

A U V O D

A.1. POVOD I CILJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se izrađuje u skladu sa urbanističkim planom kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, a za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija (član 60. Zakona o planiranju i izgradnji - Službeni glasnik Republike Srbije, brojevi 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013 i 132/2014) i član 73. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS broj 64/2015).

Povod za izradu ovog urbanističkog projekta (UP) je zahtev investitora da se za katastarske parcele brojevi 403 i 404 KO Bogojevići, koje su u njegovom vlasništvu, omogući zakonska procedura za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju **novih objekata**, a u skladu sa Prostornim planom Arilja i dobijenom Informacijom o lokaciji.

Investitor planira da novom izgradnjom proširi postojeći objekat, izgradi nove skladišne i prateće kapacitete i formira jedinstveni poslovni kompleks hladnjače za skladištenje i doradu voća i povrća (prvenstveno jabuke).

Cilj ovog UP-a je da se kroz urbanističko-arhitektonsku razradu ove lokacije obezbede planski uslovi za novu izgradnju.

Istovremeno je neophodno uskladiti realne potrebe i interese investitora sa mogućnostima lokacije u pogledu poštovanja kriterijuma i propisa za izgradnju objekata, zaštitu životne sredine i susedskih odnosa.

A.2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Zakon o planiranju i izgradnji- ("Službeni glasnik" Republike Srbije, br. 72/2009, 81/2009 i 24/2011,121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013 i 132/2014)
- Zakon o zaštiti životne sredine (Sl. glasnik RS br. 135/04, 36/2009)
- Zakon o zaštiti od požara (Sl.glasnik RS broj 111/2009 i 20/2015)
- Zakon o vodama (Sl.glasnik RS broj 30/2010, 93/2012, 101/2016)

A.3. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Prostorni plan Opštine Arilje („Službeni glasnik opštine Arilje“ broj 4/11)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS broj 64/2015).
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015 od 27.02.2015. godine)

B LOKACIJA-POSTOJEĆE STANJE

B.1. GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat ovog urbanističkog projekta su katastarske parcele u KO Bogojevići, Opština Arilje: 403 i 404.

Granica Urbanističkog projekta se poklapa sa granicom ovih katastarskih parcela i data je u grafičkim priložima.

Koordinate granice UP-a su sledeće:

T1	X=7428859.73	Y=4841884.40
T2	X=7428881.23	Y=4841881.51
T3	X=7428900.75	Y=4841873.62
T4	X=7428921.72	Y=4841864.98
T5	X=7428925.18	Y=4841837.77
T6	X=7428908.58	Y=4841835.57
T7	X=7428865.20	Y=4841831.01
T8	X=7428872.92	Y=4841786.20
T9	X=7428825.94	Y=4841769.57
T10	X=7428821.18	Y=4841801.34
T11	X=7428817.64	Y=4841828.63
T12	X=7428810.78	Y=4841878.01

B.2. PODACI O ŠIREM OKRUŽENJU LOKACIJE

Selo Bogojevići se nalazi u severoistočnom delu opštine Arilje, u neposrednoj blizini gradskog naselja - Arilja, južno i jugozapadno od gradskog područja. Sa ostalim selima koja su smeštena uz magistralni put Požega- Ivanjica i uz tok reke Moravice čini celinu koja je logični produžetak urbanog područja Arilja.

Gledano sa aspekta naseljenosti ovo selo ima i ruralni karakter (na većoj nadmorskoj visini gde su brdoviti tereni) i urbani karakter (u ravničarskoj zoni) a koji se prepoznaje kroz delimično ušorena individualna poljoprivredna domaćinstva u zoni državnog puta prvog reda broj 13 Požega- Arilje- Ivanjica¹.

Katastarske parcele broj 403 i 404 KO Bogojevići pripadaju ovom poluurbanom delu seoskog naselja. Udaljene su oko 4 kilometra od centra grada, 250 metara zapadno od magistralnog puta, uz lokalni opštinski put i u okruženju obradivih poljoprivrednih površina.

Parcela 403 ima sa jugoistočne strane indirektan pristup na lokalni seoski put (k.p. puta je 1506/2 KO Bogojevići), uz konstituisanu službenost prolaza preko parcela 399/1 i 401, obe u KO Bogojevići. Parcela 404 ima direktan izlaz na gore pomenuti lokalni put (celim frontom u dužini od 50,0 metara). Oko njih su pretežno obradive

¹ ranije magistralni put M21/1

poljoprivredne površine i livade i par stambenih objekata (poljoprivredna gazdinstva) na udaljenosti od oko 90 do 120 metara.

Makrolokacijski položaj parcela može se , ukratko, definisati sledećim parametrima:

- Smeštene su na početku petog kilometra od naselja Arilje, sa desne strane, na 250 metara od državnog puta Požega- Arilje- Ivanjica.
- Šire područje lokacije je delimično izgrađeno i sastoji se od parcela sa stambenim i poljoprivrednim objektima (poljoprivredna gazdinstva) , parcela sa industrijskim objektima /prerada drveta i sl/ i parcela sa obradivim poljoprivrednim površinama .
- Reka Moravica udaljena je oko 770 m od istočne granice kompleksa.

