



MONT METAL SN

ARHITEKTURA - PROJEKTOVANJE - DIZAJN

a: Žarka Zrenjanina 9a, 26300 Vršac, Srbija

t: 062/512-471 e: montmetalsn@gmail.com

mb: 06977839 pib: 100826209 r: 340-11009560-41

del. br.
3.3/2017

datum:
06.2017.

OBJEKAT :

**Manipulativna nadstrešnica iznad utovarno – istovarnog
platoa P+0, Skladište gotovog proizvoda i ambalaže P+0 i
Upravna zgrada P+1**

PREDMET:

Urbanistički projekat sa idejnim rešenjem

**SADRŽAJ
SVESKE:**

**1 – URBANISTIČKI PROJEKAT
2 – IDEJNO REŠENJE**

br.
sveske

1

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE :**

URBANISTIČKI PROJEKAT

INVESTITOR:

**„FLAMMAT“ DOO BEOGRAD
Dimitrija Tucovića br.52, Beograd**

**IZRADA
PROJEKTA:**

**„Mont Metal SN“ doo
Žarka Zrenjanina 9a, Vršac**

**ODGOVORNO
LICE:**

**M.P. _____
Ivan M. Ćirić, direktor**

**ODGOVORNI
URBANISTA:**

**M.P. _____
Milorad N. Ćirić, br.licence 200 0247 03**

**SAGLASAN
INVESTITOR:**

M.P. _____

PRIMERAK BROJ: 1 2 3

SADRŽAJ

1. URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje iz privrednog registra
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- Licenca za urbanistu

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Pravni i planski osnov
- Obuhvat urbanističkog projekta
- Opis i objašnjenje rešenja
- Izvod iz Prostornog plana opštine Vršac
- Namena i karakteristike prostora i urbanistički pokazatelji
- Uslovi priključenja objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu
- Tehnički opis objekta

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Položaj bloka u naselju, izvod iz generalnog plana
- Situaciono rešenje – postojeće stanje
- Situaciono rešenje - projektovano
- Kompozicioni plan
- Parterno rešenje
- Sinhron plan infrastrukture

PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

- Kopija plana parcele
- Katastarsko topografski plan
- Izvod iz katastra podzemnih instalacija
- Izvod iz lista nepokretnosti
- Uslovi distributera

2. IDEJNO REŠENJE UZ URBANISTIČKI PROJEKAT

- Naslovna strana
- Sadržaj
- Tekstualna dokumentacija
- Tehnički opis
- Numerička dokumentacija

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



- Pregled površina
 - Grafička dokumentacija
- 1) Situaciono rešenje
 - 2) Objekti A i B – osnova
 - 3) Objekti A i B – osnova krova
 - 4) Objekti A i B – Poprečni preseci
 - 5) Objekti A i B – Podužni preseci
 - 6) Izgledi
 - 7) Objekat C – osnove, preseci, izgledi

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



1. URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA
DOKUMENTACIJA

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



Na osnovu člana 60. i 61. Zakona o planiranju i izgradnji, ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014) donosim sledeće:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat za Izgradnju **Manipulativne nadstrešnice iznad utovarno – istovarnog platoa P+0, Skladišta gotovog proizvoda i ambalaže P+0, i Upravne zgrade P+1**, u Bloku 29, Industrijskog parka Bela Crkva, Jezerska bb, na kat.par.br.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 KO Bela Crkva, u Beloj Crkvi, čiji je investitor „FLAMMAT“ DOO BEOGRAD, Beograd

Na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

Za urbanistički projekat..... dipl.inž.arh. Milorad N. Ćirić

Odgovorni urbanista će prilikom izrade tehničke dokumentacije postupati u svemu po odredbama gore navedenog zakona.

Za „Mont Metal SN“ doo:

direktor: Ivan M. Ćirić

Broj tehničke dokumentacije: 3.2/2017
Mesto i datum: Vršac, 25.05.2017.

