



Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite
putem QR koda.



Creditworthiness Rating

ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

Company ID: 17576259
Bisnode d.o.o. / 17.10.2018

ISO 9001
ISO 14001

BUREAU VERITAS
Certification



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу базена у Беочину


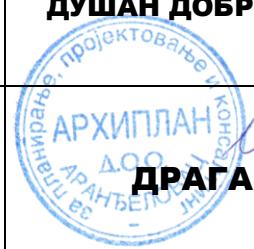
ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
«АРХИПЛАН» Д.О.О. – Аранђеловац

ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
Архитектонско-грађевински институт доо – Нови Сад

ИНВЕСТИТОР : Општина Беочин

јул, 2019. година

34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
034/70-30-10, 70-30-11, Тел./факс: 034/70-30-10,
Е-mail: office@arhiplan.org
Жиро рачун: 205-134175-16

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу базена у Беочину
НАРУЧИЛАЦ:	Општина Беочин, Општинска управа ул. Светосавска бр. 25 Беочин
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта:	Архитектонско-грађевински институт доо ул. Др Ђорђа Јоановића бр.4/7, Нови Сад одговорни пројектант: Јелена Радић Дрк, дипл.инж.грађ.
ОБРАЋИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх. 
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ САОБРАЋАЈНИЦА:	БОРИС САБОЛОВИЋ, дипл.грађ.инж.
РАДНИ ТИМ:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера
ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:	 ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1	УВОД	1
1.1.	Предмет и циљ израде Урбанистичког пројекта	1
1.2.	Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта	1
1.3.	Обухват Урбанистичког пројекта	1
1.4.	Подаци о постојећем стању на локацији	2
1.5.	Прикупљена документација	2
1.6.	Условљеност из планске документације	3
2.	ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ	8
2.1.	Опис решења изградње	8
2.2.	Урбанистички показатељи	10
2.3.	Технички опис планираног објекта	10
3.	ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА	11
3.1.	Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина	11
3.2.	Услови за уређење слободних и зелених површина	12
3.3.	Услови за изградњу инфраструктуре	13
3.3.1.	Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода	13
3.3.2.	Електроенергетика	13
3.3.3.	Телекомуникације	15
3.4.	Услови за евакуацију комуналног отпада	15
3.5.	Инжењерскогеолошке карактеристике	15
4.	МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	16
4.1.	Мере и услови заштите животне средине	16
4.2.	Мере заштите природних и културних добара	17
4.3.	Мере заштите од елементарних непогода	17
4.4.	Мере заштите од пожара	17
4.5.	Посебни услови са аспекта цивилне заштите	18
4.6.	Мере енергетске ефикасности	18
4.7.	Стандарди приступачности	18
5.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	19

ГРАФИЧКИ ДЕО

1	Извод из ПГР насеља Беочин	
	Извод из Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину	
3	Катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	1:500
4	Регулационо и нивелационо решење	1:500
5	Урбанистичко решење уређења простора	1:500
6	Приказ саобраћајног решења	1:500
7	Приказ постојеће комуналне инфраструктуре са прикључцима, синхрон план	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Општина Беоцин, Општинска управа, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине, број 03-353-24 од 20.03.2019. године;
- копија плана (за кат. парцеле бр. 1732/8 и 1732/1 КО Беоцин), број 953-1/2019-39 од 25.03.2019. године;
- извод из листа непокретности број 115, КО Беоцин (за к.п.бр. 1732/8 КО Беоцин);
- извод из листа непокретности број 2403, КО Беоцин (за к.п.бр. 1732/1 КО Беоцин);
- оверен катастарско-топографски план (март, 2019. година);

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- подаци-услови, број 176/3 од 20.03.2019. године, издати од ЈКП "Беоцин";
- услови, број 86.1.1.0.-Д-07.02.-82818-19/3 од 12.04.2019. године, издати од ЕПС, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
- технички услови, број А335-129128 од 22.03.2019. године, издати од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад;
- решење, број 03-622/2 од 10.04.2019. године, издато од Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад;
- обавештење, 09.21.1.1 број 217-4051/19 од дана 14.03.2019. године издато од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације Нови Сад;
- обавештење, број 5313-2 од дана 13.03.2019. године издато од Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру;
- обавештење, VIII број 953-9325/19-1 од дана 12.04.2019. године издато од ЈП "Путеви Србије,"
- обавештење, број II-444/2 од дана 23.04.2019. године издато од ЈБП „Воде Војводине“ Нови Сад.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

- Архитектонско-грађевински институт доо , ул. Др Ђорђа Јоановића бр.4/7, Нови Сад, одговорни пројектант: Јелена Радић Дрк, д.и.г. број лиценце 310 Р545 17

1. УВОД

1.1. Предмет и циљ израде Урбанистичког пројекта

Предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње базена и пратећих садржаја на кат. парцели бр. 1732/8 и уређење јавне површине на кат. парцели бр. 1732/1, КО Беочин.

У циљу реализације планиране намере, прибављена је Информација о локацији, број 03-353-24 од 20.03.2019.године, коју је издала Општина Беочин, Општинска управа, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине, која је саставни део документације овог Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације и у складу са тим изврши организација простора на предметној локацији.

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу **број 2.** - „Извод из Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину“, у размери 1:1500.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације насеља Беочин („Службени лист општине Беочин“, бр. 02/2015 и 07/2018) и
- План детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину („Службени лист општина Срема“, бр. 15/07, „Службени лист општине Беочин“, бр. 10/2011)

На подручју обухваћеном Планом генералне регулације насеља Беочин остају да важе, у делу у коме нису у супротности са ПГР-ом, планови, између осталог под тачком 15. наведен је План детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско услужног центра) у Беочину („Службени лист општина Срема“, бр. 15/07, „Службени лист општине Беочин“, бр. 10/11).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је катастарска парцела број 1732/8 и део катастарске парцеле број 1732/1, КО Беочин, површине 0,76 34ha.

