



NUOVA
arhitektonski studio

Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX
23000 Zrenjanin

Matični broj: 21423068
PIB: 111079869
Račun br:
160-0000000523674-66
Banca Intesa
e-mail: studio.nuova@gmail.com
tel: 023/512-258
mob: 062/175-81-93

Подносилац захтева:	"Керамика Јовановић" д.о.о. Краља Петра Првог 6, 23101 Зрењанин, Србија
Објекат:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ за изградњу складишног објекта на парцели кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14
Печат:	Потпис:
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
Број техничке документације:	УП-05-03/21
Место и датум:	Зрењанин, Април 2021.

С А Д Р Ж А Ј

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
 - 2.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 2.2 НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА
 - 2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДОЉА“
 - 2.4 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК I“
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА СА ПРИКЉУЧЦИМА

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ “ЈУГОИСТОК I” СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:1000
4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
5. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 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, 31/19, 37/19 – др. Закон и 9/20) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ЛОКАЦИЈЕ за изградњу складишног објекта на парцели кат. бр. 15365/81 КО
Зрењанин I у радној зони Југоисток I, Инвеститора "Керамика Јовановић" д.о.о.
Краља Петра Првог 6, 23101 Зрењанин, Србија

одређује се

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
лиценца бр. 200 1435 14

Именована је дужна да се при изради Урбанистичког пројекта придржава свих
важећих закона, подзаконских акта, прописа, правилника, норматива и стандарда.

У Зрењанину, Март 2021.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач

На основу члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019), дајем:

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистички пројекат урбанистичке-архитектонско разраде локације за изградњу складишног објекта на парцели кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I, Инвеститора "Керамика Јовановић" д.о.о., израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .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, 31/19 и 9/20), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Доља“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 21/20) и Планом детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06 и 33/17).

Одговорни урбаниста:

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.
инж.арх.

Бр. лиценце: 200143514

3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, -исправка, 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, 31/19, 37/19- др. Закон и 9/20);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

1.2.Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Доља“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 21/20) и План детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06 и 33/17).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом је неизграђен, налази се у радној зони „Југоисток I“ на грађевинској парцели кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I, чија је површина 3ha 02a 39m². Локација предметног пројекта налази се у обухвату Плана генералне регулације „Доља“ у Зрењанину и Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06 и 33/17).

За почетну граничну преломну тачку описа границе Урбанистичког пројекта утврђена је најсевернија тачка бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 15365/81, 15365/79 и 12991/1 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу парцела катастарки број 15365/81 и 15365/79 КО Зрењанин I до преломне тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на двоумеђи парцела кат. бр. 15365/81 и 15365/79 КО Зрењанин I граница се ломи под углом од око 90° и иде у смеру североистока ка тачки бр. 3 на тремеђи парцела кат. бр. 15365/81, 15365/79 и 15365/82 КО Зрењанин I. Од тачке бр. 3 граница обухвата наставља ка југоистоку пратећи међу линију парцела кат. бр. 15365/81 и 15365/82 КО Зрењанин I до тачке бр. 4 одакле иде ка југу до тачке бр. 5. Од преломне тачке бр. 5 граница обухвата Урбанистичког пројекта наставља у смеру југозапада све до преломне тачке бр. 6. У тачки бр. 6 граница се ломи под углом од око 90° и иде у смеру северозапада до тачке бр. 7 која се налази на двоумеђи парцела кат. бр. 15365/81 и 15365/106 КО Зрењанин I. У тачки бр. 7 граница се ломи под углом од око 90° и иде у смеру југозапада до тачке бр. 8 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 15365/81, 15365/106 и 12991/1 КО Зрењанин I. У тачки бр. 8 граница наставља ка северу дуж међне линије између парцела 15365/81 и 12991/2 КО Зрењанин I преко преломних тачака бр. 9, 10 и 11 све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

Предметна парцела 15365/81 се налази у урбанистичкој целини VII према Плану генералне регулације „Доља“ у Зрењанину, у намени радна зона, и према Плану

детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину, такође у намени радна зона. Плановима је предвиђена обавезна израда Урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде локације за неизграђене комплексе у радним зонама.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:1500 од стране БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ "ГЕОБАНАТ" ЗРЕЊАНИН.

Идејна архитектонска решења израђена су од стране "STRUCTURA CONCEPT" доо Улица Јужни Булевар 84/ВИ/23, Београд.

