
S.G.R. MODUL

S.G.R. MODUL

Penezić Sveto PR, ul. Kralja Petra i br. 112, Užice

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju izgradnju poslovnog objekta na k.p.
1845/1,1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju izgradnju poslovnog objekta na k.p. 1845/1,1844 и 1843/3
sve KO Sevojno

INVESTITOR: PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I PROMET KATMAR doo Sevojno
Mladovo bb,Sevojno

OBJEKAT: Poslovni objekat – specijalizovano skladište
na k.p. 1845/1, 1845/3, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

LOKACIJA: 1845/1, 1845/3, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

ODGOVORNI URBANISTA: Nebojša Milošević dipl. inž. arh.
Licenca br. 200 0018 03

AUTOR IDEJNOG
ARHITEKTONSKOG
REŠENJA: Aleksandar Dejić
mast. inž.gradj.
Licence br. 311 И00046 19

OBRADIVAČ: SGR "MODUL" Kralja Petra I 112

DATUM IZRADE: decembar 2021.god.

SADRŽAJ:

I_OPŠTA DOKUMENTACIJA:

1. Izvod iz APR-a
2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste
4. Isjava odgovornog urbaniste
5. Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta
6. Licenca odgovornog projektanta
7. Isjava odgovornog projektanta

II_OPŠTI DEO.....

1. Pravni i planski osnov
2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta
3. Granica i obuhvat Urbanističkog projekta
4. Status zemljišta u granicama urbanističkog projekta
5. Analiza postojećeg stanja
6. Stanje postojeće tehničke i komunalne infrastrukture
7. Uslovljenosti iz Izmene Plana generalne regulacije Kračagovo

III_NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT.....

1. Urbanističko rešenje sa numeričkim pokazateljima
2. Regulacija i nivelacija
3. Tehnički opis arhitektonskog rešenja objekta
4. Tehnički opis rešenja komunalne infrastrukture:
 - Vodovodna i kanalizaciona mreža
 - Elektroenergetska mreža
 - Telekomunikaciona mreža
 - Evakuacija otpada
5. Geotehničke karakteristike lokacije

IV_USLOVI I MERE ZAŠTITE.....

1. Zaštita životne sredine
2. Zaštita od požara

3. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama
4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
5. Smernice za sprovođenje

V_GRAFIČKI PRILOZI

URBANISTIČKO REŠENJE

- | | | |
|------|---|--------|
| 1.0. | Izvod iz PGR Sevojno – PROSTORNA ORGANIZACIJA NASELJA
SA PRETEŽNOM, DOPUNSKOM PRATEĆOM NAMENOM I PODELOM NA ZONE | 1:2500 |
| 2.0. | Izvod iz PGR Sevojno – URBANISTIČKA REGULACIJA
SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA | 1:2500 |
| 3.0. | Katastarsko – topografski plan sa granicom urbanističkog projekta | |
| 4.0. | Regulacija i nivelacija sa saobraćajnim rešenjem | |
| 5.0. | Parterno rešenje | |
| 6.0. | Skupni prikaz komunalne infrastrukture | |

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

- | | | |
|----|---------------------------------------|---------|
| | Numerička dokumentacija | |
| 1. | Idejno rešenje - Glavna sveska | |
| 2. | Idejno rešenje -Projekat arhitekture | |
| 3. | Grafička dokumentacija | |
| 1. | SITUACIONI PLAN – DISPOZICIJA REŠENJA | R=1:100 |
| 2. | OSNOVA PRIZEMLJA | R=1:200 |
| 3. | PRESEK I-I | R=1:200 |
| 4. | PRESEK II-II | R=1:200 |
| 5. | IZGLEDI | R=1:200 |

I _ OPŠTA DOKUMENTACIJA

Na osnovu ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI („Službeni glasnik RS“, br.72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010- odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013- odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014,145/14, 83/2018, 31/2019 , 37/2019, 9/2020 i 52/2021) doneto je sledeće:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste na izradi urbanističko- tehničke dokumentacije za:

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju izgradnju poslovnog objekta na k.p. 1845/1, 1845/3, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

ODGOVORNI URBANISTA: Nebojša Milošević dipl. inž. arh.
Licenca br. 200 0018 03

AUTOR IDEJNOG
ARHITEKTONSKOG
REŠENJA: Aleksandar Dejić
mast. inž.gradj.
Licence br. 311 И00046 19

Imenovana je odgovorna za izradu urbanističko - tehničke dokumentacije i poseduje licencu za odgovornog urbanistu, u skladu sa ZAKONOM O PLANIRANJU I IZGRADNJI („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 -ispravka, 64/2010- odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013- odluka US, 50/2013- odluka US, 98/2013- odluka US, 132/2014,145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021) .

