

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТ. ПАРЦ. БРОЈ 3140/1 К.О. КОВИН**

1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на кат. парц. број 3140/1 К.О. Ковин приступа се на основу иницијативе инвеститора "КОВИН СЕРВИС" ДОО, Улица ЈНА 35, Ковин, који је носилац права својине на предметној парцели, а на основу Информације о локацији Одељења за урбанизам и стамбено-комуналне послове Општинске управе Ковин, број 353-4/2022-IV од 21.01.2022. године.

На парцели је изграђен индивидуални приземни објекат са подрумом и пратећи саджаји (помоћна зграда, надстрешнице). Сви објекти на парцели се предвиђају за рушење ради планиране градње.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње пословног објекта као I фазе вишепородичног стамбено-пословног објекта који се планира на предметној локацији. Како инвеститор у овом тренутку у складу са својим потребама има захтев за изградњом само прве фазе планираног садржаја на парцели - пословног дела објекта, Урбанистичким пројектом се кроз урбанистичко-архитектонску разраду разматра ова фаза изградње, док ће се изградња друге фазе - стамбеног дела објекта - разрађивати посебним урбанистичко-техничким документом - урбанистичким пројектом, на основу израђених идејних решења, а према капацитетима локације и у складу са планским документом. При томе, прва фаза разраде, односно пословни део објекта који је предмет овог Урбанистичког пројекта, представља заокружену самосталну функционалну, техничку и грађевинску целину за коју се може издати грађевинска дозвола.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови надлежних ималаца јавних овлашћења, и то за планиране обе фазе изградње на парцели (пословни и стамбени део), чиме су задовољени сви захтеви за планирану изградњу у првој фази, тј. за пословни део, док ће се приликом урбанистичко-архитектонске разраде друге фазе према потреби преиспитати прибављени и евентуално исходovati нови услови ималаца јавних овлашћења.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на кат. парц. број 3140/1 К.О. 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 и 52/2021),
- 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 353-4/2022-IV од 21.01.2022. године, издатој од Одељења за урбанизам и стамбено-комуналне послове ОУ Ковин, кат. парц. бр. 3140/1 К.О. Ковин налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у блоку број 82 који припада зони централних садржаја, а намена блока је мешовито становање.

У оквиру мешовитог становања у Плану генералне регулације дозвољена је изградња објекта основне намене, и то: вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, као и породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства или услужних делатности, тј. оних делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање. У оквиру објекта основне намене део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем из домена дозвољених делатности за зону.

Породични стамбени или стамбено-пословни објекат може садржати максимално 4 стамбне јединице, док вишепородични објекат мора имати минимално 5 стамбених јединица. На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и, уколико услови парцеле дозвољавају, једног пословног објекта. У оквиру зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта је 600m², а минимална ширина фронта парцеле износи за слободностојећи објекат 20,0m, за објекат у прекинутом низу 15,0m и за објекат у непрекинутом низу 12,0m. За изградњу пословног објекта или објекта нестамбене намене у овој зони минимална површина парцеле је 400m², а ширина фронта парцеле за слободностојећи објекат је 16,0m, а за објекте у непрекинутом низу 12,0m.

Урбанистички показатељи предвиђени за предметну зону су:

- максимални индекс заузетости - $C = 70\%$
- минимални проценат зелених површина: 25% за објекте нестамбене намене, односно 30% за објекте стамбене намене.

Минимална спратност вишепородичног објеката у зони је П+2, а максимално П+4 за објекте са равним или "плитким" кровом (одређује се у односу на суседне зграде), односно П+3+Пк. Раван или "плитки" кров применити углавном приликом изградње објеката спратности П+4 или код уклапања висине објекта који се гради са суседним (постојећим) објектима.

За вишепородичне стамбене, стамбено-пословне или пословно-стамбене објекте у прекинутом или непрекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно утврђује се на основу позиције већине објеката (преко 50%). Растојање грађевинске од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте, уколико се не постављају на регулацији, је минимално 3,0m, а максимално 5,0m. Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног или пословног објекта и границе суседне парцеле претежно јужне или источне орјентације износи минимално 3,0m, а претежно северне или западне орјентације минимално 2,50m. Међусобна удаљеност планираних вишепородичних објеката је по правилу 1/2 висине вишег објекта, а минимална удаљеност је: између слободностојећих објеката 5,0m, а између објеката у прекинутом низу 4,0m. Удаљеност вишепородичног објекта од другог објекта било које намене је 1/2 висине вишег објекта, а минимално 4,0m (уколико је 1/2 висине мања од 4,0m). Међусобна удаљеност се може смањити на 1/4 висине вишег објекта, с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0m.

За колско-пешачки приступ парцели у предметној зони обезбеђује се прилаз ширине минимално 3,0m. Код изградње вишепородичних објеката или вишеспратних пословних објеката у непрекинутом низу потребно је обезбедити приступ у дубину парцеле кроз наткривени пролаз/пасаж ширине минимално 4,0m и висине 4,50m за приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објекта на парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта обезбеђује се 1 ПМ / 70m² корисне стамбене површине, а за пословни простор 1 ПМ / локал. За веће пословне јединице, као и за чисто пословне објекте примењује се правило 1 ПМ / 70m² пословног простора.

Власницима и корисницима простора на којима се граде вишепородични стамбено-пословни објекти дозвољава се могућност да, уз одговарајућу надокнаду, на

јавним површинама обезбеде паркинг простор за власнике станова и пословног простора и њихове посетиоце.

Прикључење планираних објеката у зони на мрежу комунале инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних ималаца јавних овлашћења.

Ограђивање парцела се не предвиђа код вишепородичних објеката, као и код пословних објеката, осим када то захтева конкретна врста делатности. Уколико се врши ограђивање, начин ограђивања и врста оgrade морају бити у складу са окружењем, а елементи оgrade постављени на сопственој парцели.

