



URBANPROJECT

Branka Radičevića 12/A, Stara Pazova, Republika Srbija



+381(60) 077 0776



+381(64) 64 45 420



darkoisailovic@icloud.com

office@urbanproject.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА НА КП. БР. 5643/15 К.О. НОВА ПАЗОВА

Наручилац:

„НАПРЕДАК“ а.д.

ул. Голубиначки пут б.б., Стара Пазова

**Обрађивач:**

„ URBAN PROJECT“ д.о.о.

ул.Бранка Радичевића бр. 12/А, Стара Пазова



URBANPROJECT

Одговорни урбаниста:

АЛЕКСАНДРА ВУЧИЋ, дипл.инж.арх.

Директор:

ДАРКО ИСАИЛОВИЋ, дипл.пр. планер

Стара Пазова, 2020. година

ПРЕДМЕТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 5643/15 К.О. НОВА ПАЗОВА
ИНВЕСТИТОР	"НАПРЕДАК" а.д. Голубиначки пут б.б. Стара Пазова
ОБРАЂИВАЧ	„URBAN PROJEKT“ Д.О.О. СТАРА ПАЗОВА ул.Бранка Радичевића бр. 12/А, Стара Пазова РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: АЛЕКСАНДРА ВУЧИЋ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста - лиценца бр. 200 1579 17 РАДНИ ТИМ: Сарадници: ДРАГАНА МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА ХАЏИЋ, дипл.инж.арх. ДАРКО ИСАИЛОВИЋ, дипл.просторни планер Директор: ДАРКО ИСАИЛОВИЋ, дипл.просторни планер

САДРЖАЈ

УВОД.....	5
-----------	---

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	7
2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	7
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	7
4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	7
5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ РАДНЕ ЗОНЕ ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА	8
6. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА.....	9

II АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ	10
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ	10

III РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	15
1.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	15
1.2. САОБРАЋАЈНО, РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	17
1.3. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	19
2. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	19
2.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ СА АНАЛИЗОМ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА	19
2.2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	20
3. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	21
3.1. Електроенергетска инфраструктура	21
3.2. Комунална инфраструктура	29
3.3. Електронско комуникациона инфраструктура	30
3.4. Гасификација и топлификација.....	32
4. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	32
5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	33
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА ..	36
7. ИДЕЈНА УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА СА ТЕХНИЧКИМ ОПИСОМ	37
8. БИЛАНС ПОВРШИНА	39

IV СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 40 |

ГРАФИЧКИ ДЕО

0. Катастарско-топографски план Р 1:2000	
0. Ситуациони приказ шире локације.....	Р 1:5000
1. Ситуациони приказ постојећег стања.....	Р 1:2000
2. Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења	Р 1:2000
3. Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре	Р 1:2000
4. Ситуациони приказ партерног уређења	Р 1:2000
4.5. Идејна архитектонска решења објекта	Р 1:100

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- регистрација предузећа
- решење о одређивању одговорног урбанисте
- лиценца одговорног урбанисте

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:2000 оверен од стране „ABSOLUT documents VS“ доо Стара Пазова, октобар 2019.год.
2. Подаци катастра непокретности за кат.парц.бр. 5643/15 К.О. Нова Пазова, од 03.02.2020. године
3. Захтеви и услови надлежних организација и институција

УВОД

Урбанистички пројекат за изградњу Дистрибутивног центра на кат. парцели бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова је урађен према условљеностима из Плана детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/19).

Предмет разраде урбанистичким пројектом је неизграђено грађевинско земљиште ван граница грађевинског рејона насеља, које се налази у североисточном делу катастарске општине Нова Пазова, односно у средишњем делу Централне радне зоне општине Стара Пазова. Заузима укупну површину од 4ха 11а 09м².

Урбанистичким пројектом се предвиђа уређење и изградња Дистрибутивног центра за складиштење воћа и поврћа са зреоницом банана. Овом изградњом планира се уз основни објекат, изградња и комплетних неопходних пратећих садржаја као што су портирница, резервоар и пумпа за хидрантску воду, трафостаница, агрегат и сл, са дефинисаним положајем и димензијама објекта, партерно и хортикултурно уређење слободних површина комплекса, обезбеђење приступа и потребног простора за паркирање, као и услови за прикључење објекта на инфраструктуру. Урбанистичким пројектом се кроз анализу постојећег стања, а на основу прописаних смерница из планског документа, и услова надлежних институција, дефинише начин изградње и уређења простора у обухвату Урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат се ради на захтев Инвеститора у свему у складу са чл.60-63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).

Подаци о захтеву

Наручилац Урбанистичког пројекта:

„НАПРЕДАК“ а.д.
Голубиначки пут б.б.
Стара Пазова

Опис задатка:

На постојећој катастарској парцели број 5643/15 К.О. Нова Пазова планира се уређење и изградња Дистрибутивног центра за складиштење воћа и поврћа са зреоницом банана.

За планирану изградњу Дистрибутивног центра, а на захтев инвеститора Идејно решење израдио је „МВВМ ИНГ“ доо, Нови Сад.

За потребе израде Урбанистичког пројекта геодетске послове, снимање и обрада, урадио је „ABSOLUT documents VS“ доо Стара Пазова.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА
НА КП. БР. 5643/15 К.О. НОВА ПАЗОВА

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

Плански основ:

- План детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/19). – у даљем тексту **План**

2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се ради са циљем дефинисања услова изградње и уређења Дистрибутивног центра за складиштење воћа и поврћа са зреоницом банана. Овом изградњом планира се уз основни објекат, изградња и комплетних неопходних пратећих садржаја као што су портирница, резервоар и пумпа за хидрантску воду, трафостаница, агрегат и сл, са дефинисаним положајем и димензијама објекта, партерно и хортикултурно уређење слободних површина комплекса, обезбеђење приступа и потребног простора за паркирање, као и услови за прикључење објекта на инфраструктуру..

Урбанистичким пројектом се врши урбанистичко – архитектонска разрада локације, са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја и формирање јединственог функционалног комплекса.

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата целу катастарску парцелу број 5643/15 К.О. Нова Пазова. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 41109m².

4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За потребе израде Пројекта коришћене су следеће подлоге:

- Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:2000 оверен од стране „ABSOLUT documents VS“ доо Стара Пазова

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Пројекта у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ РАДНЕ ЗОНЕ ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/19)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова (у даљем тексту План). Смернице дефинисане у Плану се разрађују овим Урбанистичким пројектом.

Наведеним Планом, у смерницама за спровођење плана, дефинисана је обавеза израде урбанистичког пројекта.

Планом је обухваћен простор у централном делу општине Стара Пазова у к.о. Стара Пазова и к.о. Нова Пазова. Са севера је ограничено Државним путем 2А реда бр. 127, са истока Државним путем 1А реда бр.1, са југа границом кат.парц.бр. 2040/1 и 2127/10 к.о Нови Бановци ка атару, и са запада комплексом Министарства одбране (Војни аеродром Батајница), и атаром Нове и Старе Пазове. У складу са одредбама Просторног плана општине Стара Пазова до 2025. године и основних премиса којима је дефинисана Централна радна зона, урађен је План детаљне регулације као урбанистички оквир за одређивање правила уређења и грађења на предметном простору. Основни циљ израде плана јесте да се изврши анализа предметног простора и испитају реалне могућности за активно укључење наведене зоне у околне просторне системе (насеобинске, саобраћајне, привредне и природне), у складу са планским поставкама из просторног плана општине и на основу услова надлежних институција.

Парцеле унутар обухвата већином представљају неизграђено грађевинско земљиште и тренутно се користе као оранице са једногодишњим засадима (њиве 2.–5. класе). Мањи део предметне површине представљају изграђени комплекси и садржаји који су претежно лоцирани дуж постојећих саобраћајних коридора. Изграђени садржаји су привредни комплекси из домена производних логистичких и комерцијалних делатности.