SGR „MODUL”
Užice, Kralja Petra I br.112

Sveto Penezić dig

Datum: decembar 2021.god.Užice

Na osnovu ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI („Službeni glasnik RS“, br.72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010- odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013- odluka US, 98/2013- odluka US, 132/2014,145/14, 83/2018 , 31/2019 , 37/2019, 9/2020 i 52/2021) doneta je sledeća:

IZJAVA

odgovornog urbaniste o poštovanju propisa

Ovim izjavljujem da sam se pri izradi urbanističko –tehničke dokumentacije za:

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju izgradnju poslovnog objekta na k.p. 1845/1, 1845/3, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

INVESTITOR: PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I PROMET KATMAR doo Sevojno
Mladovo bb,Sevojno

pridržavala najnovijih propisa, standarda, tehničkih normativa, normi kvaliteta, shodno odredbama ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010- odlukaUS, 24/2011, 121/2012, 42/2013- odluka US, 50/2013- odluka US, 98/2013-odluka US,132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019,37/2019 i 9/2020) kao i važeće Izmena i dopuna Plana generalne regulacije Krčagovo („Službeni list grada Užica broj 73/2015.g)

ODGOVORNI URBANISTA: Nebojša Milošević dipl. inž. arh.
Licenca br. 200 0018 03

AUTOR IDEJNOG
ARHITEKTONSKOG
REŠENJA: Aleksandar Dejić
mast. inž.gradj.
Licence br. 311 W00046 19

PROJEKTNII ZADATAK

Na osnovu važećih tehničkih propisa, normativa i standarda, potrebno je uraditi URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju izgradnju poslovnog objekta na k.p. 1845/1, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno, u skladu sa idejnim rešenjem koje je izradio odgovorni projektant Aleksandar Dejić mast. inž.gradj. Licence br. 311 И00046 19

INVESTITOR:

PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I PROMET KATMAR doo Sevojno
Mladovo bb,Sevojno

II_ OPŠTI DEO

II_ TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013- odluka US, 50/2013- odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014,145/14,83/2018.g,31/2019, 37/2019 , 9/2020 i 52/2021).
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije " broj 32/2019)

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Plan generalne regulacije Sevojno („Službeni list grada Užica broj 5-4/2012.g)

2. Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta

Povod za izradu Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije kroz utvrđivanje urbanističkih parametara i kapaciteta infrastrukture za izgradnju Poslovnog objekta- specijalizovano skladište, odnosno primenu utvrđenih parametara regulacije i nivelacije shodno Planskom dokumentu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je:

- Definisanje urbanističko-arhitektonskog rešenja za građevinsku parcelu uskladu sa pravilima iz Plana generalne regulacije Sevojno („Službeni list grada Užica broj 5-4/2012.g)
- Stvaranje urbanističkih, arhitektonskih i infrastrukturnih uslova za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju planiranog objekta Poslovnog objekta- specijalizovanog skladišta

3. Granica i obuhvat Urbanističkog projekta

Urbanistički projekat izređen je na overenom katastarsko-topografskom planu dostavljenom od strane Geodetski biro Kljajic iz Užica.

Urbanističkim projektom obuhvaćene su katastarske parcele broj na k.p. 1845/1, 1845/3, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

Katastarska parcela 1845/1 K.O. Sevojno je prema podacima iz Kopije katastarskog plana i prepisu lista nepokretnosti (sastavni deo dokumentacije projekta) površine 1061m². Prema vrsti prava i obliku svojine vlasništvo je:

- Preduzeće "Katmar " doo – privatna svojina
- Vrsta zemljišta – zemljište u građevinskom području
- Kultura – zemljište pod delom zgrade

Prema podacima iz Katastarsko – topografskog plana parcela 1845/1 K.O. Užice je površine identične kopiji katastarskog plana - 1061m²

U V - listu : Podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima i nosiocima prava na njima:

Na kat. Parceli 1845/1 K.O. Sevojno nalazi se:

- objekat 1. spratnosti Su + PR+ S Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost - nosioc prava na objektu - Preduzeće "Katmar " doo

Katastarska parcela 1844 K.O. Sevojno je prema podacima is Kopije katastraskog plana i prepisu lista nepokretnosti (sastavni deo dokumentacije projekta) površine 2852m²..Prema vrsti prava i obliku svojine je Prema vrsti prava i obliku svojine vlasništvo je:

- Preduzeće "Katmar " doo – privatna svojina
- Vrsta zemljišta – zemljište u građevinskom području
- Kultura zemljište pod zgradom i drugim objektom

Prema podacima iz Katastarsko – topografskog plana parcela 1844 K.O. Sevojno je površine 2852m² U V - listu : Podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima i nosiocima prava na njima:

Na kat. Parceli 1844 K.O. Sevojno nalazi se:

- objekat 1. spratnosti PR Zgrada poslovnih usluga deo – objekat za skladištenje kartonske ambalaže - nosioc prava na objektu - Preduzeće "Katmar " doo

Katastarska parcela 1843/3 K.O. Sevojno je prema podacima iz Kopije katastarskog plana i prepisu lista nepokretnosti (sastavni deo dokumentacije projekta) površine 1832m². Prema vrsti prava i obliku svojine vlasništvo je:

