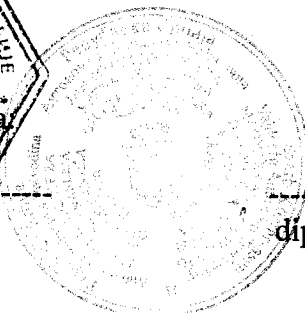


JAVNO PREDUZEĆE
ZA UREĐENJE NASELJA OPŠTINE KANJIŽA
Kanjiža, Novokneževački put 5.

**URBANISTIČKI PROJEKAT UREĐENJA
POSLOVNOG OBJEKTA
U KANJIŽI
kat.parc.br. 23, K.O. Kanjiža**

br. 47/2015-06



Direktor:

dip. ing.građ. Kevešdi Jaroš

Kanjiža, jul 2015. godine

Naziv dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT UREĐENJA
POSLOVNOG OBJEKTA U KANJIŽI
br.47/2015-06

Zahtev/Investitor: „MERCATOR-S” D.O.O., Novi Sad, Temerinski put 50.

Obrađivač projekta: JP za uređenje naselja Opštine Kanjiža
Kanjiža, Novokneževački put br.5

Direktor: dipl.ing.građ. Kevešdi Janoš

Odgovorni urbanista: dipl.ing.arh. Jančić Snežana

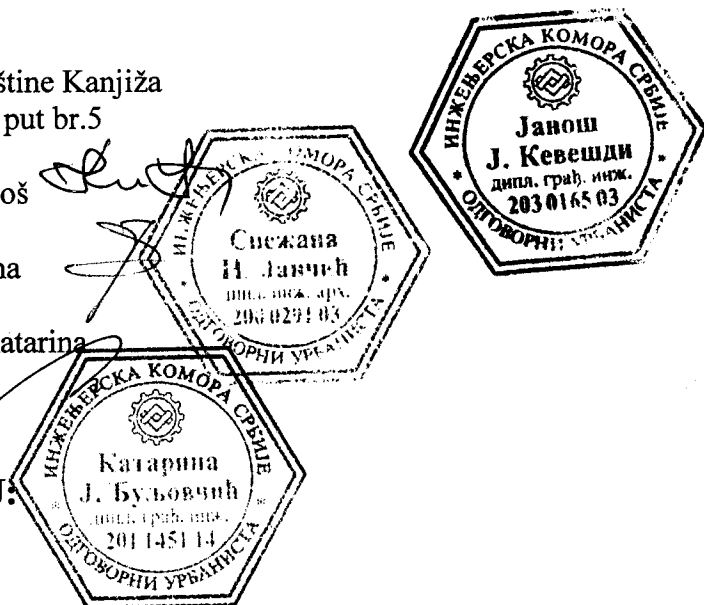
Saradnik: dipl.ing.građ. Buljovčić Katarina

SADRŽAJ:

Opšta dokumentacija obrađivača

I TEKSTUALNI DEO

1. Predmet urbanističkog projekta, pravni osnov
2. Pravni i planski osnov
3. Granica obuhvata urbanističkog projekta
4. Namena i postojeće stanje parcele
5. Opis i obrazloženje rešenja
6. Bilans površina
7. Pravila uređenja i građenja
8. Nivelacija
9. Ozelenjavanje
10. Uslovi za priključenje na komunalnu infrastrukturu
 - 10.1. Saobraćajna infrastruktura
 - 10.2. Elektroenergetska mreža i objekti
 - 10.3. Vodoprivredna infrastruktura i otpadne vode
 - 10.4. Gasovodna infrastruktura
 - 10.5. Elektronska komunikaciona infrastruktura
11. Posebni uslovi i mere zaštite
 - 11.1. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom
 - 11.2. Uslovi za zaštitu infrastrukturnih vodova
 - 11.3. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 11.4. Mere zaštite životne sredine
 - 11.5. Mere zaštite od požara
12. Sprovođenje



II GRAFIČKI DEO

1. Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Kanjiža 1: 5000
2. Katastarsko topografski plan sa prikazom postojećeg stanja 1: 500
3. Urbanističko uređenje sa elementima parternog i pejzažnog uređenja 1:500
4. Saobraćajno rešenje sa elementima nivelacija i rešenjem komunalne infrastrukture 1:500
5. Idejno rešenje objekta 1: 100

III DOKUMENTACIJA

1. Izvodi iz lista nepokretnosti
2. Kopija plana 1:1000
3. Katastarsko-topografski plan 1:1000
4. Urbanističko-tehnički uslovi zaštite od požara od MUP Sektor za vanredne situacije Kikinda
5. Prethodni uslovi- „Potiski vodovodi” Horgoš
6. Uslovi - „Elektrodistribucija Subotica“
7. Prethodni uslovi - A.D. ZIP „Sloga”
8. Tehnički uslovi - „Telekom Srbija” a.d.
9. Saobraćajno tehnički uslovi - JP za uređenje naselja opštine Kanjiža



8000027043365

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08026025

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ НАСЕЛЈА ОПШТИНЕ КАНЈИЖА

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина	Кањижа
Место	Кањижа
Улица	Новокнежевачки пут
Број и слово	5
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 26. мај 1992

