti je izdat od strane Službe za katastar nepokretnosti Subotica pod brojem 952-1/2016-625 dana 25.01.2016. godine i priložen je u dokumentaciji Projekta). Površina parcele iznosi 15a 72 m².

Prema Planu detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona III predmetna parcela se nalazi u delu podbloka D2 koji je namenjen javnim sadržajima sa izgrađenim kompleksom koji čine objekti Direkcije JKP "Čistoće i zelenila", a koji se planskim rešenjem zadržava u postojećoj granici. Na parceli kompleksu moguća je rekonstrukcija, dogradnja i

izgradnja novih sadržaja uz uslov da se ispoštuju urbanistički parametri $I_z=50\%$ i $I_i=1,4$ vodeći računa o konačnom rešenju podbloka D2.

U slučaju dopune postojećeg kompleksa dogradnjom za predmetni prostor je propisana dalja razrada Urbanističkim projektom.

Granicu katastarske parcele 4163 K.O. Stari Grad čini:

- sa jugozapadne strane - regulacija Ulice Jožefa Atila
- sa severozapadne strane - međa predmetne parcele sa susednom k.p. br. 4162 K.O. Stari Grad
- sa severoistočne strane - međa predmetne parcele sa susednom k.p. br. 4156 K.O. Stari Grad
- sa jugoistočne strane - međa predmetne parcele sa susednom k.p. br. 4153 K.O. Stari Grad.

Na parceli nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih dobara.

Parcela se nalazi u bloku koji je potpuno komunalno opremljen, sa direktnim pristupom na javnu saobraćajnicu Ulica Jožefa Atila.

3. CILJEVI UREĐENJA OBUHVAĆENOG PROSTORA

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta parcela - kompleks se dograđuje objektom na mestu starog objekta planiranog za rušenje u skladu sa **GP Subotica-Palić do 2020.** („Službeni list opštine Subotice“ broj 16/2006, 17/2006 ispr. i 28/2006”).

Na k.p. br 4163 K.O. Stari grad planira se dogradnja **poslovnog objekta -Direkcije.**

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

4.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora sa bilansom površina

- Na k.p. br 4163 K.O. Stari grad planira se dogradnja poslovnog objekta u sklopu kompleksa koji čine objekti Direkcije JKP "Čistoće i zelenila".
- Na parceli – kompleksu pored postojećih objekata u nizu postoje pristupne kolske i pešačke saobraćajnice i staze kao i dve zelene površine.
- Objekat planiran za dogradnju gradiće se na mestu postojećeg (P) prizemnog objekta predviđenog za rušenje.
- Horizontalni gabarit novoprojektovanog objekta planiranog za dogradnju istovetan je sa horizontalnim gabaritom objekta planiranog za rušenje (definisani su na graf. prilogu 3).
- Vertikalni gabarit objekta planiranog za dogradnju je (P+1) prizemlje + sprat.
- Urbanističkim projektom se ne menja postojeća konceptija uređenja unutar kompleksa.
- Tačan položaj planiranog objekta definisan je u odnosu na postojeći objekat uz koji se dograđuje i jugoistočnu među parcele u svemu kao na grafičkom prilogu br.3.
- Prostorni razmeštaj unutar dograđenog objekta vršen je u skladu sa zahtevom Investitora, projektnog zadatka kao i postojećeg dela objekta koji se zadržava jer se dogradnja funkcionalno, konstruktivno i po materijalizaciji uklapa sa postojećim delom objekta.
- Parcela – kompleks ima jedinstveni pristup za vozila sa javne saobraćajnice (Ulice Jožefa Atila) koja tangira predmetnu parcelu sa jugozapadne strane.
- Pristup predmetnom objektu planiran je preko interne saobraćajnice unutar kompleksa.
- Parkiranje putničkih vozila zaposlenih i poslovnih partnera rešiti proširenjem postojećih parkinga na javnoj površini Ulice Jožefa Atila prema Planu detaljne regulacije. Parkinge treba izgraditi od savremenih materijala, a u visinskom pogledu uskladiti sa nivoletom postojeće saobraćajnice. Dimenzije planiranih parking mesta su 5,0 x 2,5 m.
- Zelene površine unutar kompleksa čine 11% zauzeća parcele. Usled maksimalno iskorišćenog prostora za izgradnju unutar predmetne parcele ne moguće je proširenje postojećih zelenih površina.

