

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: 09/2019

DATUM: 18.01.2019.god

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU MAGACINSKE HALE

INVESTITOR: **RADOVANOVIĆ (Časlav) TOPLICA,**
selo Stubica S.O. Čuprija

MESTO: **k.p.br.6030/1 K.O. Čuprija-van, potes Zmič**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **URBANISTIČKI PROJEKAT**

PROJEKTANT:  **Arhitektonski biro**
SAMOSTALNI ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Tržni centar Sunce I sprat lok. br. 17, 35230 Čuprija
Matični broj : 56235051
PIB : 103494310

GLAVNI PROJEKTANT: **Ristić Dragana, dipl.ing.arhitekture**

BROJ LICENCE: **licenca broj: 200 1024 08**

U Čupriji
januar, 2019.godine

Direktor



Dragana Ristić, dipl.ing.arhitekture

SADRŽAJ

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji privrednog subjekta
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Licenca i Potvrda licence
- Kopija plana
- Posedovni list
- Katastarsko topografski plan

B. URBANISTIČKI PROJEKAT

Tekstualni deo

1 Uvodni deo

- Zahtev i podaci o podnosiocu zahteva
- Obuhvat i cilj izrade Urbanističkog projekta
- Podaci o lokaciji i postojeće stanje
- Dostavljena dokumentacija za izradu projekta
- Pravni i planski osnov za izradu projekta
- Planirana namena parcela
- Izvod iz Plana generalne regulacije gradskog naselja Čuprija

2 Planirano rešenje

- Tehnički opis i objašnjenje rešenja parcelacije
- Pravila uređenja i građenja

3 Uslovi i mere za realizaciju Urbanističkog projekta

Grafički deo Urbanističkog projekta

- | | |
|--|-------|
| - Granica planskog područja i postojeće stanje | 1:250 |
| - Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije | 1:250 |
| - Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture | 1:250 |
| - Idejno rešenje novoplaniranog objekta | 1:100 |

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 181745/06

Датум 16.06.2006 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превођења података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

Име и презиме: Драгана Ристић
ЈМБГ: 0505975727828
Адреса: Кнеза Милоша 12, Ћуприја, Србија

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује **превођење предузетника**, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

**SAMOSTALNI ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE I NADZOR
GRAĐEVINSKIH I DRUGIH OBJEKATA DS DESIGN
DRAGANA RISTIĆ PREDUZETNIK
ĆUPRIJA, TRŽNI CENTAR SUNCE**

Матични број: **56235051**
ПИБ: **103494310**

Облик радње: Самостална
Рок на који је радња основана: Неопређено време
Датум почетка обављања делатности: 10.09.2004
Општина/Град, број и датум решења о оснивању/решења којим је потврђено оснивање:
Ћуприја, 313-202/04-07, 30.08.2004.

Оснивач:
Име и презиме: Драгана Ристић
ЈМБГ: 0505975727828
Адреса: Кнеза Милоша 12, Ћуприја, Србија

Седиште: Ћуприја, Србија
Додатни опис: Локал бр.14

Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

Бројеви текућих рачуна: 355-1064093-22

Контакт подаци:

Телефон : +381 (0)35 475280



Образложење

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 12.06.2006 поднео је регистрациону пријаву за превођење предузетника у Регистар привредних субјеката као

**SAMOSTALNI ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE I NADZOR
GRAĐEVINSKIH I DRUGIH OBJEKATA DS DESIGN
DRAGANA RISTIĆ PREDUZETNIK
ĆUPRIJA, TRŽNI CENTAR SUNCE**

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 89/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/2011 i 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14 i 83/2018) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl. glasnik RS" br. 23/15, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 i 72/2018), donosim:

REŠENJE b r . 0 9 / 2 0 1 9

Da je za izradu urbanističkog projekta tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju pomoćnog objekta - magacinske hale

Investitor: RADOVANOVIĆ TOPLICA, selo Stubica S.O. Ćuprija

Lokacija: k.p.br.6030/1 K.O. Ćuprija-van potes Zmič, Ćuprija

ODGOVORNI PROJEKTANT: Dragana Ristić dipl.ing.arh. broj licence 200 1024 08



IZJAVA

Kao odgovorni projektant za izradu urbanističkog projekta tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju pomoćnog objekta - magacinske hale

Investitori: RADOVANOVIĆ TOPLICA, selo Stubica S.O. Ćuprija

Lokacija: k.p.br.6030/1 K.O. Ćuprija-van potes Zmič, Ćuprija

Izjavljujem da sam se prilikom projektovanja pridržavala tehničkih propisa, normativa i standarda u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 89/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/2011 i 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14 i 83/2018), odredbama Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl. glasnik RS" br. 23/15, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 i 72/2018) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glsnik RS", br.64/2015).



Odgovorni projektant

Dragana Ristić dipl.ing.arh.
Licenca broj: 200 1024 08



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

Драгана Д. Ристић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0505975727828

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1024 08



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. јануара 2008. године

Број: 12-02/321826
Београд, 07.11.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05,16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгана Д. Ристић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1024 08

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 06.11.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности ЋУПРЦА

Број: 953-1/2018-865

Датум: 13. 11. 2018

ЋУПРЦА

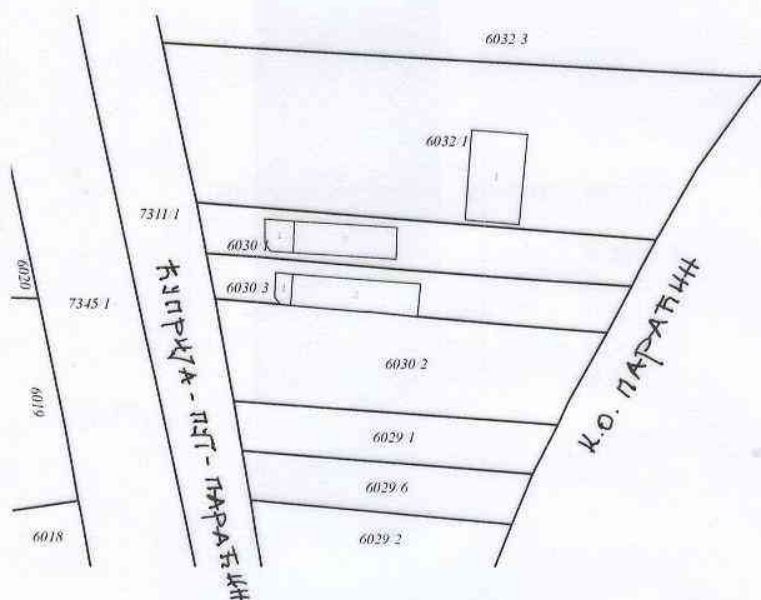
Катастарска општина ЋУПРЦА-ДАН

Број листа непокретности 4646

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : 2500

Катастарска парцела број 6030/1



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао Ј. Миливојевић

у ЋУПРЦА 15. 11. 2018 године

Директор

[Signature]