На основу **Плана генералне регулације насеља Беочин** кат. парцеле бр. **1732/8** и **1732/1** КО Беочин налазе се у грађевинском подручју у зони централних садржаја.

На основу **Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину** кат. парцела бр. 1732/8 КО Беочин налази се у зони вишепородичног становања, а кат. парцела бр. 1732/1 КО Беочин намењена је саобраћајним површинама.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 3** - „Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта“, у размери 1:500.

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметни обухват граничи се:

- са северне стране - са катастарским парцелама бр. 1732/9 и 1732/1, КО Беочин;
- са источне стране - са катастарском парцелом бр. 1732/1, КО Беочин;
- са јужне стране - са катастарским парцелама бр. 1732/4, 1732/5 и 1732/1, КО Беочин;
- са западне стране - са катастарском парцелом бр. 1689/9, КО Беочин.

Подаци о парцелама приказани су у следећој табели:

Катастарска општина (КО Беочин)		Подаци о парцели			
к.п.бр.	Површина (m ²)	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
1732/8	2273	државна	Својина-корисник (Општина Беочин, Беочин, Светосавска 25)	1/1	Градско грађевинско земљиште
1732/1	32227	јавна	Својина (Општина Беочин, Беочин, Светосавска 25)	1/1	Градско грађевинско земљиште

Део катастарске парцеле 1732/1 који се налази у обухвату изражен кроз површину износи 5361,04m².

У нивелационом смислу, предметна локација је у благом паду, од југа, са просечном котом 82.00мнм, ка северу, са просечном котом 79.51мнм.

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта само у јужном делу постоји изграђена саобраћајница, све остало је неизграђено земљиште.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- Информација о локацији, Општина Беочин, Општинска управа, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине, број 03-353-24 од 20.03.2019. године;
- копија плана (за кат. парцеле бр. 1732/8 и 1732/1 КО Беочин), број 953-1/2019-39 од 25.03.2019. године;
- извод из листа непокретности број 115, КО Беочин (за к.п.бр. 1732/8 КО Беочин);
- извод из листа непокретности број 2403, КО Беочин (за к.п.бр. 1732/1 КО Беочин);
- оверен катастарско-топографски план (март, 2019. година);

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

подаци-услови, број 176/3 од 20.03.2019. године, издати од ЈКП "Беочин";
 услови, број 86.1.1.0.-Д-07.02.-82818-19/3 од 12.04.2019. године, издати од ЕПС, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
 технички услови, број А335-129128 од 22.03.2019. године, издати од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад;
 решење, број 03-622/2 од 10.04.2019. године, издато од Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад;
 обавештење, 09.21.1.1 број 217-4051/19 од дана 14.03.2019. године издато од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације Нови Сад;
 обавештење, број 5313-2 од дана 13.03.2019. године издато од Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру;

обавештење, VIII број 953-9325/19-1 од дана 12.04.2019. године издато од ЈП “Путеви Србије,,

- обавештење, број II-444/2 од дана 23.04.2019. године издато од ЈБП „Воде Војводине” Нови Сад.

1.6. Условљеност из планске документације

На основу члана 61. Закона о планирању и изградњи, Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена, у смислу става 2. овог члана, дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена.

- **План генералне регулације насеља Беочин**
(„Службени лист општине Беочин”, бр. 02/2015 и 07/2018)

Према Плану генералне регулације насеља Беочин кат. парцеле бр. **1732/8** и **1732/1** КО Беочин налазе се у грађевинском подручју у зони централних садржаја. Према члану 61. Закона о планирању и изградњи, на предметним парцелама могуће је реализовати садржаје и објекте компатибилне намене, односно у овом случају објекте намењене садржајима из области спорта и рекреације.

Намена и врста објеката у зони централних садржаја

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти и у комбинацијама.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Зона спорта, рекреације и туризма

Изградња и уређење планираних зона спорта и рекреације може се вршити само на основу Планом предвиђене урбанистичке документације (Планови детаљне регулације, Урбанистички пројекти - уколико се задржава постојећа регулација) уз поштовање следећих услова:

- * све слободне површине у склопу зона спорта и рекреације треба да буду парковски озелењене и уређене, а учешће озелењених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији треба да буде мин. 40 %,
- * грађевински објекти могу имати спратност П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) а степен изграђености до 20 %,
- * сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени.

Врста и намена објекта

Главни објекти: објекти намењени за спорт и рекреацију (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти), туристички и угоститељски објекти (за пружање услуге пића, исхране и, евентуално, смештаја), пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни садржаји компатибилне намене) и у комбинацијама.

Други објекти на парцели (у функцији главног објекта): гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на неселјску канализациону мрежу), бунари, ограде, трафо станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су из области: спорта и рекреације, трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, које су компатибилне спорту, рекреацији и туризму и не нарушавају животну средину. Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони спорта, рекреације и туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености, при чему поједини комплекси могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 500 m², са ширином уличног фронта од минимално 10,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за мин. 5,0 m, с тим да изузетно, за портирнице, продавнице и сличне објекте, ово растојање може бити и мање, односно грађевинска линија се може поклопити са регулационом.

Грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3,0 m. Изузетно, и уз сагласност суседа, ово растојање може бити и мање, односно објекат се може поставити на заједничку међу (до границе парцеле), под условом да међусобни размак између објекта на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У овој зони треба испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- * Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- * Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- * У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина.
- * У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени и отворени базени/језера за пецање.

У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

За објекте у овој зони испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објекта, које за одређену намену објекта износе:

- * Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;
- * Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m;
- * Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 6,0 m.

Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта за спорт и рекреацију, угоститељске, услужне и друге компатибилне делатности, са одређеном наменом и по правилима грађења из овог Плана.