Bilans površina i urbanistički parametri

Bilans površina

opis površina	P[m ²]
površina parcele	1572
saobraćajnice i pešačke površine	538
zelenilo	167
površina pod objektima	867

urbanistički parametri

indeks zauzetosti parcele	55%
pod zelenilom	11%
pod saobraćajnim površinama (uklj. pešačke i parking površine)	34%

4.2. Namena i tehnički opis planiranog objekta

- Planirani dograđeni deo objekta namenjen je za poslovne prostorije (kancelarije) i magacin.
- Predmetni objekat je pozicioniran uz jugoistočnu granicu međe katastarske parcele broj 4163 K.O. Stari grad i susedne k.p. br. 4153 K.O. Stari grad.
- Horizontalni gabarit planiranog objekta iznosi 12,82m x 6,44m, što je približno isto sa gabaritom objekta koji se ruši, a čiji je gabarit 12,87m x 6,53m.
- Objekat planiran za dogradnju je spratnosti P+1. Dok je postojeći objekat koji se ruši prizeman.
- Dograđeni deo objekta treba da se funkcionalno poveže sa postojećim objektom (P+1) koji se zadržava i to sa prostorijama na obe etaže i na taj način da čini jedinstvenu arhitektonsku celinu starog i novog objekta.
- Objekat je projektovan sa jednovodnom krovnom ravni, kako bi se odvodnjavanje atmosferskih voda usmeravalo prema sopstvenoj parceli.
- Prizemlje objekta je podignuto za 21cm u odnosu na okolni teren. Visina do strehe je 6,57m, a do slemena 8,63m od kote gotovog poda prizemlja.
- U prizemlju su prema zahtevima investitora, projektovane prostorije sličnog rasporeda i namene kao u postojećem objektu koji se ruši: sanitarni čvorovi dostupni spolja, dva magacina i kancelarija kojoj se pristupa iz postojećeg ulaznog hola.
- Na spratu su predviđene kancelarije i sanitarni čvor. Za pristupanje spratu objekta koristi se postojeće stepenište iz ulaznog hola, sa dodavanjem desnog kraka sa postojećeg podesta.
- Prilaz predmetnom objektu je iz zajedničkog centralnog dvorišta u okviru kompleksa direkcije JKP "Čistoće i zelenila".
- Sve kancelarije i pomoćne prostorije su orijentisani prema dvorištu kompleksa i imaju prirodno osvetljenje.
- Projektom je predviđeno priključenje objekta na postojeću internu instalacionu mrežu unutar kompleksa i to: vodovoda i kanalizacije, elektro jake i slabe struje i gasovoda.

Bilans površina unutar poslovnog objekta

Ukupni gabarit objekta iznosi: 12,82 x 6,44m.

Prizemlje:	
1 kancelarija	17.07 m ²
2 magacin	17.12 m ²
3 magacin	17.39 m ²
4 predprostora za toalet	1.54 m ²
5 toalet za muškarce	3.98 m ²
6 wc kabina	1.59 m ²
7 toalet za žene	3.29 m ²
8 wc kabina	1.62 m ²
9 wc kabina	1.53 m ²
Sprat:	
1 stepenice (dodatni desni krak)	2.54 m ²
2 hodnik	11.04 m ²
3 kancelarija	13.48 m ²
4 kancelarija	12.85 m ²
5 kancelarija	12.85 m ²
6 predprostor toaleta	3.18 m ²

7 ženski toalet	2.44 m ²
8 wc kabina	1.52 m ²
9 wc kabina	1.52 m ²
10 muški toalet	4.92 m ²
11 wc kabina	1.47 m ²
Neto površina prizemlja	64.86 m ²
Neto površina sprata	68.53 m ²
Bruto površina prizemlja	82,85 m ²
Bruto površina sprata	83,49 m ²
Ukupna neto površina objekta	133,39 m ²
Ukupna bruto površina objekta	166,34 m ²

