

URBANISTIČKI PROJEKAT BROJ: 17/16

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - PROIZVODNOG KOMPLEKSA ZA
PROIZVODNJU PREFABRIKOVANIH BETONSKIH ELEMENATA
NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA BROJ 20110/1 I 20109/4 KO SOMBOR-2**

OBRADIVAČ: **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING
I INŽENJERING "URBAN PLANNING" DOO -
APATIN**

DIREKTOR: Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.

APATIN decembar 2016. god.

OPŠTI PODACI:

| | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Vrsta projektne dokumentacije: | Urbanistički projekat |
| 2. Naručilac projekta: | Vujović Radomir, Sombor, Majora Gavrilovića bb i GTPU "NOVOGRADNJA" DOO Bezdán, Bezdán, ulica Nova 41-41a |
| 3. Planerska organizacija: | Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering "URBAN PLANNING" doo - Apatin |
| Odgovorni urbanista: | Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh |
| Obrada: | |

DIREKTOR:

Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.

SADRŽAJ:

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Rešenje o registraciji privrednog subjekta
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste

B. TEKSTUALNI DEO

1. Uvod
2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta
3. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta
4. Svrha i cilj izrade urbanističkog projekta
5. Obuhvat urbanističkog projekta
 - Karakteristike lokacije
 - Status zemljišta
 - Uslovi prirodne sredine
6. Izvod iz planskog osnova
 - Uslovljenost GP-om
7. Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja
8. Opis rešenja urbanističkog projekta
 - Namena prostora i planiranog objekta
 - Prilog
 - *Podaci o tehnološkoj proizvodnji*
 - Osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja
 - *Horizontalana i vertikalna regulacija planiranih objekata*
 - *Nivelacija*
 - Pristup objektu i parkiranje
 - Slobodne i zelene površine
 - Postavljanje ograde
9. Predlog preparcelacije
10. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - *Vodovod*
 - *Kanalizacija za otpadne vode*
 - *Atmosferska kanalizacija*
 - *Elektroenergetska mreža*
 - *TT mreža*
 - *KDS mreža*
 - *Gasovodna mreža*
 - *Vrelovodna mreža*
 - *Saobraćajna infrastruktura*
11. Evakuacija komunalnog otpada
12. Bilans površina i urbanistički pokazatelji

13. Inženjersko geološke karakteristike i uslovi
14. Mere za zaštitu životne sredine
15. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
16. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti
17. Tehnički opis
18. Realizacija urbanističkog projekta

C. GRAFIČKI PRILOZI

1. Izvod iz Generalnog plana grada Sombora
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om 1:500
3. Plan preparcelacije – predlog rešenja 1:500
4. Situacioni prikaz sa regulaciono nivelacionim elementima 1:250
5. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja 1:250
6. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu 1:500
7. Idejno arhitektonsko rešenje objekta 1:100
8. Idejno arhitektonsko rešenje objekta 1:100

D. DOKUMENTACIJA

1. Kopija plana izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor, broj: 02-956-01-146/2016 od 29.11.2016. god.
2. Topografski plan u analognom obliku R 1:1000, overen od strane geodetske radnje „Geomatika“ Sombor, preduzetnika Dragana Bajića, dana 28.10.2016. godine.
3. Prepis lista nepokretnosti broj: 8122 K.O. Sombor-2 izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda službe za katastar nepokretnosti Sombor broj:952-1/2016-7244 od 29.11.2016. god.
4. Informacija o lokaciji za namenu kat. parcele broj 20110 KO Sombor-2, Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, broj: 353-169/2016-V od 09.09.2016. godine.
5. Tehnička informacija JKP “Vodokanal” Sombor, broj: 04-18-up/077-2016 od 07.12.2016. godine.
6. Tehnička informacija i uslovi za priključenje na atmosfersku kanalizaciju i izgradnju kolskog prilaza JP „Direkcija za izgradnju grada Sombora“, broj: 1402/2016 od 08.12.2016. godine.
7. Uslovi distributivnog sistema „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Regionalni centar „Elektrovojevodina“, Novi Sad, ogranak “Elektrodistribucija Sombor” Sombor, broj: 8A.1.1.0.-D.07.07.-328206/_-16 od 08.12.2016. godine.
8. Tehnička informacija i uslovi Preduzeća za telekomunikacije “Telekom Srbija” A.D. Beograd, Izvršne jedinice Sombor, broj: 482508/2-2016 od 12.10.2016. godine.

9. Dopis SBB Beograd doo PJ Sombor od 12.12.2016. godine.
10. Tehnička informacija o mogućnosti priključenja na gasnu instalaciju, "Sombor gas" d.o.o., broj: 390/2016 od 06.12.2016. god.
11. Tehnička informacija J.K.P. „Energana“ Sombor, broj: mz-61/16-us od 07.12.2016. godine.
12. Tehnička informacija Ministarstva unutrašnjih poslova sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije Sombor 09/29 broj 217-12836/2016 od 07.12.2016. godine.
13. Stručno mišljenje-dostava informacije o mogućnostima izgradnje poslovnog kompleksa JP za prostorno i urbanističko planiranje "Urbanizam" i zaštitu spomenika kulture u likvidaciji, broj:5-05/2016 od 12.12.2016.godine.

URBANISTIČKI PROJEKAT
A. opšta dokumentacija

decembar 2016. godina



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 150634/2007

Датум, 13.12.2007 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић
ЈМБГ: 2911966815078
Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING DOO APATIN, RADE KONČARA 34

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING
URBAN PLANNING DOO APATIN, RADE KONČARA 34**
Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште: Апатин

Скраћено пословно име: **URBAN PLANNING DOO APATIN**
Регистарски број/Матични број: 20362278
Време трајања привредног субјекта: Неограничено
Претежна делатност: 74201 - Просторно планирање
Опис активности: **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING**
Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет
Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Уписани капитал
Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности
Уплаћен-унет капитал
Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Страна 1 од 3

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Уписани капитал

Новчани 250,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Удео: 50,00%

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић

ЈМБГ: 2911966815078

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Уписани капитал

Новчани 250,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.12.2007 године, у динарској противвредности

Удео: 50,00%

Подаци о директору:

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Адреса: Раде Кончара 34, Апатин, Србија

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Војо Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Заступник

Име и презиме: Снежана Радмановић-Пејић

ЈМБГ: 2911966815078

Функција у привредном субјекту: Заступник

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 3.600,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

- Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за регистрацију оснивања привредног субјекта

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING
DOO APATIN, RADE KONČARA 34**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.


РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Na osnovu člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) i Pravilnika o stručnoj spremi i praksi lica koja mogu izrađivati urbanističke planove i drugu urbanističku dokumentaciju u „URBAN PLANNING“ DOO, Apatin izdaje se:

REŠENJE

ODREĐUJE SE ODGOVORNI URBANISTA:

SNEŽANA RADMANOVIĆ-PEJIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. 200 0456 03

Za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT

**URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU
POSLOVNO - PROIZVODNOG KOMPLEKSA ZA PROIZVODNJU
PREFABRIKOVANIH BETONSKIH ELEMENATA
NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA BROJ 20110/1 I 20109/4 KO SOMBOR-2**

Čiji je naručilac: Vujović Radomir i GTPU "NOVOGRADNJA" DOO Bezdan,
Bezdan, ulica Nova 41-41a

IMENOVANI RADNIK ISPUNJAVA USLOVE U POGLEDU STRUČNE SPREME I
PRAKSE ZA IZRADU NAVEDENE URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE

Datum: decembar 2016. godine

URBAN PLANNING

Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Снежана М. Радмановић-Пејић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2911966815078

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0456 03



У Београду,
20. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/202010
Београд, 17.12.2015. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Снежана М. Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0456 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 20.11.2016.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

URBANISTIČKI PROJEKAT
B. tekstualni deo

decembar 2016. godina

Na osnovu člana 60. 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) izrađuje se:

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - PROIZVODNOG KOMPLEKSA ZA PROIZVODNJU PREFABRIKOVANIH BETONSKIH ELEMENATA NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA BROJ 20110/1 I 20109/4 KO SOMBOR-2

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta za izgradnju na kat. parceli 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2 pristupilo se na zahtev naručioca: Vujović Radomira i GTPU "NOVOGRADNJA" DOO Bezdan, Bezdan, ulica Nova 41-41a, broj: 17/16 od 28.11.2016. godine.

Urbanističkim projektom razrađuje se deo područja katastarske opštine Sombor, za katastarsku parcelu:

20110/1, površine **38 a 78 m²**, zemljište u građevinskom području, privatne svojine Vujović Radomira iz Sombora, Majora Gavrilovića bb, obim udela 1/1.

