
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, 1845/3, 1844 и 1843/3 sve KO Sevojno

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

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 |

DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 0.0. Informacija o lokaciji i
- 1.0. Katastarsko topografski plan EV br. 268/21 koji je izradio Geodetski biro "Kljajić" jul 2021.
- 2.0. Kopija kat. plana kat. parcela br. 1843/3 i 1844 KO Užice br.953-1/2021-1270 od 02.09.2021.g
- 3.0. Izvod iz lista nepokretnosti br.1844 KO Sevojno od 02.09.2021.g
- 4.0. Izvod iz lista nepokretnosti br.1843/3 KO Sevojno od 02.09.2021.g
- 5.0. Tehnički uslovi JP "Užice razvoj", broj 09-1043/1 od 16.09.2021.g
- 6.0. Tehnički uslovi JKP "Vodovod" br.03-1211/2 od 08.09.2021.g
- 7.0. Tehnički uslovi JKP "Bioktoš" br.09-809/2-2021 od 23.09.2021.g
- 8.0. Tehnički uslovi izdati strane EPS Distribucija br.8M 1.0 - D-09.15. -1891061-21 od 21.09.2021.g
- 9.0. Informacija o lokaciji VI broj 353-288/21-02 od 08.04.2021.g
10. Mišljenje Komisije za planove I broj 350-59/21-02 od 24.04.2021.g

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 Aleksandar Dejić
REŠENJA: 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, 1845/3, 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:

- Definisane 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
- Objekat 1. Zgrada poslovnih usluga – objekat za skladištenje kartonske ambalaže - površine 419,0m²

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 detaljne urbanističke razrade.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE UP

- | | Y | X |
|----|------------------|------------------|
| 1. | X = 7412915.4100 | Y = 4855320.2600 |
| 2. | X = 7412918.4700 | Y = 4855324.7200 |

3.	X = 7412911.4200	Y = 4855329.5600
4.	X = 7412912.6600	Y = 4855351.6700
5.	X = 7412912.8400	Y = 4855354.9000
6.	X = 7412914.0800	Y = 4855354.2800
7.	X = 7412933.4600	Y = 4855344.6200
8.	X = 7412955.4300	Y = 4855331.2100
9.	X = 7412963.0000	Y = 4855329.3200
10.	X = 7412967.7800	Y = 4855329.1300
11.	X = 7412998.6600	Y = 4855328.1600
12.	X = 7413001.8100	Y = 4855328.2800
13.	X = 7413001.6584	Y = 4855338.2496
14.	X = 7413012.7200	Y = 4855344.3700
15.	X = 7413035.5000	Y = 4855359.0500
16.	X = 7413040.7500	Y = 4855342.8400
17.	X = 7413041.9900	Y = 4855339.0200
18.	X = 7413043.1700	Y = 4855327.7200
19.	X = 7413045.4300	Y = 4855316.8400
20.	X = 7413021.0000	Y = 4855293.5700
21.	X = 7412997.1500	Y = 4855268.9600
22.	X = 7412987.3384	Y = 4855275.2796
23.	X = 7412975.5984	Y = 4855283.4296
24.	X = 7412974.7800	Y = 4855284.0000
25.	X = 7412962.6084	Y = 4855292.4496
26.	X = 7412946.4184	Y = 4855301.6396
27.	X = 7412939.6600	Y = 4855305.4700
28.	X = 7412936.4400	Y = 4855307.3000
29.	X = 7412923.8184	Y = 4855314.4596

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 postojeću saobraćajnicu koji se nalazi na k.p. 1589 KO Sevojno - ulica Toplice Milana. 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 saobraćajnice – ulice Milana Toplice.

6. USLOVLJENOSTI IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE CEBOJHO („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 neizgradjene površine

- *Regulacione i građevinske linije:*

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

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

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 građevinskog 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 uredejenja za parkiranje vozila

Svaka rekonstrukcijaili nova izgradnja uslovljena 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 Urbanistički parametri na prostoru pretežne namene: centralne funkcije C1 (komercijalni sadržaji: trgovina, poslovanje, zanatstvo i usluge)

Parcela:

minimalna površina parcele 500m²

maksimalni indeks izgrađenosti "li"

2,0

maksimalni indeks zauzetosti "Iz"

60%

maksimalna spratnost objekata 4 nadzemne etaže maksimalna visina objekta

14,50m

min. % zelenih površina

20%

Na prostoru gde su pretežnom namenom obuhvaćeni objekti javnih službi, zeleni rekreativni prostori, sportsko-rekreativni centri, ostale zelene površine, saobraćajna i komunalna infrastruktura i objekti, primenjuju se pravila uređenja i građenja za ovu vrstu objekata.

