

299-6/2022

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за проширење постојећег производног комплекса „AL PASK“, доградњу производног објекта
пресераја на к.п. 36917/6, 36909/2 и деловима к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1,
К.О. Доњи град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.

Суботица, април 2022. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** за проширење постојећег производног комплекса „AL PASK“, доградњу производног објекта пресераја на к.п. 36917/6, 36909/2 и деловима к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1, К.О. Доњи град са урбанистичко -архитектонском разрадом локације

НАРУЧИЛАЦ: „АЛ ПАЦК“ Д.О.О. СУБОТИЦА,Толминска 14

ОБРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

БРОЈ УГОВОРА: 299-6/2022

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.
ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ , дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.
ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ , дипл.инж.арх.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНИРАЊА: КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: “СУППОРТ“, Д.О.О. Суботица , Ул Петра Драпшина бр.1

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката израђивача Пројекта
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

| | |
|--|----|
| 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА | 1 |
| 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА | 1 |
| 3. - ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИИИ ЗА ДЕО ЗОНЕ „АЛЕКСАНДРОВО“ У СУБОТИЦИ (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012) | 2 |
| - ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА СУБОТИЦЕ („Службени лист града Суботице“ 16/12) | 10 |
| 4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ | 10 |
| 4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта | 11 |
| 4.2. Намена и технички опис планираног објекта | 11 |
| 4.3. Регулационо и нивелационо решење | 11 |
| 4.4. Приступ локацији | 12 |
| 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно решење комплекса | 12 |
| 4.6. Ограђивање парцеле | 13 |
| 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ | 14 |
| 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА | 15 |
| 7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ | 15 |
| 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти | 15 |
| 7.2. Телекомуникациона мрежа | 15 |
| 7.3. Гасна мрежа | 15 |
| 7.4. Водоводна мрежа | 16 |
| 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода | 17 |
| 8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ | 18 |
| 9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА | 18 |

| | |
|---|----|
| 10.ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ | 18 |
| 10.1. Мере заштите животне средине | 18 |
| 10.2. Мере заштите од пожара | 19 |
| 10.3. Заштита непокретних културних добара | 19 |
| 10.4. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова | 20 |
| 11.ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ | 20 |
| 12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА | 21 |

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ III ЗА ДЕО ЗОНЕ „АЛЕКСАНДРОВО“ У СУБОТИЦИ (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012)
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТ.-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
4. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На захтев Инвеститора „AL PASK“ D.O.O. Суботица, Толминска 14, а на основу уговора бр. 299-6/2022 у ЈП „За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање „, израђен је Урбанистички пројекат за проширење постојећег производног комплекса „AL PASK“, доградњу производног објекта пресераја на к.п. 36917/6, 36909/2 и деловима к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1, К.О. Доњи град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације.

Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- члан 60. и 61 **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 54/13 – УС, 132/14 , 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19-др закон, 9/20 и 52/21)
- члан 76 **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС” број. 32/19)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **План генералне регулације III** за део зоне „Александрово“ у Суботици (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012) -у даљем тексту ППР и
 - **Просторни план Града Суботице** („Службени лист града Суботице“ 16/12)
- Делове к.п. 36864/1 ,36865/1 и 36866/1 К.О. Доњи град који се налазе изван грађевинског подручја Генералног урбанистичког плана Суботица – Паилћ до 2030. године тангира Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд –Суботица –државна граница (Келебија) („ Сл.гласник РС“ бр. 32/2017 и 57/2019).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат ради се на захтев Инвеститора, јер су просторне могућности за проширење постојећих производних капацитета у оквиру постојећег комплекса к.п. бр. 36917/6 К.О. Доњи град исцрпљене, урбанистички параметри (Индекс заузетости, мин проценат зелених површина...) достигли су максималне вредности дефинисане ППР-ом III за део зоне „Александрово.

Урбанистичким пројектом планира се проширење постојећег комплекса (к.п.36917) на к.п. 36909/2 и делове к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1, К.О. Доњи град, као доградња производног објекта пресераја.

К. п. бр. 36917/6 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 18576 К.О. Доњи град, као приватна својина , у власништву „AL PASK“ D.O.O. Суботица .

Површина парцеле износи 19661 m².

Приступ на парцелу је са северне стране Толминска улица са јавне површине к.п. бр. 36917/1 и 36917/7.

На к.п. 36917/6 К.О. Доњи град изграђено је 10 објеката, укупне површине под објектима сса 11020 m². Објекти су намењени производњи, складиштењу и управно-административним делатностима предузећа, коловози, платои и паркинзи.

- Комплекс је комунално опремљен прикључцима на јавну нисконапонску електромрежу и на јавну водоводну и канализациону мрежу.
- У комплексу нема заштићених културних нити природних добара.