Одлагање чврстог комуналног отпада мора да буде решено на сопственој парцели објекта. Потребно је дефинисати место у оквиру приземља објекта или уредити површину на парцели у близини јавне површине за смештај типских посуда за смеће. Локација за посуде за смеће мора бити лако доступна комуналном возилу за пражњење посуда.

У погледу архитектонског обликовања нови објекти морају бити усклађени са временским и урбанистичким контекстом у коме настају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у уличном потесу или ближем окружењу. Кровови могу бити равни или у нагибу. Код равних кровова треба обезбедити пад за одводњавање, а код косих кровова тежити нагибу 30-35°, односно приликом градње уз постојећи објекат са косим кровом кровне равни треба усагласити са постојећим објектом.

Према Плану генералне регулације, за нове пословне, вишепородичне пословно-стамбене или стамбено-пословне објекте обавезна је израда урбанистичког пројекта.

3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта представља кат. парц. бр. 3140/1 К.О. Ковин, адреса Улица ЈНА бр. 6 у Ковину.

Парцела се на северозападној страни граничи са к.п. бр. 3139/1, на североисточној страни са к.п. бр. 3146/1, на источној страни врло малим делом са к.п. бр.3140/4, на југоисточној и јужној страни са к.п. бр. 3141/2, на јужној страни са к.п. бр. 3141/1. На западној, односно југозападној страни парцела се граничи са јавном површином Улице ЈНА на к.п. бр. 4022.

Површина предметне кат. парц. бр. 3140/1, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 978m² (9,78 ари). Широм границом разматрања у Урбанистичком пројекту обухваћен је и припадајући део јавне површине Ул. ЈНА, односно део к.п. бр. 4022 (у ширини фронта кат. парц. бр. 3140/1), са које предметна парцела има директан приступ и у оквиру које ће се поред колског приступа обезбедити и прикључци

на постојећу мрежу јавне комуналне инфраструктуре, према условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Карактеристике локације и окружења

Кат. парц. бр. 3140/1 налази се у ужем градском центру насеља Ковин, у потесу Ул. ЈНА и представља део троугаоног градског блока бр. 82, омеђеног улицама ЈНА на западној страни, Тргом ослобођења на северној страни и Улицом цара Лазара на југоисточној страни. Парцела има релативно неправилан облик, са континуираним фронтом према Улици ЈНА ширине 24,0m и дужином око 34,70m. Терен на парцели је раван, са котама у распону око 79,50-79,85mnm.

На парцели је изграђен индивидуални приземни објект са подрумом, постављен на регулацији и уз југоисточну границу парцеле, као и мањи помоћни објект и надстрешнице уз објекте. Сви постојећи објекти на парцели предвиђени су за уклањање.

Непосредно окружење предметне локације изграђено је објектима карактеристичним за централно градско подручје Ковина: на северозападној страни, на к.п. бр. 3139/1 изграђен је приземни стамбени објект у непрекинутом низу на регулацији, који се целим својим југоисточним калканским зидом налази на међи са предметном кат. парц. бр. 3140/1; у залеђу предметне парцеле, на к.п. бр. 3146/1 изграђен је објект Дома културе у Ковину; на јужној страни изграђен је вишепородични стамбени објект у непрекинутом низу, постављен на регулацији, спратности По+П+3. У Улици ЈНА, на супротној страни наспрам предметне парцеле, налази се зграда Општинске управе Ковин.

4.2. Карактеристике саобраћаја

Кат. парцела бр. 3140/1 граничи се на југозападној страни непосредно са Улицом ЈНА, на к.п. бр. 4022, са које има директан саобраћајни приступ. Улица ЈНА према категоризацији у Плану генералне регулације представља главну насељску саобраћајницу. Ширина регулације предметне саобраћајнице у зони кат. парц. бр. 3140/1 износи 28,0m, са коловозом ширине 6,40m (2x3,20m) - намењена за двосмерни саобраћај (једна саобраћајна трака по смеру). Са обе стране коловоза налазе се уређене зелене површине / траке ширине 8,20-8,30m у оквиру којих су местимично у уличном току изграђене површине за управно паркирање путничких возила (под 90°). Уз зелене површине изграђени су тротоари са обе стране улице, и то ширине око 2,40m у делу испред кат. парц. бр. 3140/1, односно око 2,80m са супротне стране, у зони испред зграде Општинске управе. Предметној кат. парц. бр. 3140/1 у постојећем стању обезбеђен је приступ са коловоза Улице ЈНА преко изграђеног приступног пута кроз зелену површину и тротоара, и то на северозападној страни, према к.п. бр. 3139/1.

4.3. Карактеристике инфраструктурних система

Кат. парц. бр. 3140/1 инфраструктурно је опремљена, односно за постојеће објекте на парцели изграђени су прикључци на мрежу јавне комуналне инфраструктуре (водоводна, канализациона, електроенергетска мрежа). Након уклањања постојећих објеката и изградње новог, постојећи прикључци биће укинати, а за нови објекат изградиће се нови прикључци према захтеваном капацитету и на основу услова ималаца јавних овлашћења - управљача инфраструктуре.

Према подацима управљача јавног водовода и канализације, у појасу регулације Улице ЈНА изграђен је водоводна мрежа, и то челични цевовод $\varnothing 50\text{mm}$ који је положен источном страном регулације улице, поред предметне кат. парц. бр. 3140/1, и ПЕ цевовод $\varnothing 200\text{mm}$, положен супротноном страном улице. Канализациони цевовод $\varnothing 200$ положен је у појасу регулације улице на западној страни, супротно од предметне парцеле.

Непосредно и шире окружење, као и сама предметна локација, снабдевени су електричном енергијом преко мреже трафостаница напонског нивоа 20/0,4kV и изграђене нисконапонске мреже у коридорима улица.