Грађевинско подручје обухваћено овим планом делимично је опремљено примарном инфраструктуром. Предметни простор комунално је опремљен у делу постојећих саобраћајних коридора. Постојећа комунална инфраструктура је приступачна за нове садржаје у појасу улице Главне и локалног пута Нова Пазова – Стари Бановци (Инфраструктурни коридор). На југозападу обухваћеног простора, налази се канализациони колектор као део регионалног канализационог вода отпадних вода Инђија–Стара Пазова–Нова Пазова. У коридору улице Главна постављена је комунална инфраструктура која опрема део радне зоне, а предвиђено је да главни водови инфраструктуре пролазе кроз поменути коридор одакле ће се снабдевати будући корисници простора. Снабдевање водом централне радне зоне вршиће се из општинског *Централног изворишта* путем формирања нових бунара, који ће снабдевати предметни простор. Водоводна мрежа која ће повезивати *централно извориште* и *Централну радну зону*, биће спајана са локалним насељским водоводима Старе и Нове Пазове кроз трасе намењене јавним саобраћајницама, како би се формирао систем „прстена“. Секундарна водоводна мрежа планирана је у свим будућим саобраћајницама са обе стране пута. Спровођење отпадних вода вршиће се посебном каналском мрежом од ПВЦ цеви које ће сву отпадну воду спровести до планиране регионалне канализације.

Мањи део зоне прикључиће се на постојећу фекалну канализацију *Источне радне зоне насеља Стара Пазова*. Други већи део зоне прикључиће се на планирани примарни вод дуж главне саобраћајнице зоне ка југоистоку све до реципијента – регионалног колектора. Технолошке отпадне воде, као и загађене атмосферске воде (паркинзи, сервис и сл.), после одговарајућег третмана спровести у уличну каналску мрежу преко уређаја за пречишћавање који се морају градити у оквиру сваког појединачног комплекса.

На појединим локацијама код испуштања технолошких вода мора се предвидети уређај за регистровање количине испуштених отпадних вода.

Неопходно је обезбедити редовну контролу квалитета испуштених и пречишћених вода од

стране овлашћене организације, при чему се мора водити рачуна о Правилнику који дефинише број узорака према количини воде. Напајање објеката и индустријских постројења у радној зони вршиће се из ТС 110/20кВ Нова Пазова преко посебног извода 20 кВ са правца Нове Пазове. Напајање потрошача вршити из дистрибутивних МБТС 20/0,4кВ чије ће се локације утврдити на основу потреба и динамике изградње у зони, односно на парцелама будућих потрошача.

Предметна локација се налази у оквиру **Блока 5**.

– Блок 5 је намењен изградњи робно-транспортних центара, логистичких центара, производно-пословних комплекса, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри.

Грађевинско земљиште ван грађевинских подручја насеља

Свака грађевинска парцела ван грађевинског подручја која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објеката који нису у супротности са претежном наменом (компатибилни садржаји). Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

6. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

За потребе израде Урбанистичког пројекта затражени, односно добијени су услови од:

Услови	Добијени	Број услова	Датум добијања услова
Телеком Србија, Извршна јединица Сремска Митровица	Да	A335-567609/1-2019	23.12.2019.
ЈКП „Водовод и канализација“ Стара Пазова	Да	12103	20.12.2019.
МУП, Сектор за вандредне ситуације, Сремска Митровица	Да	217-1011/20	20.01.2020.
Електродистрибуција Рума	Да	88.1.1.0.-Д-07.17.-5457-20	29.01.2020.
Одељење за стамбено комуналне послове и заштиту животне средине и инспекцијски надзор општине Стара Пазова	Да	501-312/2019-III-07	24.01.2020.
Ј.П. „Чистоћа“ Стара Пазова	Да	50/05	03.01.2020.
Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље	Да	138-53-01155-2/2019-14	24.12.2019.

II АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

- Општина: Стара Пазова
- Катастарска општина: Нова Пазова
- Број катастарске парцеле: 5643/15



Слика 1.

Катастарске парцела број 5643/15 која је предмет овог урбанистичког пројекта налази се у К.О. Нова Пазова. Укупна површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 41109m² (катастарско стање).

Централна радна зона налази се на територији општине Стара Пазова уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад) и представља окосницу развоја општине Стара Пазова.

Предметна парцела се налази у централном делу радне зоне у непосредном окружењу изграђених објеката. Главна саобраћајна повезаност предметне локације остварује се преко Инфраструктурног коридора који је директно повезан са петљом „Нова Пазова“ односно са Државним путем 1А реда.

Ортофото са границом Урбанистичког пројекта

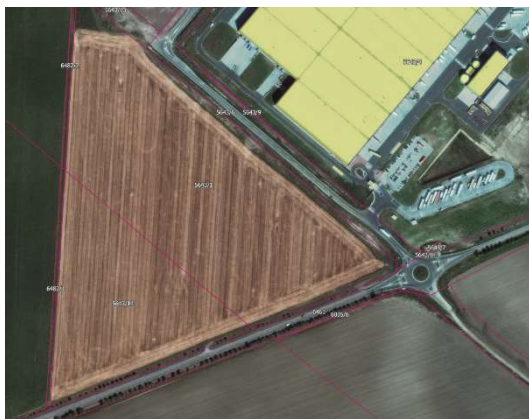
У непосредном окружењу будућег Дистрибутивног центра налазе се изграђени објекти познатих европских дистрибутивних ланаца као и објекти домаћих компанија.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Простор урбанистичког пројекта налази се северно у односу на Инфраструктурни коридор у делимично изграђеном окружењу.

Планирани Дистрибутивни центар се са западне стране граничи са кат.парц.бр. 6482/8, затим са североисточне и источне стране са кат.парц.бр. 5643/1, са јужне стране са кат.парц.бр. 6461 (Инфраструктурни коридор) која представља и приступну саобраћајницу и са југозападне стране са кат.парц.бр. 5643.

Катастарска парцела бр. 5643/15 К.О. Нова Пазова је неизграђена.



На парцели нема изграђених објеката и иста се користи у пољопривредне сврхе до привођења намени. Приступна саобраћајница (Инфраструктурни коридор) је изграђена и делимично комунално опремљена

Слика 2. Ортофото са приказом комплекса

III РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

1.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Планираним ситуационим решењем формира се пословни комплекс у оквиру кога се дефинишу начин уређења и коришћења простора.

У оквиру комплекса планирана је изградња Дистрибутивног центра чија је намена складиштење воћа и поврћа са зреоницом банана. Складиштење је предвиђено да се обавља у две целине – једна у којој су смештена складишта са зреоницом банана и друга у којој се складишти остало воће и поврће.

Складиште банана се састоји из две просторије намењене складиштењу зелених банана, 6 зреоница, као и манипулативног дела за пријем и испоруку банана. У оквиру манипулативног дела налази се и канцеларија магационера.

Пријем и испорука банана се врши преко две хидрауличне утоварне рампе.

Преостали део складишта, који је намењен складиштењу осталог воћа и поврћа, се састоји од 4 расхладне плусне коморе које могу међусобно независно да функционишу. Температура у коморама је од +2 до +8 степени целзијуса.

Испред комора се налази манипулативни простор, у коме је поред утовара робе у камионе и комбије могуће регално складиштење. Изнад дела манипулативног простора се налази галерија (висина пода галерије је на +4,68 м), на којој је могућ смештај амбалаже.

Смештај амбалаже је омогућен и у засебној просторији, која се налази уз комору бр. 4.

У манипулативном простору се налази и канцеларија за магационера, као и посебно издвојена пунионица за виљушкар. Планирано је истовремено пуњење 5 виљушкара.

Утовар камиона се врши преко 4 утоварне рампе и једног улаза за комби возила, која се утоварају унутар објекта.

Поред складиштења у објекту постоји и пословни (управни) део у коме су смештене канцеларије, санитарни чворови, гардеробе и друге просторије намењене запосленима.

Пословни део је организован на укупно три етаже (П+2).

У приземљу се налази улаз са степеништем и гардеробе са припадајућим санитарним чворовима. Планирано је 9 гардеробних ормарића у женској, односно 15 у мушкој свлачионици.

