

На основу члана 60-63а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члан 76, 77 и 85.-95. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО- СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8593/1 У КО ШИД

УВОД

Урбанистички пројекат израђује на захтев инвеститора за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-складишног објекта са наменом функционисања и пружању услуга у домену пољопривредне апотеке и складиштења робе, на катастарској парцели број 8593/1 КО Шид, општина Шид.

Подносилац захтева и инвеститор је ПТП АЛБАТРОС ММ Д.О.О., Цара Душана бр.58, Шид.

Урбанистички пројекат се ради за парцелу број 8593/1 К.О. Шид која је у власништву Инвеститора.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је усклађивање програмских захтева Инвеститора са просторним могућностима локације и у складу са тим изврши оптимална организација простора у границама дозвољених урбанистичких параметара дефинисаних планском документацијом, уз испуњење свих важећих прописа, стандарда и Закона који дефинишу дату област.

Планира се изградња пословно-складишног објекта у две фазе, са манипулативним површинама, зеленим површинама и паркинг простором.

Предметна парцела је формирана спајањем делова катастарских парцела број 1270 и 1271 КО Шид. Услови за израду урбанистичког пројекта затражени су пре спровођења промене у РГС СКН Шид за катастарске парцеле 1270 и 1270 КО Шид.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1.ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон 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, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде просторних и урбанистичких планова ("Сл. гласник РС", бр.32/19);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("сл. Гласник РС", бр.22/15);
- Правилник о условима које морају испуњавати предузећа, односно друга правна лица чија је делатност промет средстава за заштиту биља на велико и мало („Службени лист СФРЈ”, број 36/91).

1.2.ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације Шида, („Службени лист општина Срема“, бр. 25/09, 31/09, 17/11, 26/19 и „Службени лист општине Шид“ 22/21, 35/22, 1/23 и 6/24).

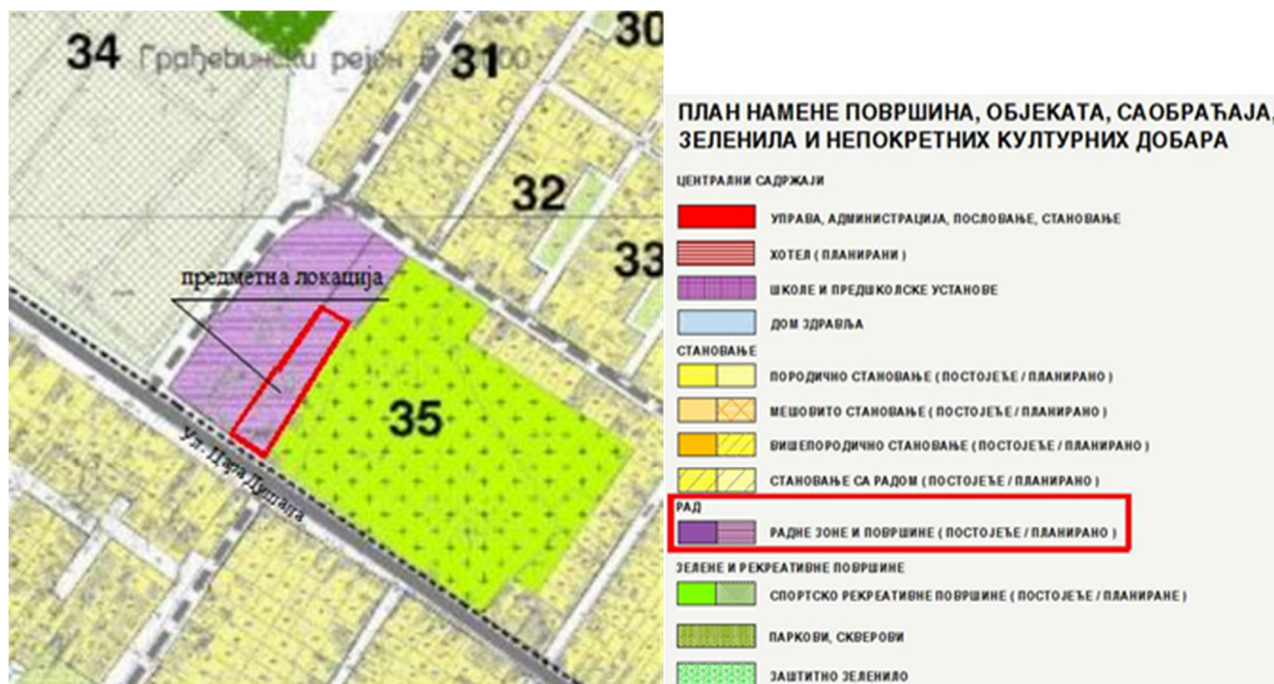
1.2.1. Извод из Плана генералне регулације Шида

Према ПГР Шид предметна Локација се налази у грађевинском подручју Шида, у оквиру блока бр. 35, у делу блока који је намењен радној површини.