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100870772

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

160-9551-38

355000000100047286

Контакт подаци

Телефон 1

024/873-190

Интернет адреса

www.jp-kanjiza.com

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

26. март 2013

Датум важећег оснивачког акта

26. март 2013



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име	Јанош	Презиме	Кевешди
ЈМБГ	2805959820010		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име SKUPŠTINA OPŠTINA KANJIZA

Регистарски / Матични број 08141231

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 1.536.806,26 EUR, у противвредности од 153.550.919,55 RSD	

износ	датум
Уписан: 32.738,85 EUR, у противвредности од 2.565.907,37 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 32.738,85 EUR, у противвредности од 2.565.907,37 RSD	19. децембар 2006

износ	датум
Уплаћен: 1.536.806,26 EUR, у противвредности од 153.550.919,55 RSD	14. јун 2011

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 160.557,97 EUR, у противвредности од
11.602.400,59 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 160.557,97 EUR, у противвредности од
11.602.400,59 RSD

6. јул 2004

износ(%)

Сувласништво удела од 100,00000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ

датум

Уписан: 32.738,85 EUR, у противвредности од
2.565.907,37 RSD

износ

датум

Уписан: 1.536.806,26 EUR, у противвредности од
153.550.919,55 RSD

износ

датум

Уплаћен: 32.738,85 EUR, у противвредности од
2.565.907,37 RSD19. децембар
2006

износ

датум

Уплаћен: 1.536.806,26 EUR, у противвредности
од 153.550.919,55 RSD

14. јун 2011

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 160.557,97 EUR, у противвредности од
11.602.400,59 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 160.557,97 EUR, у противвредности од
11.602.400,59 RSD

6. јул 2004

Регистратор Душан Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Снежана Н. Јанчић

дипломирани инжењер архитектуре

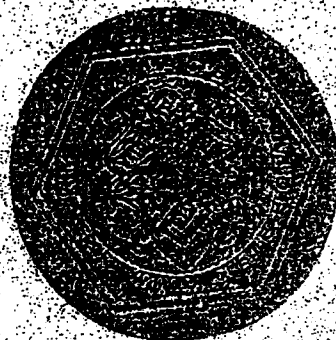
ЈМБ: 0310958715152

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0291 03

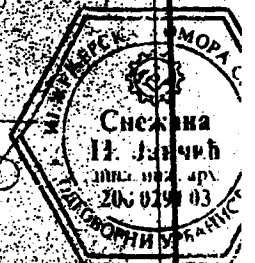


У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.



Број: 12-02/151273
Београд, 27.11.2014. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС" бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Снежана Н. Јанчић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200.0291.03

за

одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 23.10.2015.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Мр Милован Главоњић дипл.инж.ел.

I TEKSTUALNI DEO

1. Predmet Urbanističkog projekta

Urbanistički projekat za građenje i uređenje poslovnog objekta na katastarskoj parceli br. 23 K.O. Kanjiža rađen je na zahtev vlasnika zemljišta „MERCATOR-S” D.O.O.

Urbanističkim projektom se daje urbanističko-arhitektonska razrada katastarske parcele br. 23 K.O. Kanjiža: dispozicija i idejno rešenje objekata sa priključcima na saobraćajnu i uličnu infrastrukturu, uređenje slobodnih neizgrađenih površina, opis sa objašnjenjem rešenja, pravila građenja i zaštita životne sredine.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije- građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na predmetnoj parceli.

2. Pravni i planski osnov

Urbanistički projekat se izrađuje na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ br. 72/2009, 81/2009 – ispravka, 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014) i Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Gl.RS“, br. 22/2015), Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.Gl.RS“, br. 64/2015).

Planski osnov je Plan generalne regulacije naselja Kanjiža (Sl.l. Opštine Kanjiža br. 6/2013), prema kom predmetna lokacija je namenjena poslovanju i utvrđena je obavezna izrada Urbanističkog projekta za istu.

3. Granica obuhvata Urbanističkog projekta

Planirani poslovni kompleks se nalazi na obodnom delu centralne zone Kanjiže u bloku 10.

Sa zapadne strane se graniči sa postojećom stambenom zonom, sa severne strane ulicom Bolnička, postojećim parking prostorom i pristupnim putem, sa istočne strane je oivičen pristupnim putem dok sa južne strane sabirnom saobraćajnicom.

Površina katastarske parcele.br. 23 k.o. Kanjiža, koja je obuhvaćena Urbanističkim Projektom, je nepravilnog oblika koja iznosi 5698 m², i omeđena je sa sledećim koordinatnim tačkama:

Broj tačke	X	Y
1	7427871.950	5102610.782
2	7427925.062	5102626.450
3	7427920.348	5102683.655
4	7427920.090	5102686.785
5	7427919.458	5102690.388
6	7427855.144	5102708.299
7	7427837.430	5102660.260
8	7427862.070	5102642.600
9	7427865.560	5102632.710
10	7427866.840	5102630.360
11	7427867.440	5102626.070

Granica obuhvata Urbanističkog Projekta, sa prikazom susednih parcela, je data u grafičkom prilogu br.3 ovog Projekta.

4. Namena i postojeće stanje parcele

Prema Planu predmetna parcela je neizgrađeno građevinsko zemljište u građevinskom rejonu naselja Kanjiža predviđena za poslovanje, i nalazi se u bloku 10 koji je namenjen centralnim sadržajima, gde je moguća izgradnja porodično i višeporodično stambenih, stambeno-poslovnih, poslovno-stambenih i poslovnih objekata.