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac


MONT METAL SN
ARHITEKTURA - PROJEKTOVANJE - DIZAJN
a: Žarka Zrenjanina 9a, 26300 Vršac, Srbija
t: 062/512-471 e: montmetalsn@gmail.com
mb: 06977839 PIB: 100826209 e: 340-11009560-41



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милорад Н. Ђирић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2808957782811

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0247 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

PRAVNI OSNOV

- Na osnovu člana 60. i 61. Zakona o planiranju i izgradnji, ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014), urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno urbanističkim planom za urbanističko – arhitektonsko rešenje za jednu ili više parcela.
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br.64/2015)
- Informacija o lokaciji br.353-42/2017-IV-03 od 01.03.2017 godine

PLANSKI OSNOV

- Plan generalne regulacije naselja Bela Crkva („Službeni list opštine Bela Crkva“, br.11/2016)

OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Vlasnik parcela koje su predmet ovog projekta su „Flammat“ doo iz Beograda, Dimitrija Tucovića br.52

Parcele se ne nalaze u obuhvatu Plana generalne regulacije naselja Bela Crkva.

Predmet projekta je izgradnja **Manipulativne nadstrešnice iznad utovarno – istovarnog platoa P+0, Skladišta gotovog proizvoda i ambalaže P+0 i Upravne zgrade P+1.**

Investitor se odlučio za izgradnju navedena tri objekta **zbog potrebe proširenja i skladištenja kapaciteta sirovina za proizvodnju kerozinskih kocki**

U obuhvatu plana nalaze se parcele kat. br.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 K.O. Bela Crkva, Jezerska bb, u okviru Industrijskog parka Bela Crkva, koje se u bloku 29 koji je namenjen radnoj zoni i koridoru južne obilaznice.

Predmetna lokacija nalazi se u industrijskom parku. Sa severne strane predmetna lokacija je omeđena kompleksom Vila jezero, na istoku se nalazi bivša fabrika keramike, a na zapadu i jugu se nalaze Belocrkvanska jezera. Pristup lokaciji obezbeđen je direktno sa pristupnog puta, preko ulice Jezerske do regionalnog puta R-115 Kovin – Bela Crkva.

Na parceli postoji uređeni plato koji se koristi kao parking za teretna vozila i saobraćajna površina, a postoji i parking za putnička vozila.

Objekat je projektovan u skladu sa protivpožarnim uslovima.

IZVOD IZ GENERALNOG PLANA REGULACIJE NASELJA BELA CRKVA

Katastarske parcele br. 2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 K.O. Bela Crkva nalazi se u *Zoni rada*.

2.6. RADNE ZONE I KOMPLEKSI

Radne površine u naselju čine radne zone koje su formirane u perifernim delovima naselja, kao i manji kompleksi u okviru naseljskog tkiva.

U naselju postoje dve radne zone i radni kompleksi unutar naseljskog tkiva. Zapadna radna zona (blokovi 25 i 26) je formirana oko puta za Vršac i zapadno od železničke stanice, a ima vezu I na put za Kovin.

Svi korisnici u okviru planiranih zona su dužni da obezbede uslove zaštite životne sredine. Za obe zone je potrebna izrada plana detaljne regulacije.

Radni kompleksi u okviru naseljskog tkiva se zadržavaju u postojećim prostornim okvirima, osim u blokovima broj 6 i 6.1, na južnoj periferiji naselja, gde je planirano proširenje pored postojećih kompleksa.

Radna zona zauzima površinu od 49,29 ha, što u odnosu na ukupnu površinu naselja čini oko 7,91%. Novoplanirane površine zauzimaju 83,70% što čini 13% ukupne površine naselja. Nove površine se u najvećem delu nalaze u zapadnoj radnoj zoni, gde ima dovoljno slobodnih neizgrađenih površina I gde je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (parking za teretna vozila i obilaznica).

Pri projektovanju i građenju objekata pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.

Vrsta i namena objekta

U okviru građevinske parcele u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja: poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata, silosa, proizvodnih energetskih objekata obnovljivih izvora energije, kao i izgradnja u kombinacijama: poslovno – proizvodni objekat, poslovno – skladišni objekat, proizvodno – skladišni objekat ili poslovno – proizvodno – skladišni objekat i druga kombinacija.

Uz glavne objekte na građevinskoj parceli, dozvoljena je izgradnja i: pomoćnih objekata, portirnica, čuvarskih i vagarskih kućica, garaža, ostava, nadstrešnica za vozila ili robu, tipskih transformatorskih stanica, MRS, objekata za smeštaj telekomunikacione i RTV opreme, vodonepropusnih betonskih septičkih jama (kao prelazno rešenje), ograda i sl.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u ovoj zoni su sve proizvodne, poslovne i radne aktivnosti manjeg ili većeg obima, odnosno kapaciteta, uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine. To su delatnosti vezane za preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodnju građevinskog materijala, preradu i obradu plastičnih masa, metala i drveta, za elektronsku, tekstilnu ili neku sličnu proizvodnju, odnosno delatnosti iz oblasti trgovine na veliko i malo, skladišta, stovarišta, logistički centri, zatim za ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge.