На првом спрату се налазе просторије за обедовање и одмор запослених, као и просторија за архиву, односно санитарна просторија са трокадером.

На последњем, другом, спрату су канцеларије запослених и сала за састанке. Укупно је планирано 3 канцеларије (директор, администрација и опен спаце), за укупно 19 запослених.

Са последњег спрата је остварен пешачки излаз на галерију изнад манипулативног простора.

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта, зона градње је дефинисана грађевинским линијама које су удаљене 10 метара у односу на регулациону линију. Приликом планирања изградње објеката и формирања зоне градње испоштована су сва удаљења у складу са планским документом.

Ограђивање и уређење комплекса

Комплекс се ограђује транспарентом оградом прописаном за ову врсту објеката висине 2,2m.

Све слободне површине се морају озеленети и редовно одржавати.

Изградња простора за одлагање смећа

Простор за одлагање смећа дефинисан је на графичком прилогу бр.3 – Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу. Планиран је простор за одлагање смећа у виду платоа. Плато је бетонски са потребним падовима и системом за одвод површинских вода. Плато је предвиђен за смештај контејнера за комунално смеће и амбалажни отпад. Површина за одлагање смећа мора бити носива и глатка, на нивоу прилазног пута.

За одлагање и одвожење смећа надлежно је јавно предузеће „Чистоћа“ Стара Пазова.

Тип контејнера у који се износи смеће одређује предузеће „Чистоћа“ Стара Пазова. Тачан број контејнера ће се одредити техничком документацијом. Осим стандардних контејнера могу се поставити и друге врсте контејнера, за одвајање отпада по врстама, али сви контејнери и канте морају имати исправне поклопце и морају бити затворени.

1.2. САОБРАЋАЈНО, РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Урбанистички пројекат не обухвата површине јавне намене ни јавне путеве. Међутим подручје УП се граничи са локалним путем (Инфраструктурни коридор) који представља једну од главних саобраћајница Централне радне зоне и у директној је функцији предметног комплекса из разлога што комплекс остварује непосредно прикључење на поменути саобраћајницу. С тога постоје одређени услови дати од стране Ј.П. „Чистоћа“, предузећа које је управљач локалних путева на територији општине Стара Пазова:

- Прикључак на главну саобраћајницу са предметне катастарске парцеле на којој је лоциран објекат треба да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила
- Минимална вредност лукова скретања на прикључку треба да буду 12 метара.
- Предвидети довољну ширину саобраћајнице за двосмерно кретање меродавних возила, односно минимум 6м.

И одређени општи услови које свакако треба поштовати:

- Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- За све евентуалне интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се управљачу локалног пута, у складу са важећом законском регулативом, у циљу прибављања пројектних услова (сагласности) за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих;
- Потребно је предвидети мере заштите од буке и осталих негативних утицаја на животну средину ободних парцела локалног пута.

Грађевински комплекс ће бити прикључен на јавну саобраћајну мрежу, односно локални пут – Инфраструктурни коридор регулације око 22m, чиме је у потпуности обезбеђена функционалност комплекса као јединствене грађевинске целине.

Са приступног дела саобраћајнице изводи се колски прилаз ка објектима. Приступна део саобраћајнице је 6,0 m у улици Инфраструктурни коридор, док је у улазно/излазној зони ширина 13,4m у улазу у комплекс.

Интерним саобраћајницама омогућено је маневрисање моторних возила унутар комплекса. У оквиру комплекса за потребе колског саобраћаја планирана је интерна саобраћајница ширине 6 метара која истовремено омогућава и маневрисање ватрогасних возила унутар комплекса. Интерна саобраћајница којом се остварује приступ објектима је са двосмерним кружним режимом саобраћаја. Елементи трасе одговарају условима за маневрисање меродавног ватрогасног возила, односно унутрашњи полупречник кривине који описују криве трагова возила је 7.0 метара, а спољашњи полупречник кривине износи 12 метара.

Све коловозне површине су са асфалтним коловозним застором.

Просторни положај интерних саобраћајница дефинисан је осовинским и теменим тачкама и дат је на графичком прилогу број 3. Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре (Р 1:2000).

Техничко регулисање саобраћаја кроз комплекс потребно је решити пројектом за грађевинску дозволу.

Паркирање

Стационарни саобраћај, односно паркинг површине су планиране на основу задатих норматива и намене објеката (према Плану) и просторних ограничења. Укупно је планирано 28 паркинг места за путничке аутомобиле (за запослене и посетиоце), затим 2 места за особе са инвалидитетом и 11 паркинг места за комби возила односно камионе. Функционалном концепцијом није предвиђено дуго задржавање теретних возила а укупни дневни промет је око 70 камиона.

Сва паркинг места налазе се непосредно уз интерну саобраћајницу на локацијама на којима је омогућено маневрисање путничких аутомобила и маневрисање ватрогасних возила.

Димензије паркинг места за путнички аутомобил произилазе из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака од/до возила и отварањем врата, као и услова за обезбеђење довољног простора за највећи број европских типова путничких аутомобила. Ширина паркинг модула је 2.5 m, а дужина 5.0 m. Код паралелне шеме паркирања ширина паркинг модула је 2.2 m, а дужина 5.5 m. Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору предвиђају се у близини улаза у објекте и означавају се знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 3.5 m. Код управне шеме паркирања потребно је обезбедити приступни пут ширине најмање 5.5 m, а код подужне шеме паркирања 3.0 m.

Поплочавање паркинг простора у јужном делу комплекса пожељно је извршити од растер блокова са елементима бетон-трава.

Одводњавање и нивелација

Терен целокупног комплекса је скоро идеално раван са нагибом од 0,44° (правац југозапад - североисток). Најнижа кота је 81,32 мнв у североисточном делу обухвата, а највиша 82,87 мнв у југозападном делу. Просечан пад терена целе локације износи око 0,75%, што се може сматрати идеално равним тереном и погодним за градњу.

Нивелациони план подразумева нивелационо решење прилагођено теренским условима уз дефинисање кота нивелете у зони раскрсница и подужних нагиба саобраћајних површина. Нивелационо решење дато је по ободу саобраћајнице и приказано је у графичком прилогу бр. 4.

Нивелационо решење условљено је нивелационим положајем интерне саобраћајнице, конфигурацијом терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је нивелациони план саобраћајних површина.

Одводњавање површинских вода се утврђује нивелационим решењем на нивоу комплекса, са најмањим падом од 0.5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле се не могу усмеравати према другој парцели.

Атмосферска канализација ће бити изведена са три повезана крака којима се атмосферска вода одводи и испушта преко сепаратора и таложника у предвиђену ретензију.

Положај у односу на регулациону линију и границе парцеле

На графичком прилогу бр. 2 приказане су планиране грађевинске линије у оквиру којих је дозвољена изградња. Грађевинске линије су дефинисане у односу на регулацију улице Инфраструктурни коридор и у односу на суседне парцеле. Све грађевинске линије су постављене на растојању од 10 метара у односу на регулациону линију. На овај начин су испоштована сва правила из Плана детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова.

Планирани објекти у комплексу налазе се унутар грађевинских линија. Главни објекат Дистрибутивног центра поставља се на удаљености од око 55 метара у односу на регулацију улице Инфраструктурни коридор.

1.3. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење слободних и зелених површина условљено је самом наменом објеката и положајем изграђених објеката. Зелене површине треба уредити са наглашеним заштитним карактером. Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина...) комплекса.

Зелене површине биће уређене као травнате, а могућа је садња ниског, средњег или високог растиња, уз услов да врсте не буду инвазивне и да крошње дрвећа не прелазе границе парцеле. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

2. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

2.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ СА АНАЛИЗОМ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Планирана намена простора, у обухвату Урбанистичког пројекта је складиштење.