Za postojeće objekte koji se nalaze između regulacione i građevinske linije, kao i za postojeće objekte koji se nalaze u okviru kategorije – zaštićeno neizgrađeno zemljište, dozvoljeni su radovi na rekonstrukciji (u postojećem gabaritu i volumenu), sanaciji, adaptaciji i tekućem / investicionom održavanju.

Na osnovu mišljenja Komisije za planove I broj350-59/21-02 od 23.0.2021.g prilikom razmatranja zahteva "Katmar" doo Sevojno za izgradnju na kat. parcelama 1845/1,1844 i 1843/3 KO Sevojno koje se nalaze na zemljištu ostalih namena, zaštićene neizgrađene površine, a kat. parcela br.br.1845/1 KO Sevojno se nalazi u okviru građevinskog zemljišta ostalih namena sa pretežnom namenom porodično stanovanje i pratećom namenom komercijalne delatnosti C1 kojim će se dati urbanistički parametri za sve tri parcele za sve tri parcele.

7. 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. Urbanističkim projektom definisan je Predlog parcelacije kojim se formira parcela kompleksa i odvaja regulacionom linijom iz Plana prosirenje saobaraćajnice. Planirana građevinska parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu u delu regulisanja priključenja na pristupni put za 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 u odnosu na postojeću regulaciju.

Vrsta površine	Površina (m ²)	Stepen zauzetosti (%)
Saobraćajne i manipulativne površine	1927,27	32,17
Uredjene zelene površine	1298,17	22,04

Bruto građevinska površina trotoara	259,5	4
Bruto građevinska površina prizemlja planiranog objekta + postojeći objekt 1 i 2	2065	35,00
Parkinzi	338,06	5
UKUPNO	2224 m ²	100%

Dobijeni pokazatelji su u skladu sa maksimalnim urbanističkim parametrima datim Plana generalne regulacije Sevojno („Službeni list grada Užica broj 5-4/2015.g):

„KOMERCIJALNI SADRŽAJI C1 komercijalni sadržaji C1 (trgovina, poslovanje, zanatstvo i usluge
Urbanistički parametri na prostoru pretežne namene: centralne funkcije C1 (komercijalni sadržaji: trgovina, poslovanje, zanatstvo i usluge)

Parcela:

minimalna površina parcele	500m ²	
maksimalni indeks izgrađenosti "li"		2,0
maksimalni indeks zauzetosti "Iz"		60%
maksimalna spratnost objekata	4 nadzemne etaže	maksimalna visina objekta 14,50m
min. % zelenih površina“		20%

PRAVILA GRADJENJA

Namena objekta	Specijalizovano skladište
Spratnost objekta	Planirani Pr
Horizontalna regulacija objekta:	Objekti postavljeni u okviru građevinskih linija (grafički prilog 4. Regulacija i nivelacija sa saobraćajnim rešenjem
Kota prizemlja planiranih objekata:	360,00m ^{nv}

8.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.

Saobraćajno rešenje- 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 mnm. 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. Oivičenje trotoara ka zelenim površinama planirano je betonskim ivičnjacima 12/18 cm , visine +0cm.

Na grafičkom prilogu „Saobraćajno rešenje-podužni profili, list broj 2.3., 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.

8. PREDLOG PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

Urbanističkim projektom je shodno Mišljenju Komisije za planove formiran kompleks i u Grafičkom prilogu 4.1. dat je Predlog parcelacije i preparcelacije kojim se definiše formiranje Gradjevinske parcele G 1. orijentacione površine 5885,0m² u čijem sastavu su 1845/1,1844,1845/3 i 1843/3 sve KO Sevojno kao i formiranje dve katastarske parcele i to deo kat. parcele - K1 1845/1 Ko Sevojno koji se pripaja planiranoj saobraćajnici- površine 13,30m² i deo kat. parcele 1750 Ko Sevojno K2 – koji se pripaja kompleksu zbog proširenja interne saobraćajnice u površini od 10,0m²