U ovoj zoni se može dozvoliti izgradnja jedne stambene jedinice u funkciji poslovanja (stan za čuvara ili vlasnika) u sklopu poslovnog objekta.

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili objekti u nizu, a sve u zavisnosti od tehničko – tehnološkog procesa proizvodnje i zadovoljavanja propisanih uslova zaštite.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Veličina parcele mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje, uz poštovanje dozvoljenog indeksa zauzetosti parcele.

Površina građevinske parcele iznosi minimalno 1000 m², a širina uličnog fronta minimalno 16,0 m. Maksimalna veličina parcele u zoni radnih sadržaja nije ograničena.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje i poslovanja u okviru radnog kompleksa, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno može u odnosu na nju da bude odmaknuta za minimalno 5,0 m. U zoni postojećih radnih kompleksa građevinske linije treba uskladiti sa izgrađenim objektima.

Organizaciju neizgrađene površine radnog kompleksa treba usmeriti ka severnoj, odnosno zapadnoj strani. Minimalna dozvoljena udaljenost bočne građevinske linije od susedne parcele je 1,0 m, pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Planirane poslovne i radne komplekse formirati tako da se reprezentativni objekti lociraju do ulice, a manje atraktivni, proizvodni ili pomoćni objekti, u dubinu kompleksa.

Indeks izgrađenosti i stepen iskorišćenosti građevinske parcele

- Indeks zauzetosti parcele maksimum 60%
- Ozelenjene površine minimum 20%

Na jednoj parceli pod objektima i manipulativnim površinama (površinama sa čvrstom podlogom) može biti najviše 80% površine, dok je obavezno da 20% površine parcele bude pod zelenilom.

Najveća dozvoljena spratnost

*U zavisnosti od namene objekata proizilazi i njihova spratnost.
Namena: radni kompleks*

- poslovni: maks. P+2 (prizemlje+dve etaže).
- proizvodni: u skladu sa tehnološkim zahtevima
- skladišni objekti: maksimum P+1 (prizemlje+jedna etaža)
- pomoćni objekti: maksimum P (prizemlje)

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Međusobni razmak slobodnostojećih objekata u kompleksu i na dve susedne parcele ne može biti manji od polovine visine višeg objekta, a minimalno rastojanje je 4,0 m. Kod proizvodnih i skladišnih objekata mora se obezbediti prolaz vatrogasnog vozila između objekata.

Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je 0,0 m tj. za širinu dilatacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Ograde – radni kompleksi se mogu ograđivati transparentnom ogradom ili kombinovano – zidana i transparentna, maksimalne visine do 2,2 m.

Ulična ograda i ograda na uglu moraju biti transparentne, ili kombinacija zidane i transparentne ograde, radi preglednosti saobraćaja. Transparentna ograda se postavlja na pozid visine maksimalno 0,5 m, a kod kombinacije, zidani deo ograde ne može biti viši od 0,9 m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele, uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da je obezbeđena protočnost saobraćaja.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 4,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 7,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m. U okviru građevinske parcele saobraćajne površine mogu da se grade pod sledećim uslovima:

- *minimalna širina pešačke staze je 1,0 m, minimalna širina saobraćajnice za jednosmernu komunikaciju je 3,5 m sa unutrašnjim radijusom krivine 5,0 m, odnosno 7,0 m a tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja zbog protivpožarnih uslova, odnosno širina saobraćajnice 6,0 m za dvosmerno kretanje vozila;*
- *kolovoznu konstrukciju internih saobraćajnica i platoa u okviru radnih kompleksa dimenzionisati u zavisnosti od vrste vozila koja se očekuje, a preporuka je za srednje teški saobraćaj (min. nosivost kolovozne konstrukcije 60 KN po osovini);*
- *za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor za sva vozila (za putničko vozilo min. 2,5 m x 5,0 m, za teretno vozilo minimalno 3,0 m x 6,0 m, odnosno u zavisnosti od veličine teretnog vozila). Parkinge za bicikle obezbediti po potrebi, obezbeđivanjem zasebne površine, i to minimum 0,6 m² po biciklu.*

Za poslovne objekte obezbediti jedan parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora.