- Mićović Desimir – privatna svojina
- Vrsta zemljišta – zemljište u građevinskom području
- Kultura – livada 5.klase

Prema podacima iz Katastarsko – topografskog plana parcela 1843/3 K.O. Užice je površine identične kopiji katastarskog plana - 1832m²

Katastarska parcela 1845/3 K.O. Sevojno je prema podacima iz Kopije katastarskog plana i prepisu lista nepokretnosti (sastavni deo dokumentacije projekta) površine 143m². Prema vrsti prava i obliku svojine vlasništvo je:

- Miljković Gordana – privatna svojina 1/3
- Nikolic Goran - privatna svojina 1/3
- Nikolic Milan – privatna svojina 1/3
- Vrsta zemljišta – zemljište u građevinskom području
- Kultura – ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište

Lokacija ima dobru insolaciju i ekspoziciju ka svim stranama sveta. Teren je u blagom nagibu, ocedan je i odvodnjava se prirodnim padom po terenu. Pristupna saobraćajnica je kat. parcela 1589 KO Sevojno - ulica Toplice Milana.

Kolski i pešački pristup obuhvatu Urbanističkog projekta omogućen je direktno preko postojećeg asfaltiranog puta– ulice Toplice Milana , koji se pruža duž zapadne granice obuhvata predmetnog projekta. Postojeći asfaltirani prilazni put je prema važećem planskom dokumentu određen kao javna saobraćajnica.

Granica Urbanističkog projekta prikazana je na grafičkom prilogu broj 2.1. Katastarsko –topografski plan sa granicom Urbanističkog projekta, R 1:500, u poglavlju Grafički prilozi - Urbanističko rešenje i istovremeno je granica detaljane urbanističke razrade.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE UP

	Y	X		
01.	7408972.62	4856654.45	12.	7408990.30 4856638.45
02.	7408974,28	4856650,83	13.	7409031.45 4856650.63
03.	7408976.87	4856645.19	1.	7408998.96 4856694.42
04.	7408980.66	4856636.94	2.	7409006.68 4856687.38
05.	7408981.81	4856634.44	3.	7409016.81 4856677.11
06.	7408986.67	4856636.74	4.	7409026.05 4856664.89
07.	7408988.82	4856631.75	5.	7409033.58 4856645.00

08. 7408991.06 4856626.55
 09. 7408974.18 4856674.74
 10. 7408974.32 4856674.68
 11. 7408980.84 4856679.15

6. 7408997.80 4856634.41
 7. 7408989.32 4856631.90

4. Analiza postojećeg stanja

Urbanističko rešenje zasnovano je na funkcionalnim i organizacionim zahtevima kolskog i stacionarnog saobraćaja, sprovođenju mera protivpožarne zaštite, uslovima uređenja slobodnih površina i prostornim ograničenjima lokacije.

Kolski pristup lokaciji planiran je saobraćajnim priključkom na gradsku saobraćajnicu koji se nalazi na k.p. 1589 KO Sevojno. Ne postoje posebni tehnički uslovi priključenja na lokalnu putnu i uličnu mrežu.

5. Stanje postojeće tehničke i komunalne infrastrukture

Predmetna lokacija je infrastrukturno opremljena i biće neophodno priključenje i opremanje prema potrebama projektovanog objekta.

Kolski i pešački pristup lokaciji je obezbeđen sa postojeće javne saobraćajnice – ulice Milana Toplice.

7. Uslovljenosti iz Plana generalne regulacije Sevojno („Službeni list grada Užica broj 5-4/2015.g)

- *Celina – zona:*

Gradjevinsko područje –ZONA 4 –Rubna gradska zona, podzona C4

- *Namena zemljišta:*

*Gradjevinsko zemljište ostalih namena
 -zaštićene neizgrađene površine*

- *Regulacione i gradjevinske linije:*

Planom je određena i definisana regulaciona linija, kao linija koja raydvaja površinu javne namene od površine ostalih namena medjusobno

Na delu kat. parcele 1844 KO Sevojno predviđena je izgradnja nove saobraćajnice , pristupne planiranom rang.

Regulaciona linija planirane saobraćajnice je definisana novim detaljnim tačkama broj 6711,6712,6713,6464,6465 i 6466 čije su koordinate date u Planu.Planirana regulaciona linija predviđa da se deo ppredmetne kat. parcele br.1844 KO Sevojno izdvoji za javno zemljište.

- *Pravila gradjenja i uredjenja*

Uredjenje zelenih površina

Slobodne,zaštićene neizgrađene površine u okviru i izvan granica gradjevinskog područja predstavljaju površine rezervisane za budući razvoj i deo su sistema otvorenih površina na kojima nije dozvoljena izgradnja

Zona 4 – rubna gradska zona

Za postojeće objekte koji se nalaze u okviru kategorije zaštićene neizgrađene površine, dozvoljeni su radovi na rekonstrukciji,sanaciji adaptaciji i tekućem održavanju.