К.п. 36917/6 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 18576 К.О. Доњи град, као приватна својина у уделу 1/1 – Град Суботица. Површина парцеле износи 19661 m².

К.п. 36909/1 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 6608 К.О. Доњи град, као јавна својина у уделу 1/1 – Град Суботица. Површина парцеле износи 3464 m² од тога 2109 m² је у грађевинском подручју.

К.п. 36909/2 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 6608 К.О. Доњи град, као јавна својина у уделу 1/1 – Град Суботица. Површина парцеле износи 324 m².

К.п. 36864/1 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 18576 К.О. Доњи град, као њива I класе, приватна својина у уделу 1/1 – “AL PACK” Д.О.О. Суботица. Површина парцеле износи 10514 m² од тога 2809 m² је у грађевинском подручју.

К.п. 36865/1 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 18576 К.О. Доњи град, као њива I класе, приватна својина у уделу 1/1 – “AL PACK” Д.О.О. Суботица. Површина парцеле износи 9028 m² од тога 2497 m² је у грађевинском подручју.

К.п. 36866/1 К.О. Доњи град. уписана је у Извод из листа непокретности број 18576 К.О. Доњи град, као њива I класе, приватна својина у уделу 1/1 – “AL PACK” Д.О.О. Суботица. Површина парцеле износи 14211 m² од тога 3932 m² је у грађевинском подручју.

Препарцелацијом ће се извршити проширење постојећег комплекса к.п. 36917/6 К.О. Доњи град са деловима 36864/1, 36865/1, 36866/1 који се налазе у грађевинском подручју и к.п. 36909/2 и делом к.п. 36909/1 К.О. Доњи град као што је дато на графичком прилогу Предлог парцелације, а у складу са Законом о планирању и изградњи до грађевинске дозволе.

3. ИЗВОД из Плана генералне регулације III за део зоне „Александрово“ у Суботици

Извод из плана генералне регулације III за део зоне „Александрово“ у Суботици

Према Плану генералне регулације III за део зоне „Александрово“ у Суботици (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012) к.п. 36917/6, 36909/2 и делови к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1 К.О. Доњи град налазе се у зони привреде и производње у блоку 64, док се делови 36864/1, 36865/1, 36866/1 К.О. Доњи град налазе изван границе грађевинског подручја ГУП-а Суботица – Палић до 2030 године у атару и према Просторном плану Града Суботице („Службени лист града Суботице“ 16/12) намењени су за пољопривредно земљиште.

УП садржи планирану парцелацију у циљу раздвајања грађевинског земљишта од пољопривредног земљишта у атару.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДЊЕ

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренаменом производних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање

унутар грађевинског рејона, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области, с тим да се за промену врсте производње утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта.

У зонама производње, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена пословање. Осим објеката основне и алтернативне намене, могу се градити објекти неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско – рекреативни објекти и пословно – стамбени објекти са 1 – 2 стана за власника с тим да стамбена површина може заузети мах. 30% развијене површине пословног објекта.

Производни погони мале привреде могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

Дозвољене производне делатности у зонама производње су за које се, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009)) и Уредбом 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.114/2008), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко – технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратни негативни утицаји производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, или свести на законом утврђене дозвољене норме.

Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру ЗОНИ ПРОИЗВОДЊЕ дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада – робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно – транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисно – услужни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

У оквиру зоне ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена у зони

У зони намењеној производњи није дозвољена изградња самосталних стамбених објеката. Становање је изузетно дозвољено у склопу пословно – стамбеног објекта (мах. 2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине пословно – стамбеног објекта.

У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ није дозвољена изградња следећих објеката:

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**
- **пословни и производни објекти**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.

Величина грађевинских парцела утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објеката на парцели.

Ширина грађевинских парцела утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, уличном потезу, односно према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

При парцелацији, у циљу формирања нових грађевинских парцела за грађење на грађевинском земљишту остале намене – унутар утврђеног грађевинског блока, за утврђивање величина и ширина новоформираних парцела препоручује се примена препоручених оптималних вредности за парцелу.

Величина парцеле намењене за изградњу производних и пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Минимална величина парцеле за изградњу производних објеката у зони је 1200m², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 30m.

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

Парцелација и препарцелација унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцелације, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама на парцели

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објект може градити и која је утврђена и графички приказана на прилогу бр. 4.4.

Диспозиција нових објеката утврђиваће се на основу Локацијске дозволе односно Урбанистичког пројекта у односу на регулациону линију улице у зависности од величине предметног комплекса.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте свих намена планираних на простору у границама Плана **износи 5,0м**. Постављање планираних трафо станица потребно је извршити на утврђеној грађевинској линији блокова у које се лоцирају.

У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на **удаљености мањој од 25 метара** рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

Изузетно на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, на основу издате сагласности управљача.

У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на **удаљености већој од 25 метара** рачунајући од осе крајњих колосека, на основу издате сагласности управљача.