Smeštaj teretnih vozila i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Zaštita susednih objekata

Izgradnjom objekata na parceli, planiranom delatnošću u okviru parcele ne sme se narušiti životna sredina.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja prema regulacionoj liniji, mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 2,5 m,*

– *platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 2,5 m,*

– *konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m.*

Izgradnjom objekata uz pripadajuću granicu parcele ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Uz granicu parcele formirati obodne zelene površine koje će imati funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih susednih parcela. Ovaj zeleni tampon (četinarsko drveće, listopadno drveće ili šiblje) umanjio bi buku i zadržao izduvne gasove i prašinu.

Od ukupne površine građevinske parcele zelenilo mora da zauzima minimalno 30%.

Izbor biljnih vrsta određuje se prema karakteristikama proizvodnje, karakteru i koncentraciji štetnih materija, a takođe njihovim ekološkim, funkcionalnim i dekorativnim svojstvima. Zelenilom treba da se obezbedi izolacija administrativnih objekata od proizvodnih (skladišnih) objekata, izolacija pešačkih tokova kao i zaštita parking prostora od uticaja sunca.

Nivelacijom saobraćajnih površina odvodnju atmosferskih padavina rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti uslašđeni sa urbanističkim kontekstom u kom nastaju (u skladu sa prirodnim i stvorenim uslovima), kao i sa vremenskim kontekstom, što podrazumeva mogućnost savremene interpretacije uz korišćenje savremenih, trajnih materijala.

Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Nije dozvoljena izgradnja ugaonih kula. Fasade objekata mogu biti malterisane (u svetlim pastelnim bojama), od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena itd. Zabranjena je upotreba jakih boja, osim u detaljima, čija ukupna površina ne može da pređe 10% ukupne površine fasade koja se obrađuje.

Krov može biti ravan, sa krovnom terasom, sa plitkim krovom (nagib od 15%), zatim kos, sa nagibom krovnih ravni maks. 45°. Krovni pokrivač zavisi od tipa krova i primenjenog arhitektonskog izraza.

Preporučuje se da se vertikalni prozori u potkrovlju pokrivaju krovnim ravnima koje imaju pad u istom pravcu kao i osnovni krov.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbedonosne i druge uslove

Izgradnja objekata, izvođenje radova, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Odvođenje fekalnih voda mora se rešiti zatvorenim kanizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanizacione

mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice parcele.

NAMENA I KARAKTERISTIKE PROSTORA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Predmet projekta je izgradnja **Manipulativne nadstrešnice iznad utovarno – istovarnog platoa P+0, Skladišta gotovog proizvoda i ambalaže P+0 i Upravne zgrade P+1.**

Objekti su locirani u Beloj Crkvi, u Bloku 29, u sklopu kompleksa Industrijski park bela Crkva kat.parc.br. 2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 KO Bela Crkva.

SADRŽAJ:

Investitor FLAMMAT d.o.o. na lokaciji Bela Crkva, Kompleks Industrijski park se odlučio za izgradnju tri objekta **za potrebe proširenja i skladištenja kapaciteta sirovina za proizvodnju kerozinskih kocki :**

- Objekat označen sa "A", čija je izgradnja planirana u prvoj fazi, je manipulativna nadstrešnica, otvorena sa dve strane, iznad utovarno – istovarnog platoa P+0, površine 631,81m² koja povezuje proizvodnju sa skladištem gotovog proizvoda i ambalaže.
- Objekat označen sa "B", čija je izgradnja planirana u drugoj fazi, je skladište gotovog proizvoda i ambalaže, spratnosti P+0 i površine 1018,42m². Magacin gotovog proizvoda je gabarita 42x15m, a magacin ambalaže je gabarita 24x15m.
- Objekat označen sa "C", čija je izgradnja planirana u trećoj fazi, je upravna zgrada P+1, površine 256,13m.

POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

Kompleks Industrijski park je na Kat. parc. Broj: 2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 K.O. Bela Crkva.

Predmetna lokacija nalazi se u industrijskom parku. Sa severne strane predmetna lokacija je omeđena kompleksom Vila jezero, na istoku se nalazi bivša fabrika keramike, a na zapadu i jugu se nalaze Belocrkvska jezera. Pristup lokaciji obezbeđen je direktno sa pristupnog puta, preko ulice Jezerske do regionalnog puta R-115 Kovin – Bela Crkva.