Šire okruženje je dato u grafičkom prilogu broj1.

B.3. POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

Za analizu postojećeg stanja korišćeni su podaci iz dokumentacije-kopije planova, posedovni listovi , topografski snimak, kao i podaci prikupljeni sa terena.

MIKROLOKACIJA se može definisati sledećim parametrima:

- Ukupna površina svih parcela iznosi 76ari 03 m².
- Postojeća površine se koriste delom kao građevinsko a delom kao poljoprivredno zemljište (livada treće klase).
- Oblik parcela je različit i uglavnom pravilan (parcela 403 koja je građevinska je poligon sličan trapezu, a parcela 404 je poljoprivredna ali ima pravilan oblik pravilnog trapeza).
- Na parceli 403 postoji izgrađen ekonomski objekat- magacin poljoprivrednih proizvoda /jabuka/ , u vlasništvu investitora
- Zemljište posmatrane lokacije je skoro ravan teren, nalazi se na srednjim kotama od oko 351.80 do 352.20 metara nadmorske visine, u nivou opštinskog puta
- Ispitivani teren je do dubine od 3,5 m zastupljen solidnim hidroizolatom-podzemne vode se javljaju na dubinama većim od 3,5 m od površine terena i njihov pravac kretanja je prema reci Moravici. Svako oscilovanje nivoa rečnog toka odražava se na nivo izdani formiranoj u ovim sedimentima.
- Na osnovu privremene seizmološke karte SFRJ iz 1982.godine ispitivano područje se nalazi u oblasti sa stepenima seizmičnosti 8^o MKS skale, što ne predstavlja veću seizmičku ugroženost, koja bi uslovljavala posebne mere izgradnje objekata i adekvatnu prostornu organizaciju. Povećanje ili smanjenje stepena seizmičkog inteziteta nije istraženo, obzirom da nije vršena mikrosezmička reonizacija za potrebe izrade urbanističko-planske dokumentacije.
- Predmetno područje je obuhvaćeno Prostornim planom opštine Arilje.
- Na posmatranoj lokaciji identifikovane su sledeće namene:
 - Poslovni krug hladnjače.....(oko 3 ara).....4.0 %
 - Poljoprivredne površine(oko 65 ari).....85,50%
 - Saobraćajne površine van poslovnog kruga(oko 8 ari).....10,50%

IMOVINSKI ODNOSI definisani su na sledeći način:

Podaci dati u prepisu lista nepokretnosti broj 340 KO Bogojevići:

- Mesto **Bogojevići**
- Katastarska opština **Bogojevići**
- Broj parcele **403 i 404**
- Površina svih k.p. **76 ari 03 m2**
- Vlasnik **Duško Šaponjić**

IZGRAĐENOST PARCELA

Tabela 1.

Pregled katastarskih podataka

PARCELA	POVRŠINA PARCELE	LEGALNI OBJEKTI M2	NELEGALNI OBJEKTI M2	VLASNIK	VRSTA ZEMLJIŠTA	SVOJINA
403	25ari 81m2	222	0	Duško Šaponjić	građevin. zemljište	privatna
404	50ari 22 m2	0	0	Duško Šaponjić	Poljoprivredno zemljište- livada treće klase	privatna
Ukupna površina parcela UP						
76 ari 03m2		222,00 m2 (legalni obj.)	0,00 m2 (nelegalni objekti)	Indeks zauzetosti % u UP-u		Indeks izgrađenosti u UP-u
		222,00 m2		2,92%		0.03

POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELAMA

Na parceli 403 KO Bogojevići investitor je 2011.godine, sa odobrenjem za gradnju, izgradio ekonomski objekat - magacin za poljoprivredne proizvode, a koji se sastoji od dve magacinske prostorije za jabuke.

Investitor je istovremeno, bez građevinske dozvole, dogradio nadstrešnicu ispred objekta (nadstrešnica na stubovima ispred ulaza u ove magacine) te je ceo objekat ozakonio početkom 2017. godine, u skladu sa Zakonom o ozakonjenju objekata.

Bruto građevinska površina ovog objekta iznosi **222,00 m2**.

Investitor je 2011. godine izgradio i stubnu STS trafostanicu na svojoj parceli, uz saglasnost EPS-a i uz adekvatnu građevinsku dozvolu.

Tabela 2.

Pregled izgrađenih objekata u obuhvatu UP-a

PARCELA	OBJEKAT	POVRŠINA POD OBJEKTIMA	SPRATNOST	DOZVOLA
403 KO BOGOJEVIĆI	MAGACIN	222,00 m2	P+0	Upotrebna dozvola dobijena u postupku legalizacije OBJEKAT JE OZAKONJEN

Na parceli 404 KO Bogojevići nema izgrađenih objekata.

POSTOJEĆA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDEVANJE - Izvor vodosnabdevanja je postojeći priključak na gradsku vodovodnu mrežu sa cevovodom Ø100mm u postojećem šahtu koji se nalazi na parceli 403 KO Bogojevići (prikazan na grafičkom prilogu br. 5).

U šahtu postoje dva priključka- priključak na sanitarnu mrežu ¾" i priključak na hidrantsku mrežu.