Pravila uređenja za parkiranje vozila

Svaka rekonstrukcijai nova izgradnjauslovljena je obezbedjenjem dovoljnog broja parking mesta, u zavisnosti od namene objekta koji se mora obezbediti na sopstvenoj parceli.

Ovi standardi kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje na jedno parking mesto po delatnosti iznose:

Porodični stambeni objekti.....1 PM / 100-150m²

Trgovina i usluge1 PM / 70m² BRGP

NAMENA ZEMLJIŠTA

Na grafičkom prilogu "PROSTORNA ORGANIZACIJA NASELJA SA PRETEŽNOM, DOPUNSKOM I PRATEĆOM NAMENOM - PODELA NA URBANISTIČKE ZONE I PODZONE, dopunske i prateće namene predstavljaju kompatibilne namene. Pretežna namena zadržava karakter pretežne namene i mora biti zastupljena na nivou bloka (ili dela bloka sa istom pretežnom namenom) min. 51%.

Na površinama javnih namena pretežna namena mora biti zastupljena min. 51% a kompatibilne namene mah. 49%.

Na površinama ostalih namena svaka od kompatibilnih namena može biti i 100% zastupljena na pojedinačnoj građevinskoj parceli, na kojoj se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta na nivou bloka ili dela bloka. U tim slučajevima propisana je obavezna izrada Urbanističkog projekta.

Pretežne namene:Kompatibilne namene:

KOMERCIJALNI SADRŽAJI C1 komercijalni sadržaji C1 (trgovina, poslovanje, zanatstvo i usluge

1. Urbanističko rešenje sa numeričkim pokazateljima – bilansi površina

Predmet Urbanističkog projekta je urbanističko arhitektonska razrada lokacije radi promene i preciznog definisanja kompatibilne namene – Specijalizovano skladište za prateću namenu komercijalne delatnosti C1 u okviru Plana generalne regulacije Sevojno („Službeni list grada Užica broj 5-4/2012.g) u cilju izgradnje Poslovnog objekta u okviru kompleksa kartonske ambalaže "Katmar" Sevojno .

ZAKONOM O PLANIRANJU I IZGRADNJI („Službeni glasnik RS“, br.72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010- odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013- odluka US, 98/2013- odluka US, 132/2014,145/14, 83/2018, 31/2019 , 37/2019 i 9/2020) u članu 61. Stav 2. predviđeno je da se kroz izradu Urbanističkog projekta za urbanističko – arhitektonsku razradu lokacije može utvrditi promena i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti. Obzirom da se radi o namenama koje ne isključuju jedna drugu, odnosno poslovni objekat – skladište, dopunjuje sadržaje postojeće namene , može se smatrati kompatibilnom namenom KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA C1 - trgovina, poslovanje, zanatstvo i usluge.

Horizontalna i vertikalna regulacija definisane su gabaritima i spratnošću objekata (Idejno arhitektonsko rešenje objekta.)

Postojeće katastarske parcele ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, u pogledu planirane namene, veličine, oblika, kao i pristupa saobraćajnici. Planirana građevinska parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu u delu regulisanja priključenja na pristupni put ya koji vlasnik poseduje kupoprodajni ugovor, kao i neophodnim nivoom opremanja infrastrukturnom mrežom i objektima.

Na građevinskoj parceli, važe pravila izgradnje i uređenja prostora, u skladu sa pomenutim planskim dokumentom . Građevinska linija je planskim dokumentom nije definisana tako da je UP-om data odnosu na postojeću regulaciju.

Vrsta površine	Površina (m ²)	Stepen zauzetosti (%)
Saobraćajne i manipulativne površine	1928,0	61.52
Uredjene zelene površine	791,86	24.64
Bruto građevinska površina trotoara	259,5	8.00
Bruto građevinska površina prizemlja planiranog objekta + postojeći objekt 1 i 2	1127,0	21,90
Objekat 1.	417,49	
Objekat 2,	519,20	
UKUPNO	2224 m ²	100%

Dobijeni pokazatelji su u skladu sa maksimalnim urbanističkim parametrima datim Plana generalne regulacije Krčagovo („Službeni list grada Užica broj 73/2015.g) za predmetnu lokaciju koja se nalazi u Podzoni K 3.4. - SEKUNDARNE DELATNOSTI S2 komercijalni sadržaji, sportski objekti, sportski tereni i dečja igrališta, javna garaža, stanice za snabdevanjem gorivom, infrastruktura (objekti i mreže) i pratećom namenom komercijalni sadržaji – trgovina, zanatstvo, poslovanje koji:

P a r c e l a za izgradnju objekata komercijalne delatnosti sadržaje :	C1
maksimalna visina objekata	nije determinisana
minimalna površina parcele	500m ²
minimalna širina parcele 16.0m	
maksimalni indeks izgrađenosti "li"	1.2
minimalni procenat zelenih površina	25%

PRAVILA GRADJENJA

Namena objekta	Stanica za snabdevanje gorivom
Spratnost objekta	Planirani Pr
Horizontalna regulacija objekta:	Ovjekti postavljeni u okviru građevinskih linija (grafički prilog 4. Regulacija i nivelacija sa saobraćajnim rešenjem
Kota prizemlja planiranih objekata:	417,50m ^{nv}

2.REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulacija predmetne katastarske parcele definisana je koordinatama detaljnih tačaka UPa koje se poklapaju sa postojećim detaljnim tačkama i definišu regulacionu liniju kako je to prikazano u Planu u grafičkom prilogu 3. URBANISTIČKA REGULACIJA SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA.