20109/4, površine **2 a 36 m²**, zemljište u građevinskom području, privatne svojine Vujović Radomira iz Sombora, Majora Gavrilovića bb, obim udela 1/1.

2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

Zakonu o planiranju i izgradnji, član 60, 61 i 62 ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 73, 74 i 82 ("Službeni glasnik RS", broj 64/15).

3. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Kao planski osnov za izradu urbanističkog projekta služi:

Generalni plan grada Sombora ("Službeni list opštine Sombor", broj 5/2007).

Prema važećem Generalnom planu grada Sombora predmetna katastarska parcela nalazi se u granicama građevinskog područja grada Sombora, u delu bloka 110 koji je namenjen porodičnom stanovanju. Konkretna parcela se nalazi u zoni postojećeg porodičnog stanovanja.

GP grada Sombora je dao mogućnost da se u okviru ove zone u stambenom delu parcele mogu dozvoliti poslovne delatnosti koje su iz oblasti: uslužnih delatnosti, trgovine na malo i ugostiteljstva. Takođe u planu za zonu porodičnog stanovanja stoji sledeći uslov: **„Proizvodne delatnosti u zoni stanovanja se mogu dozvoliti uz obezbeđivanje uslova zaštite životne sredine“**, odnosno dozvoljavaju se proizvodne delatnosti koje svojom funkcijom, bukom, gasovima i otpadnim materijalima neće negativno uticati na primarnu funkciju – stanovanje.

Ovim Planom je propisana obaveza izrade urbanističkog projekta za izgradnju novih kompleksa u funkciji poslovanja (proizvodnje) u zoni stanovanja.

Navedene odredbe Generalnog plana grada Sombora bile su osnov za opredeljenje da se za predmetnu lokaciju izradi urbanistički projekat.

4. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je urbanističko arhitektonska razrada – uređenje lokaliteta za potrebe planirane izgradnje poslovno-proizvodnog kompleksa u granicama građevinskih parcela broj 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se provere i usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskim parcelama koja će omogućiti izgradnju poslovno-proizvodnog kompleksa za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata (betonske galanterije) u granicama dozvoljenih urbanističkih parametara definisanih Generalnim planom grada Sombora.

5. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Karakteristike lokacije

Projektom su obuhvaćene katastarske parcele 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2, izvan površina javne namene, definisanih važećim Generalnim planom.

Predmetne parcele se nalaze na rubnom delu prostora bloka broj 110. Neposredna okolina lokacije nije naseljena.

Sa severozapadne strane parcela 20109/4 graniči se sa parcelom 20109/3 njivom,

sa severoistočne strane parcele 20110/1 i 20109/4 graniče se sa parcelom 28159 javnom površinom na kojoj je izgrađen lokalni put Sombor-Bački Monoštor, sa jugoistočne strane graniči se sa neizgrađenom parcelom, njivom 20111, sa jugozapadne strane na predmetnu lokaciju se nadovezuju neizgrađene parcele 20110/2 i 20109/5 u svojini investitora, koje izlaze na javnu površinu, kat. parcelu 28572, nekategorisani put.

Površina koja je razrađena kroz ovaj urbanistički projekat odgovara uknjiženoj površini katastarske parcele br. 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2. Pored navedenih parcela koje su osnovni predmet ovog urbanističkog projekta, dato je rešenje i za deo parcele 28159 sa koje se ostvaruje koljski prilaz parceli i deo parcele 20109/5 i 28572 sa koje se ostvaruje priključenje parcele, odnosno objekta na komunalnu infrastrukturu.

Površina u okviru granice šireg obuhvata projekta iznosi **5116 m²**.

Status zemljišta

Status zemljišta na području obuhvaćenom projektom je gradsko građevinsko zemljište, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Predmetno zemljište je građevinsko zemljište, koje je kao takvo određeno Generalnim planom grada Sombora („Službeni list opštine Sombor“, broj 5/07).

Uslovi prirodne sredine

Teren na prostoru obuhvaćenom projektom nalazi se na koti od 87,71 m do 88,12 m sa padom od jugoistoku ka severozapadu, tako da visinska razlika iznosi do 0,41 m. Po konfiguraciji terena, parcela spada u ravne terene.

Stabilnost tla – ispitivanja geomehničkog svojstva tla, nisu vršena. Intenzitet mogućih trusnih pokreta ne prelazi 8⁰ MCS.

Za izradu glavnog projekta planiraju se precizna geomehnička ispitivanja tla o sastavu i nosivosti zemljišta kao osnove za projektno-statička rešenja i izvođenje planiranih objekata.

6. IZVOD IZ PLANSKOG OSNOVA

Uslovljenosti GP – om

7. PRAVILA GRAĐENJA

6.2 STANOVANJE

6.2.1 Zona porodičnog stanovanja

Vrsta i namena objekta

...Proizvodne delatnosti u zoni stanovanja se mogu dozvoliti uz obezbeđivanje uslova zaštite životne sredine.

...Postavljanje stambenih, poslovnih, pomoćnih i poljoprivrednih objekata duž granice sa susedom vrši se pod sledećim uslovima:

* ako se postavljaju na među (granicu) ne može se objektom, ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda preko međe. Na zidu koji je na međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, sem na glavnom stambenom objektu.

* ako se objekat ne gradi na međi, njegova udaljenost od iste mora biti min. 0,50 m. ...

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Parcela predstavlja osnovnu jedinicu korišćenja i organizacije prostora. Pojavljuje se kao građevinska parcela u porodičnom stanovanju i kao kompleks ili deo kompleksa za određene aktivnosti (više porodično stanovanje, društvene funkcije, radne zone itd.). Veličina parcele i način njenog korišćenja utvrđuje se u zavisnosti od namene i kriterijuma za pojedine aktivnosti, prvenstveno regulacionim planovima.

Preparcelacija građevinskog zemljišta radi stvaranja građevinskih parcela može se vršiti samo u granicama građevinskog područja naselja i samo pod uslovima utvrđenim Generalnim planom i regulacionim planom za prostore za koje je predviđeno da će se uređivati i izgrađivati prema regulacionom planu, odnosno urbanističkim projektom parcelacije i preparcelacije.

Izgradnja objekata na građevinskom zemljištu može se odobriti samo ako je izvršena parcelacija zemljišta na građevinske parcele. ...

Parcele namenjene gradnji poslovnih objekata treba da imaju približno oblik paralelograma i moraju imati pristup na javni put. ...

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele: Veličina parcele za slobodnostojeće objekte kreće se od minimum 300 m²...

Regulaciona linija u izgrađenom delu naselja se određuje prema postojećim regulacionim i nivelacionim rešenjima. ...

Građevinska linija u izgrađenim delovima naselja određuje se prema postojećoj građevinskoj liniji.

Položaj objekata na parceli

Glavni objekat se mora graditi na građevinskoj liniji koja je udaljena od regulacione linije 0,00, 5,00 i 10,00 m.

Izgradnja objekata na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

* osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta može da se dozvoli na minimalno 0,5 m od granice parcele uz koju se gradi objekat,

* osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta može da se dozvoli na minimalno 2,5 m od naspramne bočne granice parcele. ...

Dozvoljeni Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Na građevinskoj parceli gradskog tipa indeks zauzetosti je maksimalno 0,6 a indeks izgrađenosti 1,6 a izuzetno na parcelama koje se nalaze na uglu ulica, indeks zauzetosti je 0,7 a indeks izgrađenosti je 2,0. ...

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost glavnog objekta za porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat i

poslovno-stambeni objekat je do P+1+Pk. Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže, ako ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 10,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno mah. sleme 14,0 m. Izuzetno za parcele na uglu ulica dozvoljena spratnost je do P+2+Pk, a visina venca 11,0 m odnosno sleme 15,0 m.

Spratnost pratećeg objekta - poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+1 (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,5 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekat: garaža, letnja kuhinja, ostava, magacin je maksimalne spratnosti P+0 a maksimalne visine do 5,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca. ...

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost slobodnostojećih glavnih objekata je min. 2,5 m (osnovni gabarit sa ispadom).

Udaljenost između glavnog i pratećeg objekta, udaljenost između slobodnostojećeg glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat ne može biti manja od 2,5 m.

Prateći i pomoćni objekat na istoj parceli mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi. Međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m ako poslovni objekat ima otvore sa te strane.

Međusobni razmak slobodnostojećih objekata ne može biti manji od polovine visine višeg objekta. ...