SANITARNA VODOVODNA MREŽA - postojeća vodovodna mreža je u zadovoljavajućem stanju. Na osnovu dokumenta izdatog od JKP Zelen na mestu priključka ima dovoljna količina vode i postoji zadovoljavajući pritisak.

PROTIVPOŽARNA HIDRANTSKA MREŽA – trenutno ne postoji hidrantska mreža na parceli, ali postoji projekat hidrantske mreže koji je izrađen za potrebe dobijanja građevinske dozvole za magacin , i podaci iz njega su korišćeni u okviru ovog urbanističkog projekta.

KANALIZACIJA - na parceli 403 postoji priključna šahta kanalizacije na gradsku kanalizacionu mrežu (gradski fekalni kolektor). Atmosferske vode sa krovnih površina postojećeg objekta se ne prikupljaju, već se ispuštaju u parter.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA- postojeći objekat je priključen na mrežu preko sopstvene trafostanice MBTS na k.p. broj 403 KO Bogojevići. Trafostanica ima oznaku STS -10/0.4 kV-250 kVA „ Šaponjić Duško“. Potrošač je registrovan na ED broju 2324770671 sa odobrenom snagom od 40 kW.

Preko parcele 404 prelazi niskonaponski vazdušni vod 10 kV, preko betonskih stubova.

PODLOGE

- **Kopija plana za parcele 403 i 404, obe u KO Bogojevići**, izdata od RS Republički geodetski zavod SKN Arilje, broj 953-1/17-461 od 13.02. 2017. godine.
- **Katastarsko-topografski plan** izrađen od strane Geodetske agencije »GEOPROJEKT« Arilje, mart 2017. godine
- **Ortofoto podloge** preuzete sa zvaničnog internet sajta Republičkog geodetskog zavoda Srbije

IMOVINSKI ODNOSI

- **Prepis lista nepokretnosti broj 340** izdat od RS Republički geodetski zavod SKN Arilje, broj 952-1/2017- 461 od 17.03. 2017. godine.

PODACI I USLOVI NADLEŽNIH INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA

- **Informacija o lokaciji** sa podacima o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskim parcelama 403 I 404 KO Bogojevići, izdata od strane opštinske uprave Arilje, 01 broj 350-16/17 od 20.02.2017. godine
- **Uverenje o instalacijama** , izdato od RS Republički geodetski zavod SKN Arilje, broj 956-01-7/2017 od 24.02. 2017. godine
- **Potvrda o postojećem priključenju na elektroenergetsku mrežu**, broj D.03.16-50630/1-2017 od 28.02.2017. godine , izdati od ODS "Eps Distribucija " d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice
- **Rešenje o upotrebnoj dozvoli** za stubnu trafostanicu STS "Duško Šaponjić", izdato od strane opštinske uprave Arilje, 01 broj 351-66/11 od 22.06.2011. godine
- **Tehnički uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu** , izdati od komunalnog preduzeća JKP Zelen , broj 79/5 od 28.02.2017. godine
- **Rešenje o odobrenju za priključak na vodovodnu mrežu**, izdato od komunalnog preduzeća JKP Zelen , broj 5/8 od 20.02.2017. godine
- **Potvrda MZ Bogojevići** o plaćenom priključku na kanalizacionu mrežu, broj 0411/2016 od 04.11.2016. godine
- **Odgovor na zahtev za davanje mišljenja u postupku dobijanja vodnih uslova**, izdato od strane Javnog vodoprivrednog preduzeća SRBIJAVODE, Beograd, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš, broj 2-07-1072/2 od 07.03.2017. godine
- **Uslovi zaštite od požara** u postupku izrade UP - Mišljenje broj 09/32 broj 217-2686/17 od 28.02.2017. godine, izdato od RS Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Užicu

- **Uslovi za priključenje na javnu saobraćajnicu** , izdati od strane JP Direkcije za izgradnju Arilje, broj 286/16 od 16.11. 2016.godine
- **Obaveštenje RS Ministarstva odbrane** Sektor za materijalne resurse, Uprava za infrastrukturu, br.763-2 od 02.03.2017. godine

ELABORATI I DRUGA DOKUMENTACIJA

- Skice i prpratni akti kod **konstituisanja službenosti** prolaza preko parcela 399/1 i 401 KO Bogojevići

Svi ovi dokumenti dati su u poglavlju PRILOZI.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

C.1. PLANIRANA NAMENA PARCELA

Katastarske parcele br. 403 i 404 KO Bogojevići se prema Prostornom planu opštine Arilje nalaze u građevinskom području u **primarnoj zoni širenja urbanog područja Arilja** (mešovita stambeno-poslovna zona uz državni put). Zona gradnje je zona pretežnog poslovanja.

Namena zemljišta – Predmetne parcele se nalaze u zoni širenja industrije uz magistralni put i reku Moravicu sa namenom za pretežno poslovanje.