Према подацима надлежног оператора телекомуникационог система, у појасу регулације Улице ЈНА постоји изграђена подземна ТК мрежа - канализација, која пролази поред предметне парцеле и са које је могуће обезбедити прикључак за планирану градњу на парцели.

На основу података управљача топлодалеководне инфраструктуре, јавном површином Улице ЈНА испред предметне кат. парц. бр. 3140/1, на удаљености око 8,0m пролази магистрални топлодалековод пречника $\varnothing 168,3 \times 4,4\text{mm}$ са којег је могуће обезбедити прикљач за планирани објекат.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

5.1. Намена

На кат. парц. бр. 3140/1 овим Урбанистичким пројектом се предвиђа:

- уклањање свих постојећих објеката изграђених на парцели,
- изградња пословног објекта као I фазе вишепородичног стамбено-пословног објекта,
- инфраструктурно опремање локације за потребе планиране градње, тј. изградња потребних прикључака на јавну комуналну инфраструктуру,
- изградња колског приступа парцели, обезбеђење паркинг површина и уређење колских и слободних површина око објекта.

Пословни објект који се овим Урбанистичким пројектом предвиђа као I фаза планираног стамбено-пословног објекта, планиран је као приземни објект у целој расположивој површини на парцели (у складу са максимално дозвољеним урбанистичким параметрима предвиђеним Планом генералне регулације), односно каснијом изградњом друге фазе - стамбеног дела изнад предметног пословног објекта представљаће приземни део јединственог стамбено-пословног објекта, са наменом пословања. Изградња стамбеног дела изнад предметног објекта у II фази биће предмет посебне урбанистичко-архитектонске разраде, тј. биће разрађена посебним урбанистичким пројектом, при чему ће предметни пословни објект представљати затечено стање и основ за организацију надземних стамбених етажа, а све у складу са условима локације и одредбама Плана генералне регулације.

Истовремено, пословни објект који је предмет овог Урбанистичког пројекта, предвиђен је као заокружена самостална функционална, грађевинска и техничка целина, која може несметано самостално да функционише до реализације II фазе.

Планирани пословни објект предвиђен је као јединствен пословни простор са наменом трговине на мало, односно јединствен локал у оквиру кога ће се организовати потребни простори за обављање делатности - продајни простор, магацински део, санитарни чворови и канцеларијски простор за запослене итд. Такође, у оквиру објекта је предвиђен простор који је намењен за будућу вертикалну комуникацију и простор за топлотну подстанцију за II фазу изградње, односно за стамбени део на спратним етажама, и који неће бити у функцији пословне делатности планиране у објекту. За овај део објекта обезбеђени су посебни директни приступи са парцеле, који не нарушавају функционисање планираног пословног простора.

5.2. Регулационо решење

Урбанистичким пројектом се задржава постојећа регулациона линија кат. парц. бр. 3140/1 према јавној површини Улице ЈНА на к.п. бр. 4022.

Грађевинска линија планираног објекта поклапа се са регулационом линијом парцеле, што је у складу са одредбама Плана генералне регулације и у складу са затеченом регулацијом постојећих објеката у уличном потесу.

Планирани објект предвиђен је у прекинутом низу, односно својом југозападном страном постављен на границу парцеле са к.п. бр. 3141/1 (целом дужином заједничке границе), на којој се такође налази објект изграђен на заједничкој међи.

На североисточној страни, према к.п. бр. 3139/1 на којој се налази приземни породични објект на међи са предметном кат. парц. бр. 3140/1, планирани пословни објект је предвиђен на удаљености од границе парцеле 4,0m. Ово растојање испуњава услов прописан Планом генералне регулације, према коме је минимална међусобна

удаљеност објекта у прекинутом низу 4,0m. На суседној парцели објекат нема отворе на бочној фасади на међи.

У задњем делу парцеле, на североисточној страни, према к.п. бр. 3146/1 на којој се налази објекат Дома културе, планирани објекат се поставља на удаљености 8,60-9,0m од задње границе парцеле, односно на 15,50-15,90m удаљености од објекта Дома културе, чиме су такође испуњени сви услови прописани Планом генералне регулације у погледу положаја објекта према граници парцеле и суседним објектима (минимално удаљење од границе парцеле претежно јужне или источне орјентације - 3,0m, а удаљење од суседног објекта било које намене 1/2 висине вишег објекта, а минимално 4,0m).

На најближем делу граници парцеле, на источној страни, према међи са к.п. бр. 3142/2, планирани објекат се самим углом поставља на удаљењу 3,50m од заједничке међе, а на предметним деловима нема планиране отворе на фасади. Удаљеност објекта од постојећег објекта на к.п. бр. 3142/2 износи 5,0m на најближем одстојању. На овај начин такође је задовољен услов Плана генералне регулације у погледу минималног удаљења од границе парцеле претежно јужне или источне орјентације - 3,0m и удаљења од суседног слободностојећег објекта минимално 5,0m.

5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење објекта и површина на парцели детерминисано је конфигурацијом терена и планираном наменом објекта.

Терен на парцели је раван са максималном денивелацијом око 0,35m (око 79,50-79,85mm). Терен се у начелу уређује према постојећој конфигурацији парцеле, као и према постојећој нивелацији јавне површине Улице ЈНА, а планирана кота пода пословног објекта предвиђена је на максимално 0,20m изнад коте уређеног терена око објекта.

Ближи елементи нивелације површина око објекта приказани су у делу који описује колски приступ објекту и начин уређења слободних површина на парцели.

5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила

Саобраћајно решење и колски приступ парцели детерминисани су положајем локације и карактером планираног објекта, као и условима надлежног управљача јавног пута.