Објекти као што су: рудници, каменоломи, кречане, циглане, индустријске зграде, постројења и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од **50 метара** рачунајући од осе крајњег колосека.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0 т, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је **6,0 т**.

Грађевинска линија за изградњу помоћних објеката планираних у смислу другог објекта на парцели са пословним објектом, утврдиће се Локацијском дозволом односно Урбанистичким пројектом, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је 2,0 т, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 4,0 т.

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

Грађење помоћног објекта као другог објекта на парцели, дозвољено изнимно и под одређеним условима утврђеним Планом, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 1,0 т.

Отвори на пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од **мин. 1,0 т**, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине **мин. 1,8 т**.

Отвори на пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле **на растојању од мин. 3,0 т и више**, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење објеката **на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0т**, на забатним зидовима **не могу се предвиђати отвори**.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ се утврђују следећи урбанистички показатељи:

| УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉ | ЗОНА РАДА |
|------------------------|-----------|
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ | мах. 50 % |

У зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је **60 %**.

Максимални степен искоришћености парцела је **80%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне је мин 20%.

Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је **П+1 (приземље + спрат)**, за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословних објеката је **П+2+Пк** (приземље + два спрата+ поткровље).

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је **П (приземље)** са чистом **висином од 4–6м**. Максимална спратност ових објекат је **П+1 (приземље + спрат)**, а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара.

Највећа дозвољена спратност помоћних објеката који се као засебни објекти граде на парцели је **II** (приземље), уз задовољење прописаних критеријума у погледу удаљености од објеката на припадајућој и суседним парцелама и примену других утврђених правила грађења према намени, начину постављања и коришћења објеката.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 ст.**

Кота пода приземља може бити **највише 1,20 m** виша од нулте коте објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти
 - пословни, производни и складишни објекти
- према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) условљени су за грађење у склопу габарита пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објеката на парцели, за које су наменски везани.

У склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословно-стамбени, административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.

У оквиру пословно-производних комплекса, дозвољена је изградња **пословно - стамбеног објекта**, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Мирујујући саобраћај решити у оквиру грађевинске парцеле – комплекса тако да се на 1000m² бруто грађевинске површине објекта примењују следећи нормативи:

- производња и складишта 6 ПМ (паркинг места)
- трговина 25 ПМ
- угоститељство 20 ПМ

За пословне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Заједничка гаража унутар производног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2m уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Услови за оградавање парцеле

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу оградивати **зиданом оградом до висине од 0,9m** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**.

Оградавање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се оградивати зиданом оградом висине до 2,2 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Оградавање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отворити ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

***Простор планиран за јавну намену - грађење објекта трафо станица** потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за оградивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.*

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА СУБОТИЦЕ („Службени лист Града Суботице“ 16/12)

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара.

Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ

4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објекта

Урбанистичким пројектом планира се проширење постојећег комплекса (к.п.36917) на к.п. 36909/2 и делове к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1, К.О. Доњи град, као и доградња производног објекта пресераја.

Просторни положај планиране доградње производног објекта пресераја вршен је у складу са функционалним и технолошким процесом који се одвија на комплексу. Тачан положај планиране доградње дефинисан је у односу на постојеће објекте и у односу на бочне међе парцеле у свему као на графичком прилогу бр.3.

Максимални хоризонтални габарити планиране доградње приказан је на графичком прилогу бр.3.

Приступ на парцелу је са северне стране са јавне површине Толминска улица са к.п. бр. 36917/1 и 36917/7 К.О. Доњи град. Задржавају се постојећи колски и пешачки прикључци на комплекс.

- Приступ свим објектима је преко интерне саобраћајнице коју могу да користе и ватрогасна возила.
- Паркирање путничких возила запослених и пословних партнера решено је у оквиру предметне парцеле.
- Смештај возила – камиона и радних машина које су неопходне за обављање делатности је у склопу комплекса и то на припадајућој парцели, а у складу са условима организације обављање посла и уређења парцеле.

- У склопу предметног комплекса налази се простор за смештај контејнера за смеће на одговарајућим површинама како би били доступни комуналним возилима ради несметаног пражњења, у свему као на граф.прилогу 3 и 4.
- Зелене површине чине 30 % површине парцеле (минималан проценат према ПДР износи 25%). Највећи део зелених површина налази се у источном делу парцеле.

За изградњу објекта користити проверене и атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

- Све слободне површине уредити према намени. Изградити приступне стазе и оплеменисти простор адекватним зеленилом.
- Неопходно је испоштовати све технолошке, саобраћајне, еколошке и противпожарне услове изградње.

4.2. Намена објекта

Према Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) планирана доградња је класификована као индустријска зграда, класификациона ознака 125103, категорије В.

