

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ДОГРАДЊУ СКЛАДИШТА ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА
НА КАТ. ПАРЦ. БРОЈ 8714/1 КО КОВИН

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Владислава Живановић Ристовић
дипл. инж. арх.



ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:
Стефан Хаџи Арсеновић
мастер инж. урб.


Стефан Хаџи Арсеновић ПР
АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ
СТУДИО ТЕСЕРАКТ
ЛОЗНИЦА

Београд-Ковин, фебруар 2025.



TESERAKT

ПРЕДМЕТ: Урбанистички пројекат за доградњу складишта пољопривредних производа на кат. парц. број 8714/1 КО Ковин

НАРУЧИЛАЦ: АРГОПРОДУКТ Д.О.О.
Карађорђева бр. 65, 34242 Бумбарево Брдо

ОБРАЂИВАЧ: Студио ТЕСЕРАКТ
Светог Саве бр. 12/6, Лозница
Цвијићева бр. 60/8, Палилула, Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Владислава Живановић Ристовић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 0309 03

САРАДНИЦИ: Милица Хаџи Арсеновић, мастер инж. урб.
Стефан Хаџи Арсеновић, мастер инж. урб.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА: Биро за пројектовање "К-ПРОЈЕКТ Smederevo"
Одговорни пројектант: Добрица Ђурчиновић, дипл.грађ.инж.



ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ОБРАЂИВАЧА:


Стефан Хаџи Арсеновић ПР
АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ
СТУДИО ТЕСЕРАКТ
ЛОЗНИЦА

Стефан Хаџи Арсеновић, маст.инж.урб.



САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Извод из регистра привредних субјеката
Решење о именовању одговорног урбанисте
Копија лиценце одговорног урбанисте
Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1
2.1. Приказ из Плана генералне регулације за насељено место Ковин од значаја за израду Урбанистичког пројекта	2
3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
4.1. Карактеристике локације и окружења	5
4.2. Карактеристике саобраћаја	6
4.3. Карактеристике инфраструктурних система	6
5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	6
5.1. Намена	6
5.2. Регулационо решење	7
5.3. Нивелационо решење	8
5.4. Начин прикључења на саобраћајну мрежу	9
5.5. Саобраћајно решење комплекса и начин паркирања возила	10
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	11
6.1. Биланс остварених површина	11
6.2. Урбанистички показатељи	12
6.3. Спратност и висина објеката	12
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	12
7.1. Начин ограђивања парцеле	13
8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	13
8.1. Водоводна мрежа	13
8.2. Канализациона мрежа	14
8.3. Одвођење атмосферских вода	14
8.4. Електроенергетска мрежа	15
8.5. Телекомуникациона мрежа	15
8.6. Дистрибутивна гасоводна мрежа	16
9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА	16
10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	17
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	17
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	18

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	20
14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ	21
15. ТЕХНИЧКИ ОПИС	21
16. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ	23
17. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	23

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 0.0 Приказ шире локације и извод из планског основа
- 0.1 Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања
- 0.2 Регулационо нивелационо и саобраћајно решење
- 0.3 Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем

1.0 Идејно решење објекта, израђено од стране Бироа за пројектовање К-РОЈЕКТ Smederevo, одговорни пројектант Добрица Ђурчиновић, дипл.грађ.инж., лиценца број 310 5625 03

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Информација о локацији, број 353-59/2021-IV од 3.11.2020. године
- Катастарско топографски план, израђен од Бироа за геодетске услуге „ГБ ГЕО-ЛЕВЕЛ“, јун 2024. године
- Услови за пројектовање и прикључење, Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Панчево, број 8С.1.1.0.-D.07.15.-528197-24/2 од 29.11.2024. године
- Урбанистички услови, ЈП за послове дистрибуције гаса „Ковин-гас“ Ковин, број 02-659/01-24 од 23.7.2024. године

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000158756533

Регистар привредних субјеката

БП 101868/2019

Датум, 20.08.2019. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Стефан Хаџи Арсеновић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Стефан Хаџи Арсеновић пр Архитектонска делатност Студио Тесеракт Лозница

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Стефан Хаџи Арсеновић

ЈМБГ: 2304994773611

Пословно име предузетника:

Стефан Хаџи Арсеновић пр Архитектонска делатност Студио Тесеракт Лозница

Скраћено пословно име предузетника: Стефан Хаџи Арсеновић пр Студио Тесеракт

Пословно седиште: Светог Саве 12, спрат 2, стан 6, Лозница, Србија

Регистарски број/Матични број: 65532832

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 111604122

Почетак обављања делатности: 20.08.2019 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем поште: Симе Игуманова 66, спрат 5, стан 2Т, Београд-Врачар, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.08.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 101868/2019, за регистрацију:

Стефан Хаџи Арсеновић пр Архитектонска делатност Студио Тесеракт Лозница

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 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, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), доноси се:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте

За руковођење изработом **Урбанистичког пројекта за доградњу складишта пољопривредних производа на кат. парц. број 8714/1 К.О. Ковин** одређује се одговорни урбаниста:

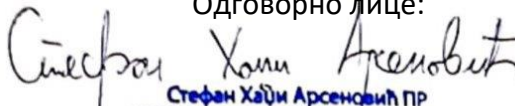
Владислава Живановић Ристовић, дипл.инж.арх.

Лиценца број: 200 0309 03

Именована испуњава законске услове у погледу стручне спреме, професионалне квалификације и личне лиценце за руковођење изработом урбанистичко-техничких докумената у складу са чланом 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 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, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Именована је дужна да се при изради предметне документације придржава важећих законских прописа, планске документације, техничких прописа, норматива и стандарда, као и остале документације на основу које се израђује Урбанистички пројекат.

Београд, фебруар 2025. године

Одговорно лице:


Стефан Хаџи Арсеновић ПР
АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ
СТУДИО ТЕСЕРАКТ
ЛОЗНИЦА

Стефан Хаџи Арсеновић



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

Владислава Ж. Живановић-Ристовић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1102968765036

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0309 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), дајем:

ИЗЈАВУ

Да је **Урбанистички пројекат за доградњу складишта пољопривредних производа на кат. парц. бр. број 8714/1 К.О. Ковин** израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 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, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019),
- Планом генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 18/2012 и 1/2019).

Београд, фебруар 2025. године

Одговорни урбаниста:



Владислава Живановић Ристовић, дипл.инж.арх.

Лиценца број: 200 0309 03

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ДОГРАДЊУ СКЛАДИШТА ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА НА КАТ. ПАРЦ. БРОЈ 8714/1 КО КОВИН

1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за доградњу складишта пољопривредних производа на кат. парц. број 8714/1 КО Ковин приступа се на основу иницијативе предузећа за производњу, промет и услуге АГРОПРОДУКТ ДОО, Карађорђева 65, 34242, Бумбарово Брдо, у чијем је власништву предметна парцела, а које је уједно и инвеститор Урбанистичког пројекта.