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БУПРИЈА
Број : 952-1/2018-2956
Датум : 13.11.2018
Време : 13:57:31

ПРЕПИС

Листа непокретности број: 4646
К.О.: БУПРИЈА ВАН ГРАДА

Садржај листа непокретности

А лист	сѐрана	1
Б лист	сѐрана	1
В лист - 1 део	сѐрана	1
В лист - 2 део	сѐрана	нема
Г лист	сѐрана	1

ШЕФ СЛУЖБЕ



АТАНАСКОВИЋ ДУШАН, дипл.геод.инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4646

Катастарска општина: БУПРИЈА ВАН ГРАДА

Број парцеле	Број згр.	Појас или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а m ²	Катастарски приход	Врста земљишта
6030/1	1	ЗМИЧ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 07		Градско грађевинско земљиште
	2	ЗМИЧ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	3 81		Градско грађевинско земљиште
		ЗМИЧ	ЊИВА 2.класе	19 16	27.94	Градско грађевинско земљиште
				24 04	27.94	
			УКУПНО:	24 04	27.94	

* Напомена

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4646

Катастарска општина: БУПРИЈА ВАН ГРАДА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РАДОВАНОВИЋ ТОПЛИЦА (РАДОМИР), СТУБИЦА, (ЈМБГ:2210960723211)	Својина	Приватна	1/1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4646

Катастарска општина: БУПРИЈА ВАН ГРАДА

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна	Број ешажа				Правни статус објекта	Адреса објекта	Носилац права на објекту	Врста права	Обит Удела
			Грађевинска	ПО	ПР	СП	ПК		Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Облик својине	
6030/1	1	Зграда пословних услуга		1	1			Објектима одобрење за употребу	ЗМЧ	РАДОВАНОВИЋ ТОПЛИЦА (РАДОМИР), СТУБИЦА, (ЈМБГ:2210960723211)	Својина Припадника	1/1
6030/1	2	Зграда пословних услуга		1				Објектима одобрење за употребу	ЗМЧ	РАДОВАНОВИЋ ТОПЛИЦА (РАДОМИР), СТУБИЦА, (ЈМБГ:2210960723211)	Својина Припадника	1/1

* Напомена:

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4646

Катастарска општина: БУПРИЈА ВАН ГРАДА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

* Напомена:

TEKSTUALNI DEO

ZAHTEV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Podnosilac zahteva	Toplica (Radomir) Radovanović selo Stubica SO Čuprija
Opis zadatka	Uraditi urbanistički projekat za izgradnju prizemnog pomoćnog objekta - magacina za rezervne delove kamiona, za katastarsku parcelu broj 6030/1 KO Čuprija-van.

OBUHVAT I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Granicom obuhvata Urbanističkog projekta obuhvaćena je katastarska parcela 6030/1 ukupne površine 2404m².

Cilj izrade Urbanističkog projekta je definisanje uslova za izgradnju pomoćnog objekta - magacina rezervnih delova za kamione. Lokacija se nalazi u obuhvatu Plana generalne regulacije gradskog naselja Čuprija.

PODACI O LOKACIJI I POSTOJEĆE STANJE

Mesto	Čuprija		
Ulica i broj			
Katastarska opština	KO Čuprija-van SO Čuprija, potes Zmič		
Broj parcele	kp.br.6030/1		
Površina parcele			
	k.p.br. 6030/1		24 a 04 m ²
Vlasnik/korisnik parcele		Obim udela	
	k.p.br. 6030/1 Radovanović Toplica	1/1	24 a 04 m ²
Način korišćenja zemljišta			
	k.p.br. 6030/1	Njiva	II klase

Predmetna lokacija se nalazi u građevinskom području opštine Čuprija. Prema Planu generalne regulacije gradskog naselja Čuprija, lokacija se nalazi u bloku 3.1. Radna zona - Industrijska zona.

Kategorija zemljišta: građevinsko zemljište, kultura njiva II klase. Vlasnik je izvršio prenamenu zemljišta, ali promena još uvek nije evidentirana kod RGZ.

Kolski i glavni pešački pristup parceli su sa zapadne strane sa regionalnog puta Paraćin - Čuprija.

Predmetna parcela je izgrađena. Na parceli se nalaze tri objekta i to:

- Objekat br.1 - Zgrada poslovnih usluga - upravna zgrada spratnosti Pr+1 (prizemlje i sprat);
- Objekat br.2 - Zgrada poslovnih usluga - magacinska hala prizemne spratnosti (Pr) i
- Objekat br. 3 Portirnica.

Objekat br. 1 i objekat br.2 imaju upotrebnju dozvolu.



Ortofoto lokacije

Način korišćenja zemljišta:

k.p.br.	Broj zgrade	Površina zemljišta	Vrsta zemljišta	Namena površine
6030/1	1	107m ²	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom - objektom
6030/1	2	381m ²	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom - objektom
6030/1		1916m ²	gradsko građevinsko zemljište	njiva 2. klase
Ukupna površina:		2404m ²		

Na parceli postoji priključak na elektroenergetsku mrežu za postojeće objekte.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko topografski plan za k.p.br.6030/1 K.O.Ćuprija-van SO Ćuprija;
- Kopija plana sa posedovnim listovima za k.p.br.6030/1 K.O.Ćuprija-van SO Ćuprija.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Plan generalne regulacije gradskog naselja Ćuprija i Izmena i dopuna plana generalne regulacije gradskog naselja Ćuprija ("Službeni glasnik opštine Ćuprija", br.2/12 i 3/15);
- Član 60 - 63.. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 i 132/14);
- Pravilnik o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. Glasnik RS", br. 64/15) i
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br.22/2015).

PLANIRANA NAMENA POVRŠINA

Prema Planu generalne regulacije gradskog naselja Ćuprija parcela se nalazi u Zoni privređivanja i to u Zoni rada na jugu naselja.

Pored parcele prolazi regionalna saobraćajnica putnog pravca Ćuprija-Paraćin i to Državni put 2. A reda broj 158. Predmetna parcela ima regulisan priključak na državni put.

IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

1.5.2.2. Površine i objekti ostalih namena - Privređivanje

Postojeće zone privređivanja razmeštene su na više pojedinačnih lokacija koje su povezane sa okruženjem saobraćajnicama različitog ranga ili železničkom prugom. Uočavaju se tri kompleksa radnih zona:

Zona rad na jugu naselja i duž postojeće železničke pruge. Povoljan položaj u odnosu na naselje i saobraćajnu infrastrukturu, kao raspoloživ prostor za dalje razvijanje sadržaja industrije, skladišta, velike trgovine, transporta građevinarstva i drugih komercijalnih delatnosti, koje treba izdvojiti od zona stanovanja, zahtevali su zaokruženje ove zone do autoputa.

Zona rada istok započeto je preko autoputa Beograd-Niš, uglavnom uz izlazne pravce prema Svilajncu i Despotovcu. Radi zaustavljanja spontanog nekontrolisanog širenja, što je danas uobičajena pojava uz značajne putne pravce, predstavnici SO Čuprija su smatrali da i ovu zonu treba planski uređivati. Treću zonu privređivanja čini manji kompleks na severu naselja.

2.1.1. PODELA PROSTORA NA KARAKTERISTIČNE ZONE I CELINE

3. RADNA ZONA

Zone rada organizovane su u tri prostorne celine

3.1. Industrijska zona

Najveći prostor zauzima postojeća zona rada sa površinama potrebni za dalji razvoj, a prostire se između granice podceline stanovanja srednjih gustina 2.2, autoputa, dela južne granice građevinskog zemljišta i železničke pruge. Površina obuhvaćena ovom zonom iznosi 242.40ha. Ova zona je izgrađena oko 30%, tako da ostaje velika mogućnost za novu gradnju objekata indutrije, proizvodnje, komunalnih i komehrcijalnih objekata. Stanovanje u ovoj zoni se može naći samo kao prateća namena i to jedna stambena jedinca u okviru preduzeća, kao poseban objekat ili u okviru osnovnog objekta kao posebna funkcija.

2.1.4. POVRŠINE I OBJEKTI OSTALIH NAMENA

OPŠTA PRAVILA UREĐENJA I PRAVILA GRAĐENJA POVRŠINA I OBJEKATA OSTALE NAMENE

Pravila građenja predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila za izgradnju, parcelaciju i regulaciju, koja su propisana za pretežne namene po celinama i zonama u području Plana.

Pravila građenja se primenjuju:

- za direktno sprovođenje izdavanje LOKACIJSKIH USLOVA;
- za izradu URBANISTIČKIH PROJEKATA;
- kao smernica za izradu PLANOVA DETALJNE REGULACIJE.

Pravilagrađenja sadrže:

- vrstu i namenu, odnosno kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod uslovima utvrđenim Planom, odnosno klasu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama;
- uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu površinu građevinske parcele;
- položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele;
- najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele;

- najveću dozvoljenu visiu ili spratnost objekata;
- uslove za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli;
- uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.

Pravila građenja i elementi urbanističke regulacije koji nisu obuhvaćeni ovim pravilima građenja, definišu se važećim Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

OPŠTA PRAVILA UREĐENJA I PRAVILA GRAĐENJA POVRŠINA I OBJEKATA OSTALE NAMENE

Pretežna namena	Moguće je građenje objekata i uređenje prostora prema planiranoj pretežnoj nameni zemljišta koje je definisana Grafičkim prilogom: Planirana pretežna namena zemljišta i podela na celine. Posebna pravila građenja i uređenja definisana su za svaku ostalu namenu u delu šosebna pravila uređenja i građenja za površine i objekte ostale namene.
Kompatibilna namena	Moguće je građenje objekata kompatibilne namene. Moguće kompatibilne namene su definisane za svaku pojedinačnu pretežnu namenu u delu posebna pravila uređenja i građenja površina i objekata ostale namene. Kompatibilne namene mogu se graditi samo pod uslovom da parcela, svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključenje na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu, priža mogućnost za funkcionisanje svih namena. Procentuali odnos pretežne i kompatibilne namene na parceli može biti maksimalno u odnosu 50:50; Izuzetno moguće je da kompatibilna namena bude zastupljena sa više od 50% površine, uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.
Zabranjena namena	Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namenom ugrozili životnu sredinu i pretežnu namenu.
Tipologija objekata	Moguće je građenje objekata prema Tipologiji objekata koje je definisana položajm objekta prema bočnim granicama građevinske parcele: – slobodnostojeći objekti - objekat ne dodiruje nijednu granicu građevinske parcele; – objekti u prekinutom nizu (prvi ili poslednji objekat u nizu), dvojni objekat - objekat na parceli dodiruje jednu bočnu granicu građevinske parcele; – objekti u nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele.
Uslovi za formiranje građevinske parcele	Moguće je formiranje jedne ili više građevinskih parcela postupkom preparcelacije i/ili parcelacije uz obavezno zadovoljenje svih uslova definisanih u delu Posebna pravila uređenja i pravila građenja na površinama ostale namene. Svaka građevinska parcela, mora imati pristup javnoj saobraćajnoj površini, neposredno ili preko pristupnog puta minimalne širine 3.5m za jednosmerni saobraćaj i 5.5m za dvosmerni saobraćaj. Kod parcelacije kojom nastaju tri i više građevinskih parcela po

	dubini (preko pristupnog puta) obavezna je izrada Urbanističkog projekta.
Položaj objekta (horizontalna regulacija)	Položaj objekta na parceli definisan je: – prednjom građevinskom linijom u odnosu na regulacionu liniju (definisana Grafičkim prilogom); – minimalnim odstojanjem od granica građevinske parcele (prema posebnim pravilima); – u odnosu na druge objekte na parceli (prema posebnim pravilima). Za građevinske parcele koje imaju indirektnu vezu sa javnom saobraćajnom površinom premo pristupnog puta, građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijske uslove, a prema pravilima za planiranu pretežnu namenu. Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa površinu javne namene (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, nadgradnju jedne etaže, adaptaciju i sanaciju, a sve intervencije u smislu dogradnje, nadgradnje do pune planirane visine ili nove izgradnje moguće su samo iza planom definisane građevinske linije objekta, pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja objekta, obezbede postojeći temelji susednih objekata. Postavljanje objekata, unutar građevinske linije, vrši se na sledeće načine: – objekat treba da se postavi tako da ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama. – objekat se postavlja dužom stranom paralelno izohipsama, – objekat treba da bude postavljen pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje) i pravilno prema stranama sveta (insolaciji), – balkoni, terase i otvorena stepeništa ne smeju da prelaze propisanu građevinsku liniju, – pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju, – građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli. Za objekte u obuhvatu postojećih ili prostora planiranih za izradu novih planova detaljne regulacije, građevinska linije se definiše tim planovima.
Spratnost objekata Visinska regulacija	Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta (tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta) do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Moguće je građenje objekata do maksimalne dozvoljene spratnosti objekta koje je definisana za svaku planiranu pretežnu namenu zemljišta prema posebnim pravilima građenja. U postojećim pretežno izgrađenim građevinskim blokovima spratnost objekata se

