



БРОЈ : 003/2018 дана : 02.2018.г.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор:

И.М. „Матијевић“ д.о.о.

Седиште инвеститора:

Нови Сад, ул. Руменачки пут бр. 86

Власник у 1/1 дела:

И.М. „Матијевић“ д.о.о.

Објект:

ОБЈЕКАТ: Пословно малопродајни

**ЛОКАЦИЈА: Грађевинско подручје, улица Светог Саве бр. 23
Катастарска парцела бр. 2904 К.О. СРБОБРАН**

Место градње:

**К.О. Србобран, грађевинско подручје, улица Светог Саве бр. 23
Катастарска парцела бр. 2904 К.О. Србобран.**

У В О Д

На основу захтева инвеститора, И.М. „Матијевић“ д.о.о, Нови Сад, улица Руменачки пут бр. 86 израђен је Урбанистички пројекат за урбанистичко архитектонску разраду локације, катастарске парцеле бр. 2904 К.О. Србобран у грађевинском подручју, зони централних садржаја, у улици Светог Саве бр. 23 (угао улица Светог Саве и Милоша Обилића) који је основ за израду пројектне документације и његову реализацију, пословног малопродајног објекта.

1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), којим су дефинисани услови за израду, садржину, поступак потврђивања и спровођења урбанистичког пројекта, члановима бр. 60, 61, 62, и 63.

- Правилник о садржини, начину и поступку израде и докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник Републике Србије", број 64/15), којим су детаљније дефинисани услови за израду, садржину, поступак потврђивања и спровођења урбанистичког пројекта, члановима бр. 73, 74, 82 и 83.

- ИЗВОД из листа непокретности број: 8433 К.О. Србобран, који је издао Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности у Србобрану и Решење бр. 952-02-5-176-2017 од 04.04.2018. године.

- Копија плана водова број 956-01-22/2018, коју је издао Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности у Србобрану 05.04.2018.г.

- Катастарско - топографски план, израђен од стране Агенције „ГЕО-ЕН“ Србобран, Трг Републике бр. 1.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације насеља Србобран (Сл. Лист Општине Србобран бр. 11/12). Предметна катастарска парцела број 2904 К.О. Србобран се налази у зони центра и намењена је становању и планом су дефинисани правила уређења, степен комуналне опремљености, правила грађења, односно: намене и врсте објекта, спратност, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинских парцела, услови за прикључење на комуналну инфраструктуру, услови заштите животне средине, услови за озелењавање и други.

2 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Целина, односно зона у којој се предметна парцела налази

Локација на којој се планира изградња објекта налазе се у грађевинском подручју у Србобрану, улица Светог Саве бр. 23, на катастарској парцели бр. 2904 К.О. Србобран, у зони централних садржаја. Предметна катастарска парцела се граничи са регулационом линијом улице Светог и регулационом линијом улице Милоша Обилића (приступна насељска саобраћајница к.п. бр. 2879 К.О. Србобран).

Предметна катастарска парцела бр. 2904 је површине 5а 29м² (529м²) К.О. Србобран, грађевинско земљиште у грађевинском подручју, на којој су изграђена три објекта – 1 породично-стамбени објект П=110м², помоћни П=81м² и економски П=13м² (који је уклоњен), док је без одобрења за употребу на парцели изграђен економски објект. Сви постојећи објекти на парцели се уклањају.

Источна граница парцеле је улица Светог Саве (главна насељска саобраћајница к.п. бр. 5873/1 К.О. Србобран) – регулациона линија; северна граница парцеле је улица Милоша Обилића (приступна насељска саобраћајница к.п. бр. 2879 К.О. Србобран) – регулациона линија; западно и јужно од предметне катастарске парцеле су парцеле намењене становању и на којима су изграђени стамбени и помоћни објекти (катастарске парцеле бр. 2903 и 2905 К.О. Србобран).