У складу са Планом детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова, у оквиру Блока 5, дефинисани су урбанистички параметри и то:

- Висинска регулација износи максимум 18 метара кота венца објекта (осим реперних делова условљених технологијом)
- максимални индекс заузетости парцеле износи **60%**
- максимални индекс изграђености није дефинисан
- минимални проценат зелених површина износи 20% а на парцелама већим од 5ha зеленило на природном тлу је најмање 30%
- услови формирања парцеле - Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
- паркирање на парцели:
 - складишни објекти 1паркин место на 120м² или на 5 запослених

У табели су дати урбанистички показатељи који одређују капацитете новоформиране урбанистичке парцеле која се образује овим урбанистичким пројектом.

Изградња на грађевинској парцели је условљена дозвољеним урбанистичким параметрима наведеним у табели. Максимални коефицијенти се не могу прећи.

Планирани и максимални урбанистички параметри

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА		УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ					
Бр:	П комплекса (m ²)	БРГП (m ²)	П објеката у основи (m ²)	Спратност Макс. висина	Зеленило %	Индекс заузет.	Индекс изграђ.
5643/15	41109	ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ-ОСТВАРЕНИ УП-ом					
		4607,45	3796,97	П+галерија и П+2	69%	11%	0.11
		МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ					
		макс 24665,4 у висини од 18м	24665,4	18м	20%	60%	/

Анализом остварених урбанистичких параметара можемо констатовати да је планирана изградња Дистрибутивног центра апсолутно у складу са Планом детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова, односно да ниједан параметар није угрожен и да је већина параметара далеко испод максималних вредности.

2.2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле, датих овим Планом за карактеристичне целине. Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, које је изграђено или планом предвиђено за изградњу. Независно од намене, свака грађевинска парцела треба да има по правилу облик паралелограма или трапеза и мора имати приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова, који су прописани за грађевинску парцелу у урбанистичкој целини у којој се налази.

Предметна парцела је формирана грађевинска парцела.

3. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључке на инфраструктурну мрежу урадити у складу са техничким условима надлежних комуналних организација и постојећим стањем на терену. Приказ комуналне инфраструктурне мреже дат је на графичком прилогу бр.3.

- Општи услови за постављање предметних инсталација:
 - Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута.
- Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:
 - Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушавањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
 - Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране.
 - Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35m.
 - Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.
- Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:
 - Предметне инсталације морају бити постављене минимум 3,00m од крајње тачке на попречном профилу пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
 - На местима где није могуће задовољити услове из предходног става, мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

3.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе изградње објекта у комплексу предвидети сву неопходну електроенергетску инфраструктуру у свему према важећим прописима и сагласно чл. 60 до 63 „Закон о планирању и изградњи“ („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).

Списак закона, прописа, правилника, стандарда и техничких препорука ЕПС-а и Ј.П.ЕМС коришћених код израде урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19);
- Закон о безбедности и здрављу на раду („Сл.гласник РС“ бр.101/2005);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/2011, 80/2011, 93/2012, 124/2012);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и 20/15);
- Законом о заштити од јонизујућег зрачења („Службени гласник РС“, број 36/2009);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.74/90);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења од пренапона (Сл.лист СФРЈ бр.7/71 и 44/76);
- Правилник о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V (Сл.лист СФРЈ бр.61/74);
- Правилник о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V (Сл.лист СФРЈ бр.61/95);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферских пражњења (СЛ.ЛИСТ срј БР.11/96);
- Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 KV до 400 KV (Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988 год; (Сл.лист СРЈ бр.18 из 1992.год);

Напајање комплекса електричном енергијом

За планиране објекте (дистрибутивни центар, портирница, пумпе за хидрантски водовод) који су предмет овог Урбанистичког пројекта потребна је снага од

С_{мах}=550 KW.

Планирано је напајање објекта електричном енергијом са монтажне бетонске дистрибутивне трафостанице (МБТС) 10(20)/0,4 кВ, снаге 630 кВА.

Монтажна бетонска трафостаница је планирано да се лоцира уз регулациону линију ка Улици инфраструктурни коридор.

Прикључење комплекса планирати на основу Услови за израду Урбанистичког пројекта издатих од стране “Електродистрибуције Рума” под бројем 88.1.1.0.-D-07.17.-5457-20 дана 29.01.2020. год.

Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак:

- Напон на који се прикључује објекат: 20kV
- Фактор снаге: изнад 0,95
- Максимална снага: 630kW:

Напајање комплекса електричном енергијом предвиђено је на 20kV напонском нивоу. Објекат ће се напајати електричном енергијом из трафостанице 110/20кВ Нова Пазова. Место везивања прикључка на систем је извод 20кВ „Делезе“ из трафостанице 110/20кВ „Нова Пазова“, односно 20кВ кабловски вод типа ХНЕ 49-А 3х(1х150мм²) на релацији ТС 110/20кВ „Нова Пазова“ – УЗТС 20/0.4кВ „Делта“ који се расеца у траси 20кВ кабловског

вода у путном појасу улице Инфраструктурни коридор, испред предметне парцеле.

У грађевинском објекту будуће ТС 20/0,4kV предвидети и означити простор за смештај 20kV расклопног постројења, који је саставни део прикључка и који је део дистрибутивног система. Потребно је обезбедити простор за комотни смештај дистрибутивног СН блока пројектован и изграђен по свим важећим стандардима и прописима.

У будућим трафостаници оставити још слободног простора за могућност доградње нових 20kV ћелија како би постојела могућност увезивања будућег 20kV кабловског вода од ТС 110/20kV „Нова Пазова“.

Испред 20kV расклопног постројења обезбедити манипулативни простор од мин. 1200mm. Испод подне плоче предвидети слободан простор за полагање енергетских каблова, и отворе у подној плочи ради приступа. Просторију пројектовати и извести да се онемогући ширење пожара и предвидети посебан улаз којим ће бити обезбеђен неометан приступ овлашћеним лицима као и обезбедити од јавне површине до ТС приступни пут којим ће такође бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима. Ормани мерних места ће се налазити на унутрашњем зиду нових трафо станица и биће опремљени комплетном индиректном мерном групом.

Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему уз обавезну примену темељног уземљивача.

Од нисконапонског разводног ормана у новој трафостаници до разводних ормана (РО) обезбедити потребан број водова одговарајућег типа и пресека уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88 и 54/88 – испр.“ и „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95).

Опис прикључка до мерног места: Од места прикључења на систем до будуће трафостанице полаже се 20kV кабловски вод типа ХНЕ 49-А $3 \times (1 \times 150 \text{ mm}^2)$ и своди у водне ћелије СН блока будуће ТС 20/0,4kV „Напредак“.

Спољашње ел.инсталације чине:

- кабловски развод за напајање инсталација појединих објеката
- инсталације спољног осветљења и
- громобранске инсталације

За потребе приоритетних потрошача који морају имати стално напајање ел.енергијом поставиће се дизел ел.агрегат (Д.Е.А.) који се аутоматски активира код нестанка мрежног напона.

Новопланирани објекти треба да имају ел.инсталације слабе струје и то:

- телефонске инсталације
- инсталације ТВ
- инсталације рачунарске мреже као и
- инсталације сигурносних система.

Ове инсталације морају бити изведене према важећим прописима за ову врсту инсталација. Све изведене ел.инсталације пре активирања морају бити прегледане и испитане од овлашћених организација сагласно чл.192 и 193 “РТН за ел.инсталације N.N “(сл.лист СФРЈ 53/88 и 28/95).

За извршена испитивања овлашћена организација издаје стручни налаз као доказ о исправности истих.

Громобранске инсталације се морају периодично испитивати а период прегледа и испитивања зависи од утврђеног нивоа заштите:

- за објекте са нивоом заштите I сваке две године
- за II ниво заштите саке 4 године.
- за III и IV ниво заштите сваких 6 година.

За потребе унутрашњих инсталација пословних објекта постоји разводни ормар са потребним бројем извода за напајање потрошача електричне енергије.

Унутрашње електричне инсталације објекта

За потребе унутрашњих инсталација пословних објекта постоји разводни ормар са потребним бројем извода за напајање потрошача електричне енергије.