Na parceli 403 KO Bogojevići investitor je planirao rekonstrukciju i promenu namene postojećeg objekta magacina u objekat hladnjače sa dva režima (minus i plus), kao i izgradnju (dogradnju) tri nove celine/objekta:

- izgradnju objekta **skladišta** (za prijem i skladištenje voća)
- izgradnju **objekta** sa prostorijama za zaposleno osoblje (pomoćne prostorije za radnike u preradi)
- izgradnju **komore** za duboko zamrzavanje voća sa temperaturnim režimom od -20 stepeni Celzijusa do +5 stepeni Celzijusa.

S obzirom da se svi ovi objekti međusobno povezuju u jednu tehnološku celinu mogu se tretirati i kao zasebni objekti i kao jedinstveni objekat.

Prema PPO opštine Arilje ova vrsta objekata se u ovoj zoni može graditi samo na osnovu urbanističkog projekta, **te će ovaj Urbanistički projekat biti planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za sve planirane objekte na parceli.**

Osim površina namenjenih za izgradnju objekata, na parceli su predviđene i adekvatne površine za kolsko-pešački i mirujući saobraćaj, manipulativne kao i zelene površine.

Sve ove površine su date u grafičkom prilogu broj 4.

C.2. REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulacione i građevinske linije-

Regulaciona linija jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na postojeću regulaciju i parcelaciju i postojeće trase saobraćajnica, a prema zahtevanoj funkcionalnosti saobraćajne mreže.

U ovom slučaju to je putno zemljište lokalnog puta u Bogojevićima.

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

Građevinska linija se određuje unutar građevinske parcele kao rastojanje od regulacione linije određeno u posebnim pravilima građenja iz Prostornog plana opštine.

Građevinski objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju ili se nalazi unutar prostora određenog građevinskim linijama. Pomoćni i prateći objekti se postavljaju u dvorišnom delu parcele, ili maksimalno do građevinske linije.

Građevinska linija u ovoj zoni za državni put prvog reda M21/1 (po novoj nomenklaturi to je državni put prvog „b“ reda broj 13) iznosi 10.0 m, a za opštinske i nekategorisane puteve 5.0 m od spoljne ivice putnog pojasa.

Građevinske linije za postojeće objekte i novoplanirane objekte poslovnog kruga date su na grafičkim prilogima.

C.3. PRAVILA GRAĐENJA

Minimalno odstojanje objekata od međe susedne parcele u poslovnoj zoni iznosi 5.0 metara.

Rastojanja ekonomskih objekata i hladnjača, u stambenim zonama, od susednih parcela iznosi najmanje 15.0 metara. Ova odstojanja mogu biti manja uz saglasnost vlasnika susednih parcela, ali ne manje od 5.0 metara.

Svi planirani objekti su definisani na odstojanju 5.0 metara od međe.

U kontaktnim pojasevima pretežno poslovne zone sa zonom pretežnog stanovanja mora se podići pojas zaštitnog zelenila. Ovaj pojas ne može biti manji od 3.0 m, uz obezbeđenje protivpožarnih prilaza objektima.

U stambenoj zoni, minimalno odstojanje za prizemne pomoćne objekte čija streha nije viša od 3.0 m (deo do međe) može biti do 1.0 m, bez otvaranja prozora ka susednoj parceli.

Za izgrađene i novoplanirane objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3.0m ne mogu se na susednim stranama predviđati ni zadržavati otvori naspramni stambenim prostorijama. Ovo pravilo moraju poštovati objekti (ili delovi objekata) napravljeni ili planirani posle izgradnje starijeg objekta, dok stariji objekat zadržava pravo prvenstva (stečeno pravo), tj. zadržavanja postojećih otvora.

Prostornim planom opštine ustanovljen je obostrani zaštitni pojas trase i objekata postojećih i planiranih infrastrukturnih sistema i to za dalekovode 10 kV po 3.0 metra od ose dalekovoda.

Na prostoru predviđenom za zaštitni pojas ne mogu se graditi objekti i vršiti radovi suprotno svrsi zbog koje je pojas uspostavljen. Izuzetno se u zaštitnom pojasu mogu legalizovati / rekonstruisati objekti (delovi objekata) samo pod uslovima i saglasnošću organizacije nadležne za infrastrukturu. U zaštitnom pojasu dozvoljava se izgradnja drugih vrsta infrastrukture uz uslove i saglasnost nadležnog preduzeća i uz obavezu poštovanja uslova ukrštanja i paralelnog vođenja vodova.

INDEKSI

Indeks zauzetosti parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

Indeks izgrađenosti parcele jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele. Bruto razvijena izgrađena površina svih nadzemnih etaža koja se uzima u obzir pri određivanju dozvoljenog koeficijenta obračunava se primenom standarda SRPS.UC2.100.

Parametri dati planskom dokumentacijom su:

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti: Pretežno poslovna zona - 2,8

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti: Pretežno poslovna zona - 60%

SPRATNOST

Najveća dozvoljena spratnost je:

- P+3 za poslovne objekte
- P+1 za industrijske objekte i hale
- P+1 za ekonomske objekte u funkciji poljoprivrede
- P+0 za hladnjače sa rashladnim instalacijama

Visina nadzitka potkrovlja iznosi najviše 1,60 m.