Блок бр. 35 је намењен гробљу, радној површини и становању.

Уређење на делу становања вршити на основу услова из овог Плана, а за остале појединачне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта.

На основу Плана генералне регулације Шида, појединачни комплекси у овом блоку уређују се на основу израде урбанистичког пројекта.



МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Израда урбанистичких пројеката је обавезна за појединачне садржаје у блоковима број: 2, 4, 16а, 34, 35, 43, 48, 50, 63, 77а, 81, 88, 89, 92,93, 93а, 94 и 94а.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња:

- пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: гараже, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, ограде и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса изграђености и степена искоришћености земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0 m² са ширином уличног фронта минимално 20,0 m.

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

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Урбанистички показатељи

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели (са платоима и саобраћајницама) је 2,1.

Максималан дозвољен степен искоришћености грађевинске парцеле је 70%.

Највећа дозвољена спратност објеката

У зависности од намене објекта произилази и њихова спратност. Дозвољена спратност објеката је:

- **пословни:** max. П+2+Пк (приземље+две етаж+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса;

- производни: П (приземље), П+1 (приземље + једна етажа), или више ако то захтева

технолошки процес производње;

- складишни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).

Помоћни објекат - дозвољена је максимална спратност П (приземље).

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Висина оgrade којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,2 m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оgrade. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део оgrade не може бити виши од 0,9 m.

Бочни и задњи део оgrade може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оgrade и зиданом оградом максималне висине до 2,2 m.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило min. 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило min. 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0,6-0,7 m² по бициклу.

Заштита суседних објеката

Изградњом објекта на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m, онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m но целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне

ивице тротоара на висину изнад 2,5 m;

- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Изградњом објекта уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Слободне и зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објекта од производних (складишних) објекта, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Обнова и реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Услови заштите животне средине, заштите од пожара, технички, хигијенски, безбедоносни и други услови

Изградња објекта, извођење радова, односно обављање производне / складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима примењивати материјале имајући у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објекта и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач. Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

За радне садржаје који се налазе у склопу других зона основне намене треба извршити усклађивање са условима који важе у тим зонама основне намене.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је на графичком прилогу.

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се цела катастарска парцела бр. 8593/1 КО Шид.
Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 0.31 ha (3146 m²).

Предметна парцела у обухвату урбанистичког пројекта је неизграђена. На парцели су постојали објекти који су порушени за потребе изградње нових објекта.

Подаци о постојећој парцели и објектима у обухвату урбанистичког пројекта:

редни број	бр. парц.	број дела парц	улица / потес	повр. (m ²)	начин коришћења	врста земљишта	облик својине	власник / корисник
1	8593/1	1	Цара Душана	1646	Земљиште уз зграду и други објекат	Остало грађевинско земљиште у својини	приватна својина	ПТП ДОО "АЛБАТРОС ММ"
		2		1500	Њива 1.класе	Остало грађевинско земљиште у својини		

Табела - Координате преломних тачака обухвата урбанистичког пројекта

бр.	Y	X	бр.	Y	X	бр.	Y	X
1	6596313.56	4999329.42	5	6596349.14	4999379.67	9	6596403.08	4999416.25
2	6596319.45	4999337.74	6	6596349.56	4999379.42	10	6596403.33	4999416.10
3	6596330.32	4999353.09	7	6596349.99	4999379.16	11	6596336.75	4999312.37
4	6596330.61	4999353.50	8	6596382.89	4999427.85			

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. Подаци о локацији

Простор у обухвату урбанистичког пројекта налази се у оквиру блока бр. 35. у делу који припада радној зони.