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, pribavljeni su tehnički uslovi za priključak na gradsku saobraćajnu mrežu JP "Uzice razvoj" . Predmetnim uslovima su utvrđeni tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnih površina na predmetnoj lokaciji i utvrđena je mogućnost ostvarivanja kolskog prilaza predmetnoj katastarskoj parceli, sa javne saobraćajne površine. Pored toga definisani su posebni tehnički uslovi za organizaciju saobraćaja na parceli prema Pravilniku o tehničkim normativima za

pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara i definisan broj potrebnih parking mesta prema normativu.

POSTOJEĆE STANJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Predmetna parcela nalazi se na deonici Ulice Milana Toplice. Postojeća kolovozna površina je širine 3.5-3.8m. Do kolovoza ne postoje uređene trotoarske površine.

PLANIRANO STANJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Urbanističko rešenje zasnovano je na funkcionalnim i organizacionim zahtevima kolskog i stacionarnog saobraćaja, sprovođenju mera protivpožarne zaštite, uslovima uređenja slobodnih površina i prostornim ograničenjima lokacije.

Kolski pristup lokaciji planiran je saobraćajnim priključkom na gradsku saobraćajnicu koji se nalazi na k.p. 1589 KO Sevojno. Ne postoje posebni tehnički uslovi priključenja na lokalnu putnu i uličnu mrežu.

Prema Pravilniku o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Sl.glasnik RS“, br. 50/2011) saobraćajni priključak je upravan na osu gradske saobraćajnice, oblikovan lepezama radijusa 7,0m tj. 8,5m na osnovu krive tragova prohodnosti merodavnog vozila – protivpožarno vozilo. Dužina merodavnog vozila iznosi 7,00m. Kolovoznu konstrukciju saobraćajnog priključka projektovati u skladu sa kolovoznom konstrukcijom državnog puta tj. za srednje teško saobraćajno opterećenje, shodno uslovima geotehničkog elaborata za potrebe projektne dokumentacije i gradnje objekta. Za kolovoznu konstrukciju usvojena je fleksibilna kolovozna konstrukcija za srednje ekvivalentno saobraćajno opterećenje sa sledećim slojevima:

- asfalt beton AB11 d=5 cm
- bitumenizirani noseći sloj BNS22 d=7cm
- nevezani dkm frakcije 0/31,5 mm d=15 cm
- nevezani dkm frakcije 0/63 mm d=20 cm
- zamena nedovoljno nosivog tla d=30cm.

Oivičenje asfaltnih površina izvršiti prefabrikovanim betonskim elementima dimenzija 18/24cm.

Saobraćajnice unutar kompleksa planirane su tako da omogućavaju jednosmerno kretanje merodavnog vozila, uz nesmetanu manipulaciju prilikom utovara / istovara vozila. Manevar protivpožarnog vozila planiran je pri jednosmernom režimu saobraćaja unutar kompleksa tj. dvosmernom režimu saobraćaja u zoni pristupnog puta. Pristup parkiralištu putničkih vozila obavlja se saobraćajnim površinama nezavisno od usvojene putanje kretanja merodavnog vozila. U postupku izrade projektne dokumentacije, saobraćajni tokovi biće definisani projektom saobraćaja i saobraćajne signalizacije. Saobraćajne površine internih saobraćajnica iznose 1927,27m². Kolovoznu konstrukciju internih saobraćajnica projektovati u skladu sa kolovoznom konstrukcijom saobraćajnog priključka, shodno uslovima geotehničkog elaborata za potrebe projektne dokumentacije i gradnje objekta. Odvodnjavanje saobraćajnica unutar kompleksa vršiće se putem poprečnih nagiba ka zelenim površinama na parceli tj. postojećem internom sistemu atmosferske kanalizacije.

Pešački saobraćaj unutar kompleksa obavljaće se pešačkim stazama uz novoplanirani i postojeće objekte (širine 1,0m), te saobraćajnim (kolsko-pešačkim) površinama uz obavezu regulisanja saobraćaja adekvatnom saobraćajnom signalizacijom. Zastor trotoara planirati od asfalt betona AB8 na sloju dkm frakcije 0/31,5mm ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Shodno uslovima planske dokumentacije višeg reda, unutar kompleksa je predviđen i prostor za stacionarni saobraćaj – parkirališta kapaciteta 35 parking mesta, ukupne površine 430,0m². Parkiralište je organizovano u 4 celine sa upravnom šemom parkiranja, 30 parking mesta dimenzija 5,00 / 2,50m i jednom celinom od 5 mesta podužne šeme parkiranja dimenzija 5,50 / 2,00m. U fazi projektovanja, u zoni podužnog parkiranja predvideti parking mesta za osobe sa posebnim potrebama shodno uslovima Pravilnika.