У оквиру складишта пољопривредних производа на предметној парцели налазе се постојећи објекти подног складишта, пријемног бункера (кир рампа), сушаре, једна тампон ћелија, три силос ћелије, као и управна зграда уз коју се налази и колска вага. Наведени објекти су изграђени на основу издатих аката за изградњу у складу са раније израђеним (фебруар 2022. године) и потврђеним Урбанистичким пројектом за предметну локацију. Након реализације наведених изграђених објеката, који представљају део тада планираног комплекса складишта пољопривредних производа, инвеститор је делимично изменио планирану организацију комплекса, односно настала је потреба за реорганизацијом наредних, неизграђених фаза, због чега није била могућа даља примена претходно потврђеног Урбанистичког пројекта, већ се приступило изради новог урбанистичко-техничког документа, ради заокруживања целокупног комплекса према пословним потребама инвеститора. У складу са наведеним, предмет овог Урбанистичког пројекта јесте урбанистичко-архитектонска разрада локације у циљу доградње нових садржаја и проширења складишних капацитета предметног комплекса.

Предметни Урбанистички пројекат израђује се на основу исказаних потреба инвеститора, карактеристика локације и њене постојеће опремљености, захтева за додатним инфраструктурним опремањем и расположивих капацитета инфраструктуре у окружењу, услова надлежних предузећа и институција прибављених у поступку израде Урбанистичког пројекта, а све у складу са важећим планским документом.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за доградњу складишта пољопривредних производа на кат. парц. бр. 8714/1 КО Ковин је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 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, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),

- 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 за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020 и 19/2021).

2.1. Приказ из Плана генералне регулације за насељено место Ковин од значаја за израду Урбанистичког пројекта

Према Информацији о локацији број 353-59/2021-IV од 03.11.2020. године, издатој од Одељења за урбанизам и стамбено комуналне послове Општинске управе Ковин, а у складу са Планским документом, кат. парц. бр. 8714/1 КО Ковин се налази у градском грађевинском подручју насеља Ковин, на површинама за остале намене, у планираној радној зони - у Блоку број 46 у оквиру ког су планиране радна зона и сервисна саобраћајница.

У оквиру *Општих правила уређења и грађења за радне зоне и комплексе* дефинисано је да би у оквиру југозападне радне зоне која заузима површину између стамбеног дела насеља, планиране железничке пруге према Смедереву и планиране луке, требало формирати веће комплексе и производњу, која мора бити потпуно одвојена од других насељских садржаја, уз задовољење услова заштите животне средине. Пословне делатности које се могу одвијати у овој зони јесу све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, као што су: млинови, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног, затим делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично, у шта спада и предметно складиште прехрамбених производа.

У оквиру поглавља 2.2.7. *Опис блокова* дефинисани су основни урбанистички параметри за блок 46 у оквиру ког се налази предметна парцела, који гласе:

- Индекс заузетости парцеле (радног комплекса): 70%
- Спратност објекта:
 - пословни објекти: максимално П+1+Пк
 - производни објекти: у складу са технолошким захтевима
 - складишни објекти: максимално П+1
 - помоћни објекти: максимално П

Правилима за изградњу у радној зони наводи се следеће:

Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена:

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња, између осталог, и складишних објеката и силоса. Уз главне објекте на грађевинској парцели дозвољена је изградња других објеката у виду помоћних објеката, портирнице, чуварске и

вагарске кућице, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, МРС, објектата за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, итд. Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле:

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле и не може бити мања од 1.000 m², а за зону чисте индустрије 1.500 m².

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m, док минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле износи 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- индекс заузетости парцеле максимум 70%;
- озелењене површине минимум 30%.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта:

- пословни објекат је од П (приземље) до максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност, када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат), укупна висина објекта је 9,0 m, с тим да може бити и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је максимум П (приземље), максималне висине 4,0 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката.

Ограђивање:

Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,5 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. На парцелама где се граде производни објекти, поред ограде обавезна је и жива зелена ограда која се сади на минимум 1,0 m од границе парцеле.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Инфраструктурни објекти - трафостанице за сопствене потребе, као и објекте за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенске носаче, градити према условима датим у овом Плану.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на јавну канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,5 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице 6,0 m за двосмерно кретање возила;
- коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај;
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило минимум 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0,6 m² по бициклу.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора.

Смештај теретних возила и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта представља кат. парц. бр. 8714/1 КО Ковин. Површина парцеле, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 22.861 m² (2,29 ha).

Парцела се налази на угаоној позицији у оквиру блока 46, у његовом северном делу, и оивичена је са две стране пацелама јавних саобраћајница - к.п. бр. 10742 (државни пут I6 реда) са западне стране и к.п. бр. 10645/1 (некатегорисани пут у јавној својини) са југоисточне стране, док је са североисточне стране парцела оивичена каналом, односно к.п. бр. 10412/1.

4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Карактеристике локације и окружења

Локација Урбанистичког пројекта на кат. парц. бр. 8714/1 налази се у северном делу радне зоне, који се простире југозападно од стамбеног дела насеља, у правцу према реци Дунав и Смедереву. Локација се налази непосредно уз државни пут I6 реда бр. 14 (Панчево-Ковин-Раља-веза са државним путем број 33), к.п. 10742, као и уз некатегорисани пут у јавној својини Општине Ковин, на к.п. бр. 10645/1, са кога се остварује колски приступ локацији и преко ког предметна локација остварује везу, како са стамбеним делом насеља, тако и са државним путем.

Катастарска парцела 8714/1 има облик неправилног кружног исечка, који са западне стране прати закривљену трасу државног пута на к.п. 10742, док је са североисточне и југоисточне стране оивичена праволинијским правцима некатегорисаног пута (к.п. бр. 10645/1) и канала (к.п. бр. 10412/1). Парцела се доминантно простире у правцу север - југ, а терен у оквиру ње је раван, са укупном максималном денивелацијом, односно падом од југа према северу - око 1 m (од 68,67 m_{пв} у југоисточном делу парцеле, до 67,65 m_{пв} у северном делу).

На парцели се налазе изграђени објекти у функцији складишта пољопривредних производа, и то: подно складиште, пријемни бункер, сушара, тампон ћелија и три силос ћелије у централном делу парцеле, као и управна зграда уз коју се налази колска вага у јужном делу, непосредно уз колски приступ комплексу са некатегорисаног пута на к.п. бр. 10645/1.

У окружењу предметне локације, иако се ради о планираној радној зони у грађевинском земљишту, највећим делом се налазе неизграђене парцеле које су тренутно пољопривредно земљиште, са изузетком непосредног окружења на североисточној страни где је започета изградња радног комплекса.