3.2. Постојеће стање

Парцела која се разрађује овим урбанистичким пројектом је неизграђена и није опремљена у инфраструктурном смислу. Не постоје објекти које је потребно срушити. На предметној локацији налазила се Ветеринарска станица која је била прикључена на јавну инфраструктурну мрежу са колским прилазом на улицу Цара Душана.

3.3. Намена простора и објекта

На предметној парцели планира се изградња **пословно-складишног објекта** са наменом функционисања и пружању услуга у домену пољопривредне апотеке и складиштења робе. У складу са постојећом организацијом, за потребе корисника и запослених, инвеститор планира изградњу објекта у две фазе и то:

- Прва фаза: Пословни део објекта у функцији пољопривредне апотеке, спратности **II+1**
- Друга фаза: Складишни део објекта, спратности **II**.

Урбанистички пројектом планирају се саобраћајне површине, зелене површине, паркинг простор и пратећа инфраструктура. За обављање функције објекта, потребно је снабдевање електроинсталацијама и инсталацијама водовода и канализације.

3.4 Нивелација и регулација

Терен на предметној локацији је релативно раван са апсолутном котом терена ~102,50 mnnv. Постојећи терен се за потребе градње нивелише. Нивелационо решење условљено је постојећим котама саобраћајнице, висинским котама терена на предметној локацији као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. Приликом решавања нивелације водило се рачуна о положају планираног објекта и процесима који ће се одвијати на предметној локацији. Нивелационо решење планиране саобраћајнице прилагођено је терену и постојећој нивелацији јавне приступне саобраћајнице.

Регулациона линија преузета је из планске **документације**, као што је приказано на графичком прилогу број 2. «Регулационо – нивелационо решење локације», Р 1 :500.

Грађевинска линија дефинисана је у графичким прилозима у односу на регулациону линију и у односу на бочну границу парцеле.

3.5. Приступ локацији и решење паркирања

Предметна парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу на јужној страни парцеле, улицу Цара Душана (државни пут ПА реда број 120 у делу насељеног места). Колски и пешачки приступ предметној локацији обезбеђени су из исте улице.

Колски приступ је ширине 5.5m. Интерна саобраћајница је ширине 3,5m. Планирана ширина пешачког прилаза је 1,5m, а кретање пешака око објекта омогућено је стазама ширине 0,5 m.

Пројектовано је 13 паркинг места за путничка возила на парцели: 2 паркинг места на самом улазу на парцелу и 11 паркинг места у задњем, северном делу парцеле.

3.6. Услови за ограђивање парцеле

У постојећем стању комплекс је ограђен зиданом оградом која је постављена на источној граници парцеле. За изградњу нове ограде и замену постојеће ограде, потребно је испоштовати следеће услове:

- Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,2 m.
- Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.
- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела 1 Урбанистички показатељи

Површина подручја обухваћеног урбанистичким пројектом	3146 m ²
---	---------------------

Бруто површина приземља објекта:	m ²	%	Укупно	
пословно складишни објекат - I фаза	473.00	15.03%	473.00	15.03%
пословно складишни објекат - II фаза	1048.00	33.31%	1048.00	33.31%
			1,521.00	48.35%

Бруто развијена површина објекта:	m ²	%	Укупно	
пословно складишни објекат (П+1)	1753.00	55.72%	1753.00	55.72%

ЗЕЛЕНИЛО:

Зелене површине	777.6	24.72%	945.816	30.06%
Паркинг површине - растер плоче (80%)	168.216	5.35%		

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

	m ²	%	679.18	21.59%
Коловоз	534.41	16.99%		
Пешачке комуникације	102.72	3.27%		
Паркинг површине - растер плоче (20%)	42.054	1.34%		

Степен заузетости парцеле износи 48,35%, а индекс изграђености је 0,56.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине на комплексу реализовати од одговарајућих врста дрвећа и жбуња које имају минималне захтеве за одржавањем и висок проценат преживљавања. Предност дати аутохтоним биљним врстама. Избегавати садњу биљних врста које се сматрају инвазивним за ово подручје. Травњаке реализовати сетвом семена травне смеше отпорне на гажење.