За тачност података катастарско-топографског плана одговоран БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ "ГЕОБАНАТ" ЗРЕЊАНИН.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Грађевинска парцела кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I, чија је површина 3ha 02a 39m², је неизграђена. Парцела кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I се са североисточне, југоисточне и југозападне стране граничи са јавним површинама – саобраћајницама на парцелама кат. бр. 12991/1 (државни пут IB-13), 15367/8 и 15365/82 КО Зрењанин I, док се са северне стране граничи са парцелом 15365/79 кој аје у намени радна зона.

На парцели 15365/81 КО Зрењанин I се предвиђа изградња складишног објекта.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени радна зона према Плану генералне регулације „Доља“ у Зрењанину и Плану детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДОЉА“ у Зрењанину

За неизграђене комплексе у радним зонама, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

2.4 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК I" У Зрењанину

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Концепт просторне организације

Основном мрежом саобраћајница које се везују на постојећи државни пут IB реда бр. 13 и планираном обилазницом, цео комплекс подељен је на 31 блок, површине

51,00 ha. Поред простора за јавне намене, највећи део простора радних зона предвиђен је за рад и пословање. Сва потребна инфраструктурна мрежа предвиђена је на јавној површини, између саобраћајнице и тротоара, постављена на прописаној дубини, са оптималним размацама.

Условима добијеним од Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе – управа за инфраструктуру, дефинисане су две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње:

- зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње;
- зона ограничене градње подразумева зону забране изградње објекта чија висина не сме да прелази прописану границу сигурности од 125 m надморске висине, као и објекти који могу угрозити безбедност летења у зонама ваздушних прилаза.

Локације прописане за даљу разраду

За неизграђене комплексе у обухвату плана обавезна је израда урбанистичког пројекта

– урбанистичко архитектонске разраде локације.

За изграђене комплексе у обухвату плана, за доградњу, реконструкцију постојећих објеката, као и за изградњу портирница, надстрешница, помоћних објеката и сл. Који представљају пратећи садржај главног објекта, није потребна израда урбанистичког пројекта разраде.

Услови заштите

Заштита животне средине

Приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16).

Мере за заштиту квалитета ваздуха

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору обухвата плана обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха (Сл. гласник РС бр. 36/09 и 10/13) и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Сл. гласник РС бр. 11/10, 75/10 и 63/13).

Мере заштите од комуналне буке

Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке,

узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 75/10) и другим подзаконским актима.

Мере заштите вода

Отпадне воде контролисати у складу са Законом о водама (Сл. гласник РС бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и другим подзаконским актима.

Мере заштите земљишта

Корисници простора дужни су да обезбеде техничке мере за испуштање загађујућих материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта у складу са Законом о заштити земљишта (Сл. гласник РС бр. 112/15).

Посебно пратити сакупљање и одлагање свих врста отпада и његово збрињавање треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09, 88/01 и 14/16), Локалним планом управљања отпадом града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина бр. 14/10), како не би дошло до загађивања земљишта. Уколико се планирани објекти налазе на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 144/08) израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину.

Заштита природних и културних добара

На простору обухваћеном планом нема евидентираних споменика културе нити добара под претходном заштитом и нема регистрованих заштићених природних добара. Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или Завод за заштиту природе – радна јединица у Новом Саду, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

Заштита од пожара, елементарних непогода и ратних разарања

Мере заштите од елементарних непогода

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС бр. 111/09, 92/11 и 93/12) и другим прописима и стандардима.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/15), Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС

бр. 111/09, 92/11 и 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Мере заштите од потреса

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8° MCS.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

Мере енергетске ефикасности

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом
За планиране блокове предвиђају се сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехранбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси), пословни објекти, магацини, сервиси и услуге, производно занатство, трговина на велико, изложбено-продајни салони, котларнице за производњу водене паре или производњу топле или вреле воде снаге до 50 MW, објекти за третман индустријског и осталог отпада у складу са најбољим доступним технологијама, као и пратећи садржаји: угоститељска делатност, спорт и рекреација и други објекти из секундарних и терцијалних делатности. У случају функционисања слободне подзоне могуће је оснивати банке и друге финасијске организације за пословање осигурања и реосигурања. Како простор није изграђен, а биће у функцији делатности која ће се лоцирати на тим површинама, капацитети ће се дефинисати технолошким пројектом.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела имаће облик и површину који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из урбанистичког пројекта и планирање садржаја условљених технолошким процесом и пратећих садржаја.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен. Предлаже се минимална површина парцеле од 2000 m².