Postojeći objekti na lokaciji:

- Proizvodno – skladišni objekat, prizemni u Beloj Crkvi, namenjen za proizvodnju kerozinskih kocki za potpalu vatre. Hala je slobodno stojeći objekat dimenzijama osnove 15.00x72.00 m i visinom u strehi oko 4.00m, u nižem delu proizvodnje i magacina i 4.85m u višem delu proizvodnog dela i nagibom krova 10%. Sadrži sledeće delove: Proizvodni deo, Magacin gotovih proizvoda, Prostor za pripremu sirovina i Pomoćne prostorije.

Na građevinskoj parceli su i sledeći objekti:

- Rezervoar sa sirovinom – kerozin R1 jedan rezervoar od 40m³, sa pratećom opremom povezan sa pretakalištem i proizvodnom opremom.
- Tankvana za rezervoar sa sirovinom – kerozin R1.
- Pretakalište
- Portirnica i saobraćajnice na lokaciji.

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
 investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
 lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
 2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
 projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



UPOREDNI PRIKAZ OSTVARENIH POKAZATELJA:

| POKAZATELJ | POSTOJEĆE | PLANIRANO UVEĆANJE/UMANJENJE | UKUPNO |
|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| površina parcele (zbir svih parcela) | 56a 16 m ² | 56a 16 m ² | 56a 16 m ² |
| spratnost | P | P - P+1 | P - P+1 |
| površina parcele pod zgradama | =1426,36 m ² | = +1783,51 m ² | = 3209,87 m ² |
| razvijena bruto površina zgrada | =1426,36 m ² | = +1906,36 m ² | = 3332,72 m ² |
| saobraćajnice i platoi | =1294,64 m ² | = -221,36 m ² | = 1073,28 m ² |
| ukupno zauzeće (zgradama, saobraćajnicama i platoima) | =2721,00 m ² | = +1685,00 m ² | = 4406,00 m ² |
| zelene površine (m ²) | =2895,00 m ² | = -1685,00 m ² | = 1210,00 m ² |
| index izgrađenosti | 0,25 | +0,34 | 0,59 |
| stepen zauzetosti (samo zgrade) | 25,40% | +31,76% | 57,16% |
| zauzetost parcele (zgradama, saobraćajnicama i platoima) | 48,45% | +30,00% | 78,45% |

BRUTO POVRŠINE POSTOJEĆIH OBJEKATA

| OBJEKAT | SPRATNOST | ZAUZEĆE | BRUTO POVRŠINA |
|--------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| I PROIZVODNA HALA | P | 1113,90 m ² | 1113,90 m ² |
| II SPOLJNA TANKVANA | P | 200,20 m ² | 200,20 m ² |
| III PRETAKALIŠTE | P | 19,35 m ² | 19,35 m ² |
| IV PORTIRNICA | P | 18,15 m ² | 18,15 m ² |
| V SPOLJNA TANKVANA - 2 | P | 74,76 m ² | 74,76 m ² |
| UKUPNO POSTOJEĆI OBJEKTI | / | 1426,36 m ² | 1426,36 m ² |

BRUTO POVRŠINE PLANIRANIH OBJEKATA

| OBJEKAT | SPRATNOST | ZAUZEĆE | BRUTO POVRŠINA |
|--------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| A - NADSTREŠNICA | P | 631,81 m ² | 631,81 m ² |
| B - SKLADIŠTE | P | 1018,42 m ² | 1018,42 m ² |
| C – UPRAVNA ZGRADA | P+1 | 133,28 m ² | 256,13 m ² |
| UKUPNO PLANIRANI OBJEKTI | / | 1783,51 m ² | 1906,36 m ² |

| | | |
|-----------------|---------------------|--------|
| ZELENE POVRŠINE | 1210 m ² | 21,55% |
|-----------------|---------------------|--------|

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
 investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
 lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
 2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
 projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