Po obodu kompleksa predviđeno je uređenje zelenih / slobodnih površina. Svako postavljanje ograda i sadnju drveća na slobodnim površinama u zoni graničenja sa državnim putem, vršiti tako da ne ometaju preglednost javnog puta i saobraćajnog priključka, u cilju očuvanja bezbednosti saobraćaja.

Regulacija i nivelacija

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim linijama prema planskoj dokumentaciji višeg reda. Shodno idejnom rešenju objekta, usvojena apsolutna nula objekta je 360,00 mm. U nivelacionom smislu planirano je da se atmosferske vode odvede ka zelenim površinama i postojećem sistemu atmosferske kanalizacije na parceli. Usvojeni poprečni padovi saobraćajnih i pešačkih površina na parceli su 2,0- 2,5% . Nivelacija saobraćajnih površina prikazana je u grafičkom prilogu .

Zastor trotoara ispred objekata planiran je od betonskih ploča (behaton) debljine 5cm, granitnih kamenih kocki ili od štampanog betona, sa nagibom od 2% ka kolovozu, parkingu ili zelenoj površini. Ovičenje trotoara ka zelenim površinama planirano je betonskim ivičnjacima 12/18 cm , visine +0cm.

Na grafičkom prilogu „Regulacija i nivelacija sa saobraćajnim rešenjem, list broj 5, razmere 1:250, dati su svi poprečni i podužni padovi saobraćajnih površina, duž osovina saobraćajnica i na svim karakterističnim mestima date su kote nivelete, kao i sve koordinate osovinskih tačaka.

PARTERNO REŠENJE

Parternim uredjenjem parcele se planiraju asfaltne površine za stacionarni saobraćaj – interni parking kao i za dinamički saobraćaj – manipulativne površine. Uredjenje trotoara oko objekta podzumeva behaton-betonske ploče debljine 6cm u cementnom malteru i to od same osnove zgrade sa kote +0.00 uz nagib od -1.5%.

Pejzažnim uredjenjem parcele se planiraju zelene površine u vidu parkovskog travnjaka sa više grupacija kutivisanih sadnica. Veća travnata površina je bočno i iza objekta. Manja travnata površina ispred glavne fasade objekta ka pristupnoj saobraćajnici formirana kao obavezan zaštitni pojas zelenila.

Parterno i pejzažno uredjenje lokacije u svemu prema grafičkom prilogu br.5 Kompozicioni plan sa parternim i pejzažnim uredjenjem.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

Опште:

Услед повећања обима производње инвеститора „КАТМАР“ ДОО Сеојно, појавила се потреба за додатним простором за складиштење готових производа, па је на катастарској парцели бр. 1843/3 и 1844 КО Сеојно у улици Младово бб у Сеојну, предвиђена изградња специјализованог складишта.

Спратност објекта је Пр-приземље и садржи једну просторију за складиштење. Габарит објекта је 50,00 x 24,20 м.

Оријентација слемена је север – југ.

Основа приземља садржи складиште

На парцели 1844 Ко Сеојно постоје два објекта, од чега је један нелегално саграђен габарита 10.75 x 15.76 М и предвиђено је уклањање (рушење) истог, како би могао на парцели се саградити новопројектовани објекат (складиште).

Површина новопројектованог објекта:

Укупна нето површина објекта је 1195.20 m²

Укупна бруто површина објекта је 1210,00 m²

У обликованом смислу слободно стојећи објекат је са геометријски правилним линијским елементима.

Конструкција:

Конструкција објекта је класична. Темељи су пројектовани као армиранобетонски темељи самци, повезани темељним гредама од армираног бетона С25/30. Стубови и конструкција објекта је од челичних профила, затворена ЗН ТР фасадним лимом на подконструкцији, која је повезана са главном челичном конструкцијом објекта.

Кровна конструкција је челична коју чине главни носачи од НОР профила, роњаче, затеге и др. елементи а која је обложена ЗН ТР лимом 245.40 са антикондензним филцом

Подови:

Подови у складишту су АБ плоча, са завршном обрадом од феробетона.

Унутрашњи зидови су од ТР лима на подконструкцији која је повезана са челичном конструкцијом објекта.

Фасада је бојени ТР лим

Фасадни отвори су рађени од квалитетне ПВЦ столарије, застакљени нискоемисионим стаклом 4+16+4 пуњеним аргоном. Предвиђена су двоја сегментна врата за приступ теретних возила иједна пешачка врата у склопу сегментних.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроенергетске инсталације

У објекту нису предвиђене електроенергетске инсталације, па није потребно тражити услове од надлежних институција.