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5 m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технологија или други закони и прописи који се морају испоштовати израдом пројектне документације. При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се покlope.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Како простор није изграђен, а биће у функцији делатности која ће се лоцирати на тим површинама, капацитети ће се дефинисати технолошким пројектом.

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50 %, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Индекс изграђености је од 0,5 до максимално 2,0 за пословне објекте и трговину и угоститељство.

Спратност и висина објеката

Спратну висину одредити у складу са важећим прописима за одређене објекте који се планирају. Максимални габарит објеката одређен је максималним удаљењем грађевинске линије од регулационе линије, као и индексом изграђености парцеле.

- Како се ради углавном о објектима намењеним индустрији и објектима за складиштење, предвиђена спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

- За пословне објекте на овом локалитету предвиђена спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Код свих намена, за објекте који служе администрацији и управи могућа је и већа спратност, с тим да не пређе одређени индекс изграђености за целу парцелу.

Хоризонтални габарити објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то.

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2 m по

целој ширини објекта са висином изнад 3 m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1 m од спољне

ивице тротоара на висину 3 m;

- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошки оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Дефинисање изградње других објеката је неопходно кроз анализу и израду урбанистичког пројекта за тај комплекс, а у складу са правилима уређења и правилима грађења датим у плану.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade, као и зиданом оградом висине до 2,2 m. Ограда и стубови оgrade морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградџи не могу се отворати ван регулационе линије. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин образовања приступа парцели и простора за паркирање возила
Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,5 m.

Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005. За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора. За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност је просечно једно паркинг место на 70 m² корисног простора, сем у случајевима када је јавним паркинг простором задовољен потребан капацитет.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Уз ободне ивице парцеле формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањења буке и задржавања прашине и издувних гасова.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Складишта, магацини и производни објекти:

- за објекте већих оптерећења, као и оптерећења у производном процесу, извести геомеханичка истраживања;
- фундаирање објеката вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуном;
- објекте градити у скелетном конструктивном систему, са испунама од лаких материјала, отпорних на максималне ударе ветра са потребном термичком заштитом;
- мањи објекти могу бити монтажног карактера, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове као и прорачуне на максимални удар ветра;
- складишта, магацине, као и производне објекте градити са косим кровним равнима, од лима (трапезастог, пластифицираног) са максималним дозвољеним нагибима за ову врсту покривача;
- све спољне отворе застаклити термопан стаклом, у рамовима који су столарске или браварске позиције, са задовољеним свим потребним термичким условима.

Услови за озелењавање простора

Унутар парцела требало би зеленило груписати на граници парцеле са обе стране тако да би се створио јачи масив. Унутар грађевинске парцеле зеленило заузима око 25 %. Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња следећих објеката:

	НАДЗЕМНИ ОБЈЕКТИ	Површина у основи m ²	Спратност	Нето површина m ²	БРГП m ²
1	Складишни објекат	3208,32	П	3157,55	3328,91
	Укупно:	3208,32		3157,55	3328,91
	ПОДЗЕМНИ ОБЈЕКТИ				
2	Водомерни шахт	4,18	-	-	4,18
3	Сепаратор нафтних деривата	-	-	-	-
4	Резервоар за хидрантску мрежу	63,25	-	-	63,25
5	Пумпна станица за хидрантску мрежу	14,80	-	-	14,80

Табела бр.1- планирани објекти

Осим наведених објеката планирана је изградња унутрашњих саобраћајница, паркинг места, платоа, тротоара и ограде комплекса.

Намена планираних објеката

У новопроектваном објекту бр. 1 планира се складишни простор у коме ће се складиштити керамичке плочице. Инвеститор Керамика Јовановић доо је трговинска компанија која се бави дистрибуцијом грађевинског материјала на велико и мало. У објекту се не планира складиштење експлозивних и запаљивих материја.

3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулациона и грађевинска линија, положај објекта и коте терена дати су на графичком прилогу бр. 2 (Ситуациони приказ регулационо нивелационог решења локације са диспозицијом објеката).

Регулациона линија

Регулациону линију на североистоку и југоистоку представља међна линија парцеле кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I и јавног пута, парцеле кат. бр. 15365/82 КО Зрењанин I, а на западу међна линија парцеле кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I и државног пута IB-13, парцеле кат. бр. 12991/1 Зрењанин I.

Грађевинска линија

Грађевинска линија је одређена у односу на Складишни објекат (објекат бр. 1) и налази се на удаљености од 5,00m од регулационе линије ка јавном путу на парцели 15365/82 КО Зрењанин I на североисточној страни и на удаљености од 30,17 m од регулационе линије ка јавном путу на парцели 15365/82 КО Зрењанин на југоисточној страни.