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni centralnih sadržaja su iz oblasti:

trgovine, ugostiteljstva i turizma, poslovno-administrativni delatnosti i drugi objekti, uz uslov da se ni na koji način ne ugrožava funkcionisanje zone i da se u skladu sa namenom i kapacitetom može obezbediti potreban broj parking mesta za korisnike.

U ovoj zoni nisu dozvoljene nikakve proizvodne ili privredne delatnosti, niti uslužno zanatske delatnosti koje okruženje mogu da ugroze bukom, zagađenjem vazduha, vode i zemljišta, te velikim obimom transporta i sl.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama).

Maksimalno dozvoljena spratnost poslovnog objekta je do P+4.

Na osnovu važeće planske dokumentacije, u delu zone koja je predmet Urbanističkog projekta, dozvoljena je izgradnja predviđenog poslovnog objekta, prema uslovima iz Plana.

5. Opis i obrazloženje rešenja

Urbanističkim projektom se predviđa izgradnja poslovnog objekta - maloprodajni objekat sa pratećim objektima, za potrebe trgovine - prodaja na malo. Planirani objekat je kategorije V, klasifikacionog broja 123002 na osnovu Prvilnika o klasifikaciji objekata („Sl.glasnikRS“, br.22/2015).

Uređenjem predmetne parcele predviđaju se tri osnovna, funkcionalno povezana dela

i to:

- prostor za izgradnju planiranog objekta
- saobraćajne i manipulativne površine i parkinzi
- površine namenjene zelenilu

6. Bilans površina

Površina kat. parcele br. 23	5698 m²	100 %
Objekat	1645.125 m ²	28.87 %
Objekti ukupno:	1645.125 m²	28.87 %
kolovoz	922.72 m ²	16.14 %
parkiralište	650.0 m ²	11.40 %
pešačke i platoi	761.94 m ²	13.44 %
Saobraćajnice ukupno:	2334.66 m²	40.91 %
zelenilo	1718.21 m ²	30.15 %
Zelene površine ukupno:	1718.21 m²	30.15 %
Indeks zauzetosti parcele		69.85 %
Dozvoljeni indeks zauzetosti (sa svim saobraćajnim površinama)		70 %

7. Pravila uređenja i građenja

7.1 Regulaciona i građevinska linija

Regulaciona linija je određena međom parcela prema uličnom (javnom) zemljištu (graf prilog br.3).

Planirani objekat je predviđen tako da sa svojim građevinskim linijama bude postavljen na rastojanju minimalno 2.0 m od severne i istočne regulacione linije, a 9.9 m od južne regulacione linije (prema grafičkom prilogu br.3).

Rastojanje između objekta i međe susedne parcele je veće od minimuma od 4.0 m.

Pri pozicioniranju objekata se uzimao u obzir položaj objekata na susednim parcelama, mogućnost priključenja na postojeću saobraćajnicu, jednostavan i pregledan kolski i pešački saobraćaj, pristupačnost sa protivpožarnog aspekta, kao i tehnologija rada koja će se koristiti kod budućeg objekta.

7.2. Tehnički opis

Planirani poslovni objekat je pravougaonog oblika, gabarita 53.50x30.75 m. Spratnost objekta je prizemlje (P). Maksimalna predviđena visina objekta je 8.10 m do najviše tačke objekta.

Osnovna forma prodajnog prostora je pravilan pravougaonik unutrašnjih dimenzija

40.75x30.35m, sa gondolama postavljenim upravno na ulaz/izlaz čime je omogućena maksimalna preglednost marketa. Ispred dela za kase i ulaza u prodajni prostor marketa formirani su lokali i kaffe bar. U dnu prodajnog prostora planirani su odeljci za prodaju mesa, suhomesnatih proizvoda i pekara koji su neposredno povezani sa magacinom, prostorijom za pripremu mesa i prostorom sa rashladnim komorama.

Servisni blok čine sledeće prostorije: rashladne komore za meso, mlečne proizvode, delikatesa, zatim garderobe sa sanitarnim čvorom, ostave, kancelarije i skladište, mašinska soba, plinska kotlarnica, rashladna tehnika, elektro soba i čajna kuhinja sa prostorijom za pušenje. Nadstrešnica je projektovana iznad ulazne fasade u prodajni prostor i iznad dela za snabdevanje.

Konstrukcija objekta je armirano betonski skeletni sistem koju čini montažni prostorni sistem stubova, greda. Montažni elementi su betonirani betonom MB45, armiranih prema statičkom proračunu.

Fasadni zidovi su predviđeni od sendvič panela otpornih na požar debljine 15 cm, sastavljenih od profilisanog, obostrano obojenog čeličnog lima $d=0.6\text{mm}$ i međuzolacionog punjenja od konstrukcione nezapaljive lamelirane kamene vune klase A1 po DIN 4102. Spoljna i unutrašnja obloga je plitko profilisana ili glatka.