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Poslovni objekat na parceli (kao drugi objekat) može da se gradi na istoj građevinskoj liniji kao i glavni objekat, ili povučen 5,0 m od građevinske linije - ako se građevinska linija poklapa sa regulacionom. Ukoliko se radi o poslovnom objektu gde je potrebno obezbediti kolski prilaz ili ulaz sa javne površine ili ako se planira korišćenje prostora ispred objekta u poslovne svrhe objekat mora biti udaljen minimum 5,0 m od regulacione linije. ...

Izgradnjom objekta na parceli ne sme se narušiti granica parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od 1,8 m u novim delovima naselja. U blokovima koji su većim delom izgrađeni poštovati nasleđeno stanje, kako u pogledu materijala za izgradnju, tako i u pogledu visine ograde.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m, a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati na javnu površinu.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. ...

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno 2,00m. ...

Ako se građevinska parcela namenjuje u zoni stanovanja za čisto poslovanje (proizvodnju), obavezna je izrada urbanističkog projekta, pod uslovom da objekti svojom delatnošću ne ugrožavaju životnu sredinu. Uslovi za izgradnju objekata primenjuju se po ovom Planu za zonu stanovanja. Dozvoljeni indeks zauzetosti iznosi maksimalno 0,7, a indeks izgrađenosti maksimalno 2,0. Građevinska parcela može da se ogradi transparentnom ogradom do visine maksimalno 2,0 m.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 2,5 m. ...

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto. ...

Zaštita susednih objekata

... Stope temelja ne smeju prelaziti granicu susedne parcele.

Ispadi na objektu mogu prelaziti regulacionu liniju max do 1,2 m na delu objekta iznad kote +3,0 m, računajući od kote trotoara.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

* transparentne konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže za manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 2,5 m,

* konzolne reklame manje od 1,2 m na visini preko 3,0 m.

Građevinski elementi: ulazne nadstrešnice, balkoni, doksati, erkeri, bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

* na delu objekta prema prednjem dvorištu za manje od 1,2 m, pod uslovom da ukupna površina građevinskih elemenata ne prelazi 50% ulične fasade iznad prizemlja.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu preći regulacionu liniju računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

* stope temelja i podrumski zidovi 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine 0,5 m,

* šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara 1,0 m.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 2,5 m. Ako je međusobni razmak objekta od međe od 0,0 m do 2,5 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama pod uslovom da donja kota na koju se postavlja otvor bude jednaka ili više od 1,8 m računajući od kote poda prostorije objekta.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazdušni prostor susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po želji investitora ili od fasadne opeke

● obavezna je izrada kosog krova, od materijala koji zadovoljavaju postojeće standarde. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije

● visina nadzlitka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama treba težiti ka harmonizaciji jedinstvene vizuelne celine u okviru građevinske parcele. ...

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove

Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije. Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova, može se vršiti pod uslovom da se

ne izazovu oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti betonirani prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe. Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati minimalno 5,0 m od objekta i granica parcele. Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina u odnosu na neizgrađene površine. Svi objekti moraju biti izgrađeni, odnosno rekonstruisani u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, upotrebljenim materijalima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Poslovni objekti namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica. ...

Obzirom na raspoložive podatke iz važeće planske dokumentacije, kao bazni u ovom projektu dati su sledeći urbanistički parametri:

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti zemljišta (odnos između bruto površine pod objektima i površine građevinske parcele pomnožen sa 100) iznosi 70 %.

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti zemljišta (odnos između bruto razvijene izgrađene površine svih nadzemnih etaža korisnog prostora i površine parcele) iznosi 2,0.

Obuhvat projekta prikazan je u grafičkom prilogu broj 2 "Katastarsko-topografski plan sa granicom područja obuhvaćenog UP-om" u R 1:500.

7. URBANISTIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

- Katastarska parcela broj: 20109/4
- Površina parcele: 236,00 m²
- Površina pod objektima: 0,00 m²
- BRGP objekata: 0,00 m²
- Indeks izgrađenosti parcele: 0,00
- Indeks zauzetosti parcele: 0,00 %
- Katastarska parcela broj: 20109/1
- Površina parcele: 3878,00 m²
- Površina pod objektima: 0,00 m²
- BRGP objekata: 0,00 m²
- Indeks izgrađenosti parcele: 0,00
- Indeks zauzetosti parcele: 0,00 %

8. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Namena prostora i planiranih objekata

Na predmetnoj parceli planira se izgradnja poslovno - proizvodnog kompleksa za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata (betonske galanterije), konstruktivnih betonskih i čeličnih elemenata, a koji čine:

- poslovno – proizvodno - skladišni objekat,
- skladišni objekat,
- postrojenje za pripremu betona,
- boksovi za skladištenje agregata i
- manipulativne površine.

Poslovno – proizvodno - skladišni objekat, čija se izgradnja planira sadrži:

Poslovni deo - uprava, koji u svojoj funkciji u prizemlju objekta ima sledeće prostorije

- Prijemnu kancelariju, kancelariju knjigovođe, čajnu kuhinju, toalet za osoblje;

Stepeništem iz holskog prostora dolazi se na spratni deo poslovnog objekta gde se nalazi

- Kancelarija direktora i kancelarija tehničkog direktora, toalet;

Zaseban deo objekta u prizemlju ima sledeće prostorije toalet za osoblje, prostoriju za magacionera, magacin alata i magacin rezervnih delova. Osim glavnog stepeništa objekat ima i sporedno stepenište, koje služi kao stepenište za stan domara. Stan namenjen domaru sadrži sledeće prostorije: dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, ostavu, kupatilo i spavaću sobu.

Proizvodni deo - radionica za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata (betonske galanterije) i konstruktivnih betonskih i čeličnih elemenata sadrži

- prostor za proizvodnju;

Skladišni deo

- skladište zatvoreno sa tri strane za skladištenje gotovih proizvoda

Ukupna neto površina prostora uprave je: 208,56 m²

Ukupna neto površina stambenog prostora je: 55,76 m²

Ukupna neto površina prostora proizvodne radionice je: 241,48 m²

Ukupna neto površina skladišnog prostora je: 241,48 m²

Ukupna neto površina objekta je: 747,28 m²

Ukupna bruto površina objekta je: 824,26 m²

Izdvojen objekat natkrivenog skladišta na otvorenom za vozila i kalupe:

Ukupna neto površina objekta je: 186,00 m²

Ukupna bruto površina objekta je: 197,28 m²

Postrojenje za pripremu betona, biće zasebna konstrukcijska celina izrađena od čeličnih elemenata. U sklopu postrojenja nalaziće se: navozna rampa, boksovi za sirovine, montažno demontažni čelični boksovi za frakciju agregata, kompresorska kućica i montažni silos.

Na parceli će se izgraditi (postaviti) i sledeći objekti:

- linija za obradu i lager armature;
- saobraćajne površine (kolsko-manipulativne površine i parking površine);
- zelena površina;
- ograda;
- septička jama za otpadne vode;
- upijajući bunar za atmosferske vode;
- kontejner za otpad.

U okviru parcele mogu se izdvojiti dve osnovne površine po nameni: površine pod objektom i otvorene površine.

PRILOG:



PODACI O TEHNOLOŠKOM POSTUPKU PROIZVODNJE

Namena poslovno-proizvodnog kompleksa je proizvodnja betonske galanterije i konstruktivnih betonskih i čeličnih elemenata.

Proizvodnja betonskih elemenata obuhvata proizvodnju: raznih vrsta behatona, betonskih cevi, betonskih blokova za zidanje i po potrebi betonskih konstruktivnih elemenata.

Proizvodnja

Dopremanje sirovina se obezbeđuje kamionskim prevozom. Frakcije agregata se lageruju u okviru parcele, u namenskim boksovima. Cement se lageruje u silosu. Armatura se lageruje

pored linije za obradu armature, a čelični profilisani elementi se odlažu u radionicu, koja je u okviru glavnog poslovno - proizvodno - skladišnog objekta. Voda za izradu betonskih elemenata se koristi iz gradskog vodovoda.

Armatura za betonske elemente se obrađuje u pogonu za armaturu, koji je delimično na otvorenom, a delom je natkriven.

Lokalni prenos frakcija agregata iz boksova u čelične bunkere koji su deo mešalice za beton, obavljaće bager-utovarivač kapaciteta 1m^3 .

Beton za betonske elemente se spravlja u montažnoj mešalici za beton kapaciteta $30\text{m}^3/\text{h}$.