Уређење зеленила на предметним парцелама може се вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње, уз поштовање следећих мера:

- На граничном делу радне зоне према другим просторним целинама, планирати подизање вишеспратног заштитног зеленила, у циљу очувања биодиверзитета и квалитета животне средине;

- Минимални проценат озелењених површина треба да износи 30%, узевши у обзир да максимални дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле са свим објектима, платоима и саобраћајницама износи 70%;
- Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објекта и засенчењем што већег дела бетонских (нпр. паркинг) површина. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;
- Зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације;
- Не планирати примену инвазивних (агресивних алохтоних) врста за озелењавање, међу којима су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus Quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphytotrichum spp.*), фалопа (*Falllopiia spp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- На граници предметног простора са околним ораницама пожељно је избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака међу којима су поједине жбунасте врсте: (*Berberis sp*), дуњица (*Cotoneaster sp*), пираканта (*Pyracantha sp*), оскоруша (*Sorbus sp*) и дрвенасте врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*) и др.

6. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

На основу геодетског снимка постојећег терена - пројектованих објекта и захтева инвеститора, пришло се решавању истог.

Приступ локацији могућ је са постојеће улице Цара Душана на кат.парц.бр.5245 КО Шид. Постојећи приступ парцели се помера у складу са пројектним решењем. Предвиђен је колски приступ ширине 5.5m и пешачки приступ ширине 1.5m.

На суседној кат.парц.бр. 1275/2 КО Шид постоји радни комплекс који је у власништву Инвеститора. Урбанистичким пројектом дата је могућност - повезивање интерних саобраћајница ова два комплекса чиме се омогућава кружни ток саобраћаја за потребе противпожарног возила. Пре издавања Локацијских услова Инвеститор је у обавези да прибави сагласност власника суседне парцеле на основу које ће се код надлежне СКН РГЗ у листу непокретности уписати право службености пролаза.

Манипулативне површине у оквиру комплекса су пројектоване тако да омогућавају приступ, манипулацију и несметано кретање возила на предметном простору.

Саобраћајне површине су у складу са процесима који се одвијају и који ће се одвијати у оквиру парцеле. Интерна саобраћајница је пројектована са ширином од 3.5m што омогућава наизменично двосмерно кретање на парцели.

Колске саобраћајнице комплекса планиране су са завршним слојем од асфалта док су пешачки прилаз и стазе планиране као бетонске. Паркинг простор предвиђен је од растер плоча.

Стационарни саобраћај решен је у оквиру парцеле. Усвојен број паркинг места дефинисан је чланом 33, Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.Гласник РС" бр.22/2015). Правилником је дефинисано да се на сопственој грађевинској парцели мора обезбедити паркинг простор на следећи начин:

- за производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200m²,

– за пословни објекат једно ПМ на 70 m².

За прорачун паркинг места на основу пословног дела објекта рачуната је корисна површина пословног дела објекта чиме је добијено је да је потребно обезбедити 6 паркинг за овај део објекта (корисна површина приземља 629,55 / 70 = 6,13).

У прорачун за остали део објекта – складиште на спрату и складиште, по нормативу једно ПМ на 200m² корисног простора, потребно је обезбедити 6 паркинг места ((214,80+1035,45) / 200 = 6,25).

Према прорачуну пројектовано је 13 паркинг места за путничка возила на парцели: 2 паркинг места самом улазу на парцелу у 11 паркинг места у задњем, северном делу парцеле. Паркинг места су димензија 5,0 x 2,3 метара и 5,0 x 2,5 метара.

Слика 1: Примери из праксе за материјализацију паркинг места у комбинацији са зеленилом



7. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирано прикључење објекта на предметној парцели је на инсталације водовода, канализације, електроенергетску мрежу и мрежу електронских комуникација, а уз сагласност и по условима надлежних органа и институција. Све неопходне прикључке извести према важећим техничким прописима и према потребама Инвеститора. Услови ималаца јавних овлашћења који су достављени за израду урбанистичког пројекта садрже податке о оријентационим трасама и могућности прикључења. Приликом израде техничке документације дефинисаће се тачан положај постојећих инсталација и начин прикључења и вођења инсталација на предметном простору складу са условима за пројектовање и прикључење који ће се исходovati у поступку обједињене процедуре приликом прибављања локацијских услова.

7.1. Водна и канализациона инфраструктура

Инсталације водовода

За предметну локацију планира се прикључење на постојећу водоводну у циљу снабдевања снабдевање санитарном и противпожарном водом. Према условима добијеним од ЈКП „ВОДОВОД“ Шид водоводна мрежа изграђена је на катастарској парцели бр. 5245 КО Шид у јужном делу путног појаса улице Цара Душана између тротоара и коловоза од азбестцементних цеви АЦЦ ДН 100 mm класе „Ц“.