4.2. Карактеристике саобраћаја

Предметна парцела остварује приступ са некатегорисаног пута у јавној својини Општине Ковин, на к.п. бр. 10645/1, са којим се граничи на југоисточној страни, у ширини фронта према овом путу од око 188 m. Постојећи приступ парцели са некатегорисаног пута формиран је на основу услова за саобраћајни прикључак које је утврдила Општинска управа општине Ковин, Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове у поступку израде раније потврђеног Урбанистичког пројекта (број 344-64/2021-IV од 10.12.2021. године). Преко наведеног некатегорисаног пута предметни комплекс остварује везу са стамбеним делом насеља у правцу североистока, као и са државним путем Iб реда бр. 14 (к.п. бр. 10742), са којим се комплекс граничи на западној страни, али на који не остварује директан приступ. Просечна ширина некатегорисаног пута износи око 5 m.

4.3. Карактеристике инфраструктурних система

Шире окружење предметне локације је делимично инфраструктурно опремљено, односно изграђен је део инфраструктуре (из правца стамбеног дела насеља, североисточно од предметне локације), као нпр. електроенергетска, ТК мрежа, у релативној близини и дистрибутивна гасоводна мрежа, док водоводна и канализациона мрежа нису изграђене. Предметна парцела је делимично инфраструктурно опремљена (с обзиром да комплекс још увек није у потпуности заокружен), а комплетно опремање ће се извршити након изградње свих планираних садржаја у складу са овим Урбанистичким пројектом.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

5.1. Намена

На кат. парц. бр. 8714/1 предвиђено је задржавање свих до сада изграђених објеката: подно складиште, пријемни бункер, сушара, тампон ћелија и три силос ћелије у централном делу парцеле, као и управна зграда уз коју се налази колска вага у јужном делу, непосредно уз колски улаз.

Уз ове објекте, Урбанистичким пројектом је на парцели предвиђено следеће:

- изградња још једног подног складишта у северном делу парцеле;
- изградња две додатне сило ћелије;
- изградња гасне мерно-регулационе станице са интерним разводом гасне мреже до постојећих и планираних објеката
- изградња трансформаторске станице за снабдевање комплекса електричном енергијом
- уређење саобраћајних и манипулативних површина и комплетирање инфраструктурног опремања парцеле.

Ново подно складиште планирано је ради повећања капацитета за складиштење пољопривредних производа. Положај складишта предвиђен је северозападно у наставку

постојеће групације објеката у средишњем делу парцеле (постојеће подно складиште, пријемни бункер, сушара, постојећа тампон ћелија и сило ћелије). Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015) складиште је класификовано у категорију В, класификациони број 125222). Планирано складиште је спољних димензија 70,40x21,0 m и бруто површине 1.478,40 m². Са постојећим складиштем површине 1.220,0 m² остварује се укупан капацитет складишта у комплексу од непуних 3.000 m² (2.698,0 m²).

Додатне сило ћелије предвиђене су у зони око постојећег пријемног бункера, у близини већ подигнутих силоса. Пречник планираних сило ћелија је 8,30 m, а према горе наведеном Правилнику сврстане су у категорију Г, класификациони број 125213.

Поред наведених објеката у функцији основне делатности у комплексу, тј. складиштења пољопривредних производа, на парцели је предвиђена и изградња сопствене гасне мерно-регулационе станице (МРС) капацитета до 400 m³/h, у сврху коришћења природног гаса за различите потребе у комплексу. Мерно-регулациона станица је према условима надлежног имаоца јавних овлашћења лоцирана у крајњем северном делу парцеле. Димензије овог објекта ближе ће се дефинисати у фази израде техничке документације, на основу детаљних услова предузећа које испоручује природни гас, а искуствено ови објекти су типски монтажни и малих димензија. Трансфор-маторска станица (ТС) је планирана ради снабдевања комплекса довољном количином електричне енергије за све технолошке и друге потребе, а према издатим условима надлежног оператора дистрибутивног система. Планирана површина ТС је оквирно 25,0 m².

Уз изградњу свих горе побројаних садржаја, Урбанистичким пројектом се предвиђа и уређење парцеле: изградња интерне саобраћајнице и манипулативне површине око изграђене групације објеката, за које је већ извршено планирање терена, али и платоа око новог планираног подног складишта, затим комплетирање интерне инфраструктуре, као и озелењавање слободних, неизграђених и незастртих површина.

5.2. Регулационо решење

Предметна кат. парц. бр. 8714/1 са све своје три стране се граничи са површинама јавне намене - са западне стране са парцелом државног пута Iб реда бр. 14 (к.п. бр. 10742), са југоисточне стране са парцелом некатегорисаног пута у јавној својини (к.п. бр. 10645/1), а са североисточне стране парцелом канала (к.п. бр. 10412/1).

Урбанистичким пројектом се не мења положај регулационих линија предметне парцеле према наведеним површинама јавне намене.

Према правилима грађења у Плану генералне регулације за насељено место Ковин, грађевинска линија у оквиру радног комплекса у радној зони поставља се на минимално 5,0 m удаљености од регулационе линије. На западној страни, на којој се парцела граничи

са државним путем ДП Іб 14, рефернетно је удаљење од земљишног појаса овог пута, које износи 20,0 m.

Положај планираног новог подног складишта, које се лоцира севрозападно од постојећих изграђених објеката у комплексу, предвиђен је својим најближим делом на удаљењу од 9,40 m од западне регулације парцеле према државном путу, чиме је испоштовано и удаљење грађевинске линије од овог пута од 20,0 m. На североисточној страни положај објекта је планиран на 13,0 m од регулације парцеле према каналу на к.п. бр. 10412/1, што је више од прописаног минималног удаљења грађевинске линије од 5,0 m. На југоисточној страни положај грађевинске линије дефинише позиција изграђене управне зграде на 13,40 m удаљености од регулације према некатегорисаном путу на к.п. бр. 10645/1, чиме је такође испоштовано плански дефинисано минимално удаљење грађевинске од регулационе линије.

Ново подно складиште планирано је на удаљењу од 10,0 m северозападно од најближих изграђених објеката на парцели, односно од објекта сушаре.

Најближа нова сило ћелија планирана је на 33,0 m удаљености од западне регулације парцеле према државном путу, док су постојеће ћелије постављене на најближем удаљењу од 44,35 m.

Планирани инфраструктурни објекти - трансформаторска станица и гасна мерно регулациона станица - у складу са планским документом могу се постављати у појасу између грађевинске и регулационе линије. Овим Урбанистичким пројектом њихова позиција је одређена условима надлежних ималаца јавних овлашћења, којима је за трансформаторску станицу прописано да треба да буде постављена уз саму регулациону линију, односно границу парцеле са јавном површином, док је управљач гасоводне инфраструктуре дефинисао положај мерно регулационе станице у крајњем северном делу парцеле, на позицији најближој постојећој дистрибутивној гасоводној мрежи.

Регулационо решење и референтна удаљења објеката на парцели приказани су на графичком прилогу бр. 0.2. - Регулационо нивелационо и саобраћајно решење. У даљој фази спровођења Урбанистичког пројекта, приликом израде техничке документације за планиране објекте, може доћи до мањих одступања у погледу положаја и димензија планираних објеката, при чему се не могу прекорачити општи минимуми удаљења од регулационих линија, дефинисани планским документом и Урбанистичким пројектом.