Од суседне парцеле кат. бр. 15365/79 КО Зрењанин I објекат бр. 1 је удаљен 5,51m у најближој тачки, а у најдаљој 6,25m.

Нивелација

Терен предвиђен за изгрању производних објеката је у благом паду, са малом висинском разликом од око 86cm између највише и најниже тачке терена. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредности од 79,74m надморске висине до 80,60m надморске висине.

Предвидети све потребне падове тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја.

Опште правило је: коте терена ускладити са котама терена суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирани приступ налази се уз југоисточну границу Урбанистичког пројекта. Прикључак је пројектован на постојећу саобраћајницу која се у правцу севера укршта са државним путем I реда бр. 13 (Хоргош - Кањижа - Нови Кнежевац - Чока - Кикинда - Зрењанин - Чента - Београд), којим је остварена квалитетна саобраћајна веза са суседним општинама и регијама.

Планирани приступ намењен је путничким аутомобилима за запослене и теретним возилима који опслужују производне објекте. Поред колског прилаза, планиран је тротоар намењен запосленима и посетиоцима који не користе аутомобил у сврху доласка.

Приликом одређивања потребних капацитета за паркирањем, поштовани су захтевани нормативи који су дефинисани Планом :

Потребни капацитети су утврђени на основу следећег прорачуна:

Планирани објекти (корисна површина):

1. Складишни објекат 3157,55m²

На основу критеријума да је за складишне објекте потребно обезбедити једно паркинг место на 200 m² корисне површине, утврђено је да је за ову врсту објеката потребно обезбедити 16 паркинг места за путничке аутомобиле. Урбанистичким пројектом је обезбеђено 16 паркинг места, од чега је 1 паркинг место (ПМ бр. 9) пројектовано у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015) за приступ лицима са инвалидитетом, а на месту које је најближе улазу у објекат.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 и SRPS U.A9.204;
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015);

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I је 3ha 02a 39m².

Дозвољени параметри из ПДР радна зона "Југоисток I" за парцелу кат.бр. 15365/81 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Зеленило минимално 25%

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.2.

Табела бр.2 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)		Проценат учешћа (%)
	Урбанистички пројекат	Учешће %	Према ПГР „Доља“
Површина парцеле	30.239m ²	100%	мин. 2000 m ²
Површине под објектом	3.208,32 m ²	10.60%	Мах. 50% објекти
Саобраћајне површине	8.531,64 m ²	28.22%	-
1. саобраћајнице	8.115,33 m ²		
2. паркинзи	206,00 m ²		
3. тротоари	210,31 m ²		
Комуналне површине	15,00 m ²	0,05%	
Зелене површине	18.484,04 m ²	61.13%	Min. 25%
Спратност и висина	ОБЈЕКАТ бр 1. Спратност: Складишни део- П Административни део- П+1 Висина венца 14.50m;		ВП, П, П+Пк, индустријски П, П+1+Пк, П+2+Пк пословни

Табела бр. 2- урбанистички показатељи за парцелу 15365/81 КО Зрењанин I

4.2.ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПДР радне зоне „Југоисток I“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 25%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 61,13%.

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски.

Слободне површине припремити и засејати смешом траве. Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња инвазивних биљних врста. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ бр. 11/01) спречити ширење и по потреби преузети мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*). У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,0 m;
- ЕК и кабловске мреже 1,5 m;
- гасовода 1,5 m;
- коловоза 2.50 m;
- објекта 5.00 m

4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Изградња портирница, надстрешница и помоћних објеката, који представљају пратећи садржај главног објекта и реконструкција и доградња постојећих објеката, могућа је уз поштовање услова из урбанистичког пројекта и ПДР Радне зоне "Југоисток I".

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 354/2 од 08.04.2021. године, дозвољава се изградња новог саобраћајног прикључка на Улицу Огњеслава Костовића парцелу бр. 15365/82 КО Зрењанин I.

Геометрија прикључка прилазног пута мора да испуни следеће услове:

- минимална ширина прикључка 3,5-6,00m,
- минимални унутрашње кривине прикључка од 12,5m.
- прикључак пројектовати за осовинско оптерећење од 18t за улаз теретних возила

Одводњавање прилагодити условима терена.

Ширина прилазног пута је 6 m, а радијуси су прилагођени мерадовном возилу, односно ширине су 12,5m.