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA PLANIRANIH OBJEKATA

- *Konstrukcija objekta*
 Konstruktivni sistem objekta je klasični zidani, sa vertikalnim serklažima i nosećim i veznim zidovima od opeke i sa sitnorebrastom AB međuspratnom konstrukcijom tipa "Fert". Noseći i vezni zidovi su postavljeni u dva ortogonalna pravca i sa međuspratnim konstrukcijama čine prostorno krut sistem. Temeljenje objekta se vrši na trakastim temeljima od nabijenog betona ispod nosećih zidova koji su po širini dogradnje povezani AB temeljnim gredama. Temelj uz granicu sa susednom parcelom je ekscentričan i vrši se "podbetoniranje" na kotu fundiranja temeljne stope susednog objekta. Zidovi u prizemlju su od pune opeke d=38cm, dok su na spratu d=25cm. Unutrašnji pregradni zidovi su od opeke d=12cm ili od gips kartona d=10cm, sa ispunom od mineralne vune. Predviđeno je oblaganje svih spoljnih zidova termoizolacijom d=10cm, sa malterisanjem plemenitim malterom u boji i tonu u skladu sa postojećim delom objekta koji se zadržava. Konačno debljina obložnih termoizolacionih slojeva spoljnih zidova dobiće se nakon proračuna iz Elaborata energetske efikasnosti. Podna ploča prizemlja je d=10cm, na nju se postavlja hidroizolacija, iznad nje termoizolacija, cementna košuljica i gotov pod. U magacinima se kao završni sloj predviđa zaribana cementna košuljica povećane čvrstoće. Prizemlje je izdignuto u odnosu na pristupni teren za 21cm. Čista visina prizemlja je 300cm, čista visina potkrovlja je 260cm. Stepenište je dvokrako, sa ugaonim podestom, koristi se postojeći donji krak sa zajedničkim podestom, a dodaje se gornji desni krak za povezivanje sa dograđenim delom. Oluci i olučne vertikale se izrađuju od pocinkovanog lima.
- *Unutrašnja obrada*
 Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzijom, osim zidova u toaletima, gde se lepe zidne keramičke pločice do visine 150cm. Plafon se malteriše produžnim malterom u deb. 2cm i kreči u beloj boji. Spušteni plafoni na spratu su od mineralnih raster ploča dim. 60x60cm, iznad kojih se postavlja termoizolacija od mineralne vune u potrebnoj debljini. U prostorijama prizemlja i sprata podne obloge su keramičke pločice ili laminat. Keramičke pločice se postavljaju na lepku, preko prethodno izvedenog ravnajućeg sloja od cementne košuljice d=4-5cm. Unutrašnja stolarija se predviđa od kvalitetnog medijapana tretiranog pur bojom, sa polukružnim štokom od medijapana i krilom od dve medijapanske ploče, sa ramom i saćastom ispunom.
- *Spoljna obrada*
 Spoljni zidovi se malterišu plemenitim fasadnim malterom. Fasadni otvori – prozori izrađuju se od visokokvalitetnih drvenih ramova / profila sa termoprekidom, u natur boji po ugledu na postojeće, zastakljenih niskoemisionim flot termostaklom.
- *Krov*
 Krovna konstrukcija je predviđena od tipskih drvenih rešetki, od četinara II klase, postavljenih na jednakim razmacima. Krovni pokrivač je tegola na daščanoj podlozi. Krov je jednovodan, sa nagibom krovne ravni od 15 stepeni.

4.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Regulaciona linija parcele je na granici parcele prema Ulici Jožefa Atila. Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom što je u skladu sa Planom (grafički prilog 3).

Teren je ravan (najviša kota cca 113,8 m n.m.).

Kota poda prizemlja objekta planirana je da bude viša za 21 cm u odnosu na kotu trotoara.

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.

4.4. Pejzažno uređenje parcele

Zelene površine čine 11% površine parcele što predstavlja zatečeno stanje.
Planirana dogradnja nije uslovljena povećanjem zelenih površina unutar parcele.

4.5. Ograđivanje parcele

Na predmetnoj parceli ne postoji ograda jer su svi izgrađeni objekti locirani na međi tj. regulaciji.

5. USLOVI UREĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I NIVELACIONO REŠENJE

Priključenje kompleksa na mrežu javnih saobraćajnica

Predmetni kompleks je priključen na javnu saobraćajnu mrežu, odnosno javnu saobraćajnicu - Ulicu Jožefa Atila.