У складу са планираном наменом објекта - пословни објекат намењен трговини на мало, за парцелу је потребно предвидети приступ и краткотрајно задржавање возила за снабдевање (допрема робе), приступ у случају потребе интервентним возилима, као и простор за паркирање возила запослених.

Саобраћајни прикључак за планирану градњу на предметој парцели, према техничким условима за израду путног прикључка, издатим од Општинске управе Ковин (број 344-8/2022-IV од 02.02.2022. године), предвиђен је са јавне површине Улице ЈНА, к.п. бр. 4022.

Наведеним условима дефинисано је следеће:

- за искључење и укључење на градску саобраћајницу - Улицу ЈНА услов прегледности и неометано укључивање возила у саобраћајне токове је да троуглови прегледности и полупречник проходности меродавног возила (средње тешког теретног возила) буду минимално 10,0m, а ширина прикључне саобраћајнице минимално 3,50m (једносмерна саобраћајница). Укрштање прикључне и јавне саобраћајнице треба предвидети на начин да се оне секу приближно под правим углом.
- Попречни профил треба димензионисати тако да се омогући несметано кретање меродавног путничког возила.
- Потребно је планирати елементе коловозне конструкције за једносмерно кретање, а у складу са рангом пута, на следећи начин:
 - коловоз ширине минимално 3,50m - једна саобраћајна трака;
 - рачунска брзина: $V_{ra\check{c}} = 30\text{km/h}$;
 - носивост коловоза за средње тешки саобраћај;
 - једностранни нагиб коловоза;
 - укрштање са категорисаном путном мрежом - површинска раскрсница;
 - одводњавање са коловозних површина треба решавати путем поперчних и подужних падова до реципијента.
- У случају потребе паралелног вођења инсталација са путем, инсталације треба водити на удаљености минимално 3,0m од крајње тачке поперчног профила пута (ножице насипа, или спољне ивице путног канала или изузетно од асфалта);
- Укрштање инсталација са прикључном саобраћајницом треба предвидети искључиво испод трупа пута, управно на осовину пута у прописаној заштитној цеви која мора бити у целој дужини између крајњих тачака поперчног профила пута, увећана за по минимум 3,0m са сваке стране; минимална дубина инсталација и заштитне цеви износи 1,35m од горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.

Решењем у Урбанистичком пројекту планира се саобраћајни прикључак за предметну кат. парц. бр. 3140/1 на месту постојећег прикључка, у северозападном делу, уз границу са к.п. бр. 3139/1. Предложени саобраћајни прикључак обухваћен је широм границом разматрања у Урбанистичком пројекту, приказаном у графичким прилозима. Ширина планиране прикључне саобраћајнице износи 4,0m и намењена је за једносмерни саобраћај, с обзиром да се унутар парцеле не предвиђа двосмерно кретање и мимоилажење возила. С обзиром на очекивана меродавна возила (средње тешка теретна возила за доставу), на укрштају прикључне саобраћајнице са Улицом ЈНА предвиђен је

обострани унутрашњи радијус од 7,50m који задовољава и прописе за кретање противпожарних возила.

Прикључна саобраћајница се предвиђа као асфалтирана, са минималним падом од тротоара до Улице ЈНА (0,5-1,0%), имајући у виду да је тротоар, као и постојећа нивелација предметне парцеле на нешто вишој коти од постојеће коте улице. Прикључна саобраћајница се планира са прекидом на месту тротоара. Разграничење површине ове саобраћајнице од зелених површина предвиђа се стандардним баштенским ивичњацима или на други начин (камена коцка, префабриковани бетонски елементи или сл.).

Саобраћајну површину унутар парцеле, на којој је предвиђен приступ доставних возила за потребе објекта, представља површина у северозападном делу парцеле, између планираног објекта и границе парцеле према к.п. бр. 3139/1. Расположива ширина ове површине (4,0m) омогућава несметан приступ доставног возила до места утовара робе у магацинском делу објекта (на око 17,50m од регулационе линије парцеле). Саобраћајна површина у континуираној ширини предвиђена је целом дужином објекта по дубини, односно до планиране зелене површине у залеђу објекта - укупна дужина износи око 28,0m. На завршетку ове површине, уз зелену површину, где се не предвиђа приступ доставних возила, планирано је одређивање простора за постављање посуде за смеће (у оквиру саме саобраћајне површине), као и једног паркинг места за потребе запослених (препоручује се место за паркирање возила лица са инвалидитетом, како би било што ближе улазу у економски-административни део објекта). Планирани начин и интензитет коришћења парцеле - повремени приступ доставних возила, периодично паркирање током дана путничког возила за запослене, као и периодични приступ возила за пражњење посуде за смеће - омогућавају несметано вишефункционално коришћење предметне површине, без међусобног укрштања различитих колских кретања.

Саобраћајна површина у оквиру парцеле планирана је као бетонирана (евентуално асфалтирана), са минималним подужним падом према регулацији, односно улици (0,5-1,0%), што омогућава и постојећа конфигурација терена. Разграничење ове површине од уређене зелене површине у залеђу парцеле предвиђа се стандардним баштенским ивичњацима.

За паркирање возила за потребе планираног пословног објекта, према крутеријуму из Плана генералне регулације, потребно је предвидети 1 ПМ / 70m² корисне површине пословног простора. На основу остварене корисне површине пословног простора према Идејном решењу - 529,0m², за паркирање возила је потребно обезбедити укупно 8 ПМ.

Према одредбама Плана генералне регулације за зону централних садржаја, власницима и корисницима простора на којима се граде вишепородични стамбено-пословни објекти дозвољава се могућност да, уз одговарајућу надокнаду, на јавним површинама обезбеде паркинг простор за власнике станова и пословног простора и њихове посетиоце. Планом генералне регулације за овај услов није прецизно дефинисан простор у оквиру јавних површина на коме је могуће организовати паркирање на овај

начин, нити начин регулисања обавезе накнаде за ову намену. У складу са тим, остваривање права на коришћење површина јавне намене за паркирање према одредбама Плана генералне регулације, реализује се правним и другим инструментима које прописује локална самоуправа.