TABELARNI PRIKAZ URBANISTIČKIH POKAZATELJA

| br. parcele | način korišćenja i katastarska klasa | površina (m2) | vrsta zemljišta | Bruto površina pod objektima (m2) | Stepen zauzetosti | indeks izgrađenosti |
|-------------|---|---------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------|
| 2894/4 | zemljište pod zgradom-objektom ostalo veštački stvoreno nepl. | 1872 | gradsko građevinsko zemljište | 295 | 15.76% | 0.16 |
| 2894/6 | zemljište pod delom zgrade ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 274 | 58.55% | 0.59 |
| 2894/7 | zemljište pod delom zgrade ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 275 | 58.76% | 0.59 |
| 2894/8 | zemljište pod delom zgrade ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 274 | 58.5% | 0.59 |
| 2894/9 | ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 0 | - | 0 |
| 2894/10 | ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 0 | - | 0 |
| 2894/11 | ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 0 | - | 0 |
| 2894/12 | ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 0 | - | 0 |
| 2894/13 | ostalo veštački stvoreno nepl. | 468 | gradsko građevinsko zemljište | 0 | - | 0 |

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU

Postoji pristup na javnu saobraćajnicu. Priklučenje na svu komunalnu infrastrukturu izvesti prema uslovima nadležnih distributera.

TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

OBJEKATI:

A - manipulativna nadstrešnica iznad utovarno – istovarnog platoa spratnosti P+0

B - skladište gotovog proizvoda i ambalaže, spratnosti P+0

C - upravna zgrada, spratnosti P+1

LOKACIJA: Objekti su locirani u Beloj Crkvi, u Bloku 29, u sklopu kompleksa Industrijski park bela Crkva kat.parc.br. 2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 KO Bela Crkva.

POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

Kompleks Industrijski park je na Kat. parc. Broj: 2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11, 2894/12 i 2894/13 K.O. Bela Crkva.

Predmetna lokacija nalazi se u industrijskom parku. Sa severne strane predmetna lokacija je omeđena kompleksom Vila jezero, na istoku se nalazi bivša fabrika keramike, a na zapadu i jugu se nalaze Belocrkvanska jezera. Pristup lokaciji obezbeđen je direktno sa pristupnog puta, preko ulice Jezerske do regionalnog puta R-115 Kovin – Bela Crkva.

Postojeći objekti na lokaciji:

Proizvodno – skladišni objekat, prizemni u Beloj Crkvi, namenjen za proizvodnju kerozinskih kocki za potpalu vatre. Hala je slobodno stojeći objekat dimenzijama osnove 15.00x72.00 m i visinom u strehi oko 4.00m, u nižem delu proizvodnje i magacina i 4.85m u višem delu proizvodnog dela i nagibom krova 10%. Sadrži sledeće delove: Proizvodni deo, Magacin gotovih proizvoda, Prostor za pripremu sirovina i Pomoćne prostorije.

Na građevinskoj parceli su i sledeći objekti:

- Rezervoar sa sirovinom – kerozin R1 jedan rezervoar od 40m³, sa pratećom opremom povezan sa pretakalištem i proizvodnom opremom.
- Tankvana za rezervoar sa sirovinom – kerozin R1.
- Pretakalište
- Portirnica i saobraćajnice na lokaci

SADRŽAJ NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKATA:

Investitor FLAMMAT d.o.o. na lokaciji Bela Crkva, Kompleks Industrijski park se odlučio za izgradnju tri objekta za potrebe proširenja i skladištenja kapaciteta sirovina za proizvodnju kerozinskih kocki :

- Objekat označen sa "A", čija je izgradnja planirana u prvoj fazi, je manipulativna nadstrešnica, otvorena sa dve strane, iznad utovarno – istovarnog platoa P+0, površine 631,81m² koja povezuje proizvodnju sa skladištem gotovog proizvoda i ambalaže.
- Objekat označen sa "B", čija je izgradnja planirana u drugoj fazi, je skladište gotovog proizvoda i ambalaže, spratnosti P+0 i površine 1018,42m². Magacin gotovog proizvoda je gabarita 42x15m, a magacin ambalaže je gabarita 24x15m.
- Objekat označen sa "C", čija je izgradnja planirana u trećoj fazi, je upravna zgrada P+1, površine 256,13m.

Objekat "A"

Objekat „A“ je manipulativna nadstrešnica spratnosti P+0. Izgradnja ovog objekta predviđena je u 1. fazi. Objekat je pozicioniran između postojećeg proizvodnog objekta i budućeg objekta skladišta ambalaže i gotovog proizvoda. Funkcija objekta je zaštita od atmosferskih uslova otvoreni prostor komunikacije između objekta proizvodnje i budućeg skladišta.

Konstrukcija objekta je čelična skeletna, sa stubovima od vruće valjanih čeličnih profila i rešetkastim krovnim vezačima od čeličnih vruće valjanih profila. Glavni stubovi su na rasteru od 6,00m, raspon rešetkastih krovnih vezača je 20,50m, montiraju se na rasteru od 6,00m.