PARCELA

U skladu sa Informacijom o lokaciji definisano je da je najmanja širina građevinske parcele 12.0 m, a najmanja površina nove parcele za novu izgradnju je 1200 m².

C.4. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE

Osnovna namena postojećih i planiranih objekata je skladištenje voća i povrća, prvenstveno jabuke, a zatim i jagodičastog voća, šljive, krompira, paradajza i sl.

Investitor poseduje veće površine pod zasadom jabuke i godišnje proizvede određenu količinu ovog voća koje skladišti u postojećem objektu. Trenutni kapacitet postojećeg objekta je 270 tona, a dogradnjom nove komore skladišni prostor se uvećava za još 350 tona. Ovo povećanje kapaciteta je u cilju otkupa drugih poljoprivrednih proizvoda.

Maksimalni kapacitet skladištenja ove hladnjače posle nove izgradnje iznosiće 620 tona voća/povrća. Dnevni kapacitet skladištenja je diskontinualan i zavisiće od sopstvene proizvodnje i od ponude na tržištu, odnosno od otkupa.

Voće se u skladišnom prostoru ručno prebira i klasira tako što radnik iz ambalaže u kojoj je jabuka skladištena uzima plod, vizuelnim pregledom utvrđuje oštećenja, ručnim kalibratorom po prečniku određuje klasu jabuke i odlaže u odgovarajuću ambalažu.

Jabuke se posle kalibriranja mogu pakovati i u veća pakovanja: u kartonske kutije sa ili bez podmetača, u plastične holandeze, u drvene holandeze ili u mrežaste vreće. Izbor ambalaže zavisi od zahteva tržišta i klase jabuke. Planirano je da se jabuke pakuju u kartonske kutije 10/1.

Klasirane i upakovane jabuke, po zahtevu kupca, se mogu vratiti u rashladnu komoru do momenta distribucije ili se slažu na paletu u manipulativnoj hali, ukoliko je distribucija predviđena za taj ili naredni dan.

PLANIRANI OBJEKTI

U okviru kompleksa za skladištenje voća i povrća investitor je planirao sledeće objekte/ celine:

1. **Postojeći ekonomski objekat P+0** - magacin za poljoprivredne proizvode se rekonstruiše i menja namenu u objekat hladnjače. Ugrađuje se adekvatna rashladna oprema a postojeća nadstrešnica se zatvara panelima i formira se prostorija koja dobija funkciju manipulativnog hodnika. Paneli su prefabrikovani, od poliuretana, i u oblozi od čeličnog plastificiranog lima.
Ukupna bruto razvijena građevinska površina ovog objekta iznosi **222.00 m2**.

2. **Skladište**, objekat spratnosti P+0.
On se direktno naslanja na postojeći objekat magacina. Sastoji se od jedne prostorije čiste visine 4.0 metra i od predulaza koji služi za prijem robe. Spoljni gabariti skladišta su 24.77 x 12.20 metara.
Predmetni objekat je predviđen kao montažni, od samonosivih poliuretanskih panela debljine 8 do 10cm , u oblozi od čeličnog plastificiranog lima, na armirano-betonskoj podnoj ploči debljine 15 cm.
Krovni pokrivač je čelični plastificirani lim na metalnoj podkonstrukciji.
Ukupna bruto razvijena građevinska površina ovog objekta iznosi **302.00 m2**.

3. **Objekat za radnike** , spratnosti P+0.
To je objekat sa prostorijama za presvlačenje, ishranu i odmor radnika zaposlenih u preradi. Gabarit objekta je 12.30 / 6.20 m.

U objektu su smešteni sledeći sadržaji:

- *garderobe (muška i ženska) sa pratećim mokrim čvorovima*
- *trpezarija (za radnike u preradi) sa čajnom kuhinjom*
- *ostale pomoćne prostorije (za održavanje higijene, pranje radne garderobe, ...)*

Predmetni objekat je predviđen kao masivni zidani sklop, sa horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima. Međuspratna konstrukcija je „fert“ tavanica. Fasada je planirana kao demit sistem.

Krovni pokrivač je čelični plastificirani lim na čeličnoj podkonstrukciji.

Ukupna bruto razvijena građevinska površina ovog objekta iznosi **77.00 m2**.

4. **Objekat komore** , spratnosti P+0.

Osnovna namena ovog objekta je skladištenje voća odnosno povrća na određenom temperaturnom režimu. Objekat se sastoji od jedne prostorije čiste visine 8.30 metara, ukupne neto površine 211.00m2. Prostorija će imati temperaturni režim od -20 °C do +5 °C.

Spoljni gabariti su 12.72/18.00 metara.

Prema planiranoj tehničko-tehnološkoj koncepciji komora će raditi ili sezonski ili će čuvati voće cele godine.

Predmetni objekat je predviđen kao montažni, od samonosivih poliuretanskih panela debljine 15cm, u oblozi od čeličnog plastificiranog lima, na armirano-betonskoj podnoj ploči debljine 15 cm.

Krovni pokrivač je čelični plastificirani lim na metalnoj podkonstrukciji.
Ukupna bruto razvijena građevinska površina ovog objekta iznosi **229.00 m²**.