Инсталације канализације

Према условима добијеним од ЈКП „ВОДОВОД“ Шид нови канализациони прикључак могућ је на постојећу канализациону мрежу која је према условима надлежног предузећа изведена на катастарској парцели бр. 5245 у КО Шид у јужном делу путног појаса улице Цара Душана на око 1,00 m од ивице коловоза од цеви од тврдог поливинилхлорида ПВЦ ДН 200 mm.

Атмосферска канализација

Подужним и попречним падовима, атмосферска вода се одводи сливним системом и упушта у отворени путни канале до изградње уличне атмосферске канализације, уз пречишћавање атмосферских вода на сепаратору пре упуштања у улични реципијент.

Условно чисте атмосферске воде комплекса које одговарају II класи воде могу се, без пречишћавања, испуштати на околни терен на парцели инвеститора. Атмосферске воде са кровних површина испуштају се на зелене површине предметне парцеле, уколико задовољавају квалитет II класе вода, тј. минимално добар еколошки статус на основу Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њено достизање ("Сл. гласник РС" бр. 50/12).

7.2.Електроенергетске инсталације

У складу са условима „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ“ за предметни објекат планира се прикључак који се састоји из:

- Типског полиестерском ормана мерног места у које је уграђено ново, трофазно директно ел. Бројило са нисконапонским једнополним аутоматским прекидачима, називне струје 3х32А, типа С, прекидне моћи 6 (10)кА.
- Прикључак мерног места од надземне НН ел.мреже изводи се каблом типа ПП00/А 4х16(25)mm². Кабл уз АБС заштитити постављањем у пластифицирану металну савитљиву цев и урадити кабловску завршницу на АБС-у.
- Напајање разводне табле инсталација (РТИ) од ПОММ-1 извести надземно каблом одговарајућег типа и пресека довољне дужине.

7.3.Телекомуникационе инсталације

Према условима „Телеком Србија“ предметни комплекс припада кабловском подручју 3, МСАН Шид. Повезивање објекта на телекомуникациону мрежу планирано је бакарним каблом до оријентационе тачке прикључења дате у Условима Телекома.

За потребе полагања приводног бакарног кабла ЕКМ, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приступне канализације ЕКМ. На предметној парцели предвиђа се окно и канализација – цев минималног капацитета 1хØ50mm до места уласка (увода) цеви у објекат. Цев канализације ЕКМ полаже се кроз слободне површине

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места (орман) где је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана. У орману, који је планиран у холу објекта свесће се све унутрашње инсталације.

Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког простора F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом и до њега положити два F/UTP кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

До сваке канцеларије планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације препоручује се постављање резервне цеви (фи 16mm). У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међусpratних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за

телекомуникације објекта/техничке просторије до слободног таванског простора.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних објеката ЕКМ. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске канализације ЕКМ, осим на местима укрштања.

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне канализације ЕКМ и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих капацитета ЕКМ(ако их има). Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање саобраћаја ЕКМ, као и приступ објектима ЕКМ, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

7.4.Инсталације гасовода

На предметном простору нема изведене ни пројектоване разводне и дистрибутивне гасоводне мреже, ни гасоводних објеката. ЈП „Србијасгас“ и „Транспортгас Србија“ немају своје објекте на предметном подручју, а самим тим ни услове.

Не постоји потреба за прикључењем планираних садржаја комплекса на објекат гасне инфраструктуре.

8. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За предметну локацију не постоје подаци о ранијим геомеханичким истражним радовима и потребно је урадити елаборат геолошког истраживања. У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) саставни део пројектне документације је геомеханички елаборат.

9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

9.1.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За предметне садржаје није неопходно покретање поступка процене утицаја на животну средину према 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. 114/08).

Приликом израде пројектно техничке документације, неопходно је придржавати се Закона о заштити животне средине („Сл. Гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18 и 95/18-др.закон) и Закона о заштити природе („Сл. Гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка, 14/2016, 95/2018-др.закон и 71/2021).

Пројектом предвидети таква решења и мере који ће обезбедити услове за очување ваздуха, земљишта, подземних и површинских вода.

Предност се даје аутохтоним врстама које су прилагођене локалним педолошким и климатским условима, а избегавају се инвазивне врсте.