У објекту се предвиђају следеће електроенергетске инсталације:

- електро инсталације расхладног уређаја, расвете хлађених просторија и расхладне опреме
- електроенергетске инсталације
- телекомуникационе и сигналне инсталације
- инсталације аутоматске детекције и дојаве пожара
- термомашинске инсталације хлађених просторија, машинске инсталације расхладног уређаја и расхладне опреме
- термомашинске инсталације пословног дела (климатизација и вентилација)

Све унутрашње електричне инсталације се изводе сагласно „ПТН за електричне инсталације ниског напона“ и важећих стандарда СРПС Н.Б2.752, СРПС Н.Б2.741, СРПС Н.Б2.743, СРПС Н.Б2.754, СРПС Н.Б2.745, и др.

Код одржавања треба се држати прописа правилника за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ бр.53/88 и 28/95) „Правилника о техничким нормативима за гасне котларнице, /Сл.лист СФРЈ бр.10/90 и 52/90), СРПС Н.Б2.763, СРПС Н.Б2.762, СРПС Н.Б2, 364, СРПС – ИЕЦ 1024/1).

Громобранске инсталације за све објекте треба да одговарају стандарду СРПС-ИЕЦ 1024/1, СРПС-ИЕЦ 1024/1-1 БРПС Н.Б4.810 и „ПТН за заштиту објеката од атмосферских пражњења (Службени лист СРЈ 11/96).

3.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

На графичком прилогу бр.3 „Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ дате су трасе комуналне инфраструктуре са прикључењем на постојећу мрежу.

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Водоснабдевање

Планиран је прикључак на јавну градску водоводну мрежу.

Траса водовода који спаја централну радну зону са насељем Нова Пазова се налази уз саобраћајницу на јужној граници парцеле (Инфраструктурни коридор).

На месту прикључка је планиран водомерни шахт, постављен на парцели уз регулациону линију. Планираним прикључком објект би се напајао санитарном водом, а уједно би се обезбедило и пуњење резервоара воде за хидрантску инсталацију.

У водомерном шахту је планирана уградња раздвојених водомера (за санитарну и за хидрантску воду).

Димензија прикључне цеви је до Ø100 мм.

Према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Стара Пазова да би се могло извршити прикључење на водоводну мрежу неопходно је изградити следеће:

- за санитарне потребе максимум профил Ø50мм, а за противпожарну хидрантску мрежу Ø100мм

Хидрантска мрежа

За гашење евентуалних пожара на објекту предвиђена је спољна и унутрашња хидрантска мрежа, а све у складу са важећим прописима о противпожарној заштити. За напајање хидрантске мреже користи се вода из градске водоводне мреже индиректно, односно путем система за повишење притиска односно резервоара са пумпном станицом.

Највеће растојање између спољних хидраната је 80m, с тим да се пожар на објекту може гасити са најмање два спољња хидранта (предвиђен капацитет 20,0 l/s током 2 сата гашења пожара).

Растојање хидраната од зида објекта износи најмање 5 m, а највише 80 m.

Цеви разводног цевовода у мрежи хидраната и цеви за поједини хидрант имају пречник не мањи од 100 mm. Притисак у спољној хидрантској мрежи није нижи од 2,5 бара.

Мрежа је предвиђена од цеви ПЕ 110 mm за НП 6,0 бара коју чини прстен око објекта и 7 надземних пожарних хидраната 80mm.

Руководећи се Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара СЛ. ЛИСТ СФРЈ 30/91 предвиђена је у објекту **унутрашња хидрантска мрежа**. Унутрашња хидрантска мрежа, димензионисана за истовремени рад два противпожарна хидранта (5,0 l/s). Унутрашња хидрантска мрежа у објекту је постављена тако да је могуће штитити од пожара све просторије.

Канализација

Потребно је извести део канализационе мреже од ЦС-4 до новопланиране улице 4 у укупној дужини од око 500m профила 315 или 400mm.

Кота цеви у прикључном шахту (код кружне раскрснице) износи к.д.ц.=78,13m. Минимални пречник цеви је ДН 300 mm.

Прикључак на магистрални канализациони вод је планиран у близини портирнице. Канализационе цеви од објекта до парцеле су планираног пречника од ДН 160 mm. Планирана је уградња сепаратора масти, због отпадних вода из кухиња у објекту.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферска вода са кровних површина се спроводи у водонепропусну ретензију, која се планира на парцели.

Атмосферска вода са саобраћајних површина се такође спроводи у водонепропусну ретензију, уз претходни третман зауљених вода на сепаратору за уље и бензин.

Капацитет ретензије је у складу са меродавном количином атмосферских падавина (180 л/сек/ха) и износи око 300 м³.

3.3. ЕЛЕКТРОНСКО КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Пре почетка извођења радова неопходно је извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова и извршити њихову заштиту и обезбеђење.

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm од границе парцеле до ормана за телекомуникације сваког објекта (РЕК соба). Препорука за изведбу унутрашње инсталације је структурним каблирањем сваке канцеларије Ф/УТП кабловима, који морају бити категорије минимум 5е и не дужи од 90m.

Израду вертикалног оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву и негориву ПВЦ цев или каналице. У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних,

међуспратних коридора.

Све планиране трасе будућих (осталих) инсталација морају бити постављене на прописаним одстојањима у односу на трасу постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката.

Није дозвољена изградња и постовљање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад или испод постојећих подземних ТК каблова или кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања, као ни извољење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).

Прикључење планираних објеката комплекса на ТК мрежу извести према условима дистрибутера, предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, бр. А335-567609/1-2019 од дана 23.12.2019. године.

Правила грађења за телекомуникациону мрежу

Приликом изградње објекта инвеститор је у обавези да испоштује следеће смернице:

- Телекомуникациону мрежу градити на основу пројекта за грађевинску дозволу у складу са важећим законским прописима;
- Пројекат за грађ.дозволу мора у потпуности да испоштује прописане услове приближавања и укрштања наведених прописаних растојања код укрштања са телекомуникационим кабловима;
- Хоризонтална удаљеност најближих телекомуникационог и најближег електроенергетског кабла мора да износи најмање 50cm на деоници приближавања. Ако се ова удаљеност не може одржати, на тим местима између електроенергетских и телекомуникационих каблова поставити бетонске блокове или цигле постављене на кант као преграду између њих;
- На местима укрштања, угао укрштања треба по правилу да буде 90°, али не сме бити мањи од 45°. Вертикална удаљеност на месту укрштања између телекомуникационих и електроенергетских каблова мора да износи 30 cm. Ако се ова удаљеност не може одржати, на месту укрштања каблове мора поставити у заштитне цеви најмање дужине од 1m и у овом случају вертикална удаљеност не сме бити мања од 30cm;
- Сви метални делови телекомуникационих уређаја (разводних ормана, разделника и кабловских регала) морају бити уземљени.
- Извођач радова приликом извођења радова мора да предузме све потребне мере ради обезбеђења ТТ каблова;
- У случају настале штете инвеститор сноси трошкове санације;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.)

3.4. ГАСИФИКАЦИЈА

Није планирано прикључење на дистрибутивну гасну мрежу.

За грејање дела просторија објекта (просторије пословног дела, гардеробе, портирница и сл.) је планирано да се као енергент користи електрична енергија.

4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Конкретне услове о начину, врсти и дубини фундирања, дефинисати одговарајућим геотехничким елаборатима и детаљним геотехничким истраживањима, у оквиру наредних фаза пројектовања.

5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Обавеза је придржавања свих правила заштите и унапређења животне средине и природе (на основу планова вишег реда и Закона о заштити животне средине - „Службени гласник РС”, бр. 135/04 и бр. измена 36/09), за подручје обухвата пројекта како током изградње, тако и у периоду трајне намене која ће уследити после изградње.

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско-техничким мерама елиминисати или свести на минималну меру, присутне штетне утицаје.

Сав вишак материјала, отпад и сл. настао током изградње одмах уклањати са локације. Депоновање отпада се мора обавити под условима надлежне комуналне службе.