Ukupna zauzeta površina pod novim objektima iznosi **608.00m²**.
 Ukupna bruto razvijena površina novih objekata iznosi **608.00m²**.
 Ukupna bruto razvijena površina svih objekata iznosi **830.00m²**.

Svi ovi građevinski radovi se predviđaju u dve faze.

U **prvoj fazi** se rekonstruiše postojeći objekat magacina i on menja namenu u objekat hladnjače. Ugrađuje se adekvatna rashladna oprema a postojeća nadstrešnica se zatvara panelima u prostoriju koja dobija funkciju manipulativnog hodnika. Paneli su prefabrikovani, od poliuretana u oblozi od čeličnog plastificiranog lima.

U ovoj fazi se gradi i objekat skladišta i objekat sa pratećim prostorijama za radnike. On se direktno naslanja na postojeći objekat magacina.

U **drugoju fazi** predviđena je izgradnja (dogradnja) objekta komore.

Pored navedenih objekata planiraju se i interne saobraćajnice, odgovarajuće manipulativne površine kao i protivpožarni putevi.

Objekat hladnjače će opsluživati 15 radnika u preradi i 1 administrativni radnik.

Tabela 3.

Pregled izgrađenih površina u urbanističkom projektu i urbanistički pokazatelji-uporedni podaci

Parcele u UP-u	Površina parcela (ari)	BGP (m ²)	BRGP (m ²)	indeks zauzetosti % u UP-u	Indeks izgrađenosti u UP-u	Spratnost
postojeće stanje	76a 03m²	222.00	222.00	2.92%	0.03	P+0
PPO Arilje	-	-	-	max 60.0%	max 2.8	max P+0 hladnjača
planirana izgradnja	-	608.00	608.00	-	-	-
UKUPNO Postojeće i novo	-	830.00	830.00	10.93 %	0.11	P+0 hladnjača

Pored objekata na parceli su predviđene **manipulativne površine** kao i površine za **mirujući saobraćaj** (asfaltirane ili drugačije obrađene-beton, behaton).One zauzimaju znatan deo parcela (asfalt 1788,33 m², behaton 251,64 m², bet. trotoar 53,61 m²) tj. **27,60%** od ukupne površine.

Ostatak čine slobodne površine koje su ozelenjene- **zelene površine** (4691m²) **61.70%**.Na ovim površinama kompoziciono rešenje zelenih površina je usklađeno sa parametrima saobraćajne bezbednosti.Da bi se obezbedila dobra preglednost učesnika

u saobraćaju pretežno su planirane travnate površine i polegle vrste - Juniperus horizontalis, Cotoneaster horizontalis, Prunus laurocerasus. Vegetaciju uskladiti sa podzemnim i nadzemnim instalacijama, poštujući propise o njihovom međusobnom odstojanju.

C.5. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Pristup građevinskoj parceli se ostvaruje na dva načina.

Prvi način je preko postojećeg pristupa definisanog kroz službenost prolaza (upisana u katastru nepokretnosti a preko susednih parcela 401 i 399/1 KO Bogojevići) koja se ostvaruje sa postojeće javne saobraćajne površine tj. lokalnog nekategorisanog puta. Preko ovog pristupnog puta na parcelu može doći samo vozilo maksimalnog gabarita koji odgovara kombiju.

GRANICA SLUŽBENOSTI (preuzeto sa grafičkog priloga uz rešenje RGZ)

7428925.13,4841837.79

7428934.95,4841840.54

7428944.01,4841842.48

7428953.35,4841841.50

7428961.86,4841837.61

7428968.78,4841831.22

7428972.18,4841826.75

7428974.52,4841827.86

7428978.07,4841829.70

7428973.05,4841834.68

7428964.83,4841842.24

7428955.43,4841848.95

7428943.69,4841847.97

7428933.62,4841845.88

7428924.44,4841843.28

Da bi veće teretno/transportno vozilo moglo dopremiti-otpremiti robu iz objekata potrebne su veće saobraćajne i manipulativne površine. Analizom kretanja zaposlenih i vozila a poštujući planirane gabarite objekata u ovom urbanističkom projektu, dobijene su adekvatne površine za kolski i pešački saobraćaj.

Drugi način priključenja- Priključak na javni put je obezbeđen preko parcele 404 KO Bogojevići koja je u vlasništvu investitora. Tehničke karakteristike ovog priključka date su na grafičkim priložima u skladu sa svim tehničkim propisima za ovu vrstu konstrukcija, kao i u skladu sa propisima o nesmetanoj evakuaciji.

Uslove za priključak na ovaj put izdalo je nadležno preduzeće koje gazduje lokalnim putevima (dokument u prilogu). U uslovima je definisano da je priključak na lokalni put direktan i da se može nesmetano realizovati poštujući propise koji se tiču odvodnjavanja, poluprečnika krivina i veličine usvojenog merodavnog vozila.

Priključak mora biti i kolski i pešački. Definisano je poluprečnik krivine tako da se omogućiti manevar odgovarajućeg teretnog i protivpožarnog vozila, pri čemu je neophodno obezbediti adekvatnu preglednost na priključku.