5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење планираних објеката и површина на предметној парцели условљено је конфигурацијом терена, технолошким захтевима, као и постојећом нивелацијом изграђених објеката и испланираних површина на парцели.

Постојеће изграђено подно складиште постављено је у начелу на коти испланираног терена - 68,33 до 68,46 mпv. Око изграђеног складишта и осталих изграђених објеката овог комплекса нису у потпуности изведени спољни платои и површине, већ је испланиран терен за њихову завршну облогу.

У складу са овим и планирано ново подно складиште на северозападној страни од постојеће групације објеката предвиђено је у начелу такође на коти терена који у овом делу варира од око 68,30 mпv на јужној страни и пада до око 67,90 mпv на северној страни.

Платои око постојећих и планираног објекта у функцији складиштења предвиђени су као јединствена, повезана површина која омогућава транспорт и манипулисање пољо-привредним производима. Нивелација платоа предвиђена је, као и нивелација подних складишта, усаглашено са затеченом конфигурацијом терена, при чему платои треба да имају минимални пад од објекта (начелно 0,5-1,5%) у циљу одводњавања.

У јужном делу парцеле, у зони око колског улаза и уз планирану интерну колску комуникацију изграђен је управни објекат око кога је такође предвиђено формирање платоа, нивелацијски усаглашеног пре свега са нивелацијом интерне колске комуникације, али и са конфигурацијом околног терена, орјентационо на коти 68,30 mпv.

Изван играђених и уређених, тј. застртих површина, остали делови парцеле задржавају постојећу нивелацију.

Генерално нивелационо решење, дато у Урбанистичком пројекту, приказано је на графичком прилогу бр. 0.2. - Регулационо нивелационо и саобраћајно решење. Детаљна нивелација нових објеката и уређених површина на парцели дефинисаће се у даљој фази израде техничке документације, а према принципима дефинисаним у Урбанистичком пројекту.

5.4. Начин прикључења на саобраћајну мрежу

Колски улаз у комплекс формиран је са постојећег некатегорисаног пута на к.п. бр. 10645/1, и то у крајњем јужном делу парцеле, у складу са условима које је утврдила Општинска управа општине Ковин, Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове у поступку израде раније потврђеног Урбанистичког пројекта (услови број 344-64/2021-IV од 10.12.2021. године). Улаз је формиран са ширином од 9,70 m, намењен за двосмерни саобраћај, по принципу улаз-излаз. Како саобраћајна површина самог колског улаза, као и интерна колска саобраћајница, нису у потпуности грађевински завршене, већ је извршено планирање терена за њихову изградњу, није у грађевинском смислу у потпуности изграђен ни сам саобраћајни прикључак. Према горе наведеним раније издатим условима, прикључак ће се формирати управно на трасу некатегорисаног пута, а полупречници радијуса кривина предвиђени су на 9,0 m, чиме се обезбеђује проходност меродавног возила (теретно возило).

У нивелационом смислу саобраћајни прикључак је планиран тако да се уклопи у постојећу нивелацију некатегорисаног пута, орјентационо на коти 68,90 mnn, а даље у унутрашњости парцеле са нивелацијом саобраћајних и манипулативних површина. Како је постојећа нивелација некатегорисаног пута на вишој коти од предметне к.п. бр. 8714/1, нивелацијом интерне саобраћајнице на парцели, која прати конфигурацију терена, неће бити угрожен некатегорисани пут од атмосферских вода са парцеле.

5.5. Саобраћајно решење комплекса и начин паркирања возила

Саобраћајно решење унутар предметног комплекса предвиђено је већ трасираном интерном колском комуникацијом која од улаза у парцелу, дуж југоисточне границе, паралелно са некатегорисаним путем, води до планираног манипулативног платоа око објеката у функцији складиштења пољопривредних производа. Интерна саобраћајница је укупне дужине око 102,0 m, а планирани профил предвиђен је тако да обезбреди кретање свих врста возила чије се саобраћање очекује у комплексу. У североисточном делу, у профилу саобраћајнице је изведена колска вага на којој се врши мерење возила са производима приликом изласка из комплекса. Паралелно са колском вагом је предвиђена саобраћајна трака ширине 5,0 m за кретање осталих возила, тако да је укупна ширина комуникације у овом делу планирана на 10,30 m. У југозападном делу, према колском улазу у парцелу, комуникација има планирану укупну ширину 11,70 m.

У нивелационом смислу саобраћајница је планирана тако да прати затечену конфигурацију терена на парцели, али и да се уклопи у постојећу нивелацију некатерисаног пута на месту саобраћајног прикључка, односно улаза у парцелу (орјентационо на коти 68,90 mnn) и у планирану нивелацију манипулативног платоа испред постојећег подног складишта и сило ћелија (орјентационо на 68,50 mnn).

Манипулативни плато око изграђених објеката (постојеће подно складиште, сило ћелије, пријемни бункер, сушара, тампон ћелија) представља пространу површину која се протеже на југоисточној и североисточној страни готово до граница парцеле, док на северозападној страни има ширину минимално 10,0 m (до најближих објеката), а на југозападној страни минимално 12,0 m. Плато око новог подног складишта предвиђен је у наставку горе наведеног платоа, северозападно од изграђених објеката. Плато окружује ново подно складиште са планираном манипулативном ширином од 3,50 m на североисточној и северозападној страни и 7,0 m на југоисточној страни.

Организовано паркирање возила за потребе комплекса предвиђено је за путничка возила запослених, док се за теретна возила која довозе и одвозе пољопривредне производе не предвиђа дуже задржавање, а за краћа задржавања постоје расположиве слободне површине на манипулативном платоу, уз његове рубове. За паркирање путничких возила Планом генералне регулације није прописан критеријум за намену складишта, већ за пословне објекте, и то 1 ПМ / 70 m² корисне површине. У предметном комплексу према овом критеријуму референтан је управни објекат, са површином од 106,60 m², према чему би требало обезбедити 2 ПМ. Међутим, Урбанистичким пројектом је на парцели предвиђен

простор за паркирање укупно 14 возила, од чега једно возило за лица са инвалидитетом (према критеријуму из Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, „Службени гласник РС“, број 22/2015, према коме најмање 5% места треба да буде предвиђено за ова возила). Паркирање је организовано са северозападне стране интерне колске саобраћајнице, између улаза у парцелу и управне зграде, и то као управно паркирање (под 90°). Паркинг места су стандардних димензија, 2,50x5,0 m, а паркинг место за возило лоца са инвалидитетом 3,70x5,0 m.

Све саобраћајне и манипулативне површине на парцели предвиђене су са конструкцијом за средње тешки саобраћај и завршним слојем од асфалт бетона, а разграничење од околних зелених површина предвиђено је стандардним бетонским ивичњацима.