Такође, се могу градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главног/главних објеката.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта и објеката у прекинутом низу је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

Трафостанице за сопствене потребе градити као монтажно-бетонске, зидане или узидане, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0x6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа и базних радио станица, могу се поставити у зони спорта, рекреације и туризма, у оквиру главних објеката (у или на објекту), у складу са условима надлежног предузећа.

Парцеле, односно комплекси, се могу оградавати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује или на граници парцеле у договору са суседима. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Такође, дозвољено је и засебно оградавање спортских терена заштитном транспарентном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ свакој грађевинској парцели мора бити решен са јавног пута - улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар парцела/комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру сопствене парцеле/комплекса. Уколико се паркирање не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног простора, односно једно паркинг место на 100 m² корисног простора за трговине на мало, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, а за спортски објекат (халу) једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретни спортско-рекреативни, угоститељско-туристички или пословни садржај.

Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5x5,0 m, а за аутобус мин. 3,5x10,0 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа, при чему треба успоставити хармоничан однос са објектима у окружењу.

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, као и при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина, буду међусобно усаглашени, тако да са објектима у окружењу и уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/садржај, а избор материјала вршити имајући у виду конкретну намену објекта, уз обезбеђивање техничких, санитарно-хигијенских и противпожарних услова.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попличане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев фиксних отвора – светларника и отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора и осветљења помоћних просторија, висине парапета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

- **Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинко-услужног центра) у Беочину**
(„Службени лист општине Беочин”, бр. 10/2011)

Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре **Површине јавне намене**

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина и објекта треба обезбедити следеће просторно-полазне основе и то:

- све саобраћајнице у оквиру површина јавне намене пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја („Службени лист СФРЈ”, бр. 35/81 и 41/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима;
- главну насељску саобраћајницу (ГНС) реконструисати у ширини установљеног коридора, са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 7,0 m и осталим припадајућим елементима;
- сабирну насељску саобраћајницу полагати у коридор различите ширине, са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 6,0 m и осталим припадајућим елементима;
- интерне саобраћајнице градити са ширином коловоза од 6,0m и свим потребним елементима за комфортно кретање (полупречници лепеза мин. 8,0 m);
- коловозну конструкцију интерних саобраћајница димензионисати за средње тежак или лак саобраћај на основу података добијених гео-механичким испитивањима; прикључења сабирне и интерних саобраћајнице на постојећу ГНС, извести уз придржавање-обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања (троуглови прегледности, полупречник проходности меродавног возила мин. 12,0 m);
- колско-пешачке површине извести од одговарајућих материјала, уз обезбеђење елемената (полупречник проходности меродавног возила мин. 7,5 m) за приступ возила одговарајућих служби (доставна, ургентна и сл.);
- саобраћајно-манипулативне површине извести од одговарајућих материјала (асфалт), уз обезбеђење одговарајуће носивости и одводњавања;
- паркинг површине у оквиру сабирне и интерних саобраћајница за сва возила која се очекују у оквиру комплекса изградити у зависности од избора врсте паркирања и застором од асфалта или бехатон плоча у ЕКО изведби и то:
 - ПА управно паркирање (5,0 x 2,5 m),
 - ПА паркирање под углом од 60° (5,3 x 2,3 m),
 - ПА паралелно паркирање (5,5 x 2,0 m),
 - БУС паркирање под углом од 30° (12,0 x 3,0 m),
- бициклистичке стазе (у оквиру главне насељске саобраћајнице) извести од асфалта (бетонских плоча) са ширином од 1,6 m, по диспозицији на плану;
- пешачке стазе (у оквиру главне насељске саобраћајнице) извести од бетонских-бехатон плоча са ширином од мин. 3,0 m, по диспозицији на плану;
- пешачке стазе (у оквиру сабирне насељске саобраћајнице) извести од бетонских-бехатон плоча са ширином од мин. 1,2 m, по диспозицији на плану;
- пешачке површине (у оквиру целог комплекса) извести од бетонских-бехатон плоча (асфалта) са различитим ширинама (мин. 1,0 m) у зависности од мобилности и планираних садржаја, по диспозицији на плану;
- одводњавање са коловозних површина, решавати путем попречних и подужних падова до сливника и даље до реципијента.

Правила за озелењавање простора

Зелене површине у обухвату Измена и допуна имају јавни карактер, што значи да поред санитарно - хигијенског учинка, треба да презентују и естетско - декоративну функцију. У уличним коридорима и на паркинзима посадити дрвореде, у складу са просторним могућностима.

Површине око објекта озеленити у парковском стилу, формирањем солитерних стабала или група декоративних садница са елементима партерног озелењавања применом различитих врста шибља и цветног садног материјала. Ове површине оплеменити вртним мобилијаром клупама, корпама за отпатке, жардињерама, канделабрима, фонтанама и скулптурама.

За озелењавање се предлажу следеће врсте: *Celtis* sp., *Sophora* sp., *Platanus* sp., *Picea* sp., *Abies* sp.; од декоративног шибља се предлажу: *Juniperus* sp., *Pyracantha* sp., *Machonia* sp., *Spirea* sp., *Bubens* sp., *Forsythia* sp. и др.

Све слободне површине намењене зеленилу затравити смешом трава, отпорних на гажење.

2. ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

Приликом израде пројектно техничке документације (ПГД – пројекта за грађевинску дозволу и ПЗИ – пројекта за извођење), могу се извршити мање корекције предложеног идејног решења до којих може доћи због технологије изградње планираних садржаја на парцели, у складу са урбанистичким параметрима задатим планом ширег окружења.

2.1. Опис решења изградње

Пројектом су предвиђена 2 базена на катастарској парцели број 1732/8, Ко Беочин и то:

- велики базен димензија 25.00x15.00m, и
- мали базен максималних димензија 15.43x13.77m.

У јужном делу парцеле планирана је изградња приземног објекта максималног габарита 50.40x7.80m у којем ће се сместити пратећи садржаји комплекса.