4.3. Регулационо и нивелационо решење

Хоризонтална регулација

Тачан положај и хоризонтални габарит планиране доградње постојећег производног објекта пресераја приказани су на графичком прилогу бр. 3 и дефинисани су у односу на постојећи објекат .

Дограђени објекат се смешта на постојећи саобраћајни плато, уз западну фасаду постојећег објекта Пресераја и северну фасаду Анекса магацина алуминијумске фолије (некадашње надстрешнице у међувремену затворене).

Основа приземља предметне доградње је правилног облика димензија 38,20 m x 20,22 m.

Диспозиција дограђеног дела објекта не ремети планом дефинисана просторна растојања од суседних парцела.

Висинска регулација

Висинска регулација планиране доградње одређена је спратношћу објекта. Спратност планираног дограђеног дела објекта је П (приземље).

Висина објекта у слемени од коте готовог пода износи 7,45 m. Апсолутна кота пода приземља износи 108,20 m .

Коту пода приземља дограђеног дела ускладити са котом пода приземља постојећег објекта пресераја.

Нивелација

Катастарско топографски план на којем је урађен урбанистички пројекат садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота, за изградњу планираног објекта.

Терен је готово раван (најнижа кота цца 107,98 m.n.v. на источном делу, највиша кота цца 108.45 m.n.v. на јужном делу парцеле).

Обзиром да се задржава постојећа интерна саобраћајница за приступ планираном и постојећим објектима нивелационо решење потребно је прилагодити нивелети интерне саобраћајнице и постојећим објектима.

4.4. Приступ локацији

Приступ на комплекс је са његове северне стране из Толминске улице.

За потребе израде УП-а прибављени су услови "Јавногпредузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање" Суботица, Служба за управљање путевима број: П-06-344-215/2022 од дана: 10.02.2022.

- могу се задржати постојећа два саобраћајна прикључка са к.п. бр. 36917/7 К.О. Доњи град и не планирају се нови прикључци
- минимална ширина прикључка и прилазног пута мора да обезбеди несметан улазак и излазак меродавног возила, са радијусима којима ће се обезбедити безбедано кретање возила која ће имати приступ комплексу
- осовина прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 10^\circ$
- одводњавање прилагодити условима терена
- нивелету прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.
- регулациона ширина планиране јавне површине - некатегорисаног пута мора бити минималне ширине као и регулациона ширина постојећег некатегорисаног пута на који се надовезује

4.5 Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење комплекса

Урбанистичким пројектом задржавају се постојећи прикључци комплекса на јавну саобраћајницу и нису планирани нови прикључци, такође се задржавају све интерне саобраћајнице и нису планирана нова, обзиром да у планирани објект није предвиђен колски приступ.

Паркинг простор за сопствене потребе за све врсте моторних возила и радних машина потребно је решавати у оквиру сопствене грађевинске парцеле. Обзиром да према Плану генералне регулације III за део зоне „Александрово“ у Суботици (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012) у зонама производње на 1000 m² бруто грађевинске површине објекта потребан број паркинг места износи 6, узимајући у обзир површину планираног објекта од 764 m², у оквиру комплекса потребно је оформити 5 паркинг места за путничка возила на постојећем платоу испред планираног објекта.

У обухвату УП-а у складу са Планом генералне регулације III за део зоне „Александрово“ у Суботици (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012) део некатегорисаног пута на катастарским

парцелама бр. 36909/2 и 36909/1 К.О. Доњи Град припаја се комплексу, а да би се обезбедио непрекидност некатегорисаног пута око нове границе комплекса оформљен је наставак некатегорисаног пута са регулационом ширином од 8 m како је то и приказано на графичким прилозима.

Техничко регулисање саобраћаја кроз комплекс потребно је решити главним пројектом.

Изградња заштитних тротора око објеката планирано је од асфалт или цемент бетона или поплочањем одговарајуће ширине са попречним падом до 1,5%, у складу Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ

4.6. Ограђивање парцеле

Постојећи пословно производни комплекс у функцији производње је ограђен.

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу ограђивати **зиданом оградом до висине од 0,9m** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**.

Ограђивање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограђивање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**, која се поставља на међи тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отварати ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

5.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина и урбанистички параметрици

Биланс површина

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

| опис површина | П[m ²] | |
|---|-------------------------|----------------|
| површина парцеле | 26796,00 m ² | 100% |
| -површина под постојећим објектима | 10256,00 | |
| -површина под планираним објектима | 764,61 | |
| Укупна површина под објектима | 11020,61 | 41.12 % |
| -коловоз и пешачке површине | ска 7737 | 28,87 % |
| манипулативне површине | | |
| -зелене површине | 8039 | 30,00 % |
| ----- | | |
| индекс заузетости | | 41,12 % |
| <i>паркирање</i> | | |
| број паркинг места за аутомобиле према ИДР-у (постојећи) | | 28 ПМ |