9.2.МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметном простору није спроведена валоризација културног наслеђа, нису извршена

претходна археолошка истраживања и није спроведена валоризација заштита археолошког наслеђа.

Простор у оквиру границе урбанистичког пројекта није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. На локацији нема забележених археолошких локалитета.

На предметној локацији важе опште мере заштите непокретних културних добара, и то:

- обавезан повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- обавезна пријава почетка земљаних радова, заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

9.3.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату простора за који се израђује Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословно-складишног објекта на катастарској парцели бр. 8593/1, КО Шид, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Према условима исходованим од ПОКРАЈИНСКОГ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ, за предметни простор важе следећи услови заштите природе:

- обезбедити очување природних вредности у складу са чланом 9. став 1. тачка 3. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др.закон, 72/2009 - др.закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др.закон и 94/2024 – др.закон), у смислу рационалног коришћења земљишта приликом изградње и уређења простора; Очување квалитета земљишта остварити планирањем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр.112/2015);
- у складу са чланом 89. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др.закон), забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима 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);
- По потреби, планирати примену техничких мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 - др.закон) који се односи на предузимање мера за

максимално могуће смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стациониране и покретне изворе загађивања;

- У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“

9.4.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Положај објекта и саобраћајних површина планиран је тако да омогући неометан приступ противпожарном возилу. Предвиђена је спољашња и унутрашња хидрантска мрежа.

Према Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл.лист СФРЈ“, бр. 24/87) предметни складишни објекат се убраја у складишта средње величине за која је потребно обезбедити приступ противпожарном возилу са најмање две стране. Приступ противпожарном возилу, могућ је са улице Цара Душана као и са суседне парцеле број 1275/2, која је у власништву Инвеститора, на којој је омогућен кружни ток за ватрогасно возило.

За изградњу планираних објеката потребно је придржавање Закон о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закони), правилника, стандарда и техничких препорука који регулишу област заштите од пожара.

Приликом пројектовања грађевинских конструкција користити материјале и опрему за које 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. 49/21).

9.5. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање комуналног отпада предвиђени су комунални контејнери од 1,1 м³.

У оквиру парцеле предвиђен је простор за смештај једног контејнера запремине 1,1м³ за одлагање комуналног отпада мешовитог састава. Простор за одлагање отпада је уз прилазни пут како би се омогућио неометан прилаз камионима за одношење смећа.

Положај контејнера је приказан у графичкој документацији.

У складу са условима заштите природе Планирати управљање отпадом у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др.закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;

Управљање неопасним отпадом, погодним за поновну употребу, обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр.98/2010);

Планирати привремено складиштење евентуално присутног опасног отпада на прописан начин до његовог коначног збрињавања, у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/2010 и 77/2021),

којим се обезбеђује најмањи ризик по животну средину, а у складу са под законским прописима којима се уређује планирање и изградња, као и са техничким захтевима и стандардима.

У складу са Правилником о условима које морају испуњавати предузећа, односно друга правна лица чија је делатност промет средстава за заштиту биља на велико и мало („Службени лист СФРЈ”, број 36/91) у објекту је предвиђен простор, односно конетјнер за смештај искоришћене амбалаже и неутрошених средстава за заштиту биља предвиђен је у оквиру складишног објекта са потребним мерама обезбеђења како не би дошло до изливања и расипања садржаја.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На предметној парцели је предвиђена изградња ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА у функцији пољопривредне апотеке, спратности (П+1) у две фазе.

Објекат припада категорији Б . Удео класификационих ознака у објекту је следећи:

- 123001 – Зграда за трговину (14%)
- 122011 – Пословне зграде (13%)
- 125221 – Затворена складишта (73%)

На предметној парцели је планиран новопроектовани пословно складишни објекат, бетонске стазе, паркинзи, платои-асфалтне површине и зелене површине.

Пословно – складишни објекат спратности П+1 - изводи се фазно у 2 фазе и то:

Пословни део објекта - Пољопривредна апотека са канцеларијским делом -спратности П+1 - прва фаза

Габарит објекта је 20,30 x15,30 +15,00 x 10,30m.