У северозападном делу парцеле на самом углу, планирана је архитектонска отворена структура типа перголе, али се може размотрити и изградња зиданог објекта на том месту. У овом делу је предвиђена башта локала који је у склопу планираног објекта у југозападном делу.

Базени су повезани платоима који су повезани степеништем, пошто је висинска разлика 45cm у корист платоа око великог базена.

Испод нивоа терена, на дубини од 3.00m испод нивоа воденог огледала, између 2 базена пројектована је једна подземна етажа за смештај техничких постројења базена.

У северном делу изнад малог базена, источном и југоисточном делу парцеле, око платоа предвиђен је простор за зелене површине.

Капацитет пројектованог комплекса је максимално 300 корисника.

Улаз је планиран са јужне стране на коти ±0.00 која је усвојена на апсолутној коти 82.00.

Искориштен је пад терена да се зидани објекат постави висински смакнuto у односу на друге нивое комплекса. Читав комплекс базена решен је у неколико платоа на различитим висинама а платоа су међусобно повезани степеницама.

Ограда око комплекса је пројектована до висине од 2.00m, у оном делу парцеле где нема објекта. Предвиђено је да се ради од дрвених рамова и испуне типа брисолеја да би уједно могла да врши и функцију засењавања неопходну у летњим месецима.

Колски и пешачки прилази комплексу планирани су у јужном делу парцеле, са новопланиране саобраћајне површине у оквиру парцеле 1732/1, Ко Беочин, али постоји могућност колског прилаза и са северне стране комплекса.

Новопланирана саобраћајна површина састоји се из 4 саобраћајнице, које се налазе са јужне, западне и северне стране катастарске парцеле број 1732/8. У оквиру ових јавних површина предвиђено је 70 паркинг места у северном и јужном делу обухвата Урбанистичког пројекта.

У неком наредном периоду у зависности од потреба, може се разматрати следећа фаза изградње која се односи на затварање базена, да би се продужило време коришћења базена.

Биланс површина у односу на обухват УП-а

Табела број 1

р.б.	Намена	Површина (m²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта	309,30	4,0
2	Базени	586,11	7,7
3	Саобраћајне површине и платои	4217,08	55,2
4	Пешачке комуникације	1762,80	23,1
5	Уређене зелене површине	758,03	10,0
	Укупно:	7.634,04	100

Планирано решење приказано је на графичком прилогу број 5 – „Урбанистичко решење уређења простора”.

Регулациона линија

Регулационе линије у обухвату Урбанистичког пројекта се задржавају и утврђене су према постојећој јавној површини.

Регулационе линије поклапају се са границама катастарске парцеле 1732/8, односно са све четири стране кат. парцеле налази се површина јавне намене. Са северне, западне и јужне стране налази се новопланирана саобраћајна површина, а са источне стране преузето је решење из Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинко-услужног центра) у Беочину са спортским тереном и уређеном зеленом површином.

Грађевинска линија

За предметну катастарску парцелу 1732/8, дефинисане су две грађевинске линије у односу на северну и источну регулациону линију. Са јужном и западном регулационом линијом грађевинске линије се поклапају.

Грађевинска линија 1 дефинисана је у односу на северну регулациону линију и постављена је на 24,2 m, а грађевинска линија 2 дефинисана је у односу на источну регулациону линију и постављена је на 20,6 m.

Типологија и однос према суседним парцелама

Предметна парцела била је према Изменама и допунама плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину („Службени лист општине Беочин”, бр. 10/2011) предвиђена за изградњу вишепородичног стамбеног објекта. Међутим са годинама дешавају промене и прате се и ослушкују потребе становника и корисника овог простора. Како је источно од парцеле 1732/8 предвиђен спортски терен, а југоисточно се већ налази постојећа спортска хала, планирано је да се у оквиру ове парцеле изгради базен на отвореном и на тај начин заокружи зона спорта и рекреације. Због тога што не постоје конкретни услови за изградњу планираних садржаја у самом Плану, наш циљ је био да се у складу са урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације (грађевинске парцеле) и у складу са тим изврши организација простора на парцели.

Висинска регулација

У погледу висинске регулације, према идејном решењу, предвиђена је изградња објекта, спратности П+0 (према идејном решењу, висине до 5,1m, мерено од нулте коте приземља).

Нивелација

Улаз у објекат је планиран са јужне стране на коти ±0.00 која је усвојена на апсолутној коти 82.00. Искориштен је пад терена да се зидани објекат постави висински смакнуто у односу на друге нивое комплекса. Читав комплекс базена решен је у неколико платоа на различитим

висинама а платои су међусобно повезани степеницама.

Приликом израде пројектне документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

2.2. Урбанистички показатељи

У табели број 2 - *Нумерички показатељи* дат је приказ нумеричких показатеља у односу на обухват Урбанистичког пројекта, а у табели број 3 - *Нумерички показатељи* дат је приказ нумеричких показатеља у односу на катастарску парцелу број 1732/8, који ће бити остварени након планираних захвата и изградње планираних садржаја.

Нумерички показатељи у односу на обухват УП-а

Табела бр. 2

Намена	Површина у м ²	Удео површина у %
Објекти	309,30	4
Базени	586,11	7,7
Саобраћајнице	2.240,03	29,3
Платои	1.057,90	13,9
Пешачке комуникације	1.762,80	23,1
Паркинзи	897,92	11,7
Зелене површине	758,03	10
Тrafo станица	21,95	0,3
Површина обухвата УП-а	7.634,04	100

Нумерички показатељи за кат. парцелу бр.1732/8

Табела бр. 3

Намена	Површина у м ²	Удео површина у %
Објекти	309,30	13,6
Базени	586,11	25,8
Платои	1.057,90	46,6
Зелене површине	319,69	14
Површина обухвата УП-а	2.273	100

2.3. Технички опис планираних објеката

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење, чији је одговорни пројектант Јелена Радић Дрк, дипл.инж.грађ. („Архитектонско-грађевински институт” доо)

Планирани објекат је пројектован као приземни објекат са улазом на јужном делу. Од прилазне саобраћајнице је удаљен око 10.60 m.