На основу свега наведеног, за паркирање возила за потребе планираног пословног објекта на кат. парц. бр. 3140/1 Урбанистичким пројектом је предвиђено формирање паркинг простора на јавној површини Улице ЈНА, у делу фронта предметне парцеле, и то у наставку већ формираног уличног паркинга испред к.п. бр. 3141/1. Планирана паркинг површина, као и већ изграђени суседни паркинг, предвиђена је као управно паркирање (под 90°), и то - према расположивој слободној дужини припадајућег уличног потеса - са укупно 7 ПМ. Једно паркинг место, и то за возила лица са инвалидитетом, предвиђено је унутар парцеле, у оквиру планиране саобраћајне површине уз зелену површину. Планирана паркинг места на јавној саобраћајној површини уредиће се према условима које одреди надлежни орган локалне самоуправе у процедури одобравања регулисања паркирања на површини јавне намене, у складу са ПГР, а Урбанистичким пројектом се предлаже да се ове површине уреде на начин како су уређене већ формиране јавне паркин површине у уличном потесу. Планирано паркинг место у оквиру парцеле биће уређено обележавањем бојом на изведеној облози унутрашње саобраћајне површине.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. Биланс остварених површина

Површина кат. парц. бр. 3140/1, обухваћене Урбанистичким пројектом, износи 978m² (9,78 ари).

Бруто површина у основи планираног пословног објекта према Идејном решењу износи 595,33m². Нето корисна површина пословног простора износи 529,0m² (528,95m²), а нето корисна површина простора резрвисаног за вертикалну комуникацију и топлотну подстанцију за II фазу - будући стамбени део објекта износи 35,60m².

Површина под интерном саобраћајницом (интерна саобраћајна површина уз објекат) износи 109,65m², односно 11,21% површине парцеле.

Уређене зелене површине на парцели заузимају 245,40m², што представља 25,10% површине парцеле.

6.2. Урбанистички показатељи

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

- индекс заузетости парцеле: $S = 60,87\%$, што је мање од максимално прописане заузетости дефинисане Планом генералне регулације за предметну зону (70%);

- заступљеност зелених површина: 25,10%, што је у граници минимума прописаног Планом генералне регулације (25%).

6.3. Спратност објекта

Планирани пословни објекат на кат. парц. бр. 3140/1 је приземан (спратност: П).

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине око објекта на парцели предвиђене су за формирање интерне саобраћајне површине за приступ доставних и других возила до објекта и у остатку за формирање уређене површине - тротоара око објекта и за озелењавање.

Начин уређења саобраћајне површине описан је у поглављу 5.4. - Саобраћајно решење и начин паркирања возила.

Уређене зелене површине планиране су у задњем делу парцеле, у залеђу објекта, и то као континуирана оивичена зелена површина уз границу према к.п. бр. 3146/1 на источној страни и к.п. бр. 3142/2 на југоисточној страни. Ширина зеленог појаса на источној страни, према к.п. бр. 3146/1 на којој је изграђен објекат Дома културе, износи 7,60-8,0m, а у јзгоисточном делу ова површина је неправилног облика, са намањом ширином око 2,40m а највећом око 6,0m.

Зелена површина предвиђена је као комплетно затрављена, формирана на хумусном слоју који ће се припремити пре садње траве. У оквиру травнате површине могућа је садња појединачних стабала високог растиња или формирање композиција партерне декоративне вегетације. Приликом садње високог растиња треба водити рачуна о положају садница које не треба да угрожавају планирани објекат на парцели, али ни објекте у непосредном окружењу, као ни трасе интерне инфраструктуре на парцели). Такође, треба водити рачуна о избору врсте садног материјала који треба да буде аутохтон и отпоран на услове средине, али и са високим декоративним вредностима, посебно зато што се предметна локација гранични са комплексом Дома културе на источној страни. Ближи начин уређења зелене површине и спецификација садног материјала утврдиће се одговарајућим пројектом хортикултурног уређења у фази реализације садржаја.

7.1. Начин ограђивања парцеле

Предметна кат. парц. бр. 3140/1, као постојећа парцела индивидуалног становања, има формирану ограду на источној и југоисточној страни, према к.п. бр. 3146/1 и 3142/2. Према одредбама Плана генералне регулације, за вишепородичне стамбене и стамбено-пословне, као и за пословне објекте, није предвиђено ограђивање парцела, осим уколико то захтева посебна врста делатности која се обавља у пословном објекту. Планирани пословни објекат на предметној парцели је трговинске намене - трговина на мало и као

такав не захтева посебне услове ограђивања. Међутим, Урбанистичким пројектом се предлаже могућност задржавања постојеће оgrade у овој фази, јер она ни на који начин не нарушава функционисање планираног објекта на парцели, као ни објекта у непосредном окружењу. Истовремено, у следећој фази изградње стамбеног дела изнад планираног пословног објекта, или у случају исказаног захтева инвеститора, постојећа ограда се може уклонити, а слободна површина парцеле у задњем делу постати део интегралне целине унутарблоковског простора.

8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

8.1. Водоводна мрежа

За потребе планираног пословног објекта као I фазе стамбено-пословног објекта на кат. парц. бр. 3140/1 предвиђена је изградња новог водоводног прикључка за потребе снабдевања пијаћом водом и за потребе хидрантске мреже.

Према издатим условима надлежног предузећа ЈП "Ковински комуналац" Ковин, (број 03-275/2-22 од 07.02.2022. године), у појасу регулације Улице ЈНА изграђена је магистрална водоводна мрежа, и то: магистрални цевовод пијаће воде од поцинкованог челика пречника $\varnothing 50\text{mm}$ који је положен источном страном улице, уз предметну парцелу, као и магистрални ПЕ цевовод пречника $\varnothing 200\text{mm}$ положен у супротној страни улице.