Постојећа парцелација

Бр. к.п.	површина			Начин кор.	Врста земљишта	улица
	ha	a	m2	Кат. класа		
2904	0	1	10	Стамбени објекат	грађевинско	Светог Саве
	0	0	81	Помоћни објекат	грађевинско	Светог Саве
	0	0	13	Економски објекат	грађевинско	Светог Саве
	0	3	25	Земљиште уз зграду	грађевинско	Светог Саве

Катастарска парцела бр. 2904 К.О. Србобран

- Постојећи индекс изграђености = 0,39
- Постојећи индекс заузетости = 39,00%

3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Планом генералне регулације насеља Србобран, дефинисани су услови изградње на грађевинском земљишту, у зони централних садржаја, као и врста и намена објеката.

а.) ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 °MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошкопалеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015)
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних Планом детаљне регулације или важећим планом детаљне регулације за предметну зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.

6.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ – зона централних садржаја
Грађевинске линије - У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији.

Врста и намена објеката - Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби и ниже етаже објекта. Пословне делатности: које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени. Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле - У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, а из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији. То се односи на обе стране улице Светог Саве од раскршћа са Доситејевом улицом до раскршћа са улицом Милоша Обилића, затим обе стране Змај Јовине улице од раскршћа са Доситејевом улицом до раскршћа са улицом Вука Караџића, затим обе стране Карађорђевог улице од раскршћа са улицом Јована Поповића до раскршћа са Змај Јовином улицом, и даље обе стране улице Цара Лазара до раскршћа са улицом Милоша Обилића, затим обе стране улице Црњанског од раскршћа са улицом Светозара Марковића до Трга Слободе, затим јужна страна Трга Слободе и обе стране Трга Републике. Главни објекат се на парцели гради уз бочну границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У изграђеним блоковима поштовати постојећу оријентацију објеката (леви и десни систем градње у улици). У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 90%, док је за парцеле намењене (и) становању 60%;
- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 5,2, а за парцеле намењене (и) становању је 3,5 за вишепородично становање, односно 1,7 за породично становање;
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4+Пк, а укупна висина објекта (од нулте коте терена до коте слемена) не може прећи 22,0 m; За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то: кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта. Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле. Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта. Грађевинске парцеле се оградају, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградају. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле. Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије. Суседне грађевинске парцеле могу се оградјивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила - Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно. За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања. У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор. Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката - Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони. Фасаде објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим. Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената. Посебно обратити пажњу на одводњавање са последње етаже. Висина

назетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Приликом издавања локацијских услова и грађевинске дозволе обавезује се пројектант да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију. Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата. Надзиђивање објеката се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

Заштита суседних објеката - Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама; транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m; платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације; конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m. Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља. Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Грађевински

елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m; шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m, Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m². Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводе слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

3.1 Регулација и нивелација

- Задржава се у целини постојећа парцела број 2904 КО Србобран, односно нема промене регулације у односу на јавну површину – главна насељска саобраћајница (к.п. бр. 5873/1 К.О. Србобран) и сабирне насељске саобраћајнице (к.п. бр. 2879 К.О. Србобран). Распон нивелета у оквиру пројекта се креће од 84,30 m н.в. до 84,82 m н.в. Нивелационо решење ће се коначним уређењем простора кориговати у складу за захтевима новопројектованих објеката и партерног уређења.

3.2 Приступ локацији

Приступ локацијидоставним, сервисним и осталим моторним возилима је са јавне површине из улице Милоша Обилића (нови колски приступ у складу са новопланираним објектом и потребним паркинг простором) Имајући у виду да је улица Милоша Обилића приступна и једносмерна, планира се и колски приступ из улице Светог Саве, како би доставна возила могла изаћи са парцеле не кршећи саобраћајне прописе. Приступ малопродајном пословном објекту купцима и запосленима је са угла улица Светог Саве и Милоша Обилића, односно директно са регулационе линије.

3.3 Услови и мере за обезбеђивање приступачности површинама и објектима јавне намене лицима са посебним потребама

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру шеталишта, скверова, игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015). Приступ објекту је обезбеђен рампом док је непосредно испред улаза предвиђено и место за паркирање возила за кориснике са посебним потребама у складу са Правилником.