Планиране интерне саобраћајнице унутар парцеле у потпуности задовољавају саобраћајне потребе које захтева технологија рада.

Централна саобраћајница - плато (опт. 5.0t/m², бехатон) је пројектована тако да обезбеђује несметан саобраћај меродавног возила, (тегљач са равном полуприколицом носивости до 18 t, дужине до 16.5 m). Меродавна возила су приказана на графичком прилогу бр. 3 Саобраћајна инфраструктура.

Све саобраћајне површине дефинисане су осовинским линијама тачкама, а сва кретања симулирана су у софтверу што је приказано на графичком прилогу бр. 3 Саобраћајна инфраструктура.

Наведено саобраћајно решење усаглашено је са важећом планском документацијом на овом простору, условима "Јавног Предузећа за урбанизам" Зрењанин, а дефинисано је у складу са обимом саобраћаја, захтевима које намеће технологија рада, диспозиција објеката и њихова намена.

На јужном делу планиран је пешачки приступи за запослене и посетиоце. Из јавне улице омогућен је пешачки приступ са планираног тротоара, којим се приступа до улаза у објекте. Паркинзи су такође повезани пешачким стазама са објектом.

Нивелационо решење условљено је котама постојећег пута са ког је формиран приступ. У оквиру саобраћајног решења, дефинисан је нивелациони план и подужни падови саобраћајница, којима су дефинисани нивелациони односи. Саобраћајнице су пројектоване са попречним нагибима од 0.75%, а подужни нагиби се крећу од 0.75 до 3%. Паркинг за путничка возила дефинисан је са подужним нагибом од 0.75%.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/081 од 02.04.2021. године.

Планира се снабдевање комплекса водом за санитарне потребе и водом за заштиту од пожара прикључком на јавну водоводну мрежу цевовод VPL Ø250mm у Улици Огњеслава Костовића парцели бр. 15365/82 КО Зрењанин I. Системи цевовода за водоснабдевање су међусобно независни – систем водоснабдевања санитарном водом и систем водоснабдевања водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа). Прикључак ће се извести преко водомерног шахта унутрашњих димензија (1,5m x 1,8m) који је постављен на удаљености од 2 m од регулационе линије, на приступачном месту ради лакшег читавања.

У оквиру комплекса планирано је извођење канализационе мреже по сепаратном систему и то за потребе одвођења санитарне (фекалне) и атмосферске канализације. Одвођење употребљених вода у комплексу за

санитарне потребе вршиће се у јавну мрежу фекалне канализације на парцели кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I. Урбанистичким пројектом планира се изградња канализације атмосферских вода, која ће сакупити кишницу са кровова, саобраћајница, тротоара и паркинга и одвести је на сепаратор уља и масти. Након третирања у сепаратору, атмосферска вода ће се одводити у јавну мрежу атмосферске канализације у Улици Огњеслава Костовића.

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 8Б.1.1.0.-Д-07.13.-107747-21 од 28.04.2021. године.

Испред регулационих линија парцеле 15365/81 КО Зрењанин I се налазе надземни далековод 20kV, подземни каблови 20kV и 0,4kV и постојећа монтажано-бетонска дистрибутивна трафостаница 20/0,4kV РТС-258 Зрењанин (РТС-258). У зони око РТС-258 траса кабловског расплета иде и по регулационој линији парцеле. У склопу кабловске мреже 0,4kV постоје две слободностојеће кабловске прикључне кутије (ССКПК). Испред регулационих линија са источне стране се налази постојећа траса кабловске мреже 0,4kV која се у тој зони приближава регулационој линији односно будућој огради. Испод планиране приступне саобраћајнице на јавној површини се налази траса једног постојећег подземног кабла 0,4kV и планира се траса једног будућег подземног кабла 20kV. Преко средине парцеле сада више не прелази траса бившег далековода 20kV који је искључен и демонтиран.

У северном углу парцеле кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I се налази деоница трасе постојећег подземног кабла 0,4kV који је прикључак објекта на суседној парцели број 15365/79. Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је претходно извршити измештање трасе тог кабла - према посебном уговору о припремању земљишта. Испред регулационих линија парцеле странке се налазе надземни далековод 20kV, подземни каблови 20kV и 0,4kV и постојећа монтажано-бетонска дистрибутивна трафостаница 20/0,4kV РТС-258 Зрењанин (РТС-258). Обавезно обратити пажњу на исте приликом планирања, грађења и експлоатације објекта. Код планирања и грађења приступне саобраћајнице испоштовати услове приближавања и укрштања са далеководом 20kV и кабловском мрежом 0,4kV. У зони око РТС-258 траса кабловског расплета иде и по регулационој линији парцеле кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I. Обавезно је пре издавања грађевинске дозволе претходно извршити измештање трасе тих каблова са парцеле кат. бр. 15365/81 КО Зрењанин I, односно регулационе линије. Испред регулационих линија са источне стране се налази постојећа траса кабловске мреже 0,4kV која се у тој зони приближава регулационој линији односно будућој огради. Обавезно обратити пажњу на исту приликом грађења објекта и ограде.