	određuje prema postojećoj visinskoj regulaciji, izjednačavanjem visine venaca ili slemena sa susednim i pretežno uspostavljenom visinskom regulacijom uličnog niza. Kod pojedinačnih postojeći objekata više spratnosti od planirane moguća je rekonstrukcija u okviru volumena objekta. Broj spratova objekta, čiji su pojedini delovi različite spratnosti, iskazan je brojem spratova najvišeg dela objekta. Broj spratova u objektu na nagnutom terenu, iskazan je prema onom delu objekta koji ima najveći broj spratova. Moguća je izgradnja potkrovlja (Pk) sa nadzirkom visine do 1.6m, sa krovnim prozorima, izlazima na krovnu terasu ili lođu i krovnim badžama (max.visina od kote poda Pk do prelomne linije badže je 3.0m). Mansardni krov ne može se graditi sa prepustima na vencima i mora se graditi kao tradicionalni mansardni krov (upisan u polukrog). Moguće je građenje podrumске (Po) ili suterenske (Su) etaže ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode i ukoliko se zadovolje svi urbanistički uslovi ovog Plana.
Indeks zauzetosti	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti definisan je za svaku planiranu pretežnu namenu zemljišta u delu Posebna pravila građenja. Površina podzemne etaže objekta ne može zauzimati više od 80% površine parcele. U obračun indeksa zauzetosti ili izgrađenosti ulaze svi objekti na građevinskoj parceli.
Drugi objekti na građevinskoj parceli	Mogućnost izgradnje više objekata na istoj građevinskoj parceli definisana je za svaku pretežnu namenu zemljišta u delu Posebna pravila građenja. Ukoliko je definisana ova mogućnost, drugi objekti na istoj građevinskoj parceli se grade u okviru pretežne i kompatibilnih namena.
Pomoćni objekti	Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi pomoćni objekti koji su u funkciji glavnog objekta (garaže porodičnih stambenih objekata, ostave, steze, septičke jame, bunari, cisterne za vodu, platoi, dečja igrališta i drugi slični objekti). Spratnost je prizemlje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Udaljenost od susedne parcele je min. 1.0m. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione linije u nagibu većem od 12%, pomoćni objekat sa namenom garaža može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih

	objekata na parceli. Pravila za izgradnju pomoćnog objekta (garaže) u okviru svake namene dodatno su definisana za svaku namenu u delu Posebna pravila građenja.
Kota prizemlja objekta	Kota prizemlja objekata na ravnom terenu ne može da bude niža od kote pristupne saobraćajne površine. Kota prizemlja objekata može da bude maksimum 1.20m, a minimum 0.30m viša od nulte kote (tačka preseka linije terena i vertikalne fasadne ravni objekta). Kota prizemlja objekta na strmom terenu sa nagibom od ulice, kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta, može da bude maksimum 1.20m niža od kote pristupne saobraćajne površine.
Minimalni stepen komunalne opremljenosti	Obavezan je minimalni stepen komunalne opremljenosti parcele i definisan je za svaku pretežnu namenu porema posebni pravilima.
Priključenje objekata na infrastrukturu	Priključenje objekata na saobraćajnu i drugu komunalnu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila ovog plana i uslov ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.
Uređenje parcele Zelene površine u okviru parcele	Parcela se uređuje u svemu prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, zelene površine, parter i odvodnjavanje. Obavezno je obezbeđivanje minimalne uređene površine pod zelenilom u okviru parcele. Zelene površine su oni prostori u okviru građevinske parcele koje se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0.80m). U zelene površine ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine, behaton i betonske raster podloge, zastrte površine peskom, šljinkom, tucanikom, drobljeni kamen i drugi tamponi, gumene i druge podloge na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka. Minimalni obavezan procenat površina pod zelenilom definisan je za svaku pretežnu namenu u delu Posebna pravila građenja.
Odvodnjavanje površinskih voda	Obavezno je odvodnjavanje atmosferskih voda sa parcele. Atmosferske vode sa jedne građevinske parcele je zabranjeno usmeravati prema parceli suseda. Atmosferske vode se odводе sa parcele slobodnim padom, rigolama i kanalimaza prikupljanje vode prema sabirnom oknu atmosferske kanalizacije, najmanjim padom od 1.5%, Ukoliko postoje uslovi za priključenje na sistem komunalne infrastrukture kišne kanalizacije obavezno je poštovanje uslova priključenja prema uslovima ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.
Ograđivanje	Moguće je ograđivanje građevinske parcele tako da elementi ograde (stubovi, žica, paneli, zelenilo, temeljni zid ograde, parapet i kapije) budu u okviru građevinske parcele koja se ograđuje i da se vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu otvarati van regulacione linije. Moguća vrsta i visina ograde definisana je za svaku pretežnu

	namenu zemljišta posebno. Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2.20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0.90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1.40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koje se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1.40m uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom. Prilikom ograđivanja, vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
Parkiranje	Obavezno je obezbeđivanje dovoljnog parking prostora u okviru parcele objekta ili u okviru javnog parkinga van površine saobraćajnice. Obavezan minimalni broj parking mesta je za: – stambeni objekti: 1 PM za svaki stan; (za stambenu jedinicu površine veće od 80m²: 2PM; – ugostiteljske objekte za smeštaj: 1 PM za svakih 10 kreveta; – objekti trgovine: 1 PM za svakih 100.0m²; – poslovne i administrativne objekte: 1 PM za svakih 70.0m²; – skladišta: 1 PM za svakih 200.0m²; – industrijski objekti: 1 PM za svakih 200.0m²; – verski objekti: 1 PM za svakih 70.0m². Za objekte ostalih namena obavezna je pirmena važećih pravilnika.
Zaštita životne sredine, nepokretnog kulturnog dobra, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi	Prilikom projektovanja i izgradnje u zavisnosti od vrste objekta obavezna je primena uslova i mera iz poglavlja: – Mere zaštite životne sredine (zaštita vazduha, zaštita voda, zaštita zemljišta, zaštita od buke i vibracija, zaštita od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja, zaštita od udesa); – Mere zaštita prirodnih dobara; – Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara; – Mere zaštite od elemenstarnih nepogoda i drugih nesreća (zaštita od elementarnih nepogoda, zaštita od poplava, zaštita od klizanja tla, zaštita od zemljotresa, zaštita od požara); – Mere energetske efikasnosti; – Mere pristupačnosti osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama. Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa

	isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokunemtacija sa aspekta zaštite životne sredine. – Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.
Uslovi za objekte za obavljanje određene delatnosti	Prilikom građenja objekata za obavljanje određene delatnosti obavezno je poštovanje važećih pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje određene vrste delatnosti koja će se obavljati u objektima.
Arhitektonsko oblikovanje, materijalizacija, završna obrada i kolorit	Fasada objekta (građevinska obrada i elementi) treba da ispunjava uslov poštovanja konteksta prirodnog ambijenta i pretežnog arhitektonskog stila. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera. Obrada objekata treba da bude visokog kvaliteta, savremenim materijalima u skladu sa načelima unapređenja energetske efikasnosti koja se odnose na smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera i standarda. Moguće je građenje erkera, nadstrešnica bez stubova, balkona, lođa, maksimalno 1.20m ispred građevinske linije objekta pod uslovom da ne zauzima više od 50% površine fasadnog platna objekta i nalazi se na delu objekta višem od 4.0m Za zadnju i bočne fasade objekta obavezno je zadovoljenje plavila minimalne udaljenosti svih građevinskih elemenata od granice susedne parcele,. Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione linije min.3.0m, moguće je građenje nadstrešnica i krovni ravni bez stubova, maksimalno 1.2m ispred građevinske linije objekta.
Krovne ravni	Moguće je formiranje ravnih krovova, dvovodnih i viševodnih klasičnih kosih krovova, mansardnih krovova uz poštovanje odgovarajućih pravilnika i standarda. Moguće je formiranje venca krova (prepusta krova, strehe) u širini do 1.0m Venac krova (prepust krova, strehe) ne sme prelaziti granicu susedne parcele.

RADNE ZONE

Moguće je uvođenje proizvodnih i uslužnih programa, prostorno i proizvodno dekomponovanje postojećih kompleksa prema zahtevima tržišta, uz primenu tehnologije koja ne remeti ekološke uslove okruženja.

Fazna realizacija može se odvijati samo nakon sagledanih programa za cele komplekse.

Pravila građenja za radne zone

Namena objekata	U okviru planirane pretežne namene zemljišta moguće je građenje objekata sledeće namene: – industrijski objekti; složeni industrijski objekti; – ribnjak; – poslovni i administrativni objekti; zgrade za trgovinu.
Kompatibilna namena	Na parcelama većim od 2500.0m ² moguće je građenje objekata i površina prateće amene uz uslov obavezne izrade urbanističkog projekta ukoliko je prateće namena zastupljena sa više od 50% površine od objekta osnovne namene: – ugostiteljsni objekti i dr. komercijalni i uslužni objekti; – saobraćajni objekti; – stanice za snabdevanje godrivom motornih vozila; – skladišta, hladnjače, rezervoari i silosi; – objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture; – kargo centar; – javne namene.
Zabranjena namena	Stambeni objekti
Tipologija objekata	Moguće je građenje slobodnostojećih objekata na parceli.
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele	Minimalna površina građevinske parcele je: 1500.0m ² .; Minimalna širina uličnog fronta građevinske parcele je: 20.0m; Kod parcelacije i preparcelacije po dubunu minimalna širina prolaza se određuje prema protivpožarnim uslovima;
Spratnost i visina objekta	Spratnost se prilagođava delatnosti, a amx P+2 na aneksnom delu objekta (objektu) do ulice. Visina hala je uobičajeno Pr do Pr+1
Indeks zauzetosti građevinske parcele	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele: – max 60%; max 70% zauzetost podrumске etaže – min 20% zelene površine
Mogućnost građenja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli	Moguća je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli pod uslovom da se zadovolje svi propisani parametri; Za objekte u dubini parcele obavezno je obezbediti prolaz do javne saobraćajne površine minimalne širine 5.5m; Minimalno odtojanje objekata na istoj građevinskoj parceli je 1/2 visine višeg objekta ali ne može biti manje od 4.0m uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova.
Pomoćni objekti	Pomoćni objekat može se graditi kao sastavni deo glavnog objekta i kao poseban objekat na parceli.
Parkiranje	Smeštaj vozila (teretnih i putničkih) na parceli uz obezbeđenje manipulativnog prostora. Mogućnost formiranja zajedničkog parkinga za više kompleksa. Broj parking meta određuje se prema normativu za svaku delatnost na način utvrđen odgovarajućim Pravilnikom.
Minimalni stepen komunalne opremljenosti	– pristupni put; – vodosnabdevanje – prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda; – priključak na elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu;

	– uređenje manipulativnog prostora, parkinga za različite vrste vozila; – uređenje posebne prostorije ili ograđenog prostora sa posudama za prikupljanje otpada; – preduzimanje predviđenih mera zaštite životne sredine; – obezbeđenje zaštitnog rastojanja od susednih parcela sa drugom namenom podizanjem zaštitnog zelenog pojasa u granicama građevinske parcele; Obavezan je zaštitni zeleni pojas uz vodotokove minimalne širine 10.0m, u kome nije dozvoljena gradnja.
Ograđivanje	Obavezno je formiranje zaštitnog zelenila prilikom ograđivanja; Ograđivaje parcele transparentnom ogradom do visine 2.2m računajući od kote terena i/ili netransparentnom ogradom do visine 1.0m

Za sve intervencije (izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja, promene namene...) obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Pri dokomponovanju postojećih kompleksa, na osnovu analize, po potrebi se radi Plan detaljne regulacije.

PLANIRANO REŠENJE

OPIS, TEHNIČKI OPIS I OBJAŠNJENJE REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE LOKACIJE

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja pomoćnog objekta - prizemne magacinske hale. Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata, novoplanirani objekat pripada kategoriji B, klasifikacijska oznaka 125221.

Površina parcele je 2404m², kategorija zemljišta: građevinsko zemljište, kultura njiva II klase sa napomenom da je vlasnik izvršio prenamenu zemljišta koja još uvek nije evidentirana kroz RGZ.