За прикључење планираног објекта на јавну водоводну мрежу предвиђено је повезивање на постојећи цевовод $\varnothing 200\text{mm}$ у Улици ЈНА, и то изградњом прикључног цевовода $\varnothing 110$ који ће се положити испод трупа пута јавне саобраћајнице и прикључне саобраћајнице до парцеле, до планираног водомерног окна чија је позивција предложена у оквиру интерне саобраћајне површине на парцели, на удаљењу до 1,50m од регулационе линије. Водомерно окно је предвиђено као заједничко за санитарну воду у објекту и хидрантску мрежу и из њега се одвајају засебне линје $\varnothing 50$ за снабдевање објекта пијаћом водом и $\varnothing 110$ за хидрантску мрежу. У окну се предвиђа уградња мерног уређаја, у свему према условима надлежног предузећа. Интерна мрежа пијаће воде се од окна доводи до одговарајућег места у објекту, одакле се разводни кућна инсталација до точећих места. Траса спољашње хидрантске мреже на парцели предвиђена је уз северозападну међу са к.п. бр. 3139/1 до надземног хидранта планираног у оквиру зелене површине непосредно уз саобраћајну површину. За обезбеђење воде за унутрашњу хидрантску мрежу, уколико се њена изградња захтева према прописима у области заштите од пожара, предвиђа се посебна хидрантска линија од водомерног окна до објекта.

Урбанистичким пројектом дате су орјентационе трасе интерне водоводне мреже, док ће се прецизне трасе утврдити израдом техничке документације у фази спровођења. При томе, треба водити рачуна о усаглашавању свих траса инфраструктуре на парцели.

8.2. Канализациона мрежа

Према издатим горе наведеним условима надлежног предузећа (ЈП "Ковински комуналац" Ковин, број 03-275/2-22 од 07.02.2022. године), у појасу регулације Улице ЈНА изграђена је канализациона мрежа ПВЦ $\varnothing 200\text{mm}$, положена западном страном улице, на коју је могуће прикључење планираног пословног објекта.

Евакуисање фекалних отпадних вода из објекта предвиђено је изградњом главног ревизионог окна на парцели, до кога се доводи кућна канализациона инсталација пречника минимално $\varnothing 150$. Окно је планирано у оквиру интерне саобраћајне површине, на удаљењу не већем од 1,50m од регулационе линије, у близини планираног водомерног окна. У оквиру интерне канализационе линије на парцели, до које се доводи кучна инсталација канализације, на местима промене правца цеви потребно је такође предвидети ревизиона окна. Од главног ревизионог окна предвиђена је изградња прикључног канализационог цевовода минималног пречника $\varnothing 150$ испод трупa пута прикључне саобраћајнице за парцелу и јавне саобраћајнице - Улице ЈНА, до места прикључења на улични колектор. Код планирања трасе прикључног цевовода потребно је придржавати се услова заштите пута које је прописао надлежни управљач јавног пута.

Урбанистичким пројектом дате су оријентационе трасе интерне канализационе мреже и трасе прикључног цевовода, док ће се прецизне трасе утврдити у фази израде техничке документације, при чему треба водити рачуна о усаглашавању свих траса и објеката инфраструктуре на парцели.

8.3. Одвођење атмосферских вода

За одвођење атмосферских вода са кровних површина планираног објекта, интерне саобраћајне површине на парцели и прикључне саобраћајнице са Улице ЈНА, предлаже се изградња независног затвореног интерног система атмосферске канализације, који је могуће прикључити на јавну атмосферску канализацију удаљену око 60m северозападно од локације. Интерна мрежа се предвиђа од олучних вертикала на објекту, изградњом потребног броја сливника и интерног цевовода пречника не мањег од $\varnothing 200$ у оквиру тротоара око објекта и интерне саобраћајне површине. У близини регулационе линије потребно је предвидети ревизионо окно са сепаратром масти и уља, ради пречишћавања потенцијално задржаних површинских вода. Од ревизионог окна интерни цевовод атмосферске воде води се испод трупa прикључне саобраћајнице до јавне саобраћајне површине, одакле је преко још једног сливника потребно изградити улични вод атмосферске канализације до места прикључења на постојећу јавну мрежу.

Све трасе и објекте интерне атмосферске канализације потребно је кроз детаљну разраду приликом израде техничке документације усагласити са трасама остале инфраструктуре на парцели.

8.4. Електроенергетска мрежа

У складу са издатим условима надлежног оператора дистрибутивног система (Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Панчево, број 8С.1.1.0.-D.07.15.-39752-22 од 17.02.2022. године), за предметни пословни објекат као I фазу стамбено-пословног објекта на кат. парц. бр. 3140/1 предвиђен је нови прикључак на ЕД мрежу, након чије изградње и укључења од стране оператора ће се демонтирати постојећи прикључак и постојећа бројила и иста одјавити. Оператор система је за планирани објекат предвидео прикључење са постојеће ТС 20/0,4kV "Солитери", и то спајањем, тј. крутом везом два извода на нисконапонској летви у предметној ТС (извод 07: Цара Лазара 75 и извод 09: баракe иза Суда), чиме се ослобађа једна нисконапонска летва у трафостаници.

Од нисконапонске летве потребно је изградити кабловски вод типа РР00-А 4х150mm² до кабловске прикључне кутије КПКЕВ-2П, која се поставља на приступачном месту на фасади објекта, уз регулациону линију. На приступачном месту у објекту, у зони улаза, потребно је уградити орман мерно места са бројилом за мерење утрошене електричне енергије у објекту. За потребе изградње II фазе објекта - стамбеног дела изнад предметног пословног објекта, потребно је оставити место за смештање ормана мерног места са бројилима за будуће стамбене јединице. За повезивање КПК и ОММ потребно је обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека $\varnothing 90\text{mm}$. Од ОММ у објекту се изводи кућна електроинсталација до свих планираних потрошача.