Улаз је решен приближно на средини уличног фронта објекта. Основа је подељена на део за кориснике базена и на део за запослене који се грана од улазног хола. Хол је простран и омогућава смештај пулта за наплату.

Лево од улаза (посматрано са северне стране) је део за кориснике који садржи гардеробу и свлачионице и санитарни пропусник са тушевицама. Пројектовано је 7 индивидуалних свлачионица, а за одлагање гардеробе предвиђени су ормарићи са кључем. Из санитарног пропусника се излази напоље на базен проласком кроз дезобаријеру. У склопу ње изнад плитког базена налазе се и батерије са тушевицама на шини. Наспрам дезобаријере налази се санитарни чвор.

Десно од улаза налази се административни део са 2 канцеларије, просторијом за санитет, оставом за реквизите и издвојеним санитарним чвором за запослене. Просторије овог дела су организоване дуж унутрашњег ходника који је повезан са директним излазом на базен.

У склопу ове грађевинске целине на југозападном углу објекта пројектован је 1 локал функционално одвојен и оријентисан ка базену.

Конструктивни систем приземног објекта је са носећим зидовима од опеке укрупњеним хоризонталним и вертикалним АБ серклажима. Темељи се на тракастим темељима, каскадно у односу на просторе базена. Покривен је двоводним кровом.

Базени су пројектовани на терасасто постављеним платоима. Излаз на базене је преко малог платоа са којег се ка западу силази на плато за велики базен, а ка северу право, на плато за мали базен. Платои великог и малог базена су такође повезани степеништем које је

постављено попреко у односу на парцелу, у правцу север-југ.

Велики базен је полу-олимпијски, димензија: 25.00x15.00m; дубине 2m. Мали базен је неправилне геометрије, приближно 'L' облика са заобљеним ивицама, крајњих габарита: 15.43x13.77m; дубине 0.90m. Оба базена су решена са преливом у нивоу воденог огледала, тј. немају назидак према околном платоу. Полу-олимпијски базен се облаже керамиком која у слогу на дну базена има извучене траке за такмичења.

Према великом базену, уз зидани улични објекат пројектована је мала трибина.

Базени се раде од водонепропусног армираног бетона са свим неопходним слојевима ка споља и унутра. Димензије базена су дате као чисте унутрашње мере и у даљој разради пројектне документације треба узети у обзир дебљину неопходних слојева за монтажу одабраног типа керамичке облоге.

Платои су пројектовани са падовима од 1-2% од ивица базена. Пројектована су 2 основна платоа: за велики и мали базен са висинском разликом од 45cm међу њима, која се савладава са 3 степеника. Башта локала на западу парцеле је такође издигнута на платформу пројектовану на коти -0,48. Непосредно уз дезобаријеру пројектован је мали плато са којег се силази на 2 основна платоа.

Према великом базену, уз зидани улични објекат пројектована је мала трибина са 3 нивоа.

На супротној страни предвиђен је простор за лежаљке.

Облагање површина 2 главна платоа и баште локала се планира пластичним „бродским подом“. Плато уз дезобаријеру се облаже противклизном керамиком.

Подземна етажа је пројектована на простору између два базена. Према базенима налазе се компензациони резервари, а у средини је машинска соба. Ова етажа је путем ходника повезана са главним објектом у којем се налази степениште за силазак на овај ниво.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и паркинг површина

Колски и пешачки прилаз предметној парцели се остварује преко новопланиране саобраћајне површине, односно преко катастарске парцеле број 1732/1, КО Беочин.

Пројектовано је 5 саобраћајница укупне дужине 305.05m.

На осовини 1 је пројектована кривина радијуса 11m.

Ширине пројектованих саобраћајница су исте и износе по 6m. Ширина осовине 5 је 3m, како се не би смањило број пројектованих паркинг места.

Радијуси лепеза су 3m и 7m, осим на трокракој постојећој раскрсници код спортске хале, где су 9m, с тим да је десни радијус повећан (раније је износио 6m), да би се добила симетрична раскрсница.

Дужине пројектованих саобраћајница износе појединачно:

Осовина 1: 142.74m;

Осовина 2: 83.68m;

Осовина 3: 71.27m;

Осовина 4: 11.50m;

Осовина 5: 14.11m

Укупан број предвиђених паркинг места је 70, од чега су 4 паркинг места предвиђена за особе са инвалидитетом. Димензије паркинг места су 2.5x5.0m, а паркинг за особе са инвалидитетом 3.7x5.0m.

Подужни профили

Нивелете су пројектоване тако да земљани радови буду што мањи. Осовина 1 се укалапа у постојећу саобраћајницу испред Хале спортова и задржава постојећу нивелету, а затим се обара како би била што нижа у односу на пројектовану коту базена и целокупног објекта.

Преломи нивелете су пројектовани, а радијуси имају вредности 400-1000m.

Подужни нагиби нивелета износе редом:

Осовина 1: -0.77%, +0.46% и -0.46%;

Осовина 2: -4.92%, -1.0%

Осовина 3: -0.70%;

Осовина 4: +0.30%;

Осовина 5: -0.50%.

Сви елементи пројектовани у предметној парцели су висински уклопљени и усаглашени.

Одводњавање

Одводњавање је решено подужним и попречним нагибима, ивичњацима и сливницима.

Пројектована атмосферска канализација се прикључује на постојећу канализациону мрежу.

Пројектовани су ивичњаци 18/24cm.

Попречни пад коловоза је 2.5%, поперчни пад паркинг места је 2.0% ка коловозу, а пешачких стаза такође 2.0% ка пројектованом коловозу.

Пројектоване банке су ширине 0.5m, имају пад 4.0% ка пројектованом зеленилу.

Коловозна конструкција

Завршни слојеви:

Саобраћајнице су урађене од асфалтних слојева.