Kako je već ranije napomenuto, predmetna parcela je izgrađena, a postojeći objekti neće biti urgoženi novoplaniranim objektom.

Kako su se postojeći objekti, mehaničarska radionica i magacin, pokazali kao nedovoljni za potrebe obavljanja delatnosti, planirano je proširenje magacinskih kapaciteta u vidu novoplaniranog magacinskog objekta.

Nova hala je projektovana pravilne osnove, dimenzija 22.0x11.0m sa ispadima stubova. Za potrebe ulaza kamiona i istovar rezervnih delova, korisna visina unutar objekta, iznosiće h=4.80m.

Objekat je postavljen paralelno sa međom na severnoj strani, na rastojanju 1.67m od zida objekta odnosno 1.56m od suba, a u nastavku postojećeg prizemnog objekta broj 2, radionice sa magacinom.

U skladu sa planiranom namenom, hala je projektovana kao pravilan skeletni sistem, četiri polja širine 5.0m, osovinski, plus 1.85 prostora do postojeće hale, ukupne dužine 22m. Unutrašnji prostor objekta je potpuno otvoren sa velikom korisnom širinom i bez pregrađ

ivanja. Korisna površina prostorije sa umanjnjem za obradu zidova $P=225.15\text{m}^2$, a bruto površina objekta iznosi $P_{\text{bruto}}=242.0\text{m}^2$, uračunato sa ispadima stubova. Kota poda prizemlja je niža za 20cm u odnosu na postojeću halu, čiji je nova hala produžetak, odnosno za +10cm u odnosu na plato pred ulazom sa istočne strane. Krov je projektovan kao kos, dvovodni nagiba 7° . Konstrukcija krova je sa čelična rešetka ukupne dužine gornjeg pojasa 12.10m, sa strehama širine 55cm. Rožnjače su čeliče raspona $2 \times 5 \times 5.0\text{m}$ a krovni pokrovač TR lim. Sleme je na sredini a krov je simetričan, tako da su krovne ravni jednake dužine.

Sadržaj i planirana namena objekta

Hala će biti jedinstven prostor sa čistom visinom do krovnih nosača $h=4.80\text{m}$. Bočni zidovi sa severne strane bez otvora, dok je na južnoj strani planiran parapet visine 2.80m od kote poda prizemlja a prozori visine 1.10m, kao i pešačka vrata ka dvorištu. Na istočnoj strani planirana su dvojna kamionih segmentnih vrata širine 4.50m i visine 4.50m.

Tabelarni prikaz ostvarenih površina

Zatvorena površina (m^2):	226.50
Korisna površina umanjena za debljinu maltera	225.15
Bruto površina (m^2):	242.00

Urbanistički parametri za parcelu

Spratnost objekata		Površina parcele (m^2)	Zauzetost (%)	Indeks izgrađenosti	Zelene površine (m^2) (%)	Broj parking mesta	Ukupna bruto razvijena površina objekata (m^2)
1.	Pr+1	2404	30.37	0.35	554.59 23	7	837 m^2
2.	Pr						
3.	Pr						
4.	Pr						

Konstrukcija objekta

Magacinska hala je u statičkom smislu skeletna armirano betonska konstrukcija, ram na dva betonska stuba i dvovodni rešetkasti krovni nosač, ukupne širine 11.0m. Radiće se četiri polja na osovinskom razmaku $e=5.00\text{m}$. Visina stubova 4.80m. Kalkan - istočna strana klasično zidan, sa međustubom i horizontalnim i kosim serklažima. Kalkan - zapadna strana neće se zidati jer je hala u nastavku postojećeg objekta.

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičkih uticaja, na osnovu seizmološke karte SRJ, za povratni period od 500 god. Hala ima status pomoćnog objekta, pa spada u II kategoriju objekata ($K_0=1.00$).

Pri projektovanju i statičkom proračunu vertikalnih nosećih elemenata vodiće se računa o uslovima, preporukama i zahtevima koji se odnose na ovakvu vrstu objekata,

prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. List SRJ 31/81, 49/82, 52/90), prema BAB87 i prema JUS koji se odnose na analizu opterećenja objekata visokogradnje.

Po obimu na tri strane hala će biti obzidana betonskim blokom $d=20\text{cm}$ u produžnom malteru. Temeljni zidovi će se takođe raditi od betonskih blokova.

Horizontalni serklaži: zbog velike visine zidova, radiće se - na koti 2.60/2.80m, kao podprozorne grede kao i sa suprotne strane na istoj visini. Natprozornici na koti 3.90/4.20m. Standardno, biće uvek visine 20cm, armirani sa 4 $\times$ 12, $\varnothing 6/25\text{cm}$, osim natprotzornika koji će biti visine 30cm, sa posebno datom armaturom u statičkom proračunu.

Klakan: serklaži na istim kotama, osim u otvoru sa vratima gde su grede visine 30cm, sa donjom ivicom na koti +4,50m.

Krovnna konstrukcija: Čelične rožnjače i krovna noseća konstrukcija - krov na dve vode, u nagibu od oko 7.0° pokrivač čelični plastificirani bojen TR lim.

Temelji objekta: Zbog velike visine objekta i srazmerno velikog gabarita objekta, radiće se trakasti temelji po obimu objekta. Temelji samci ispod stubova poprečnih ramova biće dimenzionisani u skladu sa gravitacionim teretima i uticajima od vetra i seizmike.

Beton za glavne pozicije je MB30 (stubovi poprečnih ramova, temelji podovi zbog habanja), a sekundarne pozicije - serklaži i natprozornici u hali mogu biti rađeni i sa MB20. Armatura GA240/360 i RA400/500.

Unutrašnja obrada

Primereno nameni, završna obrada je minimalna: prostorija se unutra malteriše i kreči obično krečom ili polikolorom u belo. Parapeti su zaštićeni do visine 2.00m uljanom bojom-masnom soklom.

Podovi: bez ikakve posebne obrade, betonski.

U objektu nije predviđeno zadržavanje ljudi, pa nisu planirane nikakve pomoćne prostorije- ni mokri čvor. Postojeći upravni objekat je opremljen potrebnom infrastruturou i garderobom za radnike, kao i mokrim čvorom koji će se koristiti za sve potrebe radnika koji se povremeno budu angažovali.

Spoljna obrada

S obzirom na namenu, planirano je da se zidovi spolja omalterišu i završno obrade hirofom ili akrilplastom, po izboru Investitora.