Krovna konstrukcija je armirano betonska, nosač krovnog pokrivača je trapez lim. Krovni pokrivač glavnog krova je specijalna PVC folija koja se polaže preko negorive kamene vune, klase A. Isti je predviđen kao ravan, sa nagibom 3%, sa mehanički fiksiranom PVC krovnom folijom ojačan mrežom od poliestera otpornom na UV zrake, iskrenje, toplotu, vremenske neprilike, starenje.

Krovni pokrivač nadstrešnice iznad glavnog ulaza je planirana da bude izveden od slojeva primenjenih na krovnim ravnima glavnog krova.

Prilazi objektu su sa severne strane za kupce, za osoblje i snabdevanje sa južne strane.

Kolski pristup vozilima za snabdevanje je na južnoj strani. Evakuacioni izlaz su na severnoj i jugozapadnoj fasadi. Prostor za parkiranje vozila predviđen je na zapadnom i jugozapadnom delu parcele.

Planirani objekat mora biti projektovan i izgrađen od čvrstog materijala u skladu sa važećim propisima i standardima za svaku namenu posebno.

Objekat projektovati i izvoditi prema propisima, normativima i standardima, vodivši računa o geomehaničkim, seizmičkim, klimatskim, protivpožarnim, higijenskim, bezbednosnim i dr. zahtevima i uslovima.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama uspostaviti jedinstvenu estetsku i vizuelnu celinu u okviru građevinske parcele, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.

Kompleks se planira opremiti propisno sa svim potrebnim instalacijama.

Saobraćajne površine treba da budu u skladu sa režimom odvijanja saobraćaja. Pešački i kolski saobraćaj razdvojiti. Kolski saobraćaj za sva vozila i mirujućí saobraćaj na parkinzima mora biti pregledan, sa kružnim tokom saobraćaja.

8. Nivelacija

Prostor za koji se donosi urbanistički projekat nalazi se na nadmorskoj visini od oko 79.54 do 81.83 mm.

Nagib terena na zapadnom delu predmetne parcele je prilično strm. Denivelacija terena će se premostiti potpornim zidovima (preporučuju se zidovi od gabiona slika br.1) i uređenim kosinama, kako bi se isključio uticaj erozije.

Da bi se sprečilo slivanje atmosferske vode preko kosina na površinu poslovnog objekta na parking, sve kosine je potrebno ozeleneti. Kosine neophodno nasipati kvalitetnim zemljištem u debljini minim.15 cm, zatim zasejati travom, a poželjno je zasaditi i drveće, šiblje.

Nivelaciju parking prostora, kolskih i pešackih površina uskladiti sa okolnim prostorom, nivelaciji ulične mreže i terena, sa kotom postojećih saobraćajnih površina. Predvideti takvo saobraćajno rešenje da interna saobraćajnica bude sa podužnim i poprečnim padom, a parking prostor takođe da ima pad prema internoj saobraćajnici zbog odvođenja atmosferskih voda ka zelenim površinama na samoj parceli i atmosferskom kanalizacijom do ulične atmosferske kanalizacije.

Teren planirati- nivelisati tako da dobije odgovarajući pad ka putnom zemljištu i atmosferskom kanalu, te prema odvodnom jarku za odvođenje atmosferskih voda.

Kota poda glavnog objekta treba da je iznad pristupnog trotoara minim. 0,10 m radi zaštite od uliva atmosferskih voda. Kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote trotoara. Objekat može imati podrum ili suterenski prostor, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.



slika br.1 - Zid od gabiona

9. Ozelenjavanje

Zelene površine treba da zauzimaju najmanje 30 % površine kompleksa. Buduće hortikulturno uređenje treba da ima zaštitnu i estetsku funkciju.

Oko poslovnog objekta i na prostoru predviđenom za parkiranje putničkih automobila predviđeni su dekorativni hortikulturni elementi - parkovsko zelenilo.

Pored stvaranja važne zvučne i vizuelne barijere, neophodno je smanjiti i efekte aerozagađenja. Za tu svrhu se formira zaštitno zelenilo prema zoni stanovanja koja će da oplemeni

prostor i da smanji negativan uticaj na okruženje od aerozagađenja vazduha i širenja neugodnih mirisa i buke. Zaštitno zelenilo se formira kao višespratni zaštitni pojas na obodnom delu kompleksa sa učešćem grupa drvenastih listopadnih i zimzelenih vrsta (npr. *Fraxinus*, *Tilia Argentea*, *Sophora japonica*, *Crataegus paul's scarlet*, *taxus baccata*, razne vrste *Thuja* i dr.) i žbunastih vrsta (npr. *Forsythia*, *Cotinus coggygria*, *Philadelphus coronarius*, *Ilex Aquifolium*, *Buddleia Davidii*, *Viburnum*, *Prunus serrulata* sl.) i travnjaka. Izaberi biljni materijal koji dobro podnosi izduvne gasove i prašinu, i u takvim uslovima zadržava prijatnu zelenu boju i zdrav habitus.

Za vezivanje kosina preporučuju se sledeća šiblja: *Cotoneaster dammerii*, *Hypericum Calcinum*, *Jasminum nudiflorum*, *Pyracantha* i dr.