3.4 Начин решења паркирања

Стационарни саобраћај, односно простор за паркирање доставних, сервисних, путничких возила, као и бицикала обезбеђен на парцели инвеститора. У делу улице је простор који се користи као паркинг простор и у поступку издавања Локацијских услова дефинисати могућност коришћења простора за паркирање као паркинг простора. Паркинг простор на парцели је тротоаром повезан са свим приступима објекту. На парцели се предвиђа и резервна површина за паркирање уколико управљач пута, односно јавне површине не дозволи да се простор и даље користи за паркирање. У непосредном окружењу локације се налазе, библиотека, пошта, објекти намењени вишепородичном становању, малопродајни објекти где постоји простор намењен паркирању возила.

4 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Основни нумерички показатељи

Површина парцела	529 м ²
Површина основе објеката	202 м ²
Бруто развијена површина објеката	202 м ²
Индекс изграђености	0,38
Индекс заузетости	38,00%
Зелене површине	30,00 %
Манипулативне површине и поплочање	32,00 %
Број паркинг места	3-аутомобили, 1пм-за особе са посебним потребама), 1-возила на два точка, 1 - доставно возило

Предметна локација је катастарска парцела укупне површине 529м². Сви постојећи објекти на парцели се уклањају и планирају се следећи објекат:

1. Пословни малопродајни објекат (производи од меса и месне прерађевине) П+0
П=202,00м² Пбруто=202,00м²;

На парцели је заступљен колски и пешачки саобраћај, простор намењен стационарном саобраћају и сакупљању смећа, завршна обрада-бетон, односно бехатон плоче, што све укупно чини манипулативни простор. Остале зелене уређене површине су травнате са високим листопадним и четинарским дрвећем.

5 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На предметној локацији уређење зелених површина је потребно прилагодити основној намени и начину коришћења објеката; условима комуналних инфраструктурних објеката; безбедности објекта и саобраћаја.

Постојеће дрвеће задржати у највећем могућем проценту, уклонити само оно растиње које се налази на месту планираних објеката, угрожава саобраћај и комуналну инфраструктуру.

На парцели се планира формирање зеленог врта са биљним врстама садница карактеристичних за предметно поднебље (листопадно и четинарско дрвеће) у оквиру травнатим површина.

6 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребно обезбедити у **зони централних садржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура, односно;**

- Приступ на јавну, саобраћајну површину;
- Прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције;
- Прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера;
- Прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме.

Планиране трасе и прикључци свих инфраструктурних и комуналних објеката представљени су у графичком делу елабората.

6.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће саобраћајнице

Постојећи приступи парцели су коски (из улице Милоша Обилића, који се поништава због димензија и распореда новопланираног објекта, као и формирања паркинг простора и доставног приступа западно од објекта) и пешачки (из улице Светог Саве, који се трансформише у планирани колски приступ, односно излаз за парцеле). Планиран пешачки приступ малопродајном пословном објекту купцима и запосленима је са угла улица Светог Саве и Милоша Обилића, док се приступ доставним возилима планира из улице Милоша Обилића (у складу са новопланираним објектом и потребним паркинг простором), а имајући у виду да је улица Милоша Обилића приступна и једносмерна, планира се и колски приступ из улице Светог Саве, како би доставна возила могла изаћи са парцеле не кршећи саобраћајне прописе).

Планиране саобраћајнице

Прикључак на постојеће саобраћајнице извести од тврде подлоге или са истим забором као јавни пут, обезбедити потребну лепезу за проходност возила, уклопити планирану нивелету пута са постојећом и обезбедити неопходну носивост пута (лако саобраћајно оптерећење).