ANALITIČKO GEODETSKI PODACI NOVOFORMIRANE GRADJEVINSKE PARCELE

1. X = 7412918.4700	Y = 4855324.7200
2. X = 7412911.6296	Y = 4855329.4161
3. X = 7412912.1591	Y = 4855333.1891
4. X = 7412912.9221	Y = 4855346.2685
5. X = 7412912.8400	Y = 4855354.9000
6. X = 7412914.0800	Y = 4855354.2800
7. X = 7412933.4600	Y = 4855344.6200
8. X = 7412939.1730	Y = 4855341.1376
9. X = 7412955.4300	Y = 4855331.2100
10. X = 7412958.8503	Y = 4855330.3454
11. X = 7412963.0000	Y = 4855329.3200
12. X = 7412967.7800	Y = 4855329.1300
13. X = 7412998.6600	Y = 4855328.1600
14. X = 7413001.8100	Y = 4855328.2800
15. X = 7413001.6600	Y = 4855338.2500
16. X = 7413012.7200	Y = 4855344.3700
17. X = 7413035.5000	Y = 4855359.0500
18. X = 7413040.7500	Y = 4855342.8400
19. X = 7413041.9900	Y = 4855339.0200
20. X = 7413043.1700	Y = 4855327.7200
21. X = 7413045.4300	Y = 4855316.8400
22. X = 7413021.0000	Y = 4855293.5700
23. X = 7412997.1500	Y = 4855268.9600
24. X = 7412987.3400	Y = 4855275.2800
25. X = 7412975.6000	Y = 4855283.4300
26. X = 7412974.7742	Y = 4855283.9910
27. X = 7412962.6100	Y = 4855292.4500
28. X = 7412946.4200	Y = 4855301.6400
29. X = 7412939.6600	Y = 4855305.4700
30. X = 7412936.4400	Y = 4855307.3000
31. X = 7412923.8201	Y = 4855314.4599
32. X = 7412915.4100	Y = 4855320.2600

9. 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 podrazumeva 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 kultivisanih 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.

10. TEHNIČKI OPIS PLANIRANOG OBJEKTA

Usled povećanja obima proizvodnje investitora „KATMAR“ DOO Sevojno, pojavila se potreba za dodatnim prostorom za skladištenje gotovih proizvoda, pa je na katastarskoj parceli br. 1843/3 i 1844 KO Sevojno u ulici Mladovo bb u Sevojnu, predviđena izgradnja specijalizovanog skladišta. Spratnost objekta je Pr-prizemlje i sadrži jednu prostoriju za skladištenje. Gabarit objekta je 49,00 x 23,0 m

Orijentacija slemena je sever – jug.

Na parceli 1844 Ko Sevojno postoje dva objekta, od čega je jedan nelegalno sagrađen gabarita 10.75 x 15.76 m i predviđeno je uklanjanje (rušenje) istog, kako bi mogao na parceli se sagraditi novoprojektovani objekat (skladište).

Površina novoprojektovanog objekta:

Ukupna neto površina objekta je 1127.00 m²

Ukupna bruto površina objekta je 1142,00 m²

U oblikovanom smislu slobodno stojeći objekat je sa geometrijski pravilnim linijskim elementima.

Konstrukcija:

Konstrukcija objekta je klasična. Temelji su projektovani kao armiranobetonski temelji samci, povezani temeljnim gredama od armiranog betona C25/30. Stubovi i konstrukcija objekta je od čeličnih profila, zatvorena ZN TR fasadnim limom na podkonstrukciji, koja je povezana sa glavnom čeličnom konstrukcijom objekta.

Krovna konstrukcija je čelična koju čine glavni nosači od HOP profila, rožnjače, zatege i dr. elementi a koja je obložena ZN TR limom 245.40 sa antikondenznim filcom

Podovi:

Podovi u skladištu su AB ploča, sa završnom obradom od ferobetona.

Unutrašnji zidovi su od TR lima na podkonstrukciji koja je povezana sa čeličnom konstrukcijom objekta.

Fasada je bojeni TR lim

Fasadni otvori su rađeni od kvalitetne PVC stolarije, zastakljeni niskoemisionim staklom 4+16+4 punjenim argonom. Predviđena su dvojna segmentna vrata za pristup teretnih vozila i jedna pešačka vrata u sklopu segmetnih

9. STANJE POSTOJEĆE TEHNIČKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Vodovodna mreža

Kako je namena planiranog objekta – skladište – nema potrebe za vodom.

Objekat će koristiti postojeću spoljna hidrantsku mreža za gašenje požara.

„KATMAR“ DOO iz Sevojna u krugu firme poseduje dva vodomera, jedan za hidrantsku mrežu prečnika 2" i drugi za snabdevanje vodom prečnika 1"

Kanalizaciona mreža

Zbog ne postojanja mogućnosti priključka na kanalizacionu mrežu, objekti firme „KATMAR“ su priključeni na vodonepropusnu septičku jamu, koja je pozicionirana u krugu firme..

Atmosferske vode će se odvoditi slobodnim padom po terenu.

Elektroenergetska mreža

Postoje dovoljni kapaciteti u okviru kompleksa tj.budući objekat gravitira transformatorskoj stanici MBTS 10/0,4 "Katmar" Sevojno koja yadovoljava potreben kapacitete.

Evakuacija otpada

Za evakuaciju otpada koristiti sudove za smeće koji se smeštene 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 međusobnukorelaciju.
- 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.

11. 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, 9/2020 i 52/2021).

I _ DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

I_ IDEJNO REŠENJE