Инвеситор је у обавези да се пре уклањања постојећег стамбеног објекта на парцели обрати надлежном оператору дистрибутивног система захтевом за демонтажу постојећег бројила и постојећег прикључка.

Приликом извођења радова на изградњи новог прикључка на електроенергетску мрежу потребно је придржавати се свих услова и прописа дефинисаних издатим условима надлежног оператора. За израду техничке документације и извођење радова на изградњи прикључка потребно је прибавити посебне услове за пројектовање и прикључење.

8.5. Телекомуникациона мрежа

У појасу регулације Улице ЈНА постоји изграђена ТК мрежа надлежног оператора телекомуникационог система "Телеком Србија" а.д.

Према условима оператора, број 38827/1 од 31.01.2022. године, планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, те је за потребе полагања приводних ТК каблова потребно обезбедити приступ планираном објекту путем ТК канализације.

За прикључење предметног објекта на ТК мрежу предвиђа се изградња приводне ТК канализације капацитета 1 ПЕ цеви $\varnothing 40$ од регулационе линије парцеле до улаза у објекат. ТК цев је потребно положити кроз слободну површину, односно у појасу интерне

саобраћајне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од инсталација друге инфраструктуре. Од места уласка ТК цеви објекат потребно је обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима до места на коме се налази ТК концентрација у објекту, односно до дистрибутивног КДС ормана у који се монтира потребна опрема. Изградња унутрашње ТК инсталације у објекту, према условима оператора, предвиђа се коаксијалним кабловима.

8.6. Топловодна мрежа

За потребе израде Урбанистичког пројекта, и то за обе фазе планиране градње на парцели - предметног пословног објекта као I фазе и стамбеног дела који ће се градити у II фази, прибављени су услови надлежног управљача топлодалеководног система "ТЕ CONTROLS" доо Ковин број 10/2022 од 08.02.2022. године.

Како инвеститор у I фази изградње за предметни пословни објекат не планира прикључење на постојећи градски систем топлодалековода, већ ће се грејање објекта обезбедити инвертор климама, овим Урбанистичким пројектом се не разматрају услови и начин изградње прикључка на овај систем. За потребе изградње II фазе - стамбеног дела изнад предметног пословног објекта, начин прикључења на систем топлодалековода за ту фазу биће предмет разраде у посебном урбанистичко-техничком документу, односно урбанистичком пројекту, на основу услова надлежног управљача система.

9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА

Сакупљање чврстог комуналног отпада из планираног објекта предвиђено је у типску посуду - контејнер запремине 1.000 l. Према општем критеријуму за одређивање потребног броја посуда - 1 посуда / 800m² корисне површине простора, на локацији је потребно обезбедити место за једну посуду - контејнер запремине 1.000 l.

Локација за контејнер предвиђена је на завршетку интерне саобраћајне површине, уз зелену површину на парцели, и то у оквиру бетониране површине саобраћајнице. До ове локације могућ је несметан приступ возила за пражњење, а површина са бетонском облогом погодна је за одржавање хигијене.

10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према доступним подацима из планског документа, као и на основу реализоване градње на парцели и у окружењу, на предметној локацији не постоје специфичности у погледу геолошких, хидрогеолошких или геомеханичких карактеристика тла, па се у складу са тим не дефинишу посебни инжењерско-геолошки услови изградње.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Врста и намена објекта који је предмет разраде у Урбанистичком пројекту не представља садржај за који се захтева процена утицаја на животну средину, према Потврди издатој од Општинске управе Ковин, број 501-13/2022-IV од 08.02.2022. године. Решењима у Урбанистичком пројекту испоштоване су опште мере у погледу заштите животне средине, у смислу поштовања планских пропозиција, имплементације услова и мера надлежних ималаца јавних овлашћења, прибављених у поступку израде Урбанистичког пројекта, предвиђеног комуналног и инфраструктурног опремања локације и др.

Приликом реализације садржаја - извођења радова на рушењу постојећих и надградњи новог објекта, потребно је поштовати мере заштите животне средине у погледу заштите квалитета основних чинилаца животне средине, пре свега земљишта и ваздуха (начин извођења радова, депоновање грађевинског и другог отпада приликом градње, употреба механизације и спречавање изливања моторних уља и других акцидената и сл.).

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу Потврде издате од Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, број 416/2 од 20.04.2022. године, за извођење радова на изградњи објекта на предметној локацији на кат. парц. бр. 3140/1 инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране надлежног Завода. Према подацима Завода, предметни објекат, који је као добро под претходном заштитом био садржан у "Студији за потребе израде Плана генералне регулације за насељено место Ковин" 2012. године, у међувремену, након израде ове Студје, изгубио је наведени статус у складу са Законом. Како простор поседује архитектонске и амбијенталне вредности, препорука Завода, која није обавезујућа, односи се на очување простора са својим архитектонским и амбијенталним вредностима валоризованим према Студији. Планираном изградњом на предметној парцели очуван је наслеђени систем градње у предметном простору - изградња на регулацији у прекинутом низу, а планирани објекат гради се на позицији постојећег објекта на парцели (наслоњен на суседни објекат на југоисточној страни). Својом висинском регулацијом у I фази изградње (приземни пословни објекат), планирана градња је усаглашена са постојећим објектом на северозападној суседној парцели, а надградњом у II фази (стамбени део изнад пословног простора) у складу са одредбама Плана генералне регулације, објекат ће се висински уклопити са својим непосредним југоисточним суседом.