С обзиром на захтевану снагу од 70kW, постоји изграђена одговарајућа електроенергетска инфраструктура односно дистрибутивна трафостаница тако да се напајање предметног садржаја на кат. парцели број 15365/81 КО Зрењанин I може планирати из постојеће РТС-258 Зрењанин.

На одговарајућој локацији уз регулациону линију парцеле према јавној површини, ће бити простор за смештај будућег слободностојећег ормана мерног места (CCOMM). Димензије CCOMM су 2060x600x235mm.

Место везивања прикључка је постојећа РТС-258 Зрењанин. У РТС-258 Зрењанин, коришћењем једног 0,4kV извода.

5.4. Термоенергетска инфраструктура

За функционисање објеката не предвиђа се прикључење на гасну мрежу.

5.5. Електронско-комуникациона инфраструктура

На подручју будућег комплекса не постоје изграђене електронско-комуникационе инсталације.

За потребе планираних садржаја у комплексу изградиће се нови телекомуникациони вод од планиране мреже до складишног објекта бр. 1.

За прикључење на ТК мрежу потребно је обезбедити Пе цев од објекта до јавне површине, а прикључење ће се извршити када се изгради јавна мрежа.

Услови за изградњу мреже електронских комуникација

- При градњи објеката као и инфраструктуре непосредно уз објекте електронских комуникација или при градњи објеката и инфраструктуре за потребе телекомуникација потребно је у свему се придржавати важећих правилника из ове области који у свему дефинишу начине одређивања елемената телекомуникационих мрежа и припадајуће инфраструктуре.
- ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев);
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90 степени и не мање од 30 степени;
- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV, односно 1м за каблове 35kV;

- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30 степени, по могућности што ближе 90 степени; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла;
- Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m, осим ако се каблови полажу у микророву, на дубини од мин. 0,20 m.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м;
- Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90 степени а најмање 30 степени;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m;
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90 степени а најмање 30 степени;
- Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m;
- Телекомуникациони водови који припадају мрежама једног телекомуникационог система могу да се постављају и кроз заштитне цеви и канализацију других телекомуникационих инфраструктурних система, уз сагласност надлежног предузећа.

5.6. Комунално одржавање

На парцели се предвиђа зона од 15,00m² која је ограђена и у којој су смештени контејнери за прикупљање комуналног отпада. Контејнери се постављају на бетонском платоу, а ограђују се зидом висине 1,2m.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС" бр. 135/04, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 и 98/18 – др. закон).

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

Простор обухваћен урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра.

Мере заштите културних добара

Простор обухваћен урбанистичким пројектом налази се у близини археолошког локалитета. За ово подручје дефинисана је обавеза да уколико се 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 Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривене.

Према условима Завода за заштиту споменика културе бр. I-43-5/21 од 12.04.2021. године обавезан је сталан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова. Инвеститор је дужан да обавести Завод о почетку извођења земљаних радова 15 дана раније, ради договора о динамици вршења конзерваторског надзора.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима који су добијени од Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсек за превентивну заштиту бр. 09/12/1 број 217-4722/2021 од 07.04.2021. године, ради заштите од пожара објектат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима стандардима и нормативима:

Грађевински објекти у којима се производе, прерађују и држе запаљиве, експлозивне и сличне материје могу се градити само на таквим местима и на такав начин да се тиме не ствара опасност од пожара и експлозије за друге објекте.

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" број 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон)

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),

- Уколико се предвиђа изградња складишта, иста реализовати са Правилником о тех. нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87).

- Уколико се планира изградња стабилног система за дојаву и детекцију пожара исти реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Сл. гласник СРС", бр 87/93).