За одлагање комуналног отпада планирани су контејнери у оквиру посебног простора. Паркинг простори оивичени су зеленилом које делимично штити од буке и аерозагађења.

На основу члана 14. и 15. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04, 36/09 и 72/09, 43/11-УС) и других одредби које се односе на заштиту животне средине, прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу прибављања техничке документације и изградње објеката и простора:

– Интерне саобраћајнице и објекте инфраструктуре пројектовати и изградити/реконструисати у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту и намену објекта.

– Дуж саобраћајница и око паркинг површине формирати зеленило у функцији смањења утицаја буке и аерозагађења и извршити у складу са планираном наменом.

Заштита земљишта

У циљу заштите земљишта од деловања отпадних материја, неопходно је организовати контролу појаве штетних отпадних материја, њихово сакупљање, уклањање и брзо превозићење у нешкодљиво стање.

Забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада.

Образовати нове зелене површине, садњом адекватних биљних врста.

Заштита ваздуха

Потребно је формирати одговарајуће заштитне зелене засаде почевши од травног покривача, преко шибља и дрвећа чиме ће се обезбедити функционалност зеленила, у смислу заштите, током читаве године.

Заштита вода

Кроз предметни комплекс и у његовој близини нема водотокова.

Правила заштите од буке

Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). На подручју се не очекује повећан ниво буке.

Код садржаја који могу да представљају изворе буке не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке и мора се поштовати Закон о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010).

Сакупљање и одношење чврстог комуналног отпада

Одлагање отпада ће се вршити на месту одређеном за ту намену, у контејнере за одлагање отпада, смештеним на предвиђеним платоима. Предвиђено је да се плато за одлагање комуналног отпада смести уз планирану интерну саобраћајницу ради олакшаног приступа. Плоче платоа су предвиђене од армираног бетона са одговарајућом завршном обрадом.

За сваки контејнер потребно је обезбедити минимум 3m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазне саобраћајнице, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2m од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Приликом експлоатације објеката, не очекују се неповољни утицаји на животну средину.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу, у складу са важећом законском регулативом биће предат захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Као последица рада објеката јавља се 4 врсте отпада:

- дрвени отпад (сломљене палете и гајбице)
- папирни отпад (остаци кутија у које се пакује воће)
- пластични отпад (траке за палетирање и пластична амбалажа)
- органски отпад (трули плодови, заостало лишће и сл.).

Прве три врсте отпада се могу рециклирати. Процењене годишње количине овог отпада износе 12,5 тона пластичног отпада, 4,5 тона папирног и 8 тона дрвеног отпада, што износи око 25 тона на годишњем нивоу.

Што се тиче органског отпада, његова количина зависи од улазног квалитета воћа и поврћа, дужине чувања, брзине и плана продаје. У просеку га има до 0,1% од укупне ускладиштене количине. За пројектоване капацитете очекивано је да органског отпада буде до 15 тона на годишњем нивоу.

Отпад се складишти у контејнере за комунални отпад, који су лоцирани иза објекта (у близини машинске сале).

Услови заштите од елементарних непогода и ратних разарања

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава. Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и асфалтним коловозом и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност простора у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода.

Заштита људи и материјалних добара обезбеђује се планирањем и дефинисањем обавезе у складу са постојећом просторно - планском и законском регулативом:

- Законом о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91;48/94 и 116/2007);
- Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/2009, 92/2011 измена) ;
- Уредба о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92).

У циљу заштите од потреса при изградњи објеката мора се поступити по Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82,29/83,21/88,52/90).

Заштита од земљотреса

Подручје Урбанистичког пројекта налази се у сеизмичкој зони од 8° МСК скале.

У циљу заштите од земљотреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 52/90).

Заштита од пожара

За објекте предвидети све прописане мере заштите од пожара, а између осталих које се тичу:

- степена отпорности на пожар објекта
- путева за евакуацију
- путева за интервенцију ватрогасних екипа
- примене ватроотпорних материјала и премаза
- сигурносних инсталација
- обележавање путева за евакуацију из објекта,
- свему у складу са важећим законским прописима и стандардима као и мерама усвојеним правилима техничке праксе.
- Урбанистичким пројектом је предвиђен приступ ватрогасним возилима тако да им се омогућује прилаз објекту са свих страна. Предвиђене асфалтне интерне саобраћајнице уједно су планиране да служе и као пожарни пут. Интерним саобраћајницама је омогућен долазак ватрогасних возила и њихово несметано кретање и приступ до објекта. Приступне саобраћајнице треба да буду у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 8/95).

До објекта је обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта. Постојећом саобраћајницом (Инфраструктурни коридор) омогућен је долазак ватрогасних возила, и њихово несметано кретање и приступ до свих фасада објекта.

У оквиру комплекса за потребе колског саобраћаја планирана је интерна саобраћајница ширине 6 метара. Интерна саобраћајница којом се остварује приступ објектима је са

двосмерним кружним режимом саобраћаја. Елементи трасе одговарају условима за маневрисање меродавног ватрогасног возила, односно унутрашњи полупречник кривине који описују криве трагова возила је 7.0 метара, а спољашњи полупречник кривине износи 12 метара. Обезбеђена је и висинска проходност. Поред приступног пута за ватрогасна возила постоје и платои са којих се могу организовати и изводити ватрогасне интервенције. Приступна саобраћајница и интерне саобраћајнице унутар комплекса поседују карактеристике које задовољавају све захтеве правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“ бр.8/95).

Заштита од акцидентата

Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

Надзор, правилни начин руковања у складу са важећим прописима и контрола, основни су предуслови за спречавање могућих акцидентата.

Заштита од јонизујућег зрачења

Заштита од јонизујућег зрачења обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

У зонама повећане осетљивости морају бити испоштована ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромагнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

Заштита од утицаја електромагнетног поља је предвиђена применом заштитних мера приликом паралелног вођења и укрштања са енергетским водовима као и извођењем уземљења арматуре каблова на оба краја.

УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник 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).

У оквиру паркиралишта, предвиђено је обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS V. A9. 204.

Прилазе објектима и хоризонталне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На подручју Урбанистичког пројекта не постоје подаци о заштићеним природним добрима. Међутим, планом је утврђена обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко - петрографске појаве за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На подручју плана не постоје подаци о остатацима материјалне културе као ни грађевинског фонда са споменичким вредностима.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен (Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94).

7. ИДЕЈНА УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА СА ТЕХНИЧКИМ ОПИСОМ

ОБЈЕКАТ: ДИСТРИБУТИВНИ ЦЕНТАР

Објекат је у основи правоугаоног облика, са два анекса у виду пословног (управног) дела објекта и машинске сале.

Максималне габаритне димензије износе 80,58 x 49,56 метара.

На северној фасади, једним делом објекта се простире надстрешница. Габарити надстрешнице износе 46,38 x 5,00 метара.

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта износи 4.328,58 м², док је укупна нето површина објекта 4.146,37 м².

Спратност објекта је П+галерија, односно П+2.

Вертикална комуникација се одвија преко унутрашњег степеништа, које се налази у пословном делу.

Кота приземља објекта је ±0'00=83,00 м.н.в. и издигнут је у односу на приступне саобраћајнице за 110 цм.

Под управног дела је упуштен за 1 метар (-1'00=82,00 м.н.в.). Намена објекта је складиштење воћа и поврћа, са зреоницама банана.

Складиштење је предвиђено да се обавља у две целине – једна у којој су смештена складишта са зреоницама банана и друга у којој се складишти остало воће и поврће.

Складиште банана се састоји из две просторије намењене складиштењу зелених банана, 6 зреоница, као и манипулативног дела за пријем и испоруку банана. У оквиру манипулативног дела налази се и канцеларија магационера.

Пријем и испорука банана се врши преко две хидрауличне утоварне рампе.

Преостали део складишта, који је намењен складиштењу осталог воћа и поврћа, се састоји од 4 раскладне плусне коморе које могу међусобно независно да функционишу. Температура у коморама је од +2 до +8 степени целзијуса.