Svi troškovi vezani za izvođenje novog priključka sa postojećeg puta padaju na teret investitora (uklanjanje dela trotoara, ivičnjaka, asfalta, izvođenje novih lepeza , vraćanje u prvobitno stanje...).

Prilikom izrade UP-a svi ovi uslovi su u potpunosti ispoštovani.

Na samoj parceli primenjeni saobraćajni projektni elementi obezbediće nesmetan rad svih objekata i sadržaja, maksimalnu prohodnost i manevar putničkog i teretnog vozila, a koje je usvojeno za merodavno, takođe u skladu sa važećim standardima. Platoi oko objekata projektovani su i za nesmetan prilaz kako pešaka tako i osoba sa posebnim potrebama. Obezbeđen je i nesmetan pristup vatrogasnih vozila (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)).

Centri poluprečnika krivina internih saobraćajnica

C1	X=7428870.46	Y=4841792.75
C2	X=7428851.06	Y=4841785.89
C3	X=7428867.10	Y=4841825.57
C4	X=7428909.49	Y=4841847.52
C5	X=7428908.23	Y=4841857.42
C6	X=7428879.36	Y=4841866.50
C7	X=7428863.08	Y=4841864.83
C8	X=7428843.53	Y=4841864.34
C9	X=7428846.88	Y=4841858.13
C10	X=7428865.32	Y=4841842.98
C11	X=7428840.55	Y=4841834.52

Sve ove površine u sklopu pogona biće završno obrađene "behatonom" i asfaltnim kolovoznim zastorom.

Kompleks će biti opremljen odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom.

Mirujući saobraćaj je rešen parametrima datim u Informaciji o lokaciji i Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. glasnik RS", br. 50/2011).

Broj potrebnih parking mesta se određuje na osnovu namene i vrste delatnosti, i to po jedno parking ili garažno mesto, na sledeći način:

- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici novih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju manipulativni prostor i parking ili garažna mesta na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta, a po sledećem normativu odnosa potrebnih parking ili garažnih mesta i korisnog prostora.

Poslovanje.....70m² korisnog prostora

Administracija.....150m² korisnog prostora.

- Minimalna površina prostora za parkiranje koji se mora obezbediti je 1 parking mesto na 4 radnika, uz dva parking mesta za službena vozila.

- Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Službeni glasnik RS", br. 50/2011 od 8.7.2011. godine kod proizvodnih, magacinskih i industrijskih objekata potrebno je jedno parking mesto, tj. 1 PM na 200 m² korisnog prostora.

Tabela 4.
Pregled parametara za parkiranje

	Parametar	Korisna površina (m ²)	Parkiranje
Poslovanje (PPO)	Jedno parking mesto na 70m ² poslovnog korisnog prostora	77.00 m²	2
Industrija (PPO)	Jedno parking mesto na 4 radnika	16 radnika	4
industrija (Pravilnik)	Jedno parking mesto na 200 m ² korisnog prostora	753,00 m²	4
Ukupan broj parking mesta koji je usvojen			10

Položaj parking mesta je dat u grafičkim prilogima.

C.6. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnički uslovi od nadležnih preduzeća za priključak planiranih objekata na komunalnu infrastrukturu.

Na osnovu datih uslova predviđeno je priključenje objekata u okviru poslovnog kompleksa na postojeću elektroenergetsku, vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Prilikom planiranja i polaganja instalacija voditi računa o propisnom rastojanju od drugih komunalnih objekata i vodova.

Svi pribavljeni uslovi su dati u delu dokumentacije ("PRILOZI").

Položaj svih instalacija i objekata prikazan je u grafičkom prilogu broj 5.

Napajanje strujom- postojeći objekat magacina je priključen na trafostanicu STS - 10/0.4 kV-250 kVA „Šaponjić Duško“. Potrošač je registrovan na ED broju 2324770671 sa odobrenom snagom od 40 kW.

Priključak novih objekata na **elektroenergetsku mrežu** neophodno je izvesti na istu trafostanicu, u skladu sa potvrdom EPS-a datom u prilogu.

Vodosnabdevanje objekata kompleksa za skladištenje voća/povrća sanitarno ispravnom vodom za piće, kao i potrebnom tehničkom vodom za ostale potrebe predmetnog kompleksa izvedeno je sa magistralnog vodovoda sistema „Rzav“. U postojećem priključnom šahtu postoje dva priključka- priključak na sanitarnu mrežu ¾" i priključak na hidrantsku mrežu (koja nije izvedena).

Za hidrantsku mrežu će se koristiti postojeći cevovod Ø100, a mreža mora biti bez redukcije, sa posebnim vodomerom Ø100 i posebnim ventilima Ø100 ispred i iza vodomera. Planirana hidrantska mreža se sastoji od tri hidranta (PPH1, PPH2 i PPH3)

Vodomerni šaht je zajednički za vodovodni i hidrantski priključak i mora biti vodonepropustan, od AB, sa izbetoniranim dnom. Dimenzije šahta su 1.5m/1.5/1.2 m sa obezbeđenim otvorom Ø0.6metara i odgovarajućim liv-gvozdenim šaht poklopcem. Položaj hidranata dat je na grafičkom prilogu broj 5.