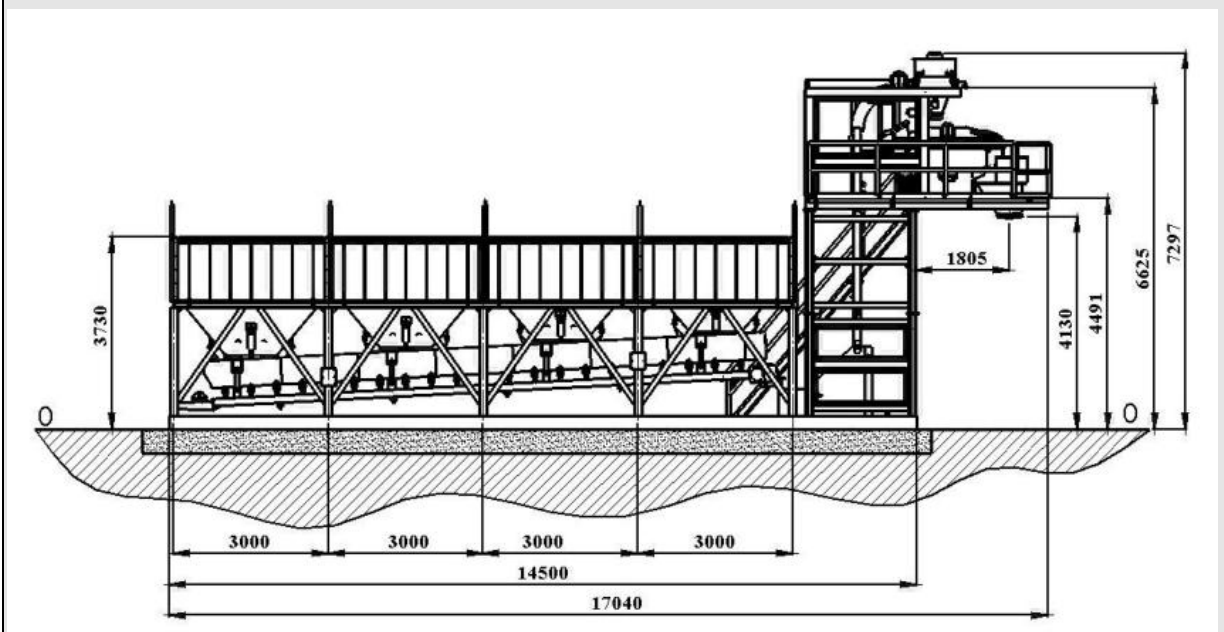
Sveži beton se izliva u čelične kalupe, koji se u zavisnosti od vremenskih uslova postavljaju u radionicu ili na otvorenom prostoru.

Otpadna voda i materijal koji nastaju pranjem mešalice za beton i kalupa, kanalom se sprovodi u vodonepropusne lagune za taloženje koje se nalaze u okviru parcele. Nataloženi materijal se vraća ponovo za proizvodnju ili se odvozi na gradilište kao tampon sloj pri građenju objekata.

Čista voda koja se istaloži, delom prirodno isparava, a delom se sprovodi u upojni bunar za atmosfersku kanalizaciju.

Proizvodnja čeličnih konstruktivnih elemenata se vrši varenjem i spajanjem vijcima u delu radionice u okviru poslovno-proizvodno-skladišnog objekta .

Gotovi betonski proizvodi se lageruju u prostoriji za lager gotovih proizvoda, a odatle se kamionom odvoze do mesta ugradnje.



Postrojenje za proizvodnju betona

Osnovni elementi urbanističko-arhitektonskog i parternog rešenja

Veličina, oblik i pristupačnost građevinske parcele, njen položaj u okruženju kao i uslovljeni urbanistički parametri uticali su na predloženo urbanističko - arhitektonsko i parterno rešenje. Predloženim rešenjem u predmetni prostor uvode se sadržaji koji su u skladu sa Planom opredeljenom namenom.

Urbanističko rešenje zasnovano je na funkcionalnim i organizacionim zahtevima kolskog saobraćaja, mera protivpožarne zaštite, konstruktivnih ograničenja, ekonomske isplativosti i sl. Svi navedeni elementi opredelili su osnovni koncept urbanističkog rešenja predmetne parcele. Osnovni urbanistički koncept zasniva se na uvođenju tri funkcionalno povezana ambijenta u prostor, a to je formiranje prostora za izgradnju poslovno-proizvodno-skladišnog objekta i postrojenja za proizvodnju betona, prostora namenjenog za komunikaciju (saobraćajne površine) i prostora zelenih površina.

Režim uređenja prostora na parceli prilagođen je načinu koji odgovara nameni planiranog objekta.

U okviru parcele, planirani objekat, koncipiran je kao slobodnostojeći. Osnovni gabarit objekta baziran je na idejnom arhitektonskom rešenju.

Za uspešno funkcionisanje objekta posebnu ulogu ima dobra organizacija saobraćajnica. Ulaz/izlaz na kompleks planira se sa severoistočne strane sa lokalnog puta Sombor- Bački Monoštor.

Saobraćajne površine za kretanje vozila unutar parcele organizovane su za nesmetan rad svih delova objekta.

Sve druge slobodne površine koje nisu zauzete objektom, saobraćajnicama i parkinzima planirane su kao zelene površine. Prostor zelenih površina u neposrednom okruženju objekta oplemeniće se raznim vrstama sadnica.

Horizontalna i vertikalna regulacija planiranih objekata

Horizontalna regulacija definisana je regulacionom i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu parcele. Regulaciona linije odvaja površinu parcele od površina javne namene - lokalnog puta Bački Monoštor-Sombor.

Kako se radi o izgradnji objekta uz lokalni put Sombor - Bački Monoštor u zaštitnom pojasu širine 5,0 m pored javnog puta u naselju, zabranjena je izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija, u skladu sa Zakonom o javnim putevima.

Na parceli objekat se može graditi na građevinskoj liniji koja je udaljena od regulacione linije min. 10,00 m. U slučaju predmetnog objekta građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju uvučena je za max. 20,00 m i predstavlja građevinsku liniju planiranog objekta. U odnosu na severozapadnu međnu liniju građevinska linija planiranog objekta pomerena je za 1,00 m.

Osnovni gabarit objekta je maksimalnih dimenzija 12,00 m x 58,68 m. Gabarit upravnog dela objekta je 8,62 m x 10,30 m + 5,88 m x 12,00 m. Gabarit proizvodnog dela objekta je maksimalnih dimenzija 12,00 m x 21,25 m, kao i skladišnog dela objekta.

Izdvojen objekat natkrivenog skladišta (nadstrešnice) je maksimalnih dimenzija 22,54 m x 8,75 m.

Položaj građevinskih linija obrađen je u grafičkom prilogu broj 4 „*Situacioni prikaz sa regulaciono nivelacionim elementima*” R 1:250 i definiše položaj budućeg objekta na parceli i odnos prema granicama susednih parcela.

Vertikalna regulacija definisana je spratnošću objekta. Upravni deo objekta je spratnosti P+Pk. Najviša kota objekta je 8,24 m, u odnosu na kotu poda objekta, odnosno 8,64 m, u odnosu na kotu platoa oko objekta. Proizvodni i skladišni deo objekta je planiran kao prizeman P+0. Kota najvišeg dela objekta je 5,78 m, u odnosu na kotu platoa oko objekta.

Objekat izdvojenog natkrivenog skladišta je prizeman P+0. Kota najvišeg dela objekta je 4,20 m, u odnosu na kotu platoa oko objekta.

Predložena dispozicija objekata ne remeti planom definisana prostorna rastojanja od susednih parcela. Isto tako predložena dispozicija objekata ne remeti buduću izgradnju u predmetnom bloku odnosno na susednim parcelama.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama saobraćajnih površina, odnosno kotama terena i dato u grafičkom prilogu u apsolutnim kotama.

Nivelacija objekta, internih saobraćajnica i partera prilagođena je postojećem terenu.

Predlog za kotu poda prizemlja poslovnog dela objekta odgovara apsolutnoj koti 88,40 m n.v., kota poda prizemlja proizvodnog i skladišnog dela objekta odgovara apsolutnoj koti 88,17 m n.v. tim što se ostavlja mogućnost da kota može pretrpeti izmene ukoliko se prilikom izrade glavnih projekata ukaže potreba za takvom izmenom.

Predloženo nivelaciono rešenje obezbeđuje da se sve atmosferske vode sabiraju na sopstvenoj parceli i usmeravaju ka planiranom upojnom bunaru i delom ka zelenoj površini.

Pristup objektu i parkiranje:

Priključenje lokacije na javnu saobraćajnu površinu izvešće se sa severoistočne strane, sa lokalnog puta, na koji se kompleks neposredno naslanja.