Паркинг места се раде од растер плоча (елементи бетон-трава).

Паркинг места за особе са инвалидитетом су рађена од асфалтних слојева.

Тротоари се раде од префабрикованих бетонских елемената 20x20x6cm.

3.2. Услови за уређење слободних и зелених површина

Предвиђено је уређење слободних и зелених површина, у складу са планираном организацијом комплекса и трасама подземних, интерних инсталација.

Садњу извршити уважавајући време садње и сва правила која се односе на успешно обављање хортикултурних радова.

Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација, а како је дато у следећој табели:

Инсталација	Дрвеће
Водовода	1,5m
Канализација	1,5m
Електрокабла	2,0m
ЕК и кабловске мреже	1,5m
Гасовода	2,0m

Уређење зелених површина предвиђено је у складу са мерама заштите природе, које су наведене у Решењу Покрајинског завода за заштиту природе.

Укупне зелене површине пројектованог решења износе 765.8 m² и обележене су ознакама П1-П12 и то у процентима износи 10%.

Планирано је да на парцели буде заступљено средње и високо зеленило, као и жбунасте врсте, како би се обезбедила разноликост врста и спратовност дрвенасте вегетације. Приоритет је дат аутохтоним врстама, са израженим естетским вредностима, које су прилагођене локалним климатским и педолошким условима.

Планирана је садња високих лишћара *Acer platanoides* 'Crimson King' и *Fraxinus angustifolia*, који би обезбеђивали неопходну засену на платоима око базена, као и четинари *Cedrus deodara* и *Taxus baccata* на јужној страни парцеле. Од жбунастих врста планира се комбинација *Buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus* 'Etna' и *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea Nana' и садња украсних трава у новопроектване жардињере уз објекте.

У оквиру паркинг зоне уз прилазну саобраћајницу планирана је дрворедна садња лишћара *Fagus sylvatica* 'Fastigiata Dawyck Purple'.

На свим зеленим површинама планира се заснивање травњака сетвом трава отпорних на

гажење и градске услове.

Приликом озелењавања нису предвиђене врсте које су детерминисане као алергене, нити инвазивне врсте. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), петопрста (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*). Постојеће самоникле јединке инвазивних врста треба уклонити.

Саднице биљака морају бити школоване, расаднички однеговане, виталне, без оштећења и оболења. Дрвенасте саднице морају бити са бусеном. При избору врста се водило рачуна о природним условима, условима станишта и карактером просторне целине.

Слободне површине предвиђене су за пешачке стазе (тротоаре) и за платое око планираних базена.

У склопу слободних површина планиран је и пратећи садржај – мобилијар (клубе и канте за отпатке), који је примереног дизајна, усклађене материјализације са осталим елементима целине и лоциран уз зелену површину.

3.3. Услови за изградњу инфраструктуре

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу **број 7-**„Приказ постојеће комуналне инфраструктуре са прикључцима, синхрон план”.

3.3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су подаци-услови, број 176/3 од 20.03.2019. године, издати од ЈКП “Беочин”.

У непосредној околини предметног обухвата на удаљености од око 120m јужно од обухвата, налази се постојећи водовод Ø100mm на граници катастарске парцеле бр. 1689/9. Од тог постојећег вода ка спортској хали иде водовод Ø110mm. Са тог постојећег водовода Ø110mm могуће је извести вод ка планираном комплексу који би пролазио уз границу кат. парцеле 1732/1 и ишао ка северу до планиране парцеле 1732/8. На овај начин може се обезбедити водоснабдевање као и потребна количина воде за противпожарну заштиту, у складу са законским прописима.

У обухвату Урбанистичког пројекта изграђена је канализациона мрежа Ø400mm која се налази на просечној дубини од 3 до 4m.

Одвођење отпадних вода у оквиру планираног објекта мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Атмосферске воде са зауљаних површина се прихватају посебним сливницима и посебном мрежом се одводе до сепаратора за уља и масти, пречишћавају се до захтеваног нивоа и након тога, се могу упустити у реципијент – зелене површине у предметном подручју или у постојећу канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова и платоа се упуштају у уређене зелене површине на предметној парцели или се путем ригола, каналета и зацевљених водова спроводе до постојеће канализационе мреже.

У даљој разради на локацији, треба решити потребне количине воде за противпожарну заштиту, у складу са важећим прописима за хидрантску мрежу (из јавног водовода, изградњом бунара на локацији или постављањем резервоара). Избор решења и избор хидраната (спољни/унутрашњи) решиће се, у склопу израде техничке документације.

3.3.2. Електроенергетика

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број број 86.1.1.0.-Д-07.02.-82818-19/3 од 12.04.2019. године, издати од ЕПС, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Прикључење планираног објекта на електроенергетски систем је могуће остварити изградњом новог коридора за изградњу једног подземног нисконапонског вода (са полагањем кабела типа и пресека PP00 AS 4x150mm² од постојеће монтажнобетонске трансформаторске станице (МБТС) „Спортски центар“ која се налази у обухвату Урбанистичког пројекта до будуће КПК на планираном објекту.

На приступачном месту на уличној фасади објекта, обезбедити простор (отвор у зиду) димензија: ширине 650mm, висине 1050mm и дубине 220mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) за полуиндиректно мерење за предметни комплекс за који је тражена максимална снага 54kW. Поред ОММ за предметни комплекс обезбедити простор за локал са максималном снагом 13,80kW, димензија: 380mm, висине 710mm и дубине 220mm.

Све инсталације морају бити изведене у свему према важећој законској регулативи.

Осветљење

У складу са архитектонским решењем комплекса базена урађено је идејно решење осветљења самог комплекса на парцели 1732/8 и саобраћајница изван комплекса на парцели 1732/1 северно од постојеће хале спортова у Беочину.