- Уколико се планира изградња система вентилације исти реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију ("Службени лист СФРЈ", број 38 /89). и ("Службени гласник РС", број 118 /2014).
- Просторе угрожене од појаве експлозивне атмосфере реализовати у складу са СРПС ЕН 60079
- Објекти морају бити реализовани у складу са Уредбом о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења(" Сл. гласник СРС", бр 50/79)
- обезбедити сигурну евакуацију из објекта конструкцијом одговарајуће отпорности на

пожар (СРПС У.Ј1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,

- предвидети поделу објекта на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр. 36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према Геоморфолошкој карти Аутономне покрајине Војводине, предметна локација представља део речне терасе реке Бегеј. Шири простор предметне локације је са апсолутним котама 76,0-81,0mⁿv, док је сама предметна локација са апсолутним котама око 79,74-80,60mⁿv. У садашњим условима, на самој микролокацији нема површинских токова.

Геолошка средина на којој се налази предметна локација изграђена је од литолошких комплекса терасних(a2-w) и алувијално барских седимената који се налазе у подини терасних седимената. Подину квартарним седиментима чине плиоценски седименти који се налазе на знатним дубинама те нису значајни за конкретан случај.

Хидрогеолошке карактеристике овог подручја су типичне за алувијално терасне седименте и у хидрауличкој вези су са реком Бегеј. Насlage квартарне старости спадају у добро до средње водопрпусне седименте. Комбиноване су порозности.

У прашинасто-глиновитим слојевима порозност је микро до ситнопрслинска, а у песковитим је интергрануларна. У овим седиментима формирана је заједничка издан на целом истражном подручју.

Према подацима преузетим из “Атласа карата сеизмичког хазарда Републике Србије” предметна локација припада простору за који је прогнозиран степен сеизмичког интензитета између VI-VII о MCS (за референтни период 200-500 година). Изменом и допуном Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручја (Сл. Лист СФРЈ бр. 59/90) терени су добили већи степен сеизмичког интензитета са VIIo на VIIIo MCS. Обзиром на све околности у конкретном случају зависно од конструктивног типа објекта и реализоване масе, објекте пројектовати на VIIIo MCS, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s = 0,05$.

Геомеханичке карактеристике тла дате су у наредној табели:

<i>IG tip</i>	<i>Oznaka</i>	γ / γ' (kN/m^3)	c (kN/m^2)	ϕ ($^\circ$)	Ckd (kN/m^2)	Ms (kN/m^2)
nasuto tlo i humus	nt, h	nepovoljna geotehnička sredina				
humizirane gline	hg	14,5	5	18	2000	1900-4500
peskovite prašine	ppr	17,5	15	20	2000	2000-4500
prašinaste gline	pgl	19,0 / 10	23	19	3500	6400-9200
muljevite prašine	mp	18,0 / 10	6	22	1000-1200	3700-6000
peskovi zbijeni	pz	20,0 / 10	3	30	10000-12000	9400-16000
peskovi muljeviti	pm	20,0 / 10	4	24	6000-8000	9000-14000

За потребе израде даље техничке документације израђен је Елаборат о геомеханичким условима изградње складишног објекта на парцели 15365/81 КО Зрењанин 1, под бр. 01-192/58 од маја 2021. године.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Основна технолошка подела објекта извршена је на две потцелине :

- складишни простор са пријемно отпремном зоном,
- складиште 1

I зона техничких просторија која садржи следеће:

- пунионица виљушкара- литијум јонске батерије, минимална висина 360cm
- 1 простор за издавање робе, отпремница -2 логистичара
- 1 простор за сортирање робе-главни магационер
- 1 мокри чвор са одовојеном мушком и женском кабином у близини канцеларија и чајне кухиње.
- 1 мокри чвор са улазом споља како би могао да се користи и за потребе возача и радника који не улазе у канцеларијски простор.
- трокадеро
- собу за рек
- оставу испод степенишног простора.

На спрату је предвиђена:

- Чајна кухиња са трепезаријом и отвореним простором за сортирање оштећене робе. Предвидети прозоре који гледају на магацински део.
- Гардеробери са 20 ормарића за пресвлачење.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем складишног дела објекта чине попречни и подужни армирано бетонски рамови. Систем префабриковане бетонске конструкције у бетонским темељним чашицама.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Подови

феро бетон испројектован да може да поднесе тежину палетних регала. Број палетних регала зависи од укупне висине. Плоча се димензионише према технологији складиштења и тежини складишног материјала.

У тоалетима и техничким просторијама предвидети облагање пода керамиком.

Кров

Кров је двоводни по модулу, са падом од 2.0%. Кровна равна је покривена следећим слојевима:

PVC мембрана 1,5mm, минерална вуна 15cm, парна брана типа Sarnavar 1000 или еквивалент и високопрофилисани TP лим, TP 154/280/0,75 mm.