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине чине 30% површине парцеле.(према ПГРу мин је 25%)

Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина ...) планираног производног процеса на комплексу.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и објектима према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то на начин да се приликом садње дрвећа и шибља испоштују следеће минималне удаљености од појединих инсталација:

| | |
|-------------------|-------|
| од водовода | 1,5 m |
| од канализације | 1,5m |
| од НН вод | 2,5 m |
| од ТТ мрежа | 1,0 m |
| од трасе гасовода | 2,0 m |

Дрвеће садити на удаљености 2 м од коловоза, а од објекта 4-5 m у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе и да су минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење предметног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта за проширење постојећег производног комплекса „АЛ ПАЦК“, адаптацију и доградњу производног објекта пресераја на к.п. 36917/6, 36909/2 и деловима к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1, К.О. Доњи град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНКА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СУБОТИЦА** из Суботице, Сегедински пут 22-24, бр. **87.1.0.0.-Д.07.09.-55006/** од дана 13.04.2022. године.

Прикључење објекта на електроенергетску мрежу предвиђа се преко постојећег прикључка, с обзиром да је постојећи прикључак довољног капацитета да задовољи електроенергетске потребе свих постојећих и планираних садржаја.

Демонтажом опреме у компресорској станици постојећи напојни кабал компресора служиће за напајање потрошача у дограђеном делу објекта пресераја.

Све електроенергетске водове на предметном комплексу решити путем подземног кабла. Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал). Изнад кабла код промене правца и других промена као и на 50 m равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима водећи рачуна о минималним дозвољеним растојањима измедју појединих инсталација.

Спољну расвету решити канделабер светиљкама одговарајућег типа, како би се добио одговарајући ниво осветљености предметног простора, водећи рачуна о енергетској ефикасности. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

За заштиту објекта од атмосферских пражњења предвидети громобранску инсталацију, којом ће објекат бити заштићен са III нивоом заштите.

7.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење предметног објекта на јавну телекомуникациону мрежу није предвиђено, док се за интерно повезивање дограђеног дела објекта са остатком комплекса може предвидети одговарајући ТК вод.

7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа

Предметни објекат ће се грејати системом калориферског топловодног грејања са системом топле воде 45/40°C и хлађења 7/12°C са прикључком на постојећи систем грејања и хлађења са топлотном помпом.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних инфраструктурних објеката.

Инфраструктурне објекте који ће бити угрожени планираном изградњом потребно је о трошку Инвеститора и у договору са власником инфраструктурног објекта изместити или заштитити.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу, али и о инсталацијама чије трасе нису назначене на графичком прилогу, обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

7.4. Водоводна мрежа

Према архитектонском решењу, дограђени део објекта не захтева снабдевање санитарном водом. Нису предвиђени тоалети нити друге врсте санитарија.

Како би се објекат заштитио од пожара, односно како би се задовољили захтеви правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, неопходно је уградити један унутрашњи хидрант, који ће са постојећим хидрантима чинити функционалну целину и испунити захтеве према uslovima.

Прикључење планираног објекта на јавни водовод и канализацију вршиће се према Техничким условима, издатим од стране ЈКП „Водовод И канализација” Суботица, бр. I2/23-2022.

Код предметне локације у Ул Стражиловској јавни водовод је прстен и он је израђена од ПЕ цеви, од номиналног пречника ДН 110 mm као и јавна канализација која је изграђена од ПВЦ цеви, од номиналног пречника ДН 250mm.

Код предметне локације у Ул Толминска јавна канализација општег типа није грађена у складу са концепцијом он ја изграђена од беконске цеви, од номиналног пречника ДН 500mm.

Противпожарну заштиту предметног објекта обезбедити са интерне водоводне мреже, путем противпожарних хидраната, апарата за суво гашење пожара и резервоара воде за противпожарне потребе, све у складу са одредбама Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС 111/09, 20/2015 и 87/2018) и осталих важећих прописа за ову област. Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају. Противпожарна мрежа је планирана у виду "прстена".

Јавна водоводна мрежа покрива потребе воде за пиће и санитарно-хигијенске потребе, док у противпожарној заштити може служити као један могући извор за снабдевање воде а не за директно снабдевање водом унутрашњих противпожарних потреба како је то назначено у Подацима о постојећем стању, условима коришћења и плану развоја водоводне и канализационе мреже, добијеним од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице број I2-23/2022 од 09.2.2022. године.

Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 m слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев.

Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење употребљених вода се решава прикључењем на постојећу интерну канализациону мрежу, изграђену на предметној парцели.

На предметној локацији јавна канализација није грађена у складу са концепцијом, сходно томе дозвољава се улив атмосферских падавина капацитета 1 l/s/ha.