Objekat je fundiran na temeljnim stopama koje su povezane temeljnim (parapetnim) gredama i kontragredama, dimenzija prema statičkom proračunu.

Korisna visina u objektu do donjeg pojasa rešetkastog krovnog vezača je $h=4,75\text{m}$.

Fasadni zidovi na objektu su od horizontalnih vatrootpornih fasadnih panela $d=60\text{mm}$. Montiraju se zavrtnjima na konstrukciju stubova od vruće valjanih čeličnih profila.

Odvodnjavanje krovnih površina objekta vrši se putem visećih oluka dim. $24 \times 20\text{cm}$ od plastificiranog čelično- pocinkovanog lima razvijene širine r.š. $=70\text{cm}$ $d=0,6\text{mm}$ i olučnih vertikala dim. $12 \times 12\text{cm}$ (dve olučne vertikale) od plastificiranog pocinkovanog lima $d=0,6\text{mm}$ razvijene širine r.š. $=55\text{cm}$. Svi opšivi i spojevi krovnog pokrivača i oluka rade se plastificiranim čelično-pocinkovanim limom $d=0,6\text{mm}$. Voda sa betonskog platoa se odvodnjava linijski odvodni kanal ACO drain do zelene površine i upojne leje.

Kosi dvovodni krov, nagiba 10% pokriven je TR limom. Konstrukcija poda izgrađuje se u sledećim slojevima: postojeći sloj od nabijenog šljunka $d=20\text{cm}$, drobljenog kamena $d=10\text{cm}$, betonska podna ploča $d_p=15\text{cm}$ od betona MB40.

Objekat "B"

Objekat „B“ je skladište gotovog proizvoda i ambalaže, spratnosti P+0. Objekat je pozicioniran uz regulacione linije sa severne i istočne strane parcele. Objekat se sastoji iz dve celine odvojene PP zidom i PP vratima. Veći deo objekta namenjen je skladištu gotovog proizvoda, a manji skladištu ambalaže. Gotov proizvod se skladišti na paletama postavljenim direktno po podu objekta, u jednom nivou, sa ukupno predviđenih 297 paletnih mesta. Palete se slažu grupisane u 9 grupa sa po 33 palete. Skladištenje ambalaže je predviđeno na regalima, na ukupno 4 nivoa, tako da je kapacitet ovog dela skladišta 396 paletnih mesta.

Primarnu konstrukciju objekta čine montažni nosači od valjanih I profila – trozglojni luk promenljivog preseka. Svi elementi moraju biti premazani antikorozivnim sredstvima. Čelični elementi konstrukcije koji imaju zahtev na otpornost na požar zaštićuju se premazima otpornim na požar, sa odgovarajućim atestom proizvođača.

Predviđeni su temelji samci koji su u zoni ispod podne armirano – betonske ploče povezani armirano – betonskim zategama.

Primarna konstrukcija je dodatno učvršćena rožnjačama i spregovima kao i fasadnim riglama čime je olakšano formiranje i postavljanje fasadne PVC bravarije. Konstrukcija hale je projektovana da prihvati stalna opterećenja – sopstvenu težinu konstrukcije, obloga i instalacije kao i sva tehnološka opterećenja predviđena procesima proizvodnje. Modeliranje je urađeno tako da se vršio proračun sistema ramova u oba pravca.

Zatvaranje objekta je predviđeno fasadnim vatrootpornim panelima $d=10\text{cm}$ sa ispunom od kamene vune i krovnim panelima sa ispunom od mineralne vune i spoljnim završnim slojem od trapezastog lima ukupne $d=10\text{cm}$.

Magacin ambalaže je od magacina gotovih proizvoda odvojen protivpožarnim zidom od YTONG blokova $d=25\text{cm}$. Zid je malterisan produžnim malterom. Vrata između magacina su otporna na požar 60 minuta (F60).

Završni pod je od ferobetona $d=5\text{mm}$ sive boje, izgrađuje (betonira) se zajedno sa podnom pločom od betona MB30 $d=15\text{cm}$, dilatacione fuge širine 6-8mm rezati po projektu, dva do šest dana po izradi košuljice od ferobetona. Dilatacione fuge ispuniti trajno elastičnim kitom.