Начин одводњавања манипулативних и саобраћајних површина приказан је у поглављу 8.3. *Одвођење атмосферских вода.*

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. Биланс остварених површина

Површина кат. Парц. бр. 8714/1 износи 22.861 m² (2,29 ha).

Укупна бруто површина изграђених објеката на парцели је 2.179,70 m², а њихова структура је следећа:

- постојеће подно складиште: 1.220,0 m²
- пријемни бункер / кип рампа: 381,45 m²
- сушара: 71,15 m²
- тампон ћелија: 36,80 m²
- сило ћелије (укупно): 363,70 m²
- управна зграда: 106,60 m²

Површина планираног новог подног складишта је 1.478,40 m².

Површина две нове сило ћелије је укупно 106,80 m² (2x53,40 m²).

Планирана површина трансформаторске станице износи оквирно 25,0 m².

Укупна површина свих постојећих и планираних објеката на парцели је: 3.789,90 m² (у ову површину није урачуната површина објекта за МРС, која није позната у овом тренутку, али која неће битно утицати на укупну бруто изграђену површину на парцели).

Све манипулативне и саобраћајне површине (укључујући и паркинг површину) заузимају укупно 7.494,40 m², што износи 32,78% укупне површине парцеле.

Слободне неизграђене и незастрте површине на парцели, које се планирају за озелењавање, заузимају 11.576,70 m², што представља 50,64% њене укупне површине.

6.2. Урбанистички показатељи

На основу површина свих изграђених и планираних садржаја на парцели, остварени урбанистички показатељи су следећи:

- индекс заузетости парцеле: $C = 16,57\%$ ($3.789,90/22.861 \times 100$), што је знатно испод максимално прописане заузетости у правилима грађења у Плану генералне регулације за предметну зону (70%);
- заступљеност зелених површина: 50,64%, што је изнад минимума прописаног правилима за предметну зону у планском документу (30%).

6.3. Спратност и висина објеката

Спратност подних складишта, како изграђеног тако и новог, је П (приземље). Висина слемена изграђеног подног складишта је 11,0 m, а висина планираног новог подног складишта је 10,0 m.

Изграђена управна зграда је спратности П (приземље).

Висина изграђених сило ћелија је 28,0 m, док се две нове сило ћелије планирају са висином 15,50 m.

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне неизграђене и незастрте површине у комплексу заузимају укупно 11.576,70 m² и комплетно су предвиђене за озелењавање. Озелењавање је предвиђено преваходно затрављивањем, односно задржавањем постојећег травнатог покривача, док је према условима за озелењавање из Плана генералне регулације по ободу комплекса у радној зони потребно формирати заштитне зелене појасе. У складу са овим, на предметној парцели је уз регулацију према државном путу на западној страни, према некатегорисаном путу на југоисточној страни и на расположивом делу уз регулацију према каналу на северо-источној страни, на удаљењу минимално 1,0 m од ограде комплекса, предвиђено формирање континуираних дрвореда са улогом еколошке и санитарно-хигијенске заштите. Оваквом позицијом дрворед је усаглашен са положајем планиране инфраструктуре на парцели. Дрворед је планиран са комбинацијом одговарајућих листопадних и четинарских врста, како би се његова заштитна функција обезбедила током целе године. За садни материјал у начелу је предвиђено коришћење аутохтоних и неинвазивних врста, отпорних на услове средине, са адекватном формом корена која неће угрозити објекте и површине на парцели. Прецизно решење уређења зелених површина, избор врста, број и распоред садног материјала утврдиће се у фази даље разраде и реализације садржаја на парцели.

7.1. Начин ограђивања парцеле

Урбанистичким пројектом предвиђено је комплетно ограђивање предметне кат. парц. бр. 8714/1, у складу са условима прописаним Планом генералне регулације.

Ограда је у начелу планирана као транспарентна, висине до 2,20m, постављена на бетонски подзид висине максимално 0,5 m или директно на тло, преко челичних стубова. На месту колског улаза у комплекс предвиђено је формирање клизне улазне капије ради контроле улаза и излаза. Елементи оградe, као и улазне капије, предвиђени су у целости унутар границе парцеле.

8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

8.1. Водоводна мрежа

С обзиром да на предметној локацији тренутно не постоје услови за прикључење на градску водоводну мрежу, за снабдевање комплекса водом предвиђена је изградња одвојених резервоара за санитарну воду и за техничку воду, односно за напајање хидрантске мреже. Резервоари су предвиђени у јужном делу парцеле, у залеђу изграђене управне зграде.

Капацитет резервоара за санитарну воду биће одређен у даљој фази израде техничке документације, на основу стварних потреба броја запослених и процеса рада, као и начина и динамике пуњења. Санитарном водом из резервоара предвиђено је снабдевање управне зграде, и то планираном мрежом од полиетиленских цеви $\varnothing 40\text{mm}$.

У близини резервоара за санитарну воду предвиђено је постављање подземног или надземног резервоара (цистерне) за техничку воду за снабдевање хидрантске мреже са одговарајућом опремом за обезбеђивање притиска у мрежи. Врста и капацитет резервоара одредиће се у даљој фази техничке разраде на основу детаљне конфигурације хидрантске мреже и прорачуна стварно потребних количина воде за гашење пожара. Од резервоара је предвиђена изградња прстенасте спољашње хидрантске мреже од ПВЦ цеви пречника минимално $\varnothing 100\text{ mm}$ око свих постојећих и планираног објекта, са потребним бројем надземних или подземних хидраната, пречника минимално $\varnothing 80\text{ mm}$.

Предлог решења снабдевања санитарном и техничком водом у комплексу приказан је на графичком прилогу бр. 0.3. - Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем, а прецизне трасе, као и детаљна техничка решења дефинисаће се у фази израде техничке документације.

8.2. Канализациона мрежа

На предметној локацији тренутно не постоје услови за прикључење комплекса на градску мрежу фекалне канализације, те је у складу са условима из Плана генералне регулације на парцели предвиђена изградња сопственог система за евакуацију фекалних отпадних вода.

Евакуисање фекалних вода предвиђено је из управне зграде, у којој се налазе и потрошачи воде, па је у складу са тим у залеђу овог објекта, на удаљењу не мањем од 3,0 m, предвиђена изградња водонепропусне септичке јаме до које ће се водити отпадне воде из објекта, путем канализационе цеви минималног пречника $\varnothing 150$ mm, са ревизионим окном. Уместо септичке јаме за прихват отпадних вода могуће је планирати и уградњу мини уређаја за пречишћавање на бази активног угља, чији је капацитет потребно одредити на основу броја корисника, односно еквивалент јединица.

Предлог решења евакуисања фекалних отпадних вода приказан је на графичком прилогу бр. 0.3. - Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем, док ће се детаљна техничка решења дефинисати у фази израде техничке документације.