Пројектом предвидети редуковање количине атмосферских вода јер изграђена јавна канализација нема капацитете пријема које уређење простора диктира. Редуковање количине атмосферских вода подразумева различита решења: повећање зелене површине, разливање атмосферских вода са крова и пута у околни зелени појас на предметној парцели, индиректно упуштање вода у јавну канализацију преко водопрпусне површине – водопрпусних ригола или канала различитог облика са или без прелива, индиректно упуштање вода преко водопрпусне ретензије са препумпном станицом, паркинзи и приступни путеви са водопрпусном доњом и горњом конструкцијом и сл.

Јавна канализација у зони предметне локације припада сливу колектора К-0 који је при падавинама већег интензитета преоптерећен што се манифестује повратом отпадних вода у објекте и изливањем вода из канализационе мреже на површину терена. Обавеза Инвеститора објекта, у складу са фактичким стањем канализације предметне локације, је да заштити сопствене објекте од поврата отпадних вода у објекат и површинског плавлјења објекта водама из јавне канализације.

Квалитет отпадних вода које се упуштају у јавну канализацију, потребно је ускладити са Законом о водама и Одлуком о јавној канализацији.

Квалитет излазних отпадних вода у ревизиној шахти мора да задовољава критеријуме (МДК) вредности Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016) и Одлуке о јавној канализацији (Сл. л. Гр. Су. 29/2015, 38/2015, 42/2015, 5/2018, 28/2019 и 37/2021).

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина и надстрешница се могу без пречишћавања испустити у путни јарак, отворени канал, ретензију или разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар сопствене парцеле. Условно чисте атмосферске воде морају одговарати II класи воде.

Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете. У случају да су ове атмосферске воде зауљене, пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предtretман на уређају за примарно пречишћавање.

Уређај за примарно пречишћавање се мора редовно чистити и одржавати у функционалном стању.

Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама са којима се трасе цеговода водовода и канализације укрштају. Укрштање појединих комуналних инсталација треба извести према важећим техничким прописима и нормативима. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе нису назначене на графичким прилозима, обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

8.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен је готово раван (најнижа кота цца 107,98 m n.v на источном делу, највиша кота сса 108.45 m. n. v. на јужном делу парцеле).

За предметну локацију, не постоје подаци о ранијим геомеханичким истражним радовима.

На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 500 година, VIII степена. У погледу локалних услова, тло одговара категорији III. Геомеханички профил терена је релативно уједначен.

На основу расположивих података о терену као и на основу визуелног прегледа може се закључити да терен нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Не располажемо поузданим подацима о кретању нивоа подземних вода .

9. ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Доградња производног објекта пресераја као и пропратне инфраструктурне опремљености потребне за функционисање објекта као и уређење тог дела парцеле не може се изводити фазно јер изградња предметног објекта са уређењем саобраћајних површина, инфраструктурне опремљености представља једну фазу уређења постојећег комплекса.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта да је израђен у складу са важећим урбанистичким планом и Законом од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, и издавања Локацијских услова, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење пословног објекта могу се извршити мање измене придржавајући се следћих услова:

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објекта могу одступити од кота у графичком прилогу бр. 3. највише 0,5m.
- Дефинисана висина објекта може се повећати највише 0,5 m.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања , утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина , а у односу на њих и коте подова приземља планираних објекта. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

10.1. Мере заштите животне средине

Простор обухваћен УП-ом не налази се у оквиру заштићених ни предложених природних добара.

О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за изградњу објеката у функцији производње затражити мишљење – одлуку надлежног општинског органа – Служба за заштиту животне средине и одрживи развој, сходно Закону о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004 и 36/2009) и 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. 114/2008).

Приликом пројектовања дограђеног објекта неопходно је усклађивање са правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС.

Планирани објекат у складу са наменом је потребно пројектовати на начин којим му се обезбеђују прописана енергетска својства.

10.2. Мере заштите од пожара

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње (Сл.лист РС 15/2008)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист РС 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. Лист СФРЈ бр.24/87),
- СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055 и осталих важећих прописа.

Извршити прорачун потребне количине воде за гашење пожара и обезбедити спољну хидрантску мрежу за гашење пожара, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл.гласник РС" бр 3/2018).

За све енергетске инсталације (електричне, машинске...) са аспекта заштите од пожара примењивати одговарајуће техничке прописе које се односе на поједине области.

10.3. Заштита непокретних културних добара

На простору обухваћеном УП-ом као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова

наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима Сл Гласник РС број 71/94).