Slobodne travnate površine treba dopuniti sa grupom dekorativne parterne vegetacije listopadnih, četinarskih vrsta i niskih ukrasnih žbunja (npr. *Quercus*, vrste *Deutzia*, *Spirea*, *Laurocerasus officinalis*, *Eunymus*, *Lavandula*, *Taxus baccata fastigiata* i dr.). Simbiozom arhitektonskih i hortikulturnih formi uz upotrebu urbane opreme (klupe, žardinjere, kandelabri i sl.) treba stvoriti prijatan ambijent, koji ima sopstveni identitet.

Visoko listopadno drveće potrebno je ukomponovati i u parkirališni prostor u vidu drvoreda radi stvaranja zasena, stim da se naročito vodi računa o saobraćajnoj preglednosti. Rastojanje stabala u drvoredu treba da je min. 5,0 m. Pored saobraćajnih površina saditi drveće sa užom i višom krošnjom.

Drveće sa manjom krošnjom se sme saditi na minim. 3,00 m od zgrade, međe, kanalizacije; na minim. 1,50 m od gasovoda, na minim. 1,00 m od podzemnih instalacija elektrike, telefona i sl.

Pri izboru zelenila koristiti prvenstveno autohtone vrste, koje su prilagođene lokalnim klimatskim, pedološkim uslovima. Radi estetskog ugođaja ukomponovati drveće sa višom dekorativnom vrednošću i vrste sa okruglom krošnjom, npr. *Fraxinus ornus Mecsek*, *Albizia julibrissin*, *Catalpa bignonioides Nana* i dr.

10. Uslovi za priključenje na komunalnu infrastrukturu

Poslovni objekat se može snabdeti svim neophodnim instalacijama priključkom na naseljsku mrežu prema uslovima nadležnih ustanova, organa. Pri tom ispoštovati važeće propise i normative za konkretnu vrstu objekta.

- Priključenje na drugu komunalnu infrastrukturu po potrebi se može ostvariti prema uslovima nadležnih organizacija-distributera.

Svi instalacioni vodovi moraju biti podzemni. Instalacije položiti po mogućnosti paralelno sa objektima vodivši računa o racionalnom zahvatanju prostora.

Sva ukrštajna instalacionih vodova treba izvesti pod uglom što bližem od 90° i moraju biti obeleženi adekvatnim oznakama.

- Nakon završetka radova investitor je dužan da izvrši geodetsko snimanje nove trase instalacija i da uradi tehničku dokumentaciju izvedenog stanja.

10.1. Saobraćajna infrastruktura

Prostorni raspored saobraćajnih površina za sve namene mora da obezbedi maksimalne uslove za nesmetano odvijanje funkcija. Saobraćajne površine kompleksa treba prilagoditi potrebama planiranih sadržaja i tehnološkom procesu. Projektovati ih tako da zadovolje potrebe kretanja u okviru kompleksa za odgovarajuća transportna sredstva i za specijalna vozila a sve u skladu sa važećim tehničkim propisima. Prilikom projektovanja priključaka na javne puteve pridržavati se Zakona o javnim putevima („Sl.gl.RS“, br. 101/2005, 123/2077, 101/2011 i

93/2012).

Pristup kompleksu je obezbeđen sa severne strane iz ulice Bolnička i sa južne i jugo-istočne strane sa opštinskog puta izgrađenog na parceli br. 4973/1, 25/1 i 26.

Snabdevanje objekta se planira preko platoa sa južne strane sa pristupom sa kolovoza izgrađenog na k.p. br. 4973/1 i preko trotoara prema uslovima nadležnog upravljača.

Glavni pešački prilaz je iz pravca centra tj. iz ulice Bolnička, dok drugi pešački pristup je omogućen sa postojećeg trotoara iz prilazne ulice.

Ispred ulaza u kompleks predviđeno je mesto za parkiranje bicikla.

Na samoj parceli se planira interna saobraćajnica sa širinom kolovoza 6.0 m, sa pristupom konzumente do parking prostora. Interna saobraćajnica će se direktno povezati na postojeći kolovoz sa severne i južne strane parcele, stim da preko južnog prilaza, zbog visinske razlike između predmetne parcele i postojećeg kolovoza, potrebno je predvideti prilazne rampe. Interne saobraćajnice treba da zadovolje potrebe kretanja u okviru kompleksa za merodavno vozilo sa odgovarajućom širinom i radijusom kretanja.

Saobraćajnice i manipulativni platoi moraju obezbediti dovoljan prostor za pristup objektima, za manipulaciju i okretanje vozila, za obavljanje svih funkcija poslovnog objekta, za jednostavan i pregledan saobraćaj.

Saobraćajne priključke na postojeću saobraćajnicu planirati kao dvosmerne. Širina kolovoza treba da bude min. 6.0 m, sa poluprečnicima lepeza u zoni raskrsnice na osnovu krive tragova merodavnog vozila koje će kosristiti predmetni saobraćajni priključak. Priključenje interne saobraćajnice na postojeće pristupne saobraćajnice projektovati pod uglom od približno 90°.

U svemu se pridržavati saobraćajno tehničkih uslova nadležnog upravljača.

Neposredno ispred poslovnog objekta su locirani kapaciteti za stacioniranje putničkih vozila potencijalnih korisnika ovog kompleksa. Postoji mogućnost parkiranja putničkih automobila, parking mesta za osobe sa invaliditetom. Dimenzija i broj parking mesta zadovoljava Pravilnikom propisane mere za poslovni objekat (1PM/70m²). Parking prostor se planira sa 50 parking mesta, od kojih 5 parkinga je planiran za osobama sa invaliditetom, kojim će se podmiriti potrebe zaposlenih i posetilaca na parceli, i zadovoljiti kriterijume date u Pravilniku. Kolovoznu konstrukciju na parkingu dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje.