Прикључак новопроектваног јавног осветљења ће се извести са постојећег јавног осветљења око спортске хале, а осветљење комплекса са главног разводног ормана комплекса базена. Напајање осветљења комплекса је могуће извести и продужетком постојећег јавног осветљења. У овој фази пројектовања, остављене су обе могућности. На инвеститору је да одлучи о раздвајању ових инсталација. Процењена максимална снага новопроектваног јавног и осветљења комплекса базена је око 5kW, (тј. 1kW, плус око 4kW).

Траса осветљења комплекса базена - каблова и стубова се простире од улаза у комплекс и на 2m од и око ивице базена - великог и малог. Избегава се пресецање подземне етаже тако да се веза осветљења великог и малог базена изводи северно од подземне етаже.

Траса јавног осветљења - каблова и стубова простире се паралелно са пројектованим саобраћајницама и то:

- на 1m од ивице коловоза саобраћајнице која се простире западно, односно северно од комплекса.
- Траса са јужне стране се простире у зеленој површини и то тако да су стубови у оси те површине, а каблови на 50cm од северног ивичњака који оивичава ту површину.

Напојни вод из постојећег стуба - други са западне стране од постојеће трафостанице под правим углом на ивичњак, пролази испод постојећег коловоза све до трасе каблова у зеленој површини. Овде ће ући у најближи стуб где се грана за стубна места источно и западно, односно ка комплексу (ако се инвеститор одлучи да се и комплекс напаја са јавног осветљења, а не са властитог главног разводног ормана комплекса). Пролаз испод постојеће саобраћајнице се може остварити подбушивањем, што је добро због мањег ометања саобраћаја, али у случају постојања подземних инсталација дуж трасе те саобраћајнице ће се морати ићи на раскопавање. Ово ће се утврдити за наредну фазу пројекта.

Ниво осветља ја је рађен да задовољи препоруке за добро осветљење у складу са EN 12193:2007 - светло и осветљење - спортско осветљење и то за класу III локална такмичења, рекреација и обука. Дакле, добијена је средња осветљеност која је једнака или већа од 200 lx, односно, вредност за велики базен је 205 lx, а за мали 200 lx.

Основни извор светла за функционално осветљење је одабран у складу са захтевима савременог осветљења оваквих и сличних површина водећи рачуна о његовој економичности, функционалности и енергетској ефикасности.

СВЕТИЉКЕ

Основни извор светла за функционално осветљење је одабран у складу са захтевима савременог осветљења оваквих и сличних површина водећи рачуна о његовој економичности, функционалности, енергетској ефикасности, посебно естетском дневном и ноћном изгледу, а у консултацији са представником инвеститора.

Усвојени су извори светла са ЛЕД сијалицама природно беле боје. Добит је на уштеди електричне енергије - ефикасности, трајности - смањених трошкова одржавања. Предвиђена

је светиљка са ЛЕД изворима светла YOA са 16 до 80 LED/36,2 W - 174W/ NW типски производ „Minel -Schreder“ Београд. Монтажа је директно на 5m стуб, односно бочна монтажа на стубове 10m и 11m.

СТУБОВИ

Изабрани су челични, конусни, поцинковани, насадни стубови висине 4,5m, 10m и 11m у самом комплексу - ови су и декоративни са својим спиралним распоредом конзола за светиљке са кораком 60°, а по висини са кораком од 50cm, тако да су овде светиљке распоређене по висини око стуба почевши од 6,2 до 8,7m. Стубови висине 4,5m су конусни са завршетком Ø60 за насађивање виластог носача светиљки. Стубови висине 10m су конзолни. Конзола је на 9m и благо је лучно извијена, дужине 1,5m. Стубови су израђени у складу са стандардом SRPS EN 40 - (1 до 9) за одговарајућу брзину ветра, са невидљивим високофреквентним подужним варом.

Избор димензија и носивости стуба је урађен тако да стуб задовољава све критеријуме стабилности, а и да буде естетски прихватљив у току дана.

У графичком прилогу **број 7** - „Приказ постојеће комуналне инфраструктуре са прикључцима, синхрон план“, у размери 1:500, приказана је траса каблова и положај стубова.

3.3.3. Телекомуникације

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број А335-129128 од 22.03.2019. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“. Такође нема ни активних и планираних базних станица.

Да би се остварио прикључак планираног објекта на телекомуникациону мрежу потребно је обезбедити имплементацију ПВЦ цеви Ø50mm од унутрашњости планираног објекта до техничке просторије у оквиру спортске хале, са полупречником савијања од 400mm.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављања објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

3.4. Услови за евакуацију комуналног отпада

За прикупљање комуналног отпада предвиђене су канте за отпатке које су постављене у оквиру планиране парцеле.

Због природе делатности на предметној парцели нема потребе за специјалним контејнерима за одлагање секундарних сировина (стакло, метал и сл.). Могуће је, и пожељно, поставити контејнер за прикупљање пластике негде у обухвату Урбанистичког пројекта.

Простор за одлагање отпада урадити у складу са одредбама Уредбе о одлагању отпада ("Сл. гласник РС" број 92/10).

Посуде за прикупљање отпада празни надлежно комунално предузеће на основу склопљеног уговора.

3.5. Инжењерскогеолошке карактеристике

Територија општине Беочин захвата северну подгорину Фрушке горе. Њен нагиб није поступан, континуалан, него степенаст, тако да највишу степену представља било Фрушке горе, а најнижу делови који се преко одсека спуштају у ниско мочварно алувијално земљиште Дунава. На извесним деловима појављују се и насlage леса у виду заравњених и ниских

површина.

Цела територија општине Беочин се дели на неколико геоморфолошких целина: планинску подгорину, лесну зараван, поточне долине и алувијалну равну Дунава.

Терен уже околине предметног простора налази се на пролувијалној лепези Козарског потока. Пролувијална лепеза формирана је преко алувијалних наслага Дунава. Коте природне површине терена 79,5 – 81,0 мнв. Терен је благог пада ка кориту Дунава. На ширем подручју површина терена је измењена насипањем за потребе урбанизације. Дебљина насутих наслага је различита, а на предметном терену износи 1,5 – 2,0 m. Коте терена урбанизованог насипањем варирају између 81,5 – 82,0 мнв.