Predmetni kompleks je priključen na javnu saobraćajnicu preko priključka širine cca 4,5m

6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

6.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekta na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu Urbanisti kog projekta za dogradnju poslovnog objekta (P+1) na delu k.p. br. 4163 K.O. Stari grad u Subotici izdatim od strane **ELEKTROPRIVREDE SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJE**, br. **87.1.0.0.-D.07.09.-5328** od dana 18.01.2016. god.

Priključenje na elektroenergetsku mrežu predviđa se preko postojeće trafostanice ZTS-283, dok je osnovni objekat za snabdevanje el. energijom predmetnog prostora trafostanica TS 110/20 kV „Subotica-4“.

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.

6.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema Uslovima za priključenje na EKM (elektronsku komunikacionu mrežu) Telekom Srbija za dogradnju poslovnog objekta (P+1), klase 122011, ukupne bruto planirane površine 166,34 m², na katastarskoj parceli broj 4163 K.O. Stari Grad izdatim od strane **„TELEKOMA SRBIJE“, REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4, br. **9138/2 JB** od 27.01.2016. godine.

Priključenje pomenutog objekta (mesto priključenja) na javnu TK mrežu planira se sa najbliže postojeće rezerve na predmetnom prostoru, i za to je potrebno izgraditi novu TK kablovsku kanalizaciju od jugo-zapadne granice parcele do predmetnog objekta.

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.

TK kablovsku kanalizaciju od predmetne parcele do mesta priključenja gradiće Telekom Srbija.

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.

Prema Pterhodnim uslovima i mišljenju izdatim od strane **JP „POŠTA SRBIJA“, RJ „POŠTA NET“** iz Beograda, Katićeva 14-18, br. **2016-4936/2** od 19.01.2016. godine, priključenje predmetnog objekta na KDS mrežu planira se sa postojećeg pojačavačkog mesta koje se nalazi na uglu ulica Nikole Kujundžića i Jožefa Atila – priključno mesto.

Planirati izgradnju privodne kablovske kanalizacije sa potrebnim brojem PE cevi odgovarajućih dimenzija i sa kablom odgovarajućih karakteristika od priključnog mesta do izvodnog ormara KDS 3U koji će se postaviti u ulazu predmetnog objekta, prateći trasu TK infrastrukture Telekoma.

6.3. Toplifikacija objekta i gasna mreža

Toplifikaciju objekata rešiti individualno, putem lokalnih izvora toplote vodeći računa o zaštiti životne sredine, ili priključenjem na postojeći toplifikacioni sistem, odnosno postojeći gasni priključak, s obzirom na delu predmetnog prostora postoji izgrađena gasna distributivna mreža od polietilena PE 80, radnog pritiska 2,5 bar sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača, prema Prehodnim uslovima i mišljenju na koncept Urbanističkog projekta za investitora JKP „Čistoća i zelenilo“ iz Subotice, za potrebe izrade Urbanističkog projekta za dogradnju poslovnog objekta (P+1) na delu k.p. br. 4163 K.O. Stari Grad u Subotici, izdatim od strane JKP „SUBOTICAGAS“ iz Subotice, Jovana Mikića 58 pod brojem 16-1/16 od dana 13.01.2016. godine.

Za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta pribavljeni su Prehodni uslovi za izradu UP za dogradnju poslovnog objekta (P+1) za potrebe Investitora JKP „Čistoća i zelenilo“ od strane JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“, iz Subotice, pod brojem 46-1/16 od dana 14.01.2016. godine.

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 raspoložemo nikakvim podacima o njima.

6.4. Vodovodna mreža

Vodosnabdevanje predmetnog objekta je rešen sa javne vodovodne mreže, izgrađene duž dela Ulice Jožefa Atila (Ø 80).

U slučaju da postojeći priključak na javnu vodovodnu mrežu ne zadovoljava bilo kapacitetom, bilo kvalitetom, izgraditi novi koji se dimenzioniše na osnovu hidrauličkog proračuna planirane potrošnje dograđenog poslovnog objekta. Prehodni uslovi za izradu urbanističkog projekta su propisani od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice dopisom broj I2-3-1/2016 od 26.01.2016. godine.

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. 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.

6.5. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda iz predmetnog objekta je rešeno priključenjem na javnu kanalizacionu mrežu, izgrašenu duž Ulice Jožefa Atila (betonske cevi Ø 300).

Predmetna javna kanalizacija pripada slivnom području kolektora II.