Минимална ширина саобраћајног прикључка је 3,5 m. Неопходно је да приступни пут омогући комфоран прилаз паркинг простору, односно објекту. Колски саобраћај, односно интерна једносмерна саобраћајница је намењена за доставна најфреквентнија возила на предметној локацији, за сервисна у одређеном термину, као и интервентна по потреби. У траси колског приступа је паркинг простор, који је даље повезан тротоаром са улазима у објекат. Ширина коловоза је условљена врстом доставних возила и планираном фреквенцијом интерног са планираним режимом кретања возила за једносмерни саобраћај(3,50m). Уколико је неопходно постоји и могућност окретања доставних возила са паркинг простора ка месту улаза из улице Милоша Обилића и изласка али не и приступа главној насељској саобраћајници, улици Светог Саве, већ трасом улице Милоша Обилића ка улици Јована Поповића. Приликом изградње свих

саобраћајних површина неопходно је узети у обзир оптерећења возила која ће је користити.

Паркирање је предвиђено под углом од 90°, стандардних димензија паркинг места ширине 2,50m и дужине од 5,0m, односно 6,00m обзиром да је пожељно обезбедити удобан приступ доставним возилима.. Од укупног броја постојећих и планираних паркинг места, 1 место је планирано за особе са посебним потребама, минималних димензија утврђених стандардима из Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15). Место је планирано на положају најближе приступу у објект за кориснике, без укрштања колског и пешачког саобраћаја. Бициклистички саобраћај је предвиђен на предметној локацији, а паркинг за бицикле и остале двоточкаше предвиђен је у делу паркинг простора на парцели са директним приступом пешачкој саобраћајници. Свим улазима у објект је обезбеђен пешачки приступ адекватне ширине. Обзиром да на јавној површини у улици Милоша Обилића испред у делу предметне парцеле постоји простор који се користи као простор за паркирање, који не ремети колски саобраћај имајући у виду да је улица једносмерна у правцу ка улици Јована Поповића, потребно је исходovati сагласност од управљача пута за даље коришћење предметног простора у исте сврхе, уз напомену да је део предметног простора потребно пренаменити у саобраћајну површину намењену пешачком саобраћају, која тренутно не постоји. Уколико је простор убудуће немогуће користити у те сврхе на парцели је предвиђена и резервна површина у оквиру зелене површине, на којој постоје услови за формирање додатног паркинг простора.

6.2 ВОДОВОДНА ИНФАСТРУКТУРА

Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа којим се дефинише следеће:

- Прикључно место на градском водоводу не може бити у лепези колског улаза;
- По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање;
- За време извођења радова, регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упада трећих лица су обавеза инвеститора односно извођача земљаних радова;
- Сваки пословни простор у склопу пројектног решења мора да има сопствени водомер;
- Постојећи објект је прикључен на градску водоводну мрежу, типским кућним прикључком;
- Обзиром да се изградња новог објекта планира на месту водоводног прикључка, пре отпочињања радова инвеститор је дужан да поднесе захтев за његово искључење на уличној мрежи водовода;
- За санитарне потребе одобрава се максимални прикључни вод пречника 1" са водомером пречника 3/4".
- У случају потребе за већим капацитетом прикључка на водоводну мрежу за санитарне потребе, неопходно је тражити посебну сагласност са приложеним прорачуном унутрашњих водоводних инсталација;
- За потребе изградње хидрантске мреже одобрава се максимални прикључни вод пречника ДН90мм;
- Прикључно место се омогућује из улице Светог Саве;
- За прикључну водоводну инсталацију утврђује се цевовод од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НР=10бар (СДР-17) црне боје са плавом уздужном линијом и трајним ознакама произвођача материјала димензија и радног притиска на сваком дужном метру;
- Водоводне цеви се полажу на постељицу од песка дебљине 10цм и затрпавају песком дебљине 30цм изнад темена цеви, а остатак рова земљом из ископа;
- Изнад темена цеви на висини од 30цм се поставља плава трака за обележавање са натписом „ВОДОВОД“;