KANALIZACIJA - na parceli 403 postoji priključna šahta kanalizacije na gradsku kanalizacionu mrežu (gradski fekalni kolektor).

Sanitarno-fekalne otpadne vode će se prikupljati posebnim sistemom kanalizacije i priključiti na gradski kanalizacioni sistem u već postojećem šahtu na parceli. Planirani objekat za radnike koji ima fekalnu kanalizaciju spaja se na gradski kolektor fekalne kanalizacije.

Ostali novoplanirani objekti/celine nemaju priključak na vodu i samim tim nemaju potrebu kačenja na fekalnu kanalizaciju.

Atmosferske vode sa postojećih kosih krovnih površina se odvođe slobodnim padom kroz olučne vertikale ka zelenim površinama.

Ovim projektom se vrši razdvajanje fekalne i kišne kanalizacije i za potrebe atmosferske kanalizacije predviđena je izgradnja jednog upojnog bunara (položaj bunara je dat na graf, prilogu broj 4).

Cevovodi atmosferske kanalizacije će biti izgrađeni od PVC ili PEHD cevi, odgovarajućeg prečnika.

Atmosferske vode sa dela manipulativnih površina (parkinga i prilaznih saobraćajnica) koje su zagađene uljima, mastima i naftnim derivatima, moraju se prikupiti posebnim sistemom kanalizacije i preko taložnika za mehaničke nečistoće i separatora ispuštati u novi upojni bunar.

Prikupljene masti i ulja iz posude separatora tretiraće se prema odredbama Pravilnika o načinu postupanja sa otpacima koji imaju svojstva opasnih materija (»Sl.list RS br. 12/95), odnosno sakupljaće se u zatvorene metalne posude i predavati na dalji tretman organizacijama ovlašćenim za prikupljanje ove vrste otpada.

Periodično se mora vršiti uzorkovanje i ispitivanje kvaliteta otpadnih voda iz separatora od strane ovlašćene organizacije. Ukoliko dođe do prekoračenja dozvoljenih vrednosti kvalitet voda svesti na dozvoljen nivo odgovarajućim tehničko-tehnološkim merama.

Na parceli se pojavljuje i **čvrst komunalni otpad** od strane zaposlenih radnika i korisnika objekata koji se odlaže u propisne metalne kontejnere na parceli i sa lokacije projekta evakuiše na komunalnu deponiju. Kontejneri će biti postavljeni na adekvatno obrađenoj površini (beton, behaton)

UTICAJI NA ŽIVOTNU SREDINU

Novi objekti u toku izgradnje i u toku eksploatacionog perioda neće proizvoditi zagađivanja u smislu nedozvoljene emisije otpadnih materija u vazduh, vodu i zemljište, a samim tim neće biti ni negativnih uticaja na okolnu životnu sredinu koji bi zahtevali eventualne dodatne mere zaštite.

Pri planiranoj tehničko-tehnološkoj koncepciji, odabranoj opremi i režimu rada ne postoji mogućnost da dođe do udesa koji bi ugrozio životnu sredinu.

Kao rashladni medijum u hladnjači se koristi ekološki freon R 404 A, koji sa aspekta uticaja na okolnu životnu sredinu može biti bitan jedino u slučaju požarne havarije. Posebnu pogodnost u slučajevima pojave eventualnog požara predstavlja činjenica da se rashladna mreža freonskih instalacija sastoji iz segmenata gde se dovod freona reguliše ventilima, i koji se u svakom trenutku mogu zatvoriti i dalji dotok fluida prekinuti.

U toku rada objekat će (kompresorski agregati) proizvoditi buku i vibracije manjeg intenziteta i lokalnog karaktera, u granicama dozvoljenog.

Izuzev čvrstog komunalnog otpada od zaposlenih radnika i privremeno povećanih količina otpada u toku izgradnje nema drugih vrsta otpadnih materija a samim tim ni kontaminacije zagađujućim materijama zemljišta, površinskih i podzemnih voda.

Napomene

Urbanistički projekat se dostavlja nadležnom odeljenju Opštinske uprave opštine Arilje na potvrđivanje da je urađen u skladu sa planskim dokumentom i važećim zakonskim propisima.

Pre potvrđivanja urbanističkog projekta, nadležno odeljenje Opštinske uprave opštine Arilje će organizovati javnu prezentaciju urbanističkog projekta.

Po isteku roka za javnu prezentaciju, nadležni organ je dužan da dostavi Komisiji za planove urbanistički projekat sa svim primedbama i sugestijama sa javne prezentacije.

Komisija za planove dužna je da izvrši proveru usklađenosti urbanističkog projekta sa planskim dokumentom i važećim Zakonom, razmotri sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije i izveštaj sa mišljenjem dostavi organu nadležnom za potvrđivanje urbanističkog projekta.

Urbanistički projekat je izrađen u 3 (trii) istovetna primerka, od kojih se 2 (dva) primerka nalaze kod naručioca posla, a 1 (jedan) primerak ostaje u Opštinskoj upravi opštine Arilje.

ODGOVORNI URBANISTA : m.p

Dragana Radovanović Brkić
diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence **200 0785 04**