Širina kolskih prilaza je 3,50 m i 7,00 m, a radijus lepeza je 3,0 m i 5,0 m.

Na javnu saobraćajnu mrežu se nadovezuje interna saobraćajna mreža. Saobraćajnice i kolsko-manipulativne površine unutar kompleksa planirane su sa različitim širinama u zavisnosti od sadržaja, tehnološkog procesa, vrste očekivanih vozila i raspoloživog prostora, sa svim potrebnim elementima za komforno kretanje, a za teretna vozila (kratkotrajna parkiranja, čekanja na utovar/istovar), omogućeno je korišćenje kolsko-manipulativnih površina za kretanje.

Za pešake, bicikliste i motocikliste omogućen je pristup širine 3,50 m, sa severoistočne strane, direktno.

Za potrebe stacionarnog saobraćaja planiran je parking prostor za 4 putnička vozila, na prostoru ispred poslovnog dela objekta, sistem za parkiranje je podužni sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m.

Parking prostor za teretna vozila planiran je neposredno uz proizvodni deo objekta.

Pešačke interne komunikacije će se odvijati po kolskim površinama.

Unutar kruga predmetne parcele, na celoj površini gde je predviđeno kretanje vozila, izvešće se kolovozna konstrukcija dimenzionisana za srednje težak saobraćaj – dilatirana armiranobetonska ploča. Na isti način će se urediti i površina otvorenih skladišta frakcije agregata.

Saobraćajno tehnički elementi (širina kolovoza, uzdužni nagibi, parkinzi i dr.) prilagođeni su važećim propisima i zadovoljavaju potrebe odvijanja saobraćaja i parkiranja.

Za predloženo saobraćajno rešenje dato je nivelaciono rešenje koje je usklađeno sa planiranim objektima, konfiguracijom i oblikovanjem terena. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina je orijentacionog karaktera i moguće su promene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.

Slobodne i zelene površine:

Na raspoloživim slobodnim površinama obodom kompleksa, formiraće se visoko zelenilo dugog vegetacionog perioda, uglavnom autohtonog porekla. Na ulazu u predmetni kompleks i oko poslovnog dela objekta, planira se sadnja niskih lišćara i parterno zelenilo.

U okviru parking prostora, predviđena je sadnja linijskog zelenila od sadnica lišćara.

Kompleks će se zatraviti smešom trava otpornom na gaženje.

Postavljanje ograde:

Prostor kompleksa se ograđuje ogradom ukupne visine 2,00 m sa prefabrikovanim stubovima i žičanom mrežom, sa ulaznim i izlaznim vratima, postavljenom na armirano betonski podzid visine 0,20 m.

Ograda se postavlja tako da su stubovi ograde na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Ograde, drveće i zasadi pored javnih puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost javnog puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja.

Detaljno urbanističko rešenje prostora dato je u prilogu broj 5 „Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja“ u R 1:250.

9. PREDLOG PREPARCELACIJE

Zbog planirane izgradnje, neophodno je pristupiti izradi projekta preparcelacije – spajanja parcela, kako bi se formirala građevinska parcela i rešili imovinsko - pravni odnosi.

Obaveza investitora je da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje katastarskih parcela 20110/1 u 20109/4 u skladu sa zakonom.

Sastavni deo ovog UP-a je grafički prilog br. 3 „Plan preparcelacije – predlog rešenja“ u R 1:500, u kome je prikazana planirana građevinska parcela.

Za predmetni kompleks formiraće se jedinstvena građevinska parcela **A** (k.p. 20110/4), površine **4114** m², kojoj se ostvaruje prístup sa postojećeg uličnog koridora.

Prema predloženom arhitektonsko-urbanističkom rešenju, na predmetnoj lokaciji ostvareni su sledeći kapaciteti i urbanistički parametri (uporedna tabela):

Urbanistički parametri

| Urbanistički parametri | GP Sombora | Urbanistički projekat |
|-------------------------------|--|---|
| Površina parcele | min. 300 m ² | 4 114 m ² |
| Indeks izgrađenosti | 2,0 | 0,29 |
| Površina pod objektima | / | 1039,78 m ² |
| Stepen zauzetosti | 70% | 25,27 % |
| Maks. spratnost | P za skladišne objekte; P+1+Pk za poslovne objekte | P+Pk poslovni deo objekta, P+0 proizvodni deo objekta; P+0 skladišni objekti; |
| Procenat zelenih površina | 30% u odnosu na neizgrađene površine | 32,87 % |
| Način parkiranja | Na svojoj parceli | 4 za automobile |

Prema iskazanoj uporednoj tabeli ostvarenih kapaciteta i urbanističkih pokazatelja može se zaključiti da je izgradnja koja je planirana urbanističkim projektom u potpunosti u granicama parametara koji su propisani važećim planom višeg reda.

Planirana namena površina

| POVRŠINA PARCELE | m ² | 100 % |
|---------------------------------------|----------------|-------|
| POVRŠINA POD OBJEKTIMA | 1039,78 | 25,27 |
| MANIPULATIVNE POVRŠINE | 1881,44 | 45,73 |
| SAOBRAĆAJNICA + PARKING ZA AUTOMOBILE | 130,52 | 3,17 |
| POVRŠINE POD ZELENILOM | 1010,57 | 24,56 |
| TROTOAR | 51,75 | 1,25 |

10. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinih instalacija.

Vodovod:

Prema tehničkoj informaciji JKP „Vodokanal“ iz Sombora, broj: 04-18/077-2016 od 07.12.2016. god., koja je ishodomana u cilju izrade ovog urbanističkog projekta za snabdevanje planiranog kompleksa sanitarnom vodom, postoje tehnički uslovi za priključak na vodovodnu mrežu. Kompleks će se priključiti na javnu liniju vodovoda PVC Ø80 mm, izgrađenu duž nekategorisanog puta na parceli 28572, južno od predmetne parcele jer u ulici Monoštorski put – lokalni put Sombor – Bački Monoštor „Šikara“ ne postoji izgrađena vodovodna linija. Priključak će se izvesti preko kat. parcele 20110/2 koja se nalazi u vlasništvu investitora.

Vrednost pritiska u javnoj vodovodnoj mreži varira u zavisnosti od godišnjeg doba i doba dana i obično se kreće od 2,0 do 3,0 bara.

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, potrebno je uraditi svu tehničku dokumentaciju za izgradnju priključka na vodovodu liniju PVC Ø80 mm.

Na osnovu hidrauličkih proračuna u projektu odrediti dimenzije priključka i svih vodomera poštujući i propise o protivpožarnoj zaštiti.

Vodomeri će se smestiti u šaht na parceli 20110/2 KO Sombor-2, iza regulacione linije 1,0 m na mestu stalno pristupačnom službama JKP „Vodokanal“ Sombor radi očitavanja utroška vode i radi mogućnosti zatvaranja ventila u slučaju eventualnih kvarova na unutrašnjoj instalaciji.

Unutar kompleksa planira se vodovodna mreža internog karaktera, shodno nameni i potrebama korisnika. Prilikom izrade projektne dokumentacije preciziraće se detalji mreže i priključka.

Kanalizacija za otpadne vode:

U predmetnoj zoni nije izgrađena kanalizaciona mreža. Shodno tome na parceli je predviđena izgradnja interne fekalne kanalizacije, koja prikuplja otpadne i sanitarne vode iz objekta, sa izgradnjom vodonepropusne septičke jame za potrebe poslovnog dela objekta i proizvodnog dela objekta, koja je locirana pored interne saobraćajnice, zbog adekvatnog pražnjenja putem cisterni.

Po izgradnji gradske kanalizacione mreže potrebno je priključiti se na istu.

Atmosferska kanalizacija:

Prema tehničkoj informaciji JP „Direkcija za izgradnju“ iz Sombora, broj: 1402-2016 od 08.12.2016. god., na predmetnoj lokaciji ne postoji uređena atmosferska kanalizacija.

Čiste atmosferske vode, koje se prikupljaju sa krovnih površina i drugih uređenih površina, odvođe se direktno u upojni bunar ili na okolni teren (zelene površine) bez prečišćavanja. Zauljene vode sa platoa i internih saobraćajnica moraju da imaju adekvatan predtretman u separatoru ulja i masti, da bi se dovele na nivo uslovno čistih atmosferskih voda, pre planiranog ispusta u upojni bunar.

Elektroenergetska mreža:

Priključenje kompleksa će se izvršiti u svemu prema uslovima izdatim od strane nadležnog javnog preduzeća "Elektrodistribucije Sombor" broj: 8A.1.1.0-D.07.07.-328206/___-16 od 08.12.2016. godine.