Voda sa krova odvođiće se olucima od pocinkovanog lima, na zelene površine oko objekta.

Na bočnim stranama objekta potrebno je uraditi trotoar širine 1.0m, a ispred ulaza istočna strana će se svakako uraditi betonski plato i ulazna rampa. Zapadna strana - postoji objekat.

Instalacije u objektu

U objektu su predviđene samo neophodne instalacije osvetljenja. Na parceli postoji priključak na elektroenergetsku mrežu za postojeće objekte. Iz istog priključka se planira napajanje i predmetnog objekta obzirom na minimalne potrebe. Grejanje u objektu nije predviđeno.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

Opšti uslovi pravila građenja

Pravila građenja utvrđena Urbanističkim projektom za izgradnju Pomoćnog objekta magacinske hale, prizemne spratnosti (Pr), bazirana su na pravilima uređenja i građenja iz važećeg Plana generalne regulacija gradskog naselja Čuprija.

Pravila Urbanističke parcelacije

Koncepcija planskog rešenja Urbanističkog prejakta za izgradnju pomoćnog objekta, uslovljena je projektom zadatkom investitora, postojećim stanjem, oblikom lokacije i namenom kompleksa.

Za potrebe izgradnje planiranog objekta nije potrebna intervencija u smislu izmena granica postojeće parcele. Postojeće granice predmetne parcele se zadržavaju nepromenjene.

Regulaciono i nivelaciono rešenje

Kroz Urbanistički projekat definisana je granica zahvata projekta, tj. granica građevinske parcele namenjene za gradnju koja predstavlja granice zadate postojećom katastarskom parcelom.

Regulaciona linija postojeće parcele kao saobraćajnici se takođe zadržava kao i postojeće katastarske međe.

Položaj novoplaniranog objekta definisan je građevinskim linijama u odnosu na regulacionu liniju i u odnosu na postojeće susedne parcele kako je prikazano u grafičkom delu projekta. Građevinska linija se nalazi na 64.30m u odnosu na regulacionu liniju dok je građevinska linija ka susednoj parceli sa severne strane dozvoljena minimum 1.00m a ostvareno je 1.56m - 1.70m.

Interna saobraćajnica

Planirana saobraćajnica rešena je kao glavni pešački prilaz objektu i glavni kolski prilaz kao i prilaz parkingu putničkih vozila. Svojim profilom omogućava nesmetani prilaz novoplaniranom objektu kao i protivpožarni put.

Parking

Imajući u vidu namenu i karakter objekata, parkiranje putničkih vozila rešeno je na predmetnoj parceli i to: tri parking mesta za poslovni objekat, (što odgovara odnosu 1PM/70m² površine poslovnog prostora) i tri parking mesta za ukupnu kvadraturu

magacina, (što odgovara odnosu $1\text{PM}/200\text{m}^2$ površine magacinskog prostora) što je ukupno šest parking mesta.

Uslovi za uređenje slobodnih i neizgrađenih površina

Propisan minimalni procenat zelenila za ovu vrstu građevinskih parcela je minimum 20% a projektom postignuti procenat zelenila je 554.59m^2 tj. 23%.

Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine

Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, ne spada u kategoriju potencijalno ugroženih delova životne sredine. Planiranom izgradnjom i korišćenjem objekata, ne ugrožava se životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitora se odnosi na opšte mere zaštite prirode i sredine od posledica neadekvatnog korišćenja.

Sistem prikupljanja i evakuacije otpada

Sa ciljem zaštite zamljišta i podzemnih voda od zagađenja potrebno je rešiti sistem prikupljanja i evakuacije otpada sa građevinske parcele.

Za sakupljanje otpadaka postaviti sudove - kontejnere, na lokacijama koji treba da imaju direktan i neometan prilaz komunalnih vozila i radnika čistoće, pri čemu ručno guranje kontejnera ne sme biti duže od 15m, po ravnoj podlozi bez ijednog stepenika (trotoar se obavezno gradi sa zakošenjem).

Evakuacija otpadaka rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne količine sudova, kontejnera i vremena njihovog pražnjenja.

Uslovi priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu

Kao što je već napomenuto, postojeći objekti su priključeni na elektroenergetsku mrežu niskog napona a priključenje novoplaniranog objekta idejnim rešenjem je planirano preko postojećeg priključka, jer ne postoje posebni zahtevi za novoplanirani magacin osim osnovnog osvetljenja ali i u svemu prema uslovima nadležne Elektrodistribucije.

Za objekat nije predviđeno priključenje na vodovodnu i kanizacionu mrežu jer objekat ne sadrži prostorije

Atmosferska kanalizacija

Atmosfersku vodu sa krovova objekata svesti olučnim vertikalama do uređenih trotoara oko objekata i dalje do zelenih površina na samoj parceli.

3. USLOVI I MERE ZA REALIZACIU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja pravni i urbanistički osnov za izgradnju pomoćnog objekta - magacinske hale, prizemne spratnosti (Pr) na k.p.br.6030/1 K.O.Ćuprija-van, Ćuprija, saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji čl.60, 61 i 65 ("Sl.glasnik RS" broj 72/09; 81/09 - ispravke 64/10 i odluke US, 24/11, 21/12, 42/12, 50/13- odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14 i 83/2018).

Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da Urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji kao i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona (čl.63 Zakona).

Pre potvrđivanja Urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju Urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana.

Na javnoj prezentaciji se evidentiraju sve primedbe i sugestije zainteresovanih lica.

Po isteku roka za javnu prezentaciju, nadležni organ u roku od tri dana dostavlja Urbanistički projekat sa svim primedbama i sugestijama Komisiji za planove.

Komisija za planove dužna je da, u roku od osam dana od dana prijema, razmotri sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije, izvrši stručnu kontrolu i utvrdi da li je Urbanistički projekat u suprotnosti sa planom šireg područja, o čemu sačinjava pismeni izveštaj sa predlogom o prihvatanju ili odbijanju Urbanističkog projekta.

Organ nadležan za poslove urbanizma dužan je da, u roku od pet dana od dana dobijanja predloga Komisije za planove, potvrdi ili odbije potvrđivanje Urbanističkog projekta i o tome bez odlaganja pismenim pitem obavesti podnosioca zahteva.

Na obaveštenje se može podneti prigovor opštinsko, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana.

Organ koji je potvrdio Urbanistički projekat dužan je da u roku od pet dana od dana potvrđivanja projekta, taj projekat objavi na svojoj internet stranici.