10.4. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу, али и о инсталацијама на које се током извођења радова може наићи а чије трасе нису назначене на графичком прилогу, с обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

11. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Парцелација и препарцелација к.п. 36917/6 (постојећи комплекс “АЛ ПАЦК” доо) са деловима к.п. у грађевинском подручју бр.36864/1-1, 36865/1-1, 36866/1-1, те к.п. у јавној својини 36909/2 и делом 36909/1, К.О. Доњи град које чине део некатегорисаног пута раде се у циљу проширења постојећег производног комплекса, укидању дела некатегорисаног пута, те раздвајању делова парцела 36864/1, 36865/1, 36866/1 у грађевинском подручју од делова парцела у атару, а све у складу са **Планом генералне регулације III за део зоне „Александрово“ у Суботици** (Сл. лист града Суботице бр. 52/2012) и **Просторним планом Града Суботице** („Службени лист града Суботице“ 16/12).

Како није извршена експропријација к.п. 36917/7 и 36918/8 са северне стране комплекса које су ППР-ом III предвиђене за улицу, овим УП-ом се у циљу приступа суседним парцелама у атару формира јавна површина (парцела II).

Облик и величина постојећих к.п. које су предвиђене за парцелацију и препарцелацију приказан је на графичком прилогу бр. 5 и дефинисан је постојећим преломним тачкама међних линија.

Површине и подаци о постојећим парцелама које су предмет парцелације и препарцелације дати су у поглављу 2. Обухват урбанистичког пројекта.

Линија разграничења грађевинског подручја Суботица – Палић до 2030. год дефинисана је новопланираним тачкама 1 и 2 које су дефинисане координатама.

Новопланиране међне тачке 3-10 дефинисане су аналитичко геодетским подацима - удаљеностима од постојећих међних линија у свему као на графичком прилогу бр. 5.

Препарцелацијом се у свему као на графичком прилогу бр. 5 формира 5 парцела и то:

- парцела I – производни комплекс “AL PACK”, д.о.о.

- парцела II – јавна површина

- парцеле III, IV и V парцеле ван грађевинског подручја Суботица – Палић до 2030 . године – пољопривредно земљиште које у складу са Просторним планом града Суботице имају задовољавајућу површину површину (Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се

уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара).

Површине новоформираних парцела износе:

Парцела I - сса 26 796 m²

Парцела II - цца 2509 m²

Парцела III - 7705 m²

Парцела IV – 6531 m²

Парцела V – 10279 m²

Парцелацију предметних катастарских парцела као и формирање грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са ПГР-ом III извршити у свему у складу са Законом о планирању и изградњи до грађевинске дозволе.

12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Технички опис објеката

Идејно решење планиране доградње производног објекта пресераја на к.п. 36917/6, 36909/2 и деловима к.п. 36864/1, 36865/1, 36866/1, 36909/1, К.О. Доњи изграђено је од стране „СУППОРТ“, предузеће за пројектовање инжињеринг и надзор доо из Суботице.

ДОГРАДЊА ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА ПРЕСЕРАЈА

Архитектонско решење објеката (функција, форма, конструкција и материјализација објеката

Функција:

Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) планирана доградња је класификована као индустријска зграда, класификациона ознака 125103, категорије В.

Форма:

у Суботици – Александрову на К.П. 36917/6, 36909/2 и делови К.П.36864/1,36865/1, 36866/1, 36909/1 К.О. Доњи Град

Дограђени објекат Пресераја је приземни, правоугаоног габарита :

38,20 м x 20,22 m

Апсолутна кота пода приземља износи 108,20 m .

Висина објекта у слемени од коте готовог пода износи 7,45 m.

Конструктивни растер према графичким прилозима.

Дограђени објекат се смешта на постојећи саобраћајни плато, уз западну фасаду постојећег објекта Пресераја и северну фасаду Анекса магацина алуминијумске фолије (некадашње надстрешнице у међувремену затворене).

Конструкција и материјализација:

Ископ земље за стопе темеља вршити до дубине предвиђене пројектом, односно до носеће здравице а уз претходно исецање асфалне подлоге постојећег саобраћајног платоа.

Ископ земље за темељне греде вршити до дубине предвиђене пројектом такође, уз претходно исецање асфалне подлоге постојећег саобраћајног платоа.

Напомена : Земљаним и бетонским радовима, због прилагођавања ручном или машинском ископу, испод коте -0.20m, предмерски је обухваћена количина за ширину темељне греде $\text{ш}=30\text{cm}$ у односу на пројектовану $\text{ш}=20\text{cm}$

Прије ископа за темеље, врши се на основу снимљене нивелације саобраћајног платоа (Катастарко Топографски План), потребно уклањање вишљих делова платоа од пројектоване коте пода у виду припреме за финални под хале.

Објекат се изводи на армирано-бетонским темељима самцима од МБ-30 димензија према графичком прилогу, статичком прорачуну и детаљима арматуре.

На темељима самцима се уграђују анкер плоче димензија према детаљима челика, за прихватање челичних стубова од коте -0.70m .

Темељи самци објекта са западне и северне стране повезани су армирано-бетонским темељним гредама димензије 20x105 cm од који се формира армирано-бетонски парапет висине 60cm мерено од коте финалног пода.