Испред комора се налази манипулативни простор, у коме је поред утовара робе у камионе и комбије могуће регално складиштење. Изнад дела манипулативног простора се налази галерија (висина пода галерије је на +4,68 м), на којој је могућ смештај амбалаже.

Смештај амбалаже је омогућен и у засебној просторији, која се налази уз комору бр. 4.

У манипулативном простору се налази и канцеларија за магационера, као и посебно издвојена пунионица за виљушкар. Планирано је истовремено пуњење 5 виљушкара.

Утовар камиона се врши преко 4 утоварне рампе и једног улаза за комби возила, која се утоварају унутар објекта.

Поред складиштења у објекту постоји и пословни (управни) део у коме су смештене канцеларије, санитарни чворови, гардеробе и друге просторије намењене запосленима.

Пословни део је организован на укупно три етаже (П+2).

У приземљу се налази улаз са степеништем и гардеробе са припадајућим санитарним чворовима. Планирано је 9 гардеробних ормарића у женској, односно 15 у мушкој свлачионици.

На првом спрату се налазе просторије за обедовање и одмор запослених, као и просторија за архиву, односно санитарна просторија са трокадером.

На последњем, другом, спрату су канцеларије запослених и сала за састанке. Укупно је планирано 3 канцеларије (директор, администрација и опен спаце), за укупно 19 запослених.

Са последњег спрата је остварен пешачки излаз на галерију изнад манипулативног простора.

ОБЈЕКАТ: ПОРТИРНИЦА

Објекат портирнице је лоциран на колско-пешачком улазу на парцелу.

Постављен је између две саобраћајне траке, тако да се из објекта може истовремено контролисати и улаз и излаз возила.

Објекат се састоји из две просторије: портирнице и тоалета. Под објекта је издигнут за 80 цм у односу на коту тротоара.

Конструкција објекта је од челичних профила, на бетонском постаменту. Зидови и кров се изводе од панела са ПИР испуном, дебљине 12 цм.

ОБЈЕКАТ: ПРОСТОРИЈА ЗА ПУМПЕ СА РЕЗЕРВОАРОМ

Објекат је намењен смештају електро и дизел пумпе за повишење притиска воде у хидрантској мрежи. Удаљен је 10 метара од машинске сале главног објекта.

Конструкција објекта је од челичних профила, на бетонском постаменту. Зидови и кров се изводе од панела са ПИР испуном, дебљине 12 цм.

Поред објекта је планиран спољни челични резервоар за хидрантску воду, капацитета који је потребан за хидрантске инсталације (20 л/с, током 2 сата гашења пожара).

Запремина резервоара је 144 м³, односно 144000 литара воде.

ОБЈЕКАТ: ПЛАТО ЗА АГРЕГАТ

Планирани агрегат је спољни, са погоном на дизел гориво. Лоциран је у близини пословног дела главног објекта.

Агрегат се поставља на бетонски постамент и ограђује жицом.

Описи технолошког процеса складиштења воћа и поврћа

Планиране су две врсте складиштења воћа и поврћа у објекту: складиштење са зреоницом банана и складиштење осталих врста воћа и поврћа.

Банане се допремају у објекат као незреле и потом се складиште у две коморе за складиштење зелених банана. Температура у овим коморама је 14°Ц (температура на којој се зрење зауставља). Из ових комора се транспортују у зреонице (укупно је планирано 6 просторија), где се одвија процес дозревања банана, који траје 4 до 8 дана.

Дозревање се врши у коморама, уз коришћење гасне мешавине на бази етилена. Ова мешавина је незапаљива и обезбеђује безбедност у раду.

Након дозревања, банане се преносе у манипулативни простор бр. 2, одакле се утоварају у возила и превозе до купаца (малопродајни објекти).

Складиштење осталих врста воћа и поврћа је предвиђено у преостале 4 коморе и у манипулативном простору бр. 1. Температура у коморама је прилагодљива (од 2 до 8 °Ц) и зависи од врсте воћа и поврћа које се складишти.

За довоз и одвоз робе планирано је укупно 6 хидрауличких претоварних рампи и један засебан улаз за комби возила. Предвиђено је да комби возила уђу у објекат (због температурног режима у манипулативном простору). Планирано је механичко вентилисање тог дела простора, ради одвођења издувних гасова.

Воће и поврће се у коморама складишти на еуро палетама, које се постављају на регалне полице и по поду комора.

У манипулативном простору бр. 1, као и на галерији изнад њега, планирано је препакивање воћа и спремање за испоруку крајњим корисницима (малопродајни објекти).

Оквирно задржавање робе у дистрибутивном центру је неколико дана.

Поред складиштења воћа, у објекту је планирана и просторија за складиштење амбалаже, као и спољни наткривени простор (надстрешница Н1), који има исту намену.

Такође, испред надстрешнице се налази плато на коме је омогућено спољно складиштење палета. Димензија овог платоа је око 1250 м².

КОНСТРУКЦИЈА

Носећа конструкција објекта је армирано-бетонска монтажна префабрикована конструкција у скелетном систему.

Главни конструктивни систем објекта сачињавају префабриковани вертикални и хоризонтални носећи елементи у рамовском систему. Вертикални носећи елементи су конзолни армирано-бетонски стубови, повезани у рамовски систем са префабрикованим армирано-бетонским главним носачима и гредама у нивоу галерије.

Рамови су у подужном правцу повезани рожњачама у нивоу кровних равни, односно префабрикованим армиранобетонским плочама у нивоу галерије, чиме је формиран један просторни систем.

Међусобно (осовинско) растојање рожњача износи 4,22, односно 4,34 метара.

Рожњаче су Т попречног пресека, ширине фланше од 30 цм, док висина зависи од распона који премашавају.

Главни носачи се постављају у попречном правцу, статичког су система „проста греда“.

Облик попречног пресека главних носача је Т-пресек са горњом, притиснутом фланшом ширине $b=50$ цм, укупне висине од 120 цм и ослањају се на стубове преко посебно формираних „виљушки“ на глави стуба.

Кров је двоводан, са благим падом од 2%.

АБ стубови су у подужном правцу постављени у растеру 11.415, 11.415, 11.415, 11.415, 13.72 и 13.72 метара, а у попречном правцу 16.98, 13.70 и 12.42 метара.

Објекат се фунда на АБ темељним самцима који се изводе у две фазе: темељна плоча ливена на лицу места, док су „чашице“ префабриковане. Темелји су повезани темељним гредама. Висина темељних стопа је 50 цм, док су све чашице исте висине ($x=100$ цм).

Под је пројектован као АБ подна конструкција са завршним слојем Феро-бетона. Кота пода приземља ($\pm 0,00$) је на 83,00 метара надморске висине.

Међуспратна контрукција (под галерије) се изводи од префабрикованих аб плоча дебљине $d=20$ цм, које се ослањају на АБ греде.

Независно од ове конструкције планирано је извођење пословног дела, који се састоји од скелетног конструктивног система од АБ стубова и греда, као и међуспратних монолитних АБ таваница. Стубови су димензија $a/b=30/30$ цм, док је дебљина монолитних АБ међуспратних плоча $d=20$ цм.

Вертикална комуникација се остварује преко два двокраког АБ степеништа.