ODGOVORNI URBANISTA:



*Dragana Ristić dipl.ing.arh.
Licenca broj: 200 1024 08*

GRAFIČKI PRILOZI

URBANISTIČKI PROJEKAT
GRANICA PLANSKOG PODRUČJA I
POSTOJEĆE STANJE R 1/250



LEGENDA

- Granice zahvata Urbanističkog projekta
- Granice predmetne parcele
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA

k.p.br.6030/1 Postojeća parcela

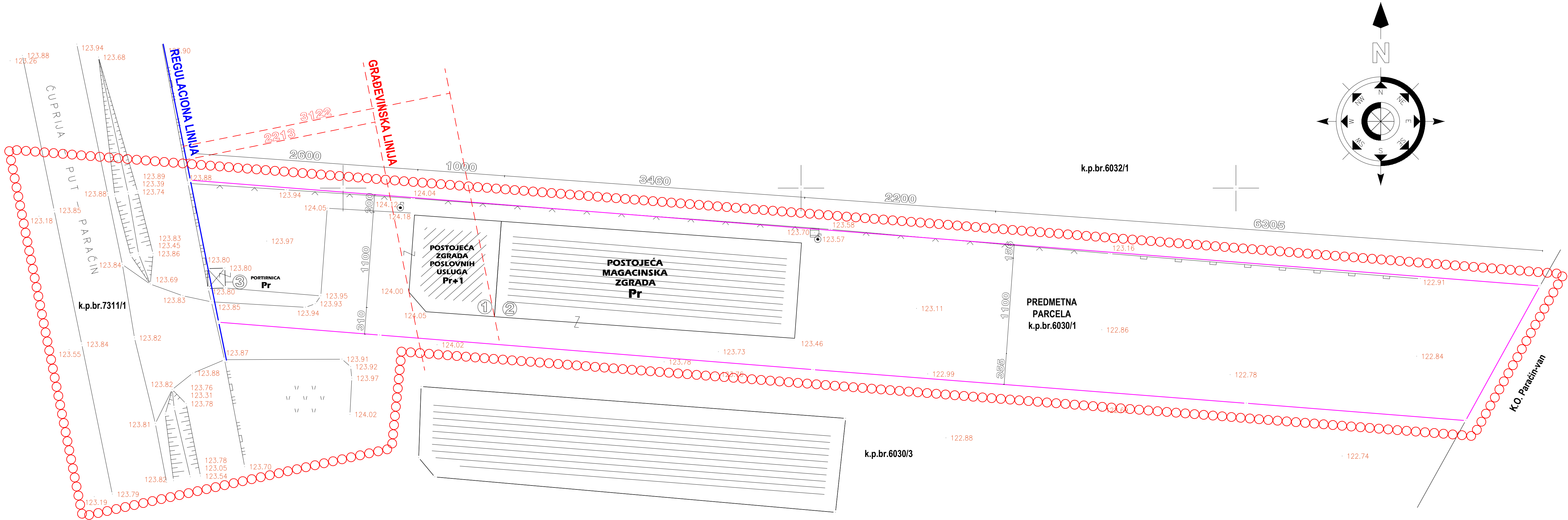
- Postojeći poslovni objekat
- Postojeća magacinska hala

POSTOJEĆI OBJEKTI:

- 1 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA
UPRAVNA ZGRADA - Pr+1
- 2 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA
MAGACINSKA HALA - Pr
- 3 PORTIRNICA - Pr



RAZMERA :	BROJ LISTA :
R 1/250	01
M.P.	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	-URBANISTIČKI PROJEKAT-
NAZIV CRTEŽA:	GRANICA PLANSKOG PODRUČJA I POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Dragana Ristić dipl.ing.arh.
Licenca broj:	200 1024 08



URBANISTIČKI PROJEKAT
REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE R 1/250



LEGENDA

- Granice zahvata Urbanističkog projekta
- Granice predmetne parcele
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA

k.p.br.6030/1 Postojeća parcela



Postojeći poslovni objekat



Postojeća magacinska hala



Novoplanirani objekat - magacinska hala

POSTOJEĆI OBJEKTI:



ZGRADA POSLOVNIH USLUGA
UPRAVNA ZGRADA - Pr+I



ZGRADA POSLOVNIH USLUGA
MAGACINSKA HALA - Pr



PORTIRNICA - Pr



NOVOPLANIRANA ZGRADA POSLOVNIH USLUGA
MAGACINSKA HALA - Pr



RAZMERA :

R 1/250

INVESTITORI:

RADOVANOVIĆ TOPLICA
selo Stubica SO Čuprija

NAZIV OBJEKTA:

URBANISTIČKI
PROJEKAT

LOKACIJA OBJEKTA:

k.p.br.6030/1 K.O.Čuprija-van
SO Čuprija

DATUM :

januar, 2019.god.

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

NAZIV CRTEŽA:

ODGOVORNI
PROJEKTANT:

Licenca broj:



BROJ LISTA :

02

-URBANISTIČKI PROJEKAT-

REGULACIONO NIVELACIONO
REŠENJE LOKACIJE

Dragana Ristić dipl.ing.arh.

200 1024 08

URBANISTIČKI PROJEKAT
PRIKAZ SAOBRAĆAJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU R 1/250

LEGENDA

- Granice zahvata Urbanističkog projekta
- Granice predmetne parcele
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA

k.p.br.6030/1 Postojeća parcela

- Postojeći poslovni objekat
- Postojeća magacinska hala
- Novoplanirani objekat - magacinska hala
- Zelenilo

- POSTOJEĆI OBJEKTI:
- 1 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA UPRAVNA ZGRADA - Pr+1
 - 2 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA MAGACINSKA HALA - Pr
 - 3 PORTIRNICA - Pr
 - 4 NOVOPLANIRANA ZGRADA POSLOVNIH USLUGA MAGACINSKA HALA - Pr

 Arhitektonski biro		RAZMERA :		BROJ LISTA :
INVESTITORI:	RADOVANOVIĆ TOPLICA selo Stubica SO Čuprija	R 1/250		M.P.
NAZIV OBJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	-URBANISTIČKI PROJEKAT-	
LOKACIJA OBJEKTA:	k.p.br.6030/1 K.O.Čuprija-van SO Čuprija	NAZIV CRTEŽA:	PRIKAZ SAOBRAĆAJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU	
DATUM :	januar, 2019.god.	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Dragana Ristić dipl.ing.arh.	
		Licenca broj:	200 1024 08	