Projektom je predviđena izgradnja sistema pešačkih komunikacija koje se sastoje od trotoara, pešačkih staza i platoa koje omogućavaju prilaz svim objektima.

Pešačke staze do objekata izgraditi širine min.1,2 m a za staze za pristup hendikepiranim i invalidnim licima min. 2,0 m. Neposredno ispred ulaza u poslovni objekat za prihvatanje najvećeg pešačkog toka je planiran manji trg koja se nadovezuje na planirane staze, gde će takođe da se obezbedi prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

Položaj trotoara, dimenzije i prateća oprema (bankina, rigola i sl.) treba da omogući punu fizičku zaštitu pešaka od motorizovanog saobraćaja.

Trotoari, staze i stepeništa se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata (behaton ploča), od betona livenog na licu mesta ili koristiti druge autohtone materijale za njihovu finalnu obradu.

10.2 Elektroenergetska infrastruktura

Snabdevanje električnom energijom planiranih sadržaja (snabdevanje objekta i spoljna rasveta) rešiće se izgradnjom elektroenergetskog priključka sa trafo stanice (MBTS) koja se planira

izgraditi na javnoj površini neposredno pored predmetne parcele. (Izgradnja energetskog transformatora nije predmet urbanističkog projekta).

Glavni razvodni ormar postaviti na pristupačnom mestu u skladu sa prethodnim uslovima nadležne elektrodistribucije - Regionalni centar Elektrovojvodina, Novi Sad, Ogranak „Elektrodistribucija Subotica“ br.3.30.4-664/14/3-15 od 07.07.2015. godine.

Zaštitu od napona dodira, spoljnu rasvetu, signalizaciju i dr. vršiti prema propisima za predmetnu vrstu objekta odnosno prema uslovima nadležnih organa.

Svi električni vodovi treba da su kablirani. Kablovi se polažu min. 0,50 m udaljeno od temelja objekata i od drugih instalacija, odnosno minim. 1,00 m od saobraćajnica. Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel treba da se postavlja u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da bude približno 90°.

Objekat snabdeti uzemljenjem i spoljnim osvetljenjem, a zavisno od vrste i potreba sistemom grejanja, hlađenja, veštačkom ventilacijom i dr.

Za postavljanje električnih uređaja i opreme na fasadi zgrade važe opšta pravila za konzolne istake na zgradi.

10.3 Vodoprivredna infrastruktura

Priključenje planiranog objekta na mrežu vodovoda i kanalizacije će se izvršiti na osnovu Tehničkih uslova izdatih od strane „Potiski vodovodi“ d.o.o Horgoš br.547-0007/11 od 05.03.2014.

Vodosnabdevanje pitkom vodom je planirano priključkom na postojeću javnu vodovodnu mrežu sa ulične površine na parceli br.4973/1 preko vodomernog šahta smešteno na parceli korisnika.

Postojeći ulični cev je prečnika Ø 110 mm i zadovoljava uslove protivpožarne zaštite.

Vodovodnu mrežu unutar kompleksa planirati sa odgovarajućim prečnikom za odgovarajuće pritiske, dimenzionirati izvršiti na osnovu hidrauličnog proračuna.

Predvideti odgovarajuću protivpožarnu zaštitu kompleksa putem hidrantske mreže i aparata za gašenje požara. Na vodovodnoj mreži za potrebe protivpožarne zaštite planirati hidrante na propisnom rastojanjima.

Na predmetnoj parceli je izgrađen kanalizacioni šaht. Planiran je separatan sistem fekalne i atmosferske kanalizacije radi zasebno sakupljanje i odvod sanitarne fekalne otpadne vode i uslovno čistih atmosferskih voda.

U kompleksu predvideti izradu odgovarajuće kanalizacije sa slivnicima za skupljanje i kanalisanje atmosferskih voda i ocednih voda sa saobraćajnih i drugih namenskih površina, platoa. Na mestima gde može doći do zagađenja voda ili tla obavezno preduzeti mere za zaštitu odnosno predtretman otpadnih voda (odmuljivač, separator i dr.).

Atmosferske vode sa cele površine parcele treba kanalisati ka slobodnim zelenim površinama i prema atmosferskim kanalima prema uslovima nadležnih imalaca javnih vlašćenja.

Uslovno čista atmosferska voda sa krovnih površina, nadstrešnica i sl., čiji kvalitet odgovara II klasi voda, prema Uredbi o kategorizaciji vodotoka i Uredbi o klasifikaciji voda („Sl.Gl.SRS“ br. 5/68), može bez prečišćavanja ispuštati kroz atmosfersku kanalizaciju na zelene površine. Ukoliko se ova voda sliva na betonski plato, mora se tretirati kao zauljena atmosferska voda.

10.4. Gasovodna infrastrukturu

Priključenje budućeg poslovnog objekta na gasovodnu mrežu vršiti prema uslovima a.d. ZIP „Sloga“ Kanjiža br. 8/31 od 25.02.2014.god.