„КАТМАР“ ДОО је прикључен на електро мрежу. Број бројила је 33509, са одобреном снагом 96,00 kW.

Хидротехничке инсталације

У објекту нису предвиђене хидротехничке инсталације. Објекат ће се искључиво користити као магацински простор и није потребно тражити услове од надлежних институција.

„КАТМАР“ ДОО из Севојна у кругу фирме поседује два водомера, један за хидрантску мрежу пречника 2 цола и други за снабдевање водом пречника 1 цол.

Због не постојања могућности прикључка на канализациону мрежу, објекти фирме „КАТМАР“ су прикачени на водонепропусну септичку јаму, која је позиционирана у кругу фирме.

6. Stanje postojeće tehničke i komunalne infrastrukture

Vodovodna mreža

Snabdevanje vodom će se vršiti sa javnog vodovoda na postojeću vodovodnu liniju. Detaljno mesto šahta će biti određeno u razradi Projekta za građevinsku dozvolu.

Predviđena je odgovarajuća unutrašnja i spoljna hidrantska mreža za gašenje požara.

Kanalizaciona mreža

Objekat će imati poseban kanalizacioni šaht u dvorišnom delu parcele. Detaljno mesto šahta će biti određeno u razradi glavnim projektom. Atmosferske vode će se odvoditi po terenu.

Hidrantska mreža

Shodno uslovima nadležnog komunalnog preduzeća potrebno je projektovati spoljni hidrantski vodomer Ø50

Za potrebe protivpožarne zaštite projektovana je spoljna podzemna hidrantska mreža. Za potrebe spoljašnje hidrantske mreže planiran je hidrantski vodomer Ø50 na zelenoj površini pored ulaza u objekat.

U skladu sa PRAVILNIKOM O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA HIDRANTSKU MREŽU ZA GAŠENJE POŽARA Planirani podzemni hidranati, njegova udaljenost od objekta i pritisak u mreži zadovoljavaju sve kriterijume po Pravilniku. Položaj hidranata je takav da se na svakom delu objekta požar može gasiti sa najmanje 2 mlaza hidranata (položaj i rastojanja dati su u grafičkom delu projekta 8 Skupni prikaz komunalne infrastrukture). Položajno su određeni na odstojanju većem od 5 m od objekta i na dozvoljenom međusobnom odstojanju.

Elektroenergetska mreža

Postoje dovoljni kapaciteti u okviru kompleksa

Telekomunikaciona mreža

Objekat će se priključiti na telekomunikacije prema tehničkim uslovima preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d., 11000 Beograd, Takovska 2, broj 130803/3-2021

Evakuacija otpada

Za evakuaciju otpada koristiti sudove za smeće koji se smešteni na parceli Obzirom na BRGP objekta potrebno je obezbediti kontejnere (toplo cinkovane) zapremine 1,1m³ gabarita 1,37x1,20x1,45m na posebno izbetonirani plato u posebno izgrađenoj niši (u nivou kolovozne trake) u okviru parcele.

Sudovi za evakuaciju otpada moraju biti postavljeni su tako da omogućavaju nesmetan pristup i pražnjenje.

5. Geotehničke karakteristike terena

U daljoj fazi projektovanja za planiranu gradnju planirano je izvođenje neophodnih geoloških istraživanja, a sve u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima "Sl. Gl. RS" br. 101/2015.

"Pri izradi važećeg plana generalne regulacije nije rađen elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama sa rejonizacijom terena. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata na terenima na kojima je prisutna ili u prethodnom periodu evidentirana pokretljivost terena i klizanje tla, obavezna je izrada elaborata prema Zakonu o rudarstvu i geološkim istraživanjima ("Sl. glasnik RS", br. 101/2015). Prilikom izgradnje objekata obavezna je primena odgovarajućih pravilnika o seizmičnim dejstvima na konstrukcije: Pravilnik za građevinske konstrukcije ("Sl.gl.RS"br.89/2019) Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986. - nema zakonsku snagu). Područje istraživanja prema kartama seizmičke rejonizacije pripada složenim terenima na kojima su mogući potresi 6°, 7° i 8° MS5 skale. Seizmičnost terena i mogući priraštaji seizmičnosti ukazuju, da se pri gradnji na celom prostoru moraju poštovati propisi aseizmičke gradnje, što iziskuje detaljna seizmička ispitivanja za sve objekte investicione gradnje. Objekte predvideti za VIII (osmi) stepen seizmičnosti. Izgradnju objekata prilagoditi inženjersko-geološkim uslovima za predmetnu lokaciju."