8.3. Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са кровова објеката и саобраћајних и манипулативних површина у комплексу предвиђено је интерним системом, изградњом мреже затворених атмосферских колектора са сливницима и реципијената на парцели у виду упојних бунара. Мрежа затворених колектора пречника $\varnothing 250$ - $\varnothing 300$ mm са сливницима који сакупљају воду из олучних вертикала и са манипулативних и саобраћајних површина, предвиђна је ободно око објеката и у оквиру манипулативног платоа и интерне колске саобраћајнице. Према конфигурацији атмосферске мреже, на парцели су предвиђена два упојна бунара, један са северозападне и један са југозападне стране платоа уз постојеће сило ћелије. Капацитет бунара ће се ближе дефинисати у фази израде техничке документације на основу прорачуна стварних количина кишне воде. С обзиром на карактер кишних вода на парцели, које највећим делом потичу са манипулативних и саобраћајних површина, пре њиховог упуштања из колектора у бунаре, испред сваког од бунара је предвиђена уградња сепаратора масти и уља са сопственим ревизионим окном за узимање узорка пречишћене воде.

Предлог решења атмосферске канализације у комплексу приказан је на графичком прилогу бр. 0.3. - Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем, а прецизне трасе, као и детаљна техничка решења дефинисаће се у фази израде техничке документације.

8.4. Електроенергетска мрежа

За потребе снабдевања електричном енергијом постојећих и планираних садржаја у комплексу, према условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије (Електродистрибуција Србије д.о.о., Огранак Електродистрибуција Панчево, број 8С.1.1.0.-D.07.15.-528197-24/2 од 29.11. 2024. године), а према максималној одобреној снази прикључка од 450 kW, на парцели је потребна изградња трансформаторске станице (ТС) напона 20 kV и снаге минимално 630 kVA. Позиција ТС условима је дефинисана уз саму регулациону линију парцеле према површинама јавне намене.

У складу са наведеним, на предметној кат. парц. бр. 8714/1 предвиђена је изградња ТС у крајњем јужном делу, непосредно уз колски приступ парцели, на самој регулацији према парцели некатегорисаног пута (к.п. бр. 10645/1). Објекат је оквирних планираних димензија 4,50x5,50 m и површине око 25 m².

Место везивања прикључка на систем условима је одређено на постојећем 20 kV кабловском воду између ТС „Ковин 110/20 kV“ и ТС „Блок 116-3“, који се расеца (тј. раде се спојнице) и одакле се настављају двоструки кабловски водови типа ХНЕ-49А 3x(1x150 mm²) који се уводе у нову ТС на кат. парц. бр. 8714/1. Према условима оператора ДСЕЕ, за несметано полагање и увод прикључних каблова 20 kV до ТС, испод ТС је потребно са стране доласка каблова предвидети кабловски канал (кабловице или цеви $\varnothing 125$ mm). У самој ТС ће се сместити једно 20 kV расклопно постројење (које ће након изградње постати део ДСЕЕ), као и орман мерног места (ОММ) типа МОММ ПИ-2 са индиректном мерном групом, који припада инвеститору и на коме се врши мерење утрошене електричне енергије. Од ТС, односно ОММ у њој, предвиђено је полагање подземних кабловских водова одговарајућег типа и пресека до разводних табли у објектима.

Према условима надлежног оператора ДСЕЕ, уколико инвеститор жели непрекидно напајање електричном енергијом, неопходно је да се обезбеди алтернативно агрегатско напајање, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Приказ планираних електроенергетских објеката на предметној парцели приказан је на графичком прилогу бр. 0.3. - Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем и дат је оријентационо, док ће се детаљна решења трасе, типа и пресека каблова интерног развода електро мреже, потребне опреме и др. дефинисати у фази израде техничке документације.

8.5. Телекомуникациона мрежа

На основу изјашњења инвеститора, у овом тренутку у комплексу не постоји потреба за ТК услугама, те Урбанистичким пројектом нису разматрана питања телекомуникационе мреже и објеката.

8.6. Дистрибутивна гасоводна мрежа

За потребе технолошког процеса у комплексу на кат. парц. бр. 8714/1, пре свега за објекат постојеће сушаре, предвиђено је снабдевање природним гасом са постојеће дистрибутивне гасоводне мреже.

Према условима надлежног управљача гасне инфраструктуре (ЈП „Ковин гас“ Ковин, број 02-659/01-24 од 23.7.2024. године), у близини предметне парцеле, на к.п. бр. 2446/2 (некатегорисани пут) изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа индустријског развода гаса од челичних цеви пречника $\varnothing 219,1 \times 7,1$ mm. Са овог гасовода, преко к.п. бр. 10412/1 (парцела канала) предвиђено је полагање челичног прикључног гасовода пречника $\varnothing 60,3$ mm до мерно-регулационе станице Г-250 (максимално 400 m³/h) чија је изградња, према условима управљача, предвиђена на предметној кат. парц. бр. 8714/1.

Од планиране MPC до горионика сушаре предвиђен је гасовод од полиетиленских цеви, притиска до 4 бара. Траса овог гасовода предвиђена је у зеленом појасу између новог подног складишта (односно платоа око складишта) и заштитног зеленила уз североисточну границу парцеле. Предложеним положајем обезбеђена је зона заштите гасовода, прописана условима надлежног имаоца јавних овлашћења, која износи 1,0 m обострано. Приликом даље разраде укупне интерне инфраструктуре на парцели треба водити рачуна о прописаним условима за вођење и укрштање инсталација гасовода са осталим инсталацијама (минимално 0,80 m, а изузетно 0,40 m код паралелног вођења, 0,30 m, а изузетно 0,20 m код укрштања, при чему гасовод мора бити изнад свих других инсталација, минимално 0,80 m удаљења од спољних ивица шахтова, уз полагање гасовода у близини шахта у заштитну цев).

У случају потребе за снабдевањем и других објеката на парцели природним гасом (нпр. управна зграда), постоји могућност повезивања на планирану интерну гасоводну мрежу, до укупно одобрене количине испорученог гаса од максимално 400 m³/h.

Прелиминарно решење гасног прикључка, позиције резервисане за MPC и интерне гасоводне мреже на парцели приказано је на графичком прилогу бр. 0.3. - Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем, док ће се, у складу са издатим условима надлежног управљача, ближи услови дефинисати у фази издавања локацијских услова у поступку обједињене процедуре.

9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА

Према намени предметног комплекса - складиштење пољопривредних производа - на парцели се очекује генерисање искључиво чврстог комуналног отпада чије је одлагање предвиђено у типску посуду / контејнер запремине 1.100 l. За одређивање потребног броја посуда у предметном комплексу референтна је управна зграда, површине 106,60 m², у

односу на коју је према општем критеријуму (1 посуда / 800m² корисне површине простора) потребно обезбедити једну посуду / контејнер.

Локација за постављање контејнера предвиђена је у крајњем јужном делу парцеле, непосредно уз колски улаз, са источне стране улазне капије, како би била доступна возилу за евакуацију смећа. За постављање контејнера предвиђено је бетонирање платоа који се може лако прати и одржавати.