Na planiranoj lokaciji postoji mogućnost priključenja poslovno-proizvodnog kompleksa za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata na distributivni sistem električne energije. Preko predmetne parcele prolazi 20 kV nadzemni vod - 20 kV izvod „Aerodrom“, kao i izgrađena distributivna trafostanica STS 20/0,4 kV „Monoštorski put“, tip EV-2 sa ugrađenim energetske transformatorom od 100 kVA. Prilikom izgradnje poslovno-proizvodnog kompleksa za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata potrebno je pridržavati se Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Predmetni planirani objekat će se priključiti u postojeći tipski orman mernog mesta tip POMM-4 sa opremom za poluindirektno merenje koji se nalazi na postojećoj STS 20/0,4 kV „Monoštorski put“ sa maksimalno odobrenom snagom od 95 kW. Merenje potrošnje el. energije bi se vršilo u ormanu mernog mesta tip POMM-4 preko postojeće kompletne trosistemske merne grupe u poluindirektnom spoju sa modemom tip ST300FC, fabrički br. 17506 i preko postojećih strujnih mernih transformatora prenosnog odnosa 150/5 A/A.

Za priključenje novog objekta potrebno je od tipskog ormara OMM tip POMM-4 do glavne razvodne table na objektu izgraditi odgovarajući NN kablovski priključni vod.

TT mreža:

Prema tehničkim uslovima za priključenje na pretplatničku TT mrežu izdatim od strane Preduzeća za telekomunikacije "TELEKOM SRBIJA" AD BEOGRAD, Izvršne jedinice Sombor broj: 482508/2-2016 od 12.12.2016. godine, određeno je da se priključenje planiranog kompleksa na parcelama broj 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2, na pretplatničku TT mrežu, može izvršiti novim privodnim optičkim TT kablom.

- Od TT instalacija na predmetnoj lokaciji Telekom poseduje položena dva magistralna optička TT kabla i jedan sekundarni pretplatnički TT kabl.
- Trasa dva navedena postojeća magistralna optička TT kabla i sekundarnog pretplatničkog TT kabla je na parceli, na udaljenosti od ~ 4,0 m od regulacione linije.
- Dva navedena magistralna optička TT kabla (na relaciji Sombor-Bezdan-Bački Breg) i sekundarni pretplatnički TT kabl su položeni po istoj trasi (u istom rovu), pored lokalnog puta Sombor-Bački Monoštor.
- Magistralni optički TT kablovi su položeni u zemlju kroz jednu PE cev prečnika 40 mm, na dubini od oko: 0,80 m - 1,20 m, a sekundarni pretplatnički TT kabl je položen direktno u zemlju na dubini od oko 0,60 m - 1,00 m.
- Trasa magistralnih optičkih TT kablova, na većim skretanjima i ukrštanjima sa značajnim objektima: prelaz ispod puta, nagla promena pravca položenog kabla itd. je obeležena sa betonskim TO-stubićima, koji služe za obeležavanje trase optičkih kablova.
- Za zaštitu magistralnih optičkih TT kablova iznad kablova, je korišćena opomenska PVC traka „Pažnja PTT kabl“. Na mestima prelaza ispod kolovoza, pristupnih puteva i drugih važnijih objekata magistralni optički kablovi su položeni u zaštitne PVC cevi prečnika 110mm.
- Radi priključenja poslovno – proizvodnog kompleksa na pretplatničku TT mrežu treba da se unutar predmetne parcele, od planirane tehničke prostorije (server sobe), sve do granice predmetne parcele (u pravcu prema lokalnom putu Sombor-Bački Monoštor) izgradi pravolinijska pristupna kanalizacija, odnosno treba da se položi jedna rebrasta PVC cev prečnika 110 mm, na dubini od oko 0,8 m-1,00 m.
- Unutar objekta treba da se izgradi tehnički kanal (polože cevi) do planirane tehničke prostorije (server sobe).
- Tačka razgraničenja između mreže „Telekoma“ i interne mreže je na završnoj optičkoj kutiji ili PATCH panelu koji mora biti ugrađen na dostupnom mestu u adekvatnoj tehničkoj prostoriji.
- Za potrebe priključenja na pretplatničku TT mrežu, novim privodnim optičkim TT kablom, od najbliže pristupne tačke telekomunikacione mreže (na magistralnom optičkom kablom), do zelene površine ispred predmetne parcele budućeg poslovno-proizvodnog kompleksa položi će se jedna prazna PE cev prečnika 40 mm. Kroz položenu PE cev prečnika 40 mm izvršiće se izgradnja-povlačenje novog optičkog kabla, prema predmetnoj lokaciji, do mesta uvida u budući objekat, odnosno do mesta u objektu da bi se optički kabl završio.
- Sve građevinske radove (iskop rova, zatrpavanje rova, podbušivanje ...) unutar predmetne katastarske parcele, do mesta uvida u budući objekat potrebno je izvesti uz stručni nadzor „Telekoma“.
- Prilikom izgradnje pristupnih saobraćajnica i ograde kompleksa, sve postojeće TT instalacije moraju ostati na već datim položenim dubinama.

- Na mestu gde pristupne saobraćajnice parceli prelaze preko trase postojećih TT instalacija (magistralnih optičkih kablova, sekundarnog pretplatničkog kabla), potrebno je položiti po jednu praznu zaštitnu PVC cev prečnika 110 mm, čija dužina mora biti takva da izlazi sa svake strane planirane pristupne saobraćajnice za 0,50 m.
- Zaštitne PVC cevi prečnika 110 mm je potrebno položiti na dubini od oko 0,80 m-1,00 m pored trase postojećih TT kablova i svaka cev mora biti zatvorena sa zaštitnim čepovima sa oba njena kraja.
- Planirana ograda i ivica stubova planirane ograde ne smeju se postavljati po trasi postojećih TT instalacija.
- Minimalno horizontalno rastojanje planirane ograde i ivice stubova planirane ograde kompleksa i trase postojećih TT instalacija mora biti 1,50 m.
- Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TT objekata i kablova, ni do ugrožavanja normalnog funkcionisanja TT saobraćaja i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim TT kablovima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija.
- Zaštitu i obezbeđenje postojećih TT objekata i kablova treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova i preduzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti, tehničke ispravnosti električnih ili optičkih karakteristika postojećih TT objekata i kablova.
- Iskop, zatrpavanje, nabijanje i svi radovi ispod, iznad i u neposrednoj blizini navedenih TT objekata, na minimalnoj horizontalnoj udaljenosti od 2,00 m u odnosu na TT instalacije, moraju se vršiti isključivo pažljivim ručnim putem, nikako mašinama koje mogu da izazovu oštećenja na TT objektima.
- Posebnu pažnju treba obratiti prilikom izvođenja svih radova oko i u blizini položene trase dva magistralna optička TT kabla od međunarodnog značaja.

Prilikom projektovanja telekomunikacionog razvoda neophodno je ispoštovati navedene uslove koji čine sastavni deo ovog urbanističkog projekta.

KDS mreža:

Prema tehničkoj informaciji za instalacije KDS-a, nadležnog javnog preduzeća SBB PJ Sombor od 12.12.2016. godine, na predmetnoj lokaciji nema niti je u planu da se gradi mreža KDS-a.

Gasna mreža:

Prema tehničkoj informaciji - uslovima nadležnog javnog preduzeća "Sombor gas" d.o.o., broj: 390/2016 od 06.12.2016. godine, na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gasne instalacije.

Vrelvodna mreža:

Prema tehničkoj informaciji nadležnog javnog preduzeća JKP "Energana" Sombor, broj: mz-61/16-us od 07.12.2016. godine, u blizini predmetne lokacije ne postoje izgrađene instalacije vrelovoda, te nema tehničkih uslova za priključenje na topl vodni sistem planiranog poslovno - proizvodnog kompleksa.

Saobraćajna infrastruktura:

Pristup kompleksa na javni put, na parceli kat. br. 28159 KO Sombor-2, ostvaruje se na osnovu uslova za izgradnju kolskog prilaza JP „Direkcije za izgradnju grada Sombora“ br. 1402/2016 od 08.12.2016. godine.