- Planirani objekat je moguće priključiti na gasovodnu mrežu PE Ø63 x 5.8, od distributivnog uličnog gasovoda, koja je izgrađen do međe predmetne parcele, do MRS u okviru sopstvene parcele investitora. Za predmetni objekat bi se izgradila odgovarajuća MRS zahtevanog

kapaciteta, a u skladu sa zahtevanom količinom gasa od strane investitora.

Dubina polaganja gasovoda je 0,60-1,00 m. Gasovod položiti na minimalnom odstojanju od električnih kablova 0,6 m, od temelja objekata i od visokog zelenila 1,50 m, a od drugih instalacija minim. 0,40-0,50 m.

10.5. Elektronska komunikaciona infrastruktura

Planirani poslovni objekat će se priključiti na javnu TT mrežu a u skladu sa telekomunikacionim uslovima br.207775/3 od 02.06.2015. god.

Priključenje je moguće od postojećeg kablovskog okna, preko izrade kablovske TK kanalizacije sa PEHD i PE cevima do lokacije unutrašnjeg izvodnog ormana unutar planiranog objekta.

Planirati izgradnju minimalno jednog novog montažnog ili zidanog betonskog okna uz građevinsku liniju unutar parcele, ispred ulaz u objekat i na mestima gde se vrši promena parvca trase TK infrastrukture.

Cevi se postavljaju na dubinu od 0.8m. Tačnu lokaciju novog kablovskog okna i trase TK kablovske kanalizacije će se odrediti u saradnji sa nadležnom službom „Telekom Srbija“, IJ Subotica, odnosno u zavisnosti od položaja podzemnih instalacija komunalne infrastrukture (EE vodovi, gasovod, vodovod, itd.), pri čemu je neophodno pridržavati se međusobnih udaljenosti instalacija prema važećim propisima.

Novi telekomunikacioni privod tako planirati da on ne dolazi ispod planiranog objekta i da pri tome zadovolji propisane udaljenosti (minimalna horizontalna udaljenost kod paralelnog vođenja između najbližeg telekomunikacionog kabla i najbližeg planiranog objekta mora da iznosi najmanje 0.5m, a vertikalno ukrštanje nije dozvoljeno).

Nakon izgradnje kablovske kanalizacije će biti omogućeno priključenje na telekomunikacionu infrastrukturu (tj. na optički kabl) iz postojećeg kablovskog TK okna. Planirati naknadno uvlačenje optičkog kabla u izgrađenu kablovsku kanalizaciju do planiranog objekta.

11. Posebni uslovi i mere zaštite

11.1. Uslovi za pristupačnost površina osobama sa invaliditetom

U rešavanju saobraćajnih površina, pešačkih staza, pešačkih prelaza, prilaz objektima, mesta za parkiranje i drugih elementa uređenja i izgradnje prostora i objekta, obezbediti uslove za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u prostoru u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl.glasnik RS” , br.22/2015), Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i Pravilnika o tehničkim standardima pristupačnosti („Službeni glasnik RS” broj na sledeći način:

- na svim pešakim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza savladati obaranjem ivičnjaka,
- trotoari i pešačke staze treba da budu pristupačni, u prostoru međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju, i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno do 8,3% (1:12),
- najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%,
- kod planiranja parking mesta treba predvideti rampe u trotoarima za silazak kolica sa trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvideti i u raskrsnicama, odnosno na svim mestima gde je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz i obrnuto.

- u okviru parking prostora predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za parkiranje vozila invalida,
- najmanja ukupna površina mesta za parkiranje vozila koja koriste osobe sa invaliditetom iznosi 370 cm x 480 cm;

11.2. Uslovi za zaštitu infrastrukturnih vodova

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih potrebnih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Infrastrukturne objekte i vodove koji bi mogli biti oštećeni planiranom izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu, ali i o instalacijama na koje se tokom izvođenja radova može naići a čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu.

11.3. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Na kat. parceli br.23 K.O. Kanjiža kao i u neposrednom okruženju nema lokaliteta arheoloških nalazišta.

Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preuzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl. 109 Zakona o kulturnim dobrima Sl. Glasnik RS broj 71/94).

11.4. Mere zaštite od požara

Planirani objekat mora imati propisnu zaštitu koja podrazumeva da saobraćajnice do objekata imaju dovoljnu širinu za pristup vatrogasnih vozila. S druge strane izgradnjom hidrantske mreže se takođe povećava mogućnost zaštite objekata od požara. Izborom materijala pri projektovanju i građenju voditi računa o njihovoj otpornosti na požar i formiranju komunikacije za evakuaciju.

Prilikom projektovanja objekata i instalacija (električnih, gromobranskih, gasnih) ispoštovati važeće tehničke propise:

- Zakon o zaštiti od požara (Sl.gl.RS br.111/09 i 20/2015),
 - Pravilnika o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje (Sl.list RS 15/2008)
 - Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl.list RS 11/96)
 - Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl.list SFRJ br.30/91)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SRJ br.8/95),
 - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozije (Sl. List SFRJ br.24/87),
 - SRPS.U.J1 240, SRPS TP 21, SRPS.U.J 50 i SRPS.U.J 055,
- I ostalih važećih propisa

Na osnovu Zakona o zaštiti od požara (Sl.glasnik RS br.111/09 i 20/2015) nadležnom Odeljenju MUP-a potrebno je dostaviti Glavni projekat na saglasnost. Glavnim projektom će biti predviđena PP hidrantska mreža, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl.list SFRJ br.30/91). Za napajanje hidrantske mreže može se koristiti svaki izvor čiji kapacitet može da obezbedi potrebnu količinu vode takvog kvaliteta koji se može upotrebiti za gašenje požara.