- Обавеза је уграђивање водомера капацитета до Ø80мм узависности од пројектног захтева, а за мерење потрошене воде са хидрантских инсталација;
 - Обавеза је уграђивање водомера капацитета до Ø1/2" узависности од пројектног захтева за мерење потрошене воде у пословном простору;
 - Водомери се инсталирају у шахт унутрашњих мера минимум 150x200x120cm са армирано-бетонском плочом и ливено-металним или композитним поклопцем Ø600мм тежине до 30кг. Шахт водомера не сме да пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сувшахт);
 - Удаљеност шахта од објекта минимално 1м од регулационе линије максимално 1 метар;
 - Очекивани притисак у мрежи је 2,5 бара;
 - Повезивање водомера са линије градског водовода врши се уз присуство дистрибутера воде (ЈКП „Градитељ“.
- Предметна категорија објекта захтева изградњу унутрашње хидрантске мреже, коју је потребно испројектовати даљом разрадом пројектне документације, док није потребна изградња спољашње хидрантске мреже, а и у непосредном окружењу предметне локације се налази водоводни надземни хидрант.

6.3 КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак објекта на канализациону инфраструктуру се изводи према условима надлежног комуналног предузећа, уколико не постоји насељска канализациона мрежа, одвођење фекалних вода се не може решити затвореним канализационим системом, прикључком на насељску канализациону мрежу, дозвољена је, као прелазно решење, изградња бетонским водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3м од било ког објекта (како на парцели, тако и суседних) и границе парцела. Фекална канализација прихвата отпадне воде из објекта и одводи канализационим цевима до септичке водонепропусне јаме, без упијајућег бунара, лоциране да не ремети саобраћај и активности корисника простора а да је омогућен приступ сервисним возилима.

- Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта, површина паркинг простора и интерне саобраћајнице могу се без пречишћавања упустити на зелене површине унутар парцеле.

6.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру се изводи према условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

- На предметној парцели постоје изграђени објекти, који су прикључени на дистрибутивни систем електричне енергије, активни претплатнички однос, број 1581195997, који је заснован на име: И.М. „Матијевић“ д.о.о. Предвидети прикључење планираног пословног објекта (П_{одобрена} = 27,60kW) на нисконапонску подземну мрежу, која је изграђена у улици Светог Саве. Неопходно да се на погодном и приступачном месту на уличном делу спољашње фасаде објекта, према улици Светог Саве, на висини 1,00м од коте терена, обезбеди слободан простор димензија: ширине 430мм, висине 70мм и дубине 220мм, за смештај ормана мерног места ПОММ-1 (са једним трофазним двотарифним бројилом и сетом главних осигурача назначене струје 40А). Непосредно испод места уградње ормана мерног места, предвидети могућност за уградњу кабловске прикључне кутије типа ЕВ-1П/400. Новоуграђена КПК ће се на постојећу мрежу у улици Светог Саве прикључити по принципу „улаз-излаз“.

6.5 ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

Предметна парцела је опремљена гасним прикључком, који за новопланирану намену и изградњу објекта није потребан и на основу услова Ј.П. „Градитељ“ из Србобрана

дозвољава се укидање постојећег прикључка гасне инсталације, који може да се изведе након ископа радне јаме 1,0x1,0м дубине до трасе гасне инсталације у воду улице Светог Саве, коју је приликом извођења новопланираног колског приступа потребно прописно заштитити. При укрштању постојећег дистрибутивног гасовода са новопланираним подземним инсталацијама, минимално светло растојање треба да износи 0,20м. Приликом извођења радова, радни појас треба да се формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен. У близини гасовода ископ вршити ручно уз максималан опрез и све мере предострожности.

6.6 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Објект на парцели нема телефонски прикључак и интернет.

7 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Наручилац Урбанистичког пројекта не поседује инжењерско геолошке услове, имајући у виду да на предметној локацији постоје изграђени стамбени, помоћни и економски објекти више од 50 година, на којима нису евидентирани пукотине, слегање исп. У морфолошком погледу терен је равничарски, са просечном котом терена од око 84мнв. Ниво подземних вода није познат, али се може предпоставити да је у пролеће највиши а у јесен најнижи. На терену нису утврђени инжењерско-геолошки процеси (ерозије, клизања, скупљања и бубрења тла исп.) нити их треба очекивати током извођења радова.