U objektu Skladište za polimernu ambalažu predviđene su instalacije slabe i jake struje, sa priključenjem na postojeću elektroenergetsku instalaciju u industrijskom krugu, hidrotehničke instalacije - instalacija vodovoda- unutrašnja hidrantska mreža, sa priključenjem na postojeću spoljnu instalaciju vodovoda- spoljnu hidrantsku mrežu.

Objekat "C"

Objekat „C“ je upravna zgrada spratnosti P+1. Objekat je pozicioniran sa severne strane postojećeg proizvodnog objekta uz zapadnu regulacionu liniju. Objekat predstavlja nezavisnu celinu sa posebnim ulazom sa partera proizvodnog kompleksa. U prizemlju objekta predviđene su sledeće prostorije: ulazni hol, kancelarija, sala za sastanke, kantina, ostava i toaleti, a na spratu: menadžerska kancelarija, hodnik, ostava i laboratorija.

Objekat je masivnog konstruktivnog sklopa, fundiran na temeljnim trakama različitih širina. Svi zidovi su ukrućeni sa horizontalnim armirano-betonskim serklažima i gredama MB20.

Međuspratna i krovna tavanica su armirano-betonske, „Fert“ mk tavanica sa betonom MB20, dp=16+4=20cm.

Stepenišna ploča, debljine 15cm, armira se prema statičkom proračunu i izrađuje u drvenoj oplati.

Fasadni zidovi su od opekarskog giter bloka dimenzija 19/19/25cm, zidanih u produžnom malteru okrenutih tako da je debljina zida dz=25cm, termoizolacionog sloja od kamene vune d=12cm, ventilisanog prostora i obloge od kompozitnih ploča na metalnoj podkonstrukciji; ukupna debljina zida je dz=46cm. Zidovi su sa unutrašnje strane malterisani produžnim malterom M2, sa spoljne strane je termička fasada.

Pregradni zidovi od gips kartonskih ploča.

Krov je ravan i neprohodan sa nagibom od 2%.

Spoljna stolarija izrađena je od eloksiranih aluminijumskih profila sa termoprekidom zastakljena termoizolacionim niskoemisionim dvostrukim staklom d=4+12+4mm punjenim argonom.

Unutrašnja stolarija izrađena je od medijapana bojena poliuretanskom bojom, kitovana i prskana u radionici u belom tonu u polumatu, opremljena svim potrebnim okovima, bravama i podnim odbojnicima.

Unutrašnji zidovi su bojeni disperzivnom bojom, kao i plafoni preko tankoslojnog maltera, odnosno gletovanih malterisanih plafona i spuštenih plafona od rigips ploča sa čeličnom potkonstrukcijom. Spušteni plafon u sanitarnim blokovima je od vlagootpornih rigips ploča.

Pod u prizemlju ima termičku zaštitu od Stirodur XPS ploča d=10cm, postavljenih preko hidroizolacionog premaza podne betonske ploče i PE folije. Preko termoizolacije postavljena je PE folija i izrađena cementna košuljica u vidu plivajućeg poda, sa ostavljenom dilatacijom 1cm uz zidove.

Pod sprata ima postavljenu zvučnu izolaciju od stiropor ploča d=10mm postavljenih preko AB međuspratne konstrukcije. Preko zvučne izolacije je postavljena PVC folija i izrađena cementna košuljica u vidu plivajućeg poda.

Horizontalna hidroizolacija podne ploče i zidova je Kondor 3 i preko PE folija. U sanitarnim čvorovima je predviđena izrada hidroizolacije podne ploče od varena dva sloja Kondorfleksa V4.

U sanitarnim čvorovima je predviđena izrada hidroizolacionog zaptivnog premaza preko cementne košuljice, elastomernom tečnom membranom Isomat SL 17, podova kompletno i zidova do visine 20cm a oko kade i na spoljnim zidovima do plafona.

Odgovorni urbanista:

dipl.inž.arh. Milorad N. Ćirić

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

objekat : Izgradnja manipulativne nadstrešnice, skladišta i upravne zgrade
investitor: „Flammat“ d.o.o. Dimitrija Tucovića br.52, Beograd
lokacija: Jezerska bb, Bela Crkva, K.P.2894/4, 2894/6, 2894/7, 2894/8, 2894/9, 2894/10, 2894/11,
2894/12 I 2894/13 K.O. Bela Crkva
projektant: »Mont Metal SN« doo, Žarka Zrenjanina 9a, Vršac



2. IDEJNO REŠENJE