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

Број	Намена просторије	Нето-подна површина	
1.	Улаз	12.00	<div style="text-align: center;"> Ф А З А 1 </div>
2.	Пољопривредна апотека	193.00	
3.	Канцеларија	22.55	
4.	Канцеларија	22.55	
5.	Приручни магацин	30.90	
6.	Ходник	41.10	
7.	Санитарни чвор	3.70	
8.	Гардероба са туш кабином	5.30	
9.	Канцеларија	14.85	
10.	Канцеларија	16.35	
11.	Канцеларија	16.15	
12.	Кухиња	10.40	
13.	Канцеларија	19.70	
14.	Канцеларија	21.00	
Нето-подна површина приземља- фаза 1		429,55 m ²	
Бруто површина приземља- фаза 1		473,00 m ²	

ОСНОВА СПРАТА

Број	Намена просторије	Нето-подна површина	
1.	Остава за архиву	214.80	ФАЗА 1
Нето-подна површина спрата - фаза 1		214,80 m ²	
Бруто површина спрата - фаза 1		232,00 m ²	

НЕТО-подна површина објекта – фаза 1	644,35 m²
БРУТО површина објекта - фаза 1	705,00 m²

Темељи објекта су армирано бетонске темељне ТРАКЕ, повезане АБ темељним гредама, изливени у земљи на тампону од шљунка 20цм и подложног бетона д=10цм, конструкција објекта је класична градња од термо блокова зиданих у лепилу или малтеру, међуспратна конструкција је ферт гредице и испне која се ослања на зидове и АБ греде. Кровна конструкција је дрвен чамова грађа а покривач је фалцовани цреп. Под је керамичке плочице. Фасада је демит. Спољашња браварија је АЛ или ПВЦ профили. Унутрашња столарија је дрвена шперована и ПВЦ врата.

Складишни део објекта, спратности П – друга фаза

Габарит објекта је 60,40 x 17,40m.

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

Број	Намена просторије	Нето-подна површина	
1.	Складиште	1035.45	ФАЗА 2
Нето-подна површина приземља- фаза 2		1035,45 m ²	
Бруто површина приземља- фаза 2		1048,00 m ²	

УКУПНА Нето-подна површина - фаза 1 и 2	1679,80 m²
УКУПНА Бруто површина - фаза 1 и 2	1753,00 m²

Темељи објекта су армирано бетонске темељне стопе 180/180цм , повезане АБ темељним гредама, изливени у земљи на тампону од шљунка 20цм и подложног бетона д=10цм, конструкција објекта су челични стубови, зидови од изо панела д=10цм, са челичним стубовима на размаку 5,0 м висине 6,00м. Кровна конструкција је челична, решеткасти носач са челичним рожњачама , покривач изо панел д=6,0цм. Под у складипту је фери бетон д=16цм. на тампон слоју шљунка дебљине 20цм и подложног бетона д=10цм. Браварија у објекту се ради од фабричких елемената, као што су кутијасти профили, цев, пуни профили и сл. Очишћени и бојени бојом за метал у тону по избору пројектанта. Браварска врата на објекту се раде од кутијастих профила и челичног лима.

Објекат ће бити снабдевен потребним инсталацијама: инсталацијама водовода и канализације, електроинсталацијама, телекомуникацијама и машинским инсталацијама.

11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Степен комуналне опремљености предметне локације је задовољавајући за намену и изградњу која је предвиђена овим урбанистичким пројектом.

Простор који је обухваћен урбанистичким пројектом има излаз на јавну површину –постојећи приступ улици Цара Душана. У појасу регулације пута постоји водоводна мрежа, канализациона мрежа, електроенергетска мрежа и мрежа електронских комуникација.

Начини прикључења на инфраструктурну мрежу су дефинисани прибављеним условима, а детаљније су описани су у тачки 7. Урбанистичко решење инфраструктуре.

12. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Овим урбанистичким пројектом предвиђена је могућност фазне реализације – изградње, уз услов да свака фаза представља функционалну целину. Планира се изградња пословно-складишног објекта у две фазе.

13. СПРОВОЂЕЊЕ

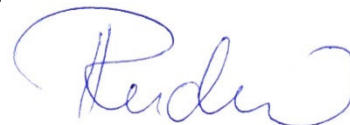
Урбанистичким пројектом за изградњу за изградњу пословно-складишног објекта, дефинисани су услови за фазну изградњу објекта, услови прикључења објекта на инфраструктуру, као и уређење парцеле.

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана.

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова.

Урбанистички пројекат је урађен у четири (4) аналогна примерка.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Рудић Ивана, дипл.инж.арх.