Sistem kanalisanja je mešoviti.

Sve otpadne vode iz planiranog dograđenog objekta (sanitarno fekalne i atmosferske) prikupiti internom kanalizacionom mrežom i transportovati u javnu kanalizacionu mrežu 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).

U slučaju da postojeći priključak na javnu kanalizacionu mrežu ne zadovoljava bilo kapacitetom, bilo kvalitetom, izgraditi novi koji se dimenzioniše na osnovu hidrauličkog proračuna planirane potrošnje dograđenog poslovnog objekta. Prehodni uslovi za izradu urbanističkog projekta su propisani od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice dopisom broj I2-3-1/2016 od 26.01.2016. godine.

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

7. FAZNOST REALIZACIJE I FLEKSIBILNOST REŠENJA

Dogradnja predmetnog objekta ne može se izvoditi fazno.

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 Lokacijskih uslova, 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.
- Spratnost objekata ne može biti veća od spratnosti utvrđene urbanističkim projektom.
- Definisane visine objekta ne mogu se povećati zbog usklađivanja sa postojećim delom sa kojim se i funkcionalno povezuje.
- U pogledu infrastrukture moguća su manja odstupanja u cilju dobijanja racionalnijih i povoljnijih rešenja.

8. POSEBNI USLOVI

8.1. 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).

8.2. 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.

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 raspoložemo nikakvim podacima o njima.

Prilikom dogradnje planiranog objekta, 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.

8.3. Inženjerskogeološki uslovi

U morfološkom pogledu, teren je ravničarski. Prosečna kota terena na lokaciji je 113.70mnv.

Nivo podzemne vode je na dan ispitivanja bio na dubini 2,0m, odnosno na koti 111.70mnv.

Nivo podzemne vode nije konstantan, u hidrološkom smislu mogu se izdvojiti sezonske oscilacije tokom godine. Orjentaciono se može usvojiti, da je tokom godine nivo najviši tokom proleća a najniži tokom jeseni.

Na terenu nisu utvrđeni savremeni egzogeni inženjersko-geološki procesi (erozije, klizanja, skupljanja i bubenja tla i dr.) niti ih treba očekivati usled propisnog građenja i izvođenja planiranih objekata.

Geološka građa terena na lokaciji

Na osnovu rezultata terenskih i laboratorijskih ispitivanja uzoraka tla, na datoj lokaciji je utvrđen relativno homogeno uslojen geomehanički profil, izgrađen od slojeva niskoplastične, prašinsto-peskovite gline žuto sive boje.

Preporuke za fundiranje:

Na predmetnoj lokaciji u površinskom delu do dubine od cca 2.0m zastupljeni su barski sediment, vodom zaštićeni i stišljivi ispod kojih su slojevi glinovite prašine manje stišljivosti, moćnost cca 6.0-8.0m.

Na dubini od cca 12.0m . nalaze se slojevi peska žuto sive boje, moćnost cca 4.0-5.0m i velike otpornosti, povoljni za duboko fundiranje.

Za seizmički proračun treba da se usvoji VIII stepen po skali MCS i kategoriji tla II.

Napomena: opis inženjersko geoloških uslova i preporuke za fundiranje je dat približno konačan prikaz biće deo geomehaničkog elaborate.

8.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Predmetna k.p. br 4163 K.O. Stari grad se nalazi u okviru gradskog jezgra koje je proglašeno za prostornu kulturno istorijsku celinu – nepokretno kulturno dobro od velikog značaja ("Sl. list APV", br. 25/91).

Unutar parcele kao i u neposrednom okruženju nema lokaliteta arheoloških nalazišta.

Investitor je za potrebe Urbanističkog projekta pribavio Uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite od Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica broj: 638-2/13 od 08.10.2015.

Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova na području prostorne kulturno istorijske celine 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).

8.5. Mere zaštite životne sredine

Parcela 4163 K.O. Stari grad ne nalazi se u okviru zaštićenih ni predloženih prirodnih dobara.

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.

8.6. 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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br. 8/95),

Pribavljeni su prethodni uslovi za zaštitu od požara od strane Ministarstva unutrašnjih poslova Sektor za vanredne situacije Odeljenja za vanredne situacije u Subotici 09-31-2 broj 217-505/16-1 dana 22.01.2016.

GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA

5. IDEJNO REŠENJE