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

	ПРИЗЕМЉЕ (±0,00 / -1,00)	П (м2)
1	• МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР 1	1730.04
2	• КОМОРА 1	143.97
3	• КОМОРА 2	135.60
4	• КОМОРА 3	135.51
5	• КОМОРА 4	135.43
6	• СКЛАДИШТЕ АМБАЛАЖЕ	72.70
7	• ПУНИОНИЦА ВИЉУШКАРА	58.40
8	• КАНЦЕЛАРИЈА МАГАЦИОНЕРА	6.96
9	• МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР 2	318.43
10	• КАНЦЕЛАРИЈА МАГАЦИОНЕРА	6.60
11	• СКЛАДИШТЕ ЗЕЛЕНЕ БАНАНЕ 1	108.80
12	• СКЛАДИШТЕ ЗЕЛЕНЕ БАНАНЕ 2	108.80
13	• МАНИПУЛАТИВНИ ХОДНИК	64.14
14	• ЗРЕОНИЦА 1	30.78
15	• ЗРЕОНИЦА 2	30.78
16	• ЗРЕОНИЦА 3	30.94
17	• ЗРЕОНИЦА 4	30.78
18	• ЗРЕОНИЦА 5	30.78
19	• ЗРЕОНИЦА 6	30.94
20	• УЛАЗ	23.06
21	• СТЕПЕНИШТЕ	11.14
22	• ХОДНИК	14.03
23	• ГАРДЕРОБА ЖЕНСКА	7.52
24	• САНИТАРНИ ЧВОР	7.87
25	• ТОАЛЕТ	1.44
26	• ТОАЛЕТ	1.44
27	• ГАРДЕРОБА МУШКА	11.67
28	• САНИТАРНИ ЧВОР	9.45
29	• ТОАЛЕТ	1.44
30	• ХОДНИК	26.26
31	• МАШИНСКА САЛА	77.04

	ПРВИ СПРАТ (+2,20)	П (m2)	
32	• ХОДНИК	6.40	m2
33	• СТЕПЕНИШТЕ	11.14	m2
34	• ХОДНИК	19.95	m2
35	• ТРПЕЗАРИЈА СА КУХИЊОМ	34.19	m2
36	• ЧАЈНА КУХИЊА	15.05	m2
37	• АРХИВА	17.55	m2
38	• ТРОКАДЕРО	3.69	m2

	ГАЛЕРИЈА/ДРУГИ СПРАТ (+4,68 / +5,40)	П (m2)	
39	• ХОДНИК	6.40	m2
40	• ХОДНИК	27.50	m2
41	• САНИТАРНИЧВОР МУШКИ	6.92	m2
42	• ТОАЛЕТ	1.68	m2
43	• САНИТАРНИ ЧВОР ЖЕНСКИ	4.89	m2
44	• ТОАЛЕТ	1.70	m2
45	• ТОАЛЕТ	1.69	m2
46	• КАНЦЕЛАРИЈА АДМИНИСТРАЦИЈА	18.29	m2
47	• САЛА ЗА САСТАНКЕ	14.82	m2
48	• КАНЦЕЛАРИЈА ДИРЕКТОРА	17.80	m2
49	• КАНЦЕЛАРИЈА – „OPEN SPACE“	53.30	m2
50	• ГАЛЕРИЈА СКЛАДИШТЕ	486.58	m2
	УКУПНО ГАЛЕРИЈА / ДРУГИ СПРАТ (НЕТО)	642.57	m2
	УКУПНО ГАЛЕРИЈА / ДРУГИ СПРАТ (БРУТО)	685.64	m2

	СВЕ УКУПНО (НЕТО)	4153.28 m2
	СВЕ УКУПНО (БРУТО)	4330.14 m2

	НАТКРИВЕНЕ ПОВРШИНЕ	П (m2)
H1	• НАДСТРЕШНИЦА	231.90 m2

	ПОРТИРНИЦА	П (m2)	
	УКУПНО ПОРТИРНИЦА (НЕТО)	7.84	m2
	УКУПНО ПОРТИРНИЦА (БРУТО)	11.28	m2

8. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина пословне намене за цео обухват УП

намена	Ознака грађ. парцеле	постојеће стање БРГП (m ²)	планирано стање БРГП (m ²)	планирана површина под објектима (m ²)	макс. спра- тност	Индекс заузетости	Индекс изграђ ености
Дистрибутивни центар	5643/15	0	4607.45	3796.97	П+2	11%	0.11

Биланс површина по начину уређења и коришћења у обухвату урбанистичке разраде

уређење и коришћење простора	планирана површина (m ²)	учешће у укупној површини %
Површине партера	37300.00	90.74
Интерне саобраћајнице и платои	6540.00	15.91
Површине за паркирање	1678.00	4.08
Пешачке површине - тротоари, стазе, рампе, степенице	690.00	1.68
Зелене површине	28392.13	69.07
Пословни објекти	3762.84	9.15
Дистрибутивни центар	3519.66	8.56
Надстрешница	231.90	0.56
Портирница	11.28	0.03
Помоћни објекти-техничке инфраструктуре	46.03	0.11
Трафостаница ТС 630кВА	6.90	0.02
Дизел агрегат	5.00	0.01
Пумпе хидрантске мреже	34.13	0.08
Укупна површина УП-а	41109	100.00

IV СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај урбанистички пројекат представља правни и урбанистички основ за уређење и изградњу предметног подучја, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и основ за издавање локацијских услова.

Овим урбанистичким пројектом предложено идејно решење комплекса није обавезујуће, односно дозвољена су одступања кроз израду пројектне документације (пројекат за грађевинску дозволу) уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара.

САСТАВНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

• Графички део урбанистичког пројекта

0. Катастарско-топографски план	Р 1:2000
0. Ситуациони приказ шире локације.....	Р 1:5000
1. Ситуациони приказ постојећег стања.....	Р 1:2000
2. Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења	Р 1:2000
3. Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре	Р 1:2000
4. Ситуациони приказ партерног уређења	Р 1:2000
5. Идејна архитектонска решења објекта	Р 1:100

• Документациони део урбанистичког пројекта

Општа Документација

- регистрација предузећа
- решење о одређивању одговорног урбанисте
- лиценца одговорног урбанисте

Документација Урбанистичког пројекта

1. Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:2000 оверен од стране „ABSOLUT documents VS“ доо Стара Пазова, октобар 2019.год.
2. Подаци катастра непокретности за кат.парц.бр. 5643/15 К.О. Нова Пазова, од 03.02.2020. године

ОБРАЂИВАЧ:

Александра Вучић,
дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста

ГРАФИЧКИ ДЕО

0. Катастарско-топографски план	P 1:2000
0. Ситуациони приказ шире локације.....	P 1:5000
1. Ситуациони приказ постојећег стања.....	P 1:2000
2. Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења	P 1:2000
3. Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре	P 1:2000
4. Ситуациони приказ партерног уређења	P 1:2000
5. Идејна архитектонска решења објеката	P 1:100

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- регистрација предузећа
- решење о одређивању одговорног урбанисте
- лиценца одговорног урбанисте

На основу одредби Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) доносим:

РЕШЕЊЕ
О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Александра Вучић, д.и.а. лиценца бр. 200 1579 17 за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Дистрибутивног центра на кат. парцели бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова.

Именована је дужна да се при изради документације придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).

Именована испуњава услове из члана 62. Став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).

Директор:

Дарко Исаиловић, дипл.прост.план.

ИЗЈАВА

Изјављујем да сам се приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу Дистрибутивног центра на кат. парцели бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова, придржавала одредби Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) као и да је наведени Урбанистички пројекат израђен у складу са Планом детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/19).

Одговорни урбаниста:

Александра Вучић д.и.а.
лиценца број 200 1579 17

Документација Урбанистичког пројекта

1. Катастарско-топографски план предметне локације размере 1:2000 оверен од стране „ABSOLUT documents VS“ доо Стара Пазова, октобар 2019.год.
2. Подаци катастра непокретности за кат.парц.бр. 5643/15 К.О. Нова Пазова, од 03.02.2020. године
3. Услови ЕД „Рума“, број 88.1.1.0.-D-07.17.-5457-20, од 29.01.2020. године
4. Услови Телеком Србија а.д. Извршна јединица Сремска Митровица, број А335-567609/1-2019 од 23.12.2019. године
5. Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 12103 од 20.12.2019. године
6. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова, број 50/05 од 03.01.2020. године
7. Услови Покрајинског секретаријата за здравство, број 138-53-01155-2/2019-14 од 24.12.2019. године
8. Услови Одељења за заштиту животне средине, стамбено комуналне послове и инспекцијске послове општинске управе Стара Пазова, број 501-312/2019-III/07
9. Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Сремска Митровица, број 217-1011/20 од 20.01.2020. године