Испод темеља самаца и темељних греда предвиђа се тампон слој од мршавог бетона дебљине 5 cm преко слоја набијеног туцаника дебљине 15 cm.

На северној и западној страни објекта уграђују се двоја ПП евакуационих врата дим.105/210cm браварске изведбе.

Унутар објекта уграђују се роло подизна врата по узору на постојећа, за унос репроматеријала, као и комуникациона врата запослених браварске изведбе такође.

На северној фасади формира се отвор за унос опреме, који се након тога затвара монтажном / демонтажним панелима и зиданим парапетом од УТОНГ-а.

На западној фасади се предвиђају пењалице за излаз на кров са леђобраном који почиње на 2m висине од коте тротоара.

Пењалице браварске изведбе са фииналном заштитом од два основна и два завршна премаза.

Носећа главна челична конструкција у свему према детаљима челичне конструкције и статичком прорачуну.

Фасадни обложни зидови су предвиђени од сендвич панела дебљине 10cm са ИПН испуном и обостраном облогом од топло поцинкованог челичног лима и финалном заштитом полиестерском бојом најмање ватроотпорности 30мин.

Кровна конструкција

Кровни покривач предвиђен од сендвич панела такође дебљине 10cm са ИПН испуном и обостраном облогом од топло поцинкованог челичног лима и финалном заштитом полиестерском бојом најмање ватроотпорности 30мин. На крову обавезна уградња линијских снегобрана.

Сви опшави припадајући, од челичног поцинкованог лима дебљине 0.5 mm и финалном заштитом полиестерском бојом.

Монтажа зидних и кровних панела према извођачком пројекту облагања објекта и статичком прорачуну испоручиоца.

Атмосферске падавине се одводе, са половине предметног крова, преко хоризонталног и вертикалних олука (од челичног поцинкованог лима дебљине 0.5mm и обојеног са полиестерском бојом) са западне стране објекта и разливају по постојећем асфалтном саобраћајном платоу.

У оси „1“ и оси „Ц“ уз постојеће објекте Пресераја и Анекса магацина алуминијумске фолије (некадашње надстрешнице у међувремену затворене) за одвод падавина са половине крова предметног објекта, половине крова магацина алуминијумске фолије, једноводног крова анекса магацина и половине крова постојећег објекта Пресераја, формира се кишно корито од панела на челичној потконструкцији, са прикључком преко водокотлића на канализациону вертикалу у пресеку оса „9“ и „Ц“. Из вертикале се атмосферском канализацијом вода одводи у ретензију а затим пумпама убацује у градску канализацију, у свему према Пројекту хидротехничких инсталација.

Корита се облажу поцинкованим лимом $d=0.7mm$ преко носача олука, формира константан пад од 0.5% а финално врши хидроизолациона заштита прскањем са SIKALASTIC 835.

Преко већ формиране подлоге за под хале од туцаника дебљине 28 cm, поставља се изравнавајући слој од песка дебљине 2cm и двострука ПВЦ фолија са преклопима од 30 cm која служи са једне стране као парна брана, а са друге стране обезбеђује слободан рад-клизање подне конструкције. Око стубова се уграђује ојачање пода од арматурне мреже Q-131 у ширини од 100cm. Бетонирање плоче пода дебљине 20cm изводи се бетоном МБ-30 армираним са челичним влакнима (мин.25kg/m³) у маси бетона, са додатком хиперпластификатора (Сикавискокрет 3077) и минималним водоцементним фактором, као и са завршном обрадом посипањем корундом (Сикафлор 4kg/m²), финалним глачањем хеликоптерима до идеално равне површине а затим прскањем заштитним средством против брзог исушивања (Сикапросил 2дл/m²). Бетонирање се изводи по пољима, уз формирање правих и “лажних“ дилатација. Код прекиде бетонирања поља, пренос трансверзалних сила се обезбеђује постављањем челичних можданика – хоризонталних болци у средњој равни пресека.

Накнадно се врши машинско исецање дилатационих фуга до $1/3$ пресека које се попуњавају трајно еластичним китом.

Финална заштитна обрада индустријског пода идентична већ изведеној.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

прибављени услови кориштени за потребе израде Урбанистичког пројекта.

- КОПИЈА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОГ ПЛАНА израђена од „ГЕО-СЕВЕР“ - СОМБОР , број 61-03-МОЗ/22
- УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА:
 - Услови Електропривреде Србије, ЕПС Дистрибуција, Оператор дистрибутивног система (број: 87.1.0.0.- Д.07.09.- 292144 од 13.04.2022.);
 - Услови ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице (број: I2-23-2022 од 09.02.2022.)
 - “ЈП за управљање путевима , урбанистичко планирање и становање “Суботица, Служба за управљање путевима (број II-06-344-215/2022 од 10.02.2022.)