Парна брана се поставља између лима и термоизолационог слоја.

Изолациона мембранска фолија се подиже вертикално уз фасадни термо панел.

Одводњавање крова се врши Плуви кровним системом за одвођење воде у кишну канализацију.

Фасада и столарија

Основни елемент материјализације објекта је ватроотпорни фасадни панел у типу “ТРИМОТЕРМ” ФТВ 120/1200, или слично. Дебљина панела је $d=12$ cm, направљен је од обостраног пластифицираног лима у боји по избору инвеститора и поставља се на бетонску конструкцију. Монтажа панела је у хоризонталном систему постављања. Панели се уграђују тако да не дође до појаве хладних мостова са пажљивим формирањем отвора на фасади, опшивањем и обрадом дилатација.

Сви прикључци на грађевинску конструкцију морају бити изведени са унутрашњим и спољним непрекидним ЕПДМ заптивкама. Сви елементи морају бити у складу са прорачуном енергетске ефикасности.

Фасадна врата и прозори су од алуминијумских профила са термичким прекидом серије Алумил М11500. Профили се израђују од материјала $AlMgSi 0.5$. Површинска обрада профила врши се анодном оксидацијом (елоксажом) у слоју дебљине од 18–24 микрона у боји елоксаже по избору наручиоца. Сва браварија снабдевена је одговарајућим висококвалитетним италијанским оковом за отварање према шеми. Сви споља видљиви делови окова су елоксирани или пластифицирани, остали делови окова су поцинковани и трајно заштићени од корозије. Заптивке су израђене од ЕПДМ гуме хомогене тврдоће у црној боји.

Предвиђена су и ИЗОЛАЦИОНА ЧЕЛИЧНА СЕКВЕНЦИЈАЛНА ВРАТА (loading systems powerdoor 601-030), уз сегментна врата потребно је предвидети и претоварне рампе на свим доковима, за истовар и утовар робе.

Зидови

Преградни зидови су гипскартонски састављени од „Кнауф“ или „Ригипс“, $d=12,5$ cm од класичних гипс картон плоча 12,5 mm на потконструкцијским поцинкованим челичним С профилима (CW, UW 100). Међупростор између гипс картон плоча испунити минералном вуном $d=7-10$ cm. Сви зидови морају бити финално бандажираних спојева плоча, изглетовани, глатки, ојачаних ивичних спојева алу. лајснама и финално офарбани полудисперзијом.

У просторијама, где се зидови граниче са пожарним сектором мора бити обезбеђена прописана отпорност на пожар. Зидови су протвпожарности 90 мин или према Пројекту застите од пожара. Зидови су од термопанела 10cm, са противпожарношћу 90 мин, са атестом на противпожарност.

Зидови у санитарним просторима се облажу керамичким плочицама, које се постављају на додир, у одговарајућем грађевинском лепку са испуњавањем фуга масом за фуговање. Подлога се претходно припрема, а полагање се обавља равно. По потреби ивице плочица се ручно добрусују. Фуге се изводе са дистанцерима.

Изолација

Хидроизолација санитарних чворова врши се премазом Isomat SL17 (или сл.) у две руке или слично. Ободни зидови, у висини од 20 cm, се такође штите премазом.

Инсталације

Предвиђене инсталације су у складу са захтевом за овај тип објекта: хидротехничке, електроенергетске, телекомуникационе, стабилне инсталације за дојаву пожара. У складу са капацитетима датим локацијским условима.

11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Услови и могућност прикључења на комуналну инфраструктуру дефинисани су Планом.

Објекти у радним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, електронске комуникације, водоводне инсталације, фекалне канализације и атмосферске канализације.

12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови надлежних јавних предузећа и институција који се дају у прилогу:

-Услови „Јавно предузеће за урбанизам“ Зрењанин, број 354/2 од 08.04.2021. године

-Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 8Б.1.1.0.-Д-07.13.-107747-21 од 28.04.2021. године.

-Услови Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Зрењанин, број 10/081 од 02.04.2021. године

- Услови „Телеком Србија“ број А 335-138803/1-2020 од дана 09.04.2021.

-Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09.12.1 број 217-4722/2021 од 07.04.2021. године

- Услови Завода за заштиту споменика културе Зрењанин број: I-43-5/21 од 12.04.2021. године.

Одговорни урбаниста:

Љубица Ћулибрк Сантрач,
дипл.инж.арх. бр. лиценце: 200143514