Priključenje na javnu saobraćajnicu, odnosno izgradnja dva kolska prilaza na javni put, treba da zadovoljava sledeće tehničke uslove:

- kolski prilazi treba da se izgrade tako da ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja na predmetnom putu;
- kolovozna konstrukcija prilaza se dimenzioniše prema merodavnom saobraćajnom opterećenju i važećim standardima, sa tvrdim kolovoznim zastorom ili istim koji ima postojeći kolovoz;
- širinu kolskog prilaza, kao i spoj ivica prilaza i javnog puta sa potrebnom horizontalnom zakrivljenošću odrediti u zavisnosti od dimenzija merodavnog vozila, a sve prema važećim standardima;
- kolski prilazi moraju biti izgrađeni tako da se ničim ne ugrožava stabilnost javnog puta, kao ni postojeći režim atmosferskih voda, niti da se ugrožavaju postojeće instalacije. Potrebno je u zavisnosti od funkcionisanja otvorenih kanala, predvideti ugradnju cevastog propusta ispod kolskog prilaza, zadovoljavajućeg poprečnog preseka.
- kolski prilazi treba da ispunjavaju i sve druge uslove i zakonske odredbe koje predviđa Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu dat je u grafičkom prilogu broj 6 „Skupni prikaz komunalne infrastrukture“ u R 1:500.

11. EVAKUACIJA KOMUNALNOG OTPADA

Za sakupljanje komunalnih otpadaka neophodno je postaviti sud za smeće kontejner zapremine 1.100 l i dimenzija 1,45×1,37×1,20 m, na betoniranom platou ili u okviru posebno izgrađene niše, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

12. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

| | |
|---------------------------|--|
| Način formiranja parcele: | parcela formirana objedinjavanjem postojećih celih kat. parcela br. 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2, a u okviru analitičko geodetskih tačaka br. 1, 2, 16601, 44843, 38686, 16603, 44845 i 44844 |
| Površina parcele: | 4114,00 m ² |
| Namena objekata: | Poslovni, proizvodni i prateći objekti kompleksa |
| Karakter objekata: | Stalan |

| | |
|---|---|
| Vrsta objekata (prema položaju na parceli) | Slobodnostojeći |
| Spratnost objekata: | <p>Spratnost poslovnog dela objekta je P+Pk (prizemlje+sprat), visina kote slemena objekta je 8,64 m, u odnosu na kotu platoa oko objekta.</p> <p>Obzirom na vrstu tehnološkog procesa spratnost proizvodnog dela objekta je P+0 (prizemlje), visina kote slemena objekta je 5,78 m.</p> <p>Spratnost natkrivenog skladišta je P+0. Kota najvišeg dela objekta je 4,20 m.</p> |
| Sadržaji objekata | <p><u>Poslovni deo objekta</u>-uprava: prijemna kancelarija, kancelarija knjigovođe, čajna kuhinja, toalet za osoblje i na spratu kancelarija direktora, kancelarija tehničkog direktora i toalet; zaseban deo objekta koji u prizemlju ima toalet za osoblje, prostoriju za magacionera, magacin alata i magacin rezervnih delova a na spratu stan domara.</p> <p><u>Proizvodni deo objekta</u> - radionica za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata: prostor za proizvodnju;</p> <p><u>Skladišni deo objekta</u> - prostor za uskladištenje gotove robe</p> <p><u>Objekat natkrivenog skladišta</u> - nadstrešnica za mehanizaciju i kalupe</p> |
| Horizontalni gabariti objekata: | <p>Poslovni deo objekta: 8,62 m x 10,30 m + 5,88 m x 12,00 m</p> <p>Proizvodni deo objekta: 12,00 m x 21,25 m</p> <p>Skladišni deo objekta: 12,00 m x 21,25 m</p> <p>Nadstrešnica: 22,54 m x 8,75 m</p> |
| Građevinska linija: | Građevinska linija je u odnosu na regulacionu liniju do lokalnog puta Sombor-Bački Monoštor "Šikara" pomerena za 20,00 m. |
| Površina pod objektom: | 1039,78 m ² |
| Bruto raz. građ. površina objekta: | 1199,36 m ² |
| Površina pod kolskim i pešačkim komunikacijama: | 2063,71 m ² |
| Površina pod zelenilom: | 1010,57 m ² |
| Indeks zauzetosti parcele: | 25,27 % |
| Indeks izgrađenosti parcele: | 0,29 |
| Kota poda prizemlja: | 0,00-88,40 m (apsolutna kota) |
| Parkiranje: | 4 parking mesta za putnička vozila |
| Pristup parceli: | Građevinska parcela ima trajno obezbeđen pristup sa javne površine direktno u širini od 3,50 m i 7,00 m. Kolski pristup je sa katastarske parcele 28159 KO Sombor-2. |
| Ozelenjavanje: | Slobodne površine koje nisu zauzete objektima i |

saobraćajnim površinama parterno su uređene i ozelenjene. 32,87 % od ukupne građevinske parcele je pod zelenim površinama.

13. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti neophodna inženjersko-geološka i geotehnička ispitivanja tla za ovu vrstu objekata, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS”, br. 101/15).

Seizmički stepen za opštinu Sombor iznosi 8⁰ MKS.

14. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U cilju sprečavanja, smanjenja svakog značajnijeg štetnog uticaja na životnu sredinu potrebno je primeniti mere koje su predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima, a to su:

1. Primeniti važeće tehničke normative i standarde propisane za izgradnju, korišćenje i održavanje ove vrste objekata
2. Predvideti odgovarajuću opremu, odnosno tehnička i tehnološka rešenja za smanjenje emisija zagađujućih materija u vazduh, na kritičnim mestima postrojenja
3. Obavezno vršiti vlaženje manipulativnih površina
4. Obezbediti tehničke i građevinske uslove za postavljanje opreme za merenje emisije u vazduh
5. Projektovati i izvesti odgovarajuću zvučnu zaštitu, kojom se obezbeđuje da buka emitovana tokom rada postrojenja ne prekoračuje propisane granične vrednosti; koristiti transportna sredstva i opremu usklađenu sa tehničkim propisima, u skladu sa važećim propisima
6. Obezbediti potpuni prihvat atmosferske vode sa internih manipulativnih, saobraćajnih i parking površina, njihov tretman u odgovarajućem separatoru masti i ulja, čije čišćenje sa preuzimanjem nastalog otpada se organizuje preko lica koje je registrovano ili ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada
7. Predvideti poseban prostor i odgovarajuću opremu za privremeno čuvanje procesnog otpada (betonska mešavina nezadovoljavajućeg kvaliteta, otpadne materije od čišćenja postrojenja i opreme, zasićeni filteri i sl.) kao i drugih vrsta otpadnih materija (komunalni i reciklabilni otpad, ostatak od čišćenja uređaja za prečišćavanje atmosferskih i otpadnih voda i dr.), u skladu sa propisima kojima se uređuje upravljanje otpadom, do predaje licu sa kojim je zaključen ugovor o preuzimanju, a koje je registrovano ili ima dozvolu za upravljanje tom vrstom otpada (sakupljanje, tretman)
8. Izvršiti uređenje i ozelenjavanje slobodnih površina (travnjaci, žbunasta i

- visoka vegetacija) u skladu sa projektom hortikulturnog uređenja
9. Planirati odgovarajuće mere zaštite od udesa; pribaviti saglasnost nadležne službe MUP-a na predviđene mere zaštite od požara
 10. Tokom probnog i redovnog rada, vršiti praćenje emisije u vazduh, nivoa buke, kvaliteta i količine otpadne vode pre upuštanja u recipijent
 11. Povremeno kontrolisati kvalitet ambijentalnog vazduha.

Imajući u vidu planiranu proizvodnju betona kapaciteta 30 m³/h, projekat izgradnje poslovno - proizvodnog kompleksa zbog potencijalnih negativnih uticaja, planiranih aktivnosti na životnu sredinu, u skladu sa Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Službeni glasnik Republike Srbije br. 114/2008) podleže zakonskoj regulativi kada je u pitanju zaštita životne sredine, odnosno utvrđeno je da se za Postrojenja za proizvodnju betona - betonjerke, uključujući i mobilna postrojenja kapaciteta preko 30 t na sat može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu.

Prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 135/2004 i 36/2009) nosilac projekta za koji se može zahtevati procena uticaja podnosi zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove zaštite životne sredine.

U postupku izrade urbanističkog projekta, zbog planirane izgradnje objekta na parceli koja se nalazi u zoni postojećeg porodičnog stanovanja, gde je u skladu sa namenama važećeg plana (GP-a) dozvoljena izgradnja proizvodnog objekta, pod uslovom da objekat svojom delatnošću ne ugrožava životnu sredinu, podnet je zahtev za dobijanje mišljenja Odseka za zaštitu životne sredine, Odeljenja za komunalne poslove Gradske uprave Grada Sombora, dana 05.12.2016. godine. Traženo je mišljenje nadležnog organa o potrebi izrade Studiju o proceni uticaja na životnu sredinu, u kojoj će biti predviđene specifične mere zaštite životne sredine u toku njegove realizacije, rada i zatvaranja, uz čije sprovođenje rad postrojenja neće negativno uticati na uslove životne sredine u zoni stanovanja.

15. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na lokaciji nema utvrđenih prirodnih i kulturnih dobara na osnovu smernica iz planske dokumentacije višeg reda.

Obaveza je investitora izvođenja radova, da ukoliko u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko - paleontološkog ili mineraloško - petrografskog porekla, a za koje se pretpostavlja da ima svojstvo spomenika prirode, o tome obavesti Zavod za zaštitu prirode Srbije i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

Na osnovu člana 109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ broj 71/94), obaveza izvođača radova je da ukoliko naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, odmah prekine radove i obavesti nadležni zavod i da preduzme mere da se nalaz ne ošteti, ne uništi i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

16. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI

Zaštita od požara se obezbeđuje izgradnjom planiranog sistema vodosnabdevanja, protivpožarne mreže, kao i profilima saobraćajnica, koji omogućavaju nesmetano kretanje protivpožarnih vozila. Primenom ovih mera ostvareni su osnovni, urbanistički uslovi za osnovnu zaštitu od požara.

Za predmetnu lokaciju nema posebnih građevinsko – tehničkih, tehnoloških i drugih uslova, već je potrebno da se objekti realizuju prema:

- Zakonu o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, broj 111/09);
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“, broj 8/95), prema kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekta;
- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Službeni list SFRJ“, broj 53/88, 54/88) i („Službeni list SRJ“, broj 28/95);
- Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91);
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozije („Službeni list SRJ“, broj 24/87);

Za izradu Urbanističkog projekta je pribavljeno mišljenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru, 09/29 broj 217 – 12836/2016 od 07.12.2016. godine.

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja kompleksa biće realizovana uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Radi zaštite od potresa objekat će biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

17. TEHNIČKI OPIS

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta:

Arhitektonsko rešenje poslovno – proizvodno - skladišnog objekta nudi objekat jasne koncepcije, ova namera postignuta je jednostavnom formom gabarita. Objekat je pravilnog geometrijskog oblika. Iz tog razloga, obrada fasade je prilagođena nameni objekta i predviđena je od trajnih materijala: opeka, aluminijum i prozirno staklo. Na prednjoj fasadi objekta je ispad na fasadi - erker, kao dekorativan elemenat. Kosi krov skriven je u krovnim nadzidima. Unutrašnja obrada prostora prilagođena je potrebama sadržaja.

Oblikovanje objekta, postrojenja za proizvodnju betona - betonjerke je u zavisnosti od tehnološkog projekta (tehnološka oprema diktira oblikovanje objekta).

Lokacija

Projektovani poslovno - proizvodni kompleks za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata (betonske galanterije), nalazi se u Somboru, uz lokalni put Sombor - Bački Monoštor „Šikara“, na građevinskim parcelama broj 20110/1 i 20109/4 KO Sombor 2. Građevinska linija objekta je od regulacione linije uvučena 20,00 m i orjentisana u pravcu severozapad–jugoistok.

Funkcija

Objekat je postavljen na 20,00 m od regulacione linije, a na min. 100 cm od susedne parcele 20109/3. Pristup unutrašnjosti parcele je obezbeđen sa lokalnog puta, broj parcele 28159. U dvorištu je obezbeđeno četiri parking mesta. Ulaz u upravno-administrativni deo objekta, spratnosti P+Pk je sa ulične strane. Vertikalna komunikacija u upravnom delu objekta ostvarena je preko dvokrakog AB stepeništa. Svi prostori su prirodno osvetljeni i ventilisani.

Konstrukcija

Upravni deo objekta je koncipiran kao zidana konstrukcija ukrućena AB horizontalnim i vertikalnim serklažima sa nosećim zidovima $d=25\text{cm}$ od giter blokova u kombinaciji sa AB gredama i stubovima. Međuspratna polumontažna konstrukcija kao i tavanica je FERT. Krovna konstrukcija je u osnovi dvovodna, nagiba 30° , krovna konstrukcija se izvodi od klasične drvene građe-četinari II klase. Elemente konstrukcije čine drveni rogovi, rožnjače i venčanice oslonjene na AB grede ili na međuspratnu konstrukciju. Krovni pokrivač je crep. Proizvodni deo objekta – radionica za proizvodnju betonskih elemenata i behatona je zidani objekat kao i upravna zgrada. Objekat ima vertikalno i horizontalno ukrućenje arm. betonskim stubovima i serklažima.

Objekat je visine 5,78 m bez tavske konstrukcije. Krovni nosači su čelični HOP profili sa čel. U rožnjačama pokriven trapezastim plastificiranim limom TP 35. Sva potrebna limena opšivanja i horizontalni i vertikalni oluci su od bojenog pocinkovanog lima.

Objekat je fundiran na trakastim armiranobetonskim temeljima. Dubina fundiranja i dimenzije temeljnih traka biće dati statičkim proračunom.

Zidovi

Svi spoljni, kao i unutrašnji nosivi zidovi su od opeka bloka, zidani u produžnom cementnom malteru 1:3:9, a unutrašnji su $d=12\text{ cm}$ takođe zidani od opeke u produžnom cementnom malteru sa horizontalnim serklažima u visini nadvratnika. Unutrašnji zidovi se malterišu u dva sloja produžnim cementnim malterom, gletuju i boje, a fasadni zidovi se oblažu demit fasadom $d=10\text{ cm}$ nakon čega se gletuju i boje.

Sanitarne prostorije i čajna kuhinja se oblažu zidnim keramičkim pločicama.

Plafoni

Svi plafoni se malterišu produžnim cementnim malterom, gletuju i boje bojom za zidove. U sanitarnim prostorijama postavljaju se spuštene plafoni od gips-

kartonskih ploča na podkonstrukciji, koji se takođe gletuju i boje bojom za zidove.

Podovi

Podovi u prostorijama namenjenim za boravak se oblažu laminatom, dok se u magacinima, čajnoj kuhinji, kupatilu i toaletima postavlja keramika. Na balkonima se postavlja mrazootporna granitna keramika. Ulaz u objekat, stapeništva i podesti se oblažu granitnom keramikom.

Prozori i vrata

Prozori i pešačka vrata su projektovani od plastificirane aluminijumske bravarije. Vrata za prolazak viljuškara i kamiona su industrijska segmentna vrata.

Instalacije

Grejanje je predviđeno na čvrsto gorivo ili pelet.

Objekat se priključuje na mrežu Elektrodistribucije.

Objekat se priključuje na vodovod, a kanalizacija će se priključiti na septičku jamu.

Objekat se priključuje na telefonske instalacije.

Iza poslovno – proizvodnog dela objekta biće izgrađeno otvoreno skladište. Konstrukcija skladišta sastoji se od armirano betonskih stubova samaca. Vanjske strane skladišta su ispunjene zidom od pune opeke debljine 25 cm. Konstrukciju krova čini metalna rešetka oslonjena na AB stubove i grede. Krovni pokrivač je trapezasti plastificirani limom TP 35.

Pored poslovno-proizvodno-skladišnog objekta biće izgrađena nadstrešnica. Osni razmak između stubova je 430 cm.

Svi stubovi, venci radiće se od armiranog betona MB 30 sa potrebnom oplatom i armaturom.

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkom prilogu broj 7 „Idejno arhitektonsko rešenje objekta“ u R 1:100

18. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Generalni plan grada Sombora, kojim je predviđena izrada projekta i ovaj Urbanistički projekat predstavljaju planski i urbanističko – tehnički dokument na osnovu kojih se izdaju lokacijski uslovi za izgradnju poslovno - proizvodnog kompleksa za proizvodnju prefabrikovanih betonskih elemenata na građevinskim parcelama broj 20110/1 i 20109/4 KO Sombor-2, a u skladu sa članom 57. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US i 98/13-US, 132/14 i 145/14).

Zainteresovano lice (investitor) treba da podnese zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Organ nadležan za izdavanje dozvole za izgradnju treba da izda lokacijske uslove, koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje.

Nakon izdavanja lokacijskih uslova zainteresovano lice (investitor) treba da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Urbanistički projekat je izrađen u tri originalna primerka i po overi će se čuvati u arhivi Gradske uprave grada Sombora.

URBANISTIČKI PROJEKAT
C. grafički prilozi

decembar 2016. godina

URBANISTIČKI PROJEKAT
D. dokumentacija

decembar 2016. godina