10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према подацима из планског документа, као и на основу до сада реализоване градње на предметној парцели, на овом подручју не постоје специфичности у погледу геомеханичких карактеристика тла. Изграђени објекти на парцели немају подземне етаже, нити се иста планира на новом подном складишту. У случају потребе, пре реализације нових садржаја на парцели могуће је вршити геотехничка истраживања терена ради идентификације локалних геомеханичких карактеристика.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Утицаји на животну средину за постојеће и планиране садржаје на кат. парц. бр. 8714/1 могу се анализирати са аспекта врсте и обима делатности која се одвија у комплексу, као и са аспекта општих урбанистичких и других елемената којима ови садржаји утичу на животну средину.

Планирана делатност складиштења пољопривредних производа не налази се ни на Листи I ни на Листи II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 84/2005). На основу наведеног, генерално се оцењује да планирана врста активности на парцели нема посебан утицај на животну средину.

Са аспекта урбанистичких и других мера којима се утиче на квалитет чинилаца животне средине, решењима у Урбанистичком пројекту имплементирани су урбанистичке мере којима се спречавају или минимализују негативни и/или повећавају позитивни утицаји на основне чиниоце животне средине (земљиште, вода, ваздух, бука), и то:

- намена објеката и садржаја и начин коришћења земљишта усклађени су са одредбама Плана генералне регулације за насељено Ковин,
- у Урбанистичком пројекту испоштовани су урбанистички параметри и правила градње утврђена Планом генералне регулације,
- положајем постојећих и планираних објеката на парцели испоштовани су општи урбанистички услови регулације,

- имплементирани су услови надлежних ималаца јавних овлашћења, прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта,
- предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање локације, са повезивањем на јавну мрежу која је изграђена у окружењу (електроенергетска и гасоводна мрежа) или изградњом интерних система за осталу инфраструктуру (водовод и фекална канализација),
- дефинисан је начин евакуисања атмосферских вода на парцели, којим се спречава неконтролисано сливање воде са објеката и површина и испуштање уља и масти из превозних средстава у тло и потенцијално загађење земљишта, подземних и површинских вода,
- дефинисани су услови за контролисано одлагање и евакуацију чврстог комуналног отпада,
- предвиђено је уређење саобраћајних површина, којим се обезбеђује контролисано кретање свих врста возила у комплексу,
- организацијом и капацитетом интерне саобраћајнице обезбеђени су услови за несметано реаговање у случају акцидентата - кретање противпожарних возила, евакуација људи и технике и сл.,
- предвиђено је затрављивање, односно задржавање постојећег травнатог покривача на свим неизграђеним и незастртим површинама, са увођењем ободног заштитног појаса високог растиња којим се додатно умањује негативан утицај на животну средину,
- и друга решења примењена у Урбанистичком пројекту.

Поред наведеног, у погледу заштите животне средине од значаја су и мере које је потребно примењивати приликом изградње нових садржаја (новог подног складишта, инфраструктурних објеката, платоа и саобраћајнице), а које се посебно односе на правилно одлагање грађевинског материјала и депоновање грађевинског и другог отпада током градње, спречавање изливања моторних уља или других акцидентата код употребе грађевинске механизације, контролисано емитовање буке и др.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према подацима из планског документа на предметној локацији и у њеном окружењу не постоје утврђена или евидентирана непокретна културна добра, нити су током изградње већ реализованих садржаја у овом комплексу регистровани појединачни археолошки налази или предмети.

За даљу реализацију, односно изградњу нових објеката на предметној парцели, потребно је придржавати се одредби члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон и 129/2021 - др. закон), а на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021), које се односе на следеће:

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без

одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

- ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли је односна непокретност или ствар културно добро или није.

У складу са одредбама члана 110. Закона о културним добрима, инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публиковање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

На основу података из планског документа, простор у обухвату Урбанистичког пројекта и непосредном и ширем окружењу не налази се у оквиру заштићених подручја, као ни еколошки значајног подручја или еколошке мреже, нити у њему постоје заштићена природна добра или добра која се предлажу за заштиту. Решењима у Урбанистичком пројекту испоштовани су општи услови заштите природе, и то:

- намена површина у границама Урбанистичког пројекта усаглашена је одредбама Плана генералне регулације за насељено место Ковин;
- у Урбанистичком пројекту су примењена правила регулације и изградње и остали услови изградње прописани планским документом;
- предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање комплекса са прикључењем на јавну комуналну мрежу која је изграђена у окружењу или изградњом интерних система за инфраструктуру за коју не постоје услови за прикључење;
- предвиђено је озелењавање свих расположивих слободних и незастртих површина на парцели, са увођењем ободног заштитног зеленог појаса од одговарајућих врста које неће имати штетне утицаје на здравље људи, али и на површине у окружењу;
- Урбанистичким пројектом предвиђена је примена прописа и техничких норматива за заштиту објеката од пожара, што је описано у одељку 13.

У складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара и изградња нових објеката на кат. парц. бр. 8714/1 са аспекта заштите од пожара регулисани су Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2019 - др. закони) и прописима донетим на основу Закона, пре свега у области класификације објеката према угрожености од пожара.

Према Уредби о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Службени гласник РС“, број 76/2010), објекти на предметној парцели нису разврстани ни у једну од категорија I-III.

Чланом 11. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени гласник РС", број 3/2018) успостављена је категоризација технолошког процеса према угрожености од пожара - на категорије K1 до K5 и K1E, на основу које је за поједине категорије дефинисана обавеза изградње унутрашње и/или спољашње хидрантске мреже. Према овој категоризацији, објекти у предметном комплексу према својој основној намени - складиштење пољопривредних производа - могу се разврстати у категорију максимално K3, као средња складишта. У складу са чланом 3. и 4. Правилника објекти категорије K1 до K5 и K1E подлежу обавези изградње унутрашње и спољашње хидрантске мреже. На основу тога, условима за опремање парцеле водоводном инфраструктуром, описаним у поглављу 8.1. Урбанистичког пројекта, предвиђена је изградња хидрантске мреже за чије напајање је планирано постављање резервоара за технолошку воду на парцели.

Спољашња хидрантска мрежа предвиђена је као прстенаста око објеката, од ПВЦ цеви пречника минимално $\varnothing 100$. Линија хидрантске мреже предвиђена је на удаљењима минимално 2,50 m а максимално 7,50 m удаљености од објеката, што је усаглашено са горе наведеним Правилником којим минимално растојање линије спољашње хидрантске мреже од објекта износи 2,0 m. На хидрантској мрежи је предвиђен одговарајући број спољашњих надземних или подземних хидраната (на местима где из функционалних разлога нису подесни надземни хидранти), пречника минимално $\varnothing 80$, и на међусобном максималном растојању од 74,50 m, што је мање од Правилником прописаног максималног растојања од 80,0 m. Према овим критеријумима, на парцели је предвиђено оријентационо укупно 9 спољашњих хидраната.