U svemu se pridržavati uslova izdatih od nadležnog organa MUP Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Kikindi 07/16 broj: 217-8270/14-1 dana: 20.08.2014.

11.5. Mere zaštite životne sredine

- Izgradnjom kompleksa ne smeju se izazvati trajna oštećenja, zagađivanje ili degradiranje životne sredine. Preduzeti mere za zaštitu životne sredine (zaštita vazduha, tla i vode od zagađenja) propisanih Zakonom o zaštiti životne sredine („Sl.gl. RS“, br. 135/2004 и 36/2009), sanitarno-tehničke i druge propise Republike Srbije za predmetnu vrstu objekta.

Pridržavati se propisa za zaštitu od buke, vibracije i zračenja (Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini, „Sl.gl. RS“, br. 36/2099 i 88/2010). Prema odredbama Opštinske Odluke o merama za zaštitu od buke (Sl. List Opštine Kanjiža 6/99) dozvoljeni nivo buke za izvor buke u zgradi je 35 dB.

Na osnovu odredbi Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.Gl.RS 135/2004 i 36/2009) kao i Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Sl.Gl.RS 114/2008), predmetni objekat ne spada u grupu objekata za koje je neophodna procena uticaja na životnu sredinu.

Uzimati u obzir geotehničke i hidrotehničke uslove terena, uslove stabilnosti objekata, bezbednosne i dr. propise i uslove. Objekat projektovati i izvoditi prema propisima, normativima i standardima koji regulišu konkretnu oblast, vodivši računa o geomehaničkim, seizmičkim, klimatskim, protivpožarnim, bezbednosnim i dr. zahtevima i uslovima.

Prilikom projektovanja novog objekta neophodno je usklađivanje sa pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očekivanog udara od 8 MCS.

Izvođenjem radova ne smeju se oslabiti temelji i konstruktivni elementi susedne zgrade.

Projektnim rešenjem objekta težiti da se postiže optimalno energetska svojstva objekta- izbor načina grejanja, priprema tople vode, hlađenje ventilacija, osvetljenje objekta. Poželjno je iskorišćavanje obnovljivih izvora energije kao što je geotermalna energija, energija vetra, solarna energija.

Zauljene vode sa asfaltnih površina moraju se prikupljati u separator i nakon prečišćavanja mogu se ispuštati u atmosfersku kanalizaciju, te će se na taj način sprečiti zagađivanje tla.

Obezbediti odgovarajuću komunalnu opremljenost kompleksa, zaposlenima obezbediti higijenske uslove i preduzeti mere zaštite na radu.

Na parceli potrebno je obezbediti dovoljan broj korpi za otpatke i odgovarajući plato za zatvoreni kontejner za sakupljanje čvrstog komunalnog otpada. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad. Prostor za ovu namenu predvideti na samoj građevinskoj parceli, u neposrednoj blizini javne saobraćajnice.

Na svakoj građevinskoj parceli obavezno je obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

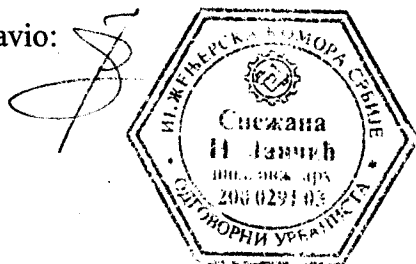
12. Etape realizacije plana

Realizacija urbanističko-arhitektonskog rešenja za izgradnju i uređenje predmetnog kompleksa poslovnog objekta je dozvoljena fazno, s tim da svaka faza predstavlja funkcionalnu celinu, potpuno saobraćajno i infrastrukturno opremljenu

14. Uslovi za realizaciju urbanističkog projekta

- Urbanistički projekat se primenjuje nakon javne prezentacije, kontrole Komisije za planove i nadležnog organa jedinice lokalne samouprave Opštine Kanjiža. Po prihvatanju projekta nadležni organ Skupštine Opštine Kanjiža overava Urbanistički projekat;
- Na osnovu overenog Urbanističkog projekta za izgradnju objekata opštinski organ izdaje Informaciju o lokaciji odnosno Lokacijske uslove na osnovu čl. 53 i 53a Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ br. 72/2009, 81/2009 – ispravka, 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014) i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015), člana 11. Odluke o organizaciji Opštinske uprave opštine Kanjiža („Sl. List opštine Kanjiža“ br. 9/2014 i 7/2015), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, 35/2015).

Sastavio:



II GRAFIČKI DEO

1. Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Kanjiža 1: 5000
2. Katastarsko topografski plan sa prikazom postojećeg stanja 1: 500
3. Urbanističko uređenje sa elementima parternog i pejzažnog uređenja 1:500
4. Saobraćajno rešenje sa elementima nivelacija i rešenjem komunalne infrastrukture 1:500
5. Idejno rešenje objekta 1: 100