У конструкцији терена, до дубине истраживања, заступљени су пролувијални седименти Козарског потока и алувијални седименти Дунава који са хидрогеолошког аспекта представљају хидрогеолошке колекторе - спроводнике и хидрогеолошке резервоаре, као и језерске неогене насlage које чине подински хидрогеолошки изолатор.

Приповршинске делове терена изграђује насут материјал у чијој подини залежу прашинасто-глиновити, слабо везани седименти фације поводња, који чине основни регулатор понирања воде у дубље делове терена. У зависности од степена заглињености појединих чланова ових наслага условљен је и њихов променљив степен водопропустљивости.

У прашинасто-песковитим наслагама фације поводња и песковитим седиментима фације корита, који залежу дубље у конструкцији терена, акумулира се већа количина подземне воде и у њима је формирана прва издан са слободним нивоом или под малим притиском.

Систематско осматрање НПВ у окиру ових истраживања није вршено али је у периоду извођења истражних радова регистрован ниво на релативној дубини од 1,4 – 2,2m од површине терена, односно између кота 78,00 – 78,50 мнв.

Горња граница издани (НПВ) је у благом паду ка Дунаву, и у директној је хидрауличкој вези са нивоом воде у реци. Колебања водостаја Дунава директно се одражавају на режим НПВ.

Регистрован ниво подземне воде у фази истраживања је у домену нешто виших нивоа од просечног. Максимални очекивани ниво за предметни терен износи око 79,0 мнв. Ово треба имати у виду приликом извођења радова, односно грађевинске радове треба изводити у хидролошком периоду када је ниво подземне воде најнижи.

Насуте насlage констатоване су инжењерскогеолошким рекогносцирањем, на површини терена у дебљини до 2,0 m. Насипање је вршено ради урбанизације. У оквиру насутих наслага преовладавају глиновито-прашинасте насlage са примесама у виду ситнијих одломака грађевинског шута.

Пролувијалне насlage Козарског потока у зони истражног простора граде природну површину терена у дебљини од 4,0 – 5,0 m. У литолошком смислу представљене супрашинастим глинама (CI), делимично песковитим. Глине су средње пластичности, средње гњечиве и консолидоване, са примесама у виду ситних одломака чврсте стенске масе, при површински хумифициране и богате органском материјом. Преовладава прслинска порозност. Мале су водопропусности, смеђе до светло-смеђе боје.

На терену нису констатоване појаве нестабилности, нити се очекује њихова појава током извођења радова и у периоду експлоатације, па са геолошког аспекта не постоје препреке за планирање и изградњу предвиђених објеката.

Општа препорука је да се пре приступања градњи изврши насипање терена и нивелација до коте 81,5 мнв, коришћењем рефулираног песка. На тај начин би се површина терена изједначила са околином, а елиминисао би се и потенцијални ризик од појаве високих нивоа подземне воде.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине

Реализација програма Урбанистичког пројекта је могућа уз примену и поштовање утврђених мера заштите. Изградња на предметном подручју може изазвати потенцијалне штетне последице по животну средину, посебно у акцидентним ситуацијама. Из тих разлога акцидентне ситуације се морају предупредити, а уколико се десе, морају имати минималне

последиче.

Основна мера заштите животне средине је потпуно инфраструктурно опремање простора према условима надлежних институција, као и опремање локације, односно објекта на локацији опремом која мора бити атестирана, испитана и контролисана према упутствима произвођача сагласно стандардима и нормама. Приликом планирања објекта обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, положај и оријентацију објекта, намену, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите животне средине:

- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;
- обезбеђено је одвожење и евакуација комуналног отпада, на законом прописан начин.

4.2. Мере заштите природних и културних добара

На предметној локацији нема регистрованих културних добара, ни археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/2009, 88/2010, 91/2010-испр., 14/2016 и 95/2018-др. закон), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/1994, 52/2011-др. закони и 99/2011-др. закони), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

4.3. Мере заштите од елементарних непогода

Према сеизмолошкој карти, грађевинско подручје насеља Беочин угрожено је земљотресом јачине 7° МСК за повратни период од 100 година, односно 8° МСК за повратни период од 200 година. Ради заштите од земљотреса потребно је приликом планирања, пројектовања и изградње објекта применити све законом прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих турских поремећаја јачине 7° и 8° МСК.

Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 31/1981, 49/1982, 29/1983, 2/1988, 52/1990).

4.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/2009 и 20/2015 и 87/18) и осталим законским прописима из предметне области.

Заштита од пожара спроводи се општим мерама у погледу регулације саобраћајница и противпожарних путева, изградњом система противпожарне заштите у унутрашњости система и мерама које се прописују кроз локацијске услове за све врсте објеката а у сагласности са противпожарним условима.

Капацитет водоводне мреже мора да задовољи потребне количине воде за гашење пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. лист РС”, број 3/2018). Уколико капацитет и притисак у јавној водоводној мрежи не задовољавају потребе, као алтернативу размотрити снабдевање хидрантске мреже

водом из бунара који би се ископали специјално за ову потребу.

4.5. Посебни услови са аспекта цивилне заштите

На основу Закона о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, број 111/2009, 92/2011 и 93/2012), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

4.6. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, “Службени гласник РС”, број 61/2011 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/2012).

4.7. Стандарди приступачности

Обавезна је примена важећег правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана и износи Урбанистички пројекат на седницу Комисије за планове СО Беочин, која врши проверу усклађености.

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова, сходно члану 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон).

Урбанистички пројекат је урађен у четири (4) примерка.

Аранђеловац, јул, 2019. године
Број:216/19-001

Одговорни урбаниста:

Јелена Васић, дипл.инж.арх.