Планирани објект нема планирану подземну етажу, дубина фундирања је до 1,0м, предвиђени су тракасти темељи.

У наставку реализације пројекта, потребно је узети у обзир смернице важећег Правилника о потребном степену изучености инжењерско-геолошких својстава терена за потребе планирања, пројектовања и грађења ("Службени гласнике републике Србије", број 51/96).

8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима, који регулишу конкретну област изградње. При пројектовању и извођењу радова, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно - хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

- Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, не наруши природна равнотежа биљног и животињског света или се на други начин деградира животна средина.

- На погодном месту да не угрожава кориснике простора а да је по потреби омогућен једноставан приступ сервисном возилу, предвиђен је и бетонски плато, озидан до висине 1,2м за сакупљање смећа. У делу зида ка зеленој површини, предвиђају се пропусти за несметано отицање атмосферске отпадне воде до зелене површине. Надлежно комунално предузеће ЈКП „Градитељ“ из Срборана одвози смеће са предметне локације.

9. Мере заштите непокретних културних и природних добара

9.1 Заштита непокретних културних добара

На предметној локацији не постоје заштићена културна добра, али у случају да се приликом земљаних радова на изградњи објекта открију непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези да омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима, као и касније чување, публиковање и излагање добара.

9.2 Заштита природних добара

На предметној локацији не постоје заштићена природна добра, али уколико се приликом извођења радова пронађу геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност обавеза извођача радова/налазача по Закону о заштити природе је да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска и преузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

10 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Предметна локација својим положајем, површином и окружењем одговара својој намени. Величина, облик и приступ парцели омогућава квалитетну организацију објекта и манипулативних површина.

Парцела је ограда нетранспарентном оградом укупне висине до 2,0 m ка суседним објектима намељени становању, која се задржава док се ка регулационим линијама улица Милоша Обилића и Светог Саве планира постављање нове, транспарентне ограде. На месту улаза на парцелу, односно приступа ограденом простору у делу ограде су формиран пропуси у виду капија потребне ширине, која се отвара ка парцели.

Планирани објекат је спратности П+0, висине 6м од коте терена (тротоара). Планиране просторије у објекту су продајни простор и простор ком имају приступ само запослени (комуникацијски простор, комора, тоалети, гардероба, канцеларија, простор за спреманице и остава), планиране бруто површине П=202,00м² (планиране нето површине П=135,60м²). Извођење објекта се планира у монолитном систему зиданих од блокова (опеке) дебљине зида 25цм са изведеним вертикалним АБ серклажима 25х25цм, сви повезани хоризонталним серклажима. Висина зидова објекта приземља је 3,5м. Кров је сложени, кровна конструкција дрвена, покривач тегола. Фасадна столарија је ПВЦ, застакљена термопан стаклом. Унутрашња обрада зидова и подова је у већини просторија керамичке плочице, што је условљено наменом објекта.

Саставни део Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације катастарске парцеле бр. 2904 К.О. Србобран су и услови надлежних предузећа:

- „ЕПС дистрибуција“ бр. 86.1.1.0-Д-07.02.- 54360/18 од 20.03.2018. године;
- Ј.К.П. „Градитељ“ бр. 331/2018-1 од 07.03.2018. године;
- Ј.К.П. „Градитељ“ бр. 416/2018-1 од 12.03.2018. године;
- Обавештење МУП-а, Сектор за ванредне ситуације бр. 217/2830/18 од 28.02.2018. године.

Урбанистички пројекат је израђен у три истоветна примерка од којих два преузима инвеститор а један остаје у архиви Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран. Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије бр. 72/09, 81/09-

исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13, 132/14 и 145/14) надлежни орган потврђује да је Урбанистички пројекат урађен у складу са важећим планским документима, Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу закона. Пре потврђивања пројекта, надлежни орган организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта и друге активности у циљу његовог потврђивања.

Израђивач УП:

Бернадица Орихан дипл.инж.арх.

Одговор. урбан. бр. Лиценце 200029503