IV_USLOVI I MERE ZAŠTITE

1. Zaštita životne sredine

Opšte mere zaštite životne sredine su:

- Potpuno infrastrukturno opremanje objekata, prema uslovima nadležnih institucija;

- Adekvatnim ozelenjavanjem i odabirom vrsta doprineti boljim zdravstveno-higijenskim uslovima nalokaciji;
- Buka koja se emituje od strane motornih vozila, nesme da prelazi zakonski predviđene norme;
- Projektovati zaštitu od požara spoljnom i unutrašnjom hidrantskom mrežom, saglasno protivpožarnim uslovima;
- Atmosferske vode sa platoa, parking prostora, kolskog prilaza pre upuštanja u kanalizaciju (kada se stvore uslovi za to) tretirati na taložniku, separatoru do nivoa standardnog kvaliteta;
- Čvrsti otpad koji se stvara tokom rada objekata mora biti skladišten i separisan po tipu (staklo, plastika, papir) na odgovarajući način (dovoljan broj kontejnera za dnevnu produkciju otpada). Osim ovoga treba sprečiti bilo kakvu mogućnost širenja otpada van objekata, a posebno prema otvorenim površinama.

Posebne mere zaštite životne sredine su:

Izgradnja objekta je predviđena upotrebom ekološki prihvatljivih materijala.

Obzirom na namenu objekta korišćenjem objekta ne nastaju nikakve štetne otpadne vode ili sl. osim fekalnih i atmosferskih.

Pri projektovanju uređenja na parceli osiguraće se primena svih propisa o zaštiti zemljišta, vode i vazduha.

Tehnička dokumentacija bi sadržala obavezne mere zaštite životne sredine propisane procenom uticaja na životnu sredinu, odnosno utvrđene mere zaštite od strane nadležnog organa, u skladu sa posebnim zakonima.

- Pravilnom dispozicijom i izborom fizičkih karakteristika objekata sve negativne uticaje objekta (buka, aerozagađenje, itd.) svesti na minimum.
- Izvesti odgovarajuću protivpožarnu zaštitu objekata
- Izvesti odgovarajuću zaštitu kompleksa od dejstva groma.
- Objekte graditi na propisanom rastojanju od infrastrukturnih vodova.
- Izvršiti pravilno odvođenje kišnih voda sa svih površina kompleksa
- Izvršiti pravilnu postavku svih elemenata infrastrukture uz njihovu međusobnu korelaciju.
- Obezbediti potrebne standarde uslova rada osoblja.

Projektno-tehničkom dokumentacijom predvideti takva rešenja i mere kojima će se sprečiti, odnosno onemogućiti zagađenje vazduha, zemljišta, podzemnih i površinskih voda tokom izvođenja radova, kao i po puštanju planiranog objekta u funkciju.

3. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Objekat je tako projektovati tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama omogućava nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Pri projektovanju objekta primenjena su rešenja koja omogućavaju licima sa posebnim potrebama neometano i kontinualno kretanje i pristup, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

Pristupni put parceli Višeporodično stambeno-poslovnog objekta je preko pristupne rampe koja je ujedno i saobraćajna komunikacija dok je pristup objektu obezbeđen preko koso podizne sklopive platforme koja se postavlja pored ulaznog stepenišnog kraka.

4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Shodno dobijenim uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo potrebno je:

- Poštovati specifičnost lokacije i očuvanje ambijentalne celine
- Funkcionalnim rešenjem izvršiti razdvajanje glavnih i servisnih komunikacija kao i otvaranje parternih pešačkih komunikacija u smislu aktiviranja prostora unutra bloka, stvaranjem odgovarajućeg ambijenta.

Na posmatranom prostoru nema evidentiranih kulturnih dobara.

Ukoliko se prilikom zemljanih i građevinskih radova u predmetnom prostoru otkriju objekti ili sadržaji kulture koji bi imali svojstva spomenika i koje bi trebalo zaštititi, dužnost je izvođača radova i investitora da o tome obaveste nadležne organe, koji će uvidom ukonkretne materijale propisati način i uslove njihove dalje zaštite.

5. Ostale mere zaštite i sanitarni uslovi

Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisamera zaštite od ratnih dejstava i elementarnih nepogoda, koji su obavezni kod projektovanja i izgradnje objekata. Opšti sanitarni uslovi mora da se obezbede za svaki objekat koji podleže sanitarnom nadzoru što je regulisano važećim pravilnikom i koji su sa aspekta zaštite zdravlja stanovništva od značaja za izgradnju objekata i uređenje prostora.

6. Smernice za sprovođenje

Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom, Zakonom i odgovarajućim podzakonskim aktima.

Pre potvrđivanja Urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju Urbanističkog projekta, u trajanju od sedam dana.

Nakon razmatranja primedbi i sugestija sa javne prezentacije, Komisija za planove vrši stručnu kontrolu Urbanističkog projekta i sačinjava pismeni Izveštaj sa predlogom o prihvatanju ili odbijanju.

Tek po otklanjanju eventualnih primedbi i potvrđivanju, Urbanistički projekat predstavlja pravni i urbanističko - tehnički osnov za neposredno izdavanje lokacijskih uslova, odnosno izradu projektno - tehničke dokumentacije i izdavanje građevinske dozvole.

Ovaj Urbanistički projekat je osnov za izdavanje Lokacijskih uslova u skladu sa čl.57 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020).