Поред хидрантске мреже, у погледу заштите од пожара на парцели је омогућен и приступ возилима за гашење пожара интерном саобраћајницом која на најужем делу има слободну ширину пролаза од 5,0 m, а затим и манипулативним платоима око објеката,

минималне ширине 7,0 m. Радијусима кривина, који на саобраћајном прикључку на јавну саобраћајницу - некатегорисани пут износе 9,0 m, а унутар парцеле минимално 7,0 m, обезбеђена је проходност возила за гашење пожара, у складу са Правилником, којим је минимални радијус дефинисан на 7,0 m.

14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Садржаји који су предмет овог Урбанистичког пројекта на предметној кат. парц. бр. 8714/1 - ново подно складиште, нове сило ћелије, трансформаторска станица, гасна мерно-регулациона станица - предвиђени су за изградњу у једној фази.

15. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Урбанистичким пројектом је у склопу комплекса за складиштење пољопривредних производа на предметној кат. парц. бр. 8714/1 КО Ковин, поред већ изграђених објеката у функцији основне намене, предвиђена изградња: новог подног складишта, две нове сило ћелије, трансформаторске станице и гасне мерно-регулационе станице.

Подно складиште:

Подно складиште је предвиђено као слободностојећи објекат у коме се лагерују пољопривредни производи, где се суше и припремају за даљу прераду или дистрибуцију. Објекат је планираних спољних димензија 70,40x21,0 m, бруто површине у основи 1.478,40 m². Укупна висина складишта износи 10,0 m (висина лантерне изнад слемена објекта), док је висина слемена конструкције 9,0 m, а висина кровног венца објекта 8,0 m.

Конструкција објекта је предвиђена као челична, од челичних рамова осовинског распона 20,0 m и на међусобном растојању 6,35 m. Чиста висина објекта је око 7,50 m у спољним деловима рама и 8,0 m у темену рама. Кровна конструкција је предвиђена од челичних рожњача постављених преко носећих рамова. Спољашња обрада објекта је предвиђена у парапетном делу од зиданих зидова гитер или Ytong блоком, са термоизолационим малтером, изнад којих се постављају челични термоизолациони панели дебљине 14-16 cm, који се носе на подконструкцији преко рамова. Кровни покривач су такође термо-изолациони панели дебљине минимално 12 mm, постављени преко челичних рожњача. За одводњавање кровних равни предвиђено је постављање олука дуж венаца објекта, са олучним верикалама на угловима, које се уливају у кишне колекторе око објекта. Темељење објекта је предвиђено на армирано-бетонским темељима самцима који носе стубове челичних рамова. Димензије и дубина фундација темеља самаца одредиће се у фази израде техничке документације, на основу статичког прорачуна конструкције.

На објекту, с обзиром на намену, нису предвиђени прозорски отвори, већ само врата на средини бочних фасада, преко којих се уносе производи у складиште. Улазна врата, као

и лантерне изнад кровне конструкције, служе и з апроветравање објекта. Осветљење у објекту је вештачко.

Уколико се током разраде инвестиционог пројекта и техничке документације покаже сврсисходним другачији избор конструктивних решења и материјализације објекта (нпр. другачији осовински размаци, бетоска носећа конструкција и сл.) у димензијама и површини предвиђеним овим Урбанистичким пројектом, могуће је у фази прибављања локацијских услова прилагодити техничка решења захтеваним потребама.

Сило ћелије:

Планиране нове сило ћелије су према конструкцији сличне постојећим, само мањих димензија - пречника 8,30 m и висине 15,50 m. Сило ћелије имају темељну конструкцију од армираног бетона преко које се изводи бетноска плоча (у нивоу манипулативног платоа). На темељну конструкцију се ослања челични цилиндрични плашт силоса од челичног, који се покрива лименим покривачем. Везе челичних делова плашта и покривача остварују се завртњима. Избор материјала и начин везе челичних елемената плашта одређује се тако да сило ћелија може да прими хоризонтално и вертикално оптерећење од житарица.

Трансформаторска станица:

Спољне димензије трансформаторске станице према идејном решењу су 4,50x5,55 m, површине 25,0 m². Идејним решењем је објект предвиђен као зидани, у класичном конструктивном систему са носећим зидовима од гитер блока дебљине 25 cm и армирано-бетонским хоризонталним и вертикалним серкљажима. Спољашња обрада зидова објекта је предвиђена продужним малтером и завршном бојом, а унутрашњи кречним малтером са посном бојом. Унутрашња чиста висина објекта је 2,60 m. Кровна конструкција је предвиђена као армирано-бетонска пуна плоча дебљине 10 cm, са кровним покривачем од TR лима 35x240x0.6 mm. Темељење објекта је предвиђено на тракастим темељима преко којих се изводи армирано бетонска плоча, преко које се поставља под од цементне кошуљице. У овако изведени објект поставиће се опрема за прикључење на ДСЕЕ, у свему према условима надлежног оператора.

Гасна мерно-регулациона станица:

За планирану гасну мерно-регулациону станицу издатим условима надлежног управљача нису дефинисани критеријуми за сам објект, већ је наведено да ће се сви ближи услови утврдити у фази издавања локацијских услова, у поступку обједињене процедуре. У складу са наведеним, Урбанистичким пројектом, као и идејним решењем нису разматрана ближа техничка решења овог објекта, већ само његова позиција, предложена према издатим условима.

16. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Урбанистички пројекат за доградњу складишта пољопривредних производа на кат. парц. број 8714/1 КО Ковин представља основ за издавање локацијских услова за садржаје чија је изградња њиме планирана. Урбанистичким пројектом није предвиђена фазна реализација планираних садржаја.

У складу са решењима из Урбанистичког пројекта, током израде идејних решења за локацијске услове, дозвољена су одступања у погледу детаљних конструктивних решења или материјализације објеката, којима се не одступа битно од основних елемената утврђених урбанистичким пројектом, односно којима се не одступа од правила уређења и грађења утврђених планским документом.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова, у току израде пројекта за грађевинску дозволу дозвољена су извесна одступања у односу на потврђени Урбанистички пројекат и приложено идејно решење, у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи и чланом 17. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, број 72/2018).

17. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Поред текстуалног дела, саставни део Урбанистичког пројекта је графички део кога чине следећи прилози:

- 0.0 - Приказ шире локације и извод из планског основа
- 0.1 - Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања
- 0.2 - Регулационо нивелационо и саобраћајно решење
- 0.3 - Приказ комуналне инфраструктуре са озелењавањем

Поред наведеног, саставни део Урбанистичког пројекта је и Идејно решење, израђено од стране Бироа за пројектовање K-ROJEKT Smederevo, одговорни пројектант Добрица Ђурчиновић, дипл.грађ.инж., лиценца број 310 5625 03.

Саставни део Урбанистичког пројекта је и општа документација и документација прибављена за потребе израде Урбанистичког пројекта.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владислава Живановић Ристовић, дипл.инж.арх.

Лиценца број: 200 0309 03