У складу са одредбама члана 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/2011-др. закони и 99/2011-др. закон), у току извођења радова на планираној доградњи и изградњи у оквиру предметног комплекса потребно је придржавати се општих услова у погледу заштите културних добара, и то:

- 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, 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 важећа општа правила регулације и изградње и остали услови изградње прописани планским документом;
- предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање локације са прикључењем на јавну комуналну мрежу изграђену у окружењу;
- предвиђено је озелењавање свих расположивих слободних површина на парцели, са увођењем растиња одговарајућих аутохтоних и неинвазивних врста које неће имати штетне утицаје.

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 објекта на кат. парц. бр. 3140/1 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), планирани објекат на кат. парц. бр. 3140/1 може се сврстати у најнижу, III категорију - Објекти са извесним ризиком од избијања пожара, под категорија б. - јавни и пословни објекти у којима се окупља до 200 лица.

У складу са чланом 27а и 28. Закона о заштити од пожара, објекти сврстани у III категорију угрожености од пожара морају имати донета Правила заштите од пожара, чији је саставни део План евакуације и упутства за поступање у случају пожара, истакнути на видљивом месту.

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, предметни објекат на кат. парц. бр. 3140/1 може се разврстати у категорију K5, као објекат који може да прими до 100 лица, те у складу са чланом 3. и 4. Правилника може да подлеже обавези изградње унутрашње и спољашње хидрантске мреже, што ће се утврдити у даљим фазама разраде техничке документације, на основу Закона.

Урбанистичким пројектом је на основу горе наведених категоризација предвиђена изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже, описана у поглављу 8.1. - Водоводна мрежа, која ће се технички детаљно разрадити, у складу са потребама, током разраде техничке документације. Саобраћајним решењем у Урбанистичком пројекту предвиђена је и могућност приступа на парцели возилу за гашење пожара (преко интерне саобраћајне површине), чиме се обезбеђује несметана могућност заштите од пожара са свих слободних страна објекта.

14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Изградња предметног пословног објекта на кат. парц. бр. 3140/1, разматрана овим Урбанистичким пројектом, представља I фазу изградње стамбено-пословног објекта на предметној локацији, али сам пословни објекат није предвиђен за реализацију по фазама и планиран је као заокружена самостална функционална, техничка и грађевинска целина.

15. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Планирани пословни објекат, као I фаза вишепородичног стамбено-пословног објекта, предвиђен је за трговинску делатност - трговина на мало.

Према Идејном решењу које је саставни део Урбанистичког пројекта, објекат је приземни, планираних спољних димензија 26,16x22,76m. Објекат се поставља на регулациону линију парцеле својом ужом страном (22,76m) и планиран је као једнострано

уздан, односно постављен и на југоисточну међу са к.п. бр. 3141/1 на којој се налази такође објект на заједничкој међи. Укупна планирана бруто површина објекта према Идејном решењу износи 595,33m².

У погледу функционалне организације објект је предвиђен као јединствен пословни - продајни простор, са улазима за посетиоце са уличне, југозападне стране и улазом у економско-административни део бочно, са интерне саобраћајне површине на северозападној страни парцеле. У погледу унутрашње организације простора, у оквиру објекта је на северозападној страни, према интерној саобраћајној површини, резервисан простор за вертикалну комуникацију, као и простор за топлотну подстаницу за стамбени део објекта који се планира изнад предметног објекта као II фаза изградње. Овај простор, укупне нето површине око 35,60m², неће бити у склопу функционалне организације пословног-продајног простора и за њега су планирани засебни директни приступи са интерне саобраћајне површине. Пословни простор је планиране нето површине око 529m² и предвиђен је тако да се у предњем - уличном делу организује продајни простор, док је дворишни део предвиђен за магацински простор, просторије за администрацију, особље и др. Детаљна унутрашња организација пословног простора дефинисаће се у даљој фази разраде техничке документације, на основу конкретних функционално-техничких захтева продајне делатности, а планирана инфраструктурна опремљеност, као и опредељено конструктивно решење омогућавају флексибилну унутрашњу организацију.

У конструктивном смислу објект је предвиђен као армирано-бетонска скелетна конструкција са АБ стубовима 30/30cm и 20/20cm на осовинском размаку 5,20m у оба правца, АБ гредама 30/30cm и 40/20cm и АБ зидовима d=20cm око будуће верикалне комуникације. Сви носећи елементи су од бетона МБ30. Фасадни зидови су предвиђени као сендвич зидови од гитер-блока d=19cm са термоизолацијом d=8cm, и са застакљеним површинама у предњем делу фасаде. Унутрашњи зидови су предвиђени од гитер-блока d=19cm, а даља функционална подела унутрашњег простора могућа је гипс-картонским зидовима d=10-12cm. Фундирање објекта је предвиђено на темељној плочи дебљине 50cm, ливеној на лицу места бетоном МБ30, преко које се поставља под са завршним слојем од керамичких плочица. Плоча таванице изнад приземља предвиђена је као монолитна крстато армирана АБ плоча d=18cm од бетона МБ30, која се ослања на греде, стубове и зидове. Кров објекта је предвиђен као раван кров са атиком укупне висине 1,05m, са минималним падом 1,5% за одводњавање од средине објекта на северозападну и југоисточну страну. Преко кровне плоче - таванице постављају се слојеви термо- и хидроизолације d=20cm, а затим дрвена конструкција са дашчаном облогом преко које се поставља пертлани лим. Оваква обрада кровне површине омогућава каснију лаку демонтажу и изградњу стамбеног дела изнад предметног објекта, преко крстато армиране таванске плоче. Сви конструктивни елементи објекта димезинисани су тако да могу да прихвате будуће оптерећење надземних стамбених етажа.

Завршна кота пода објекта планирана је на максимално 0,20m изнад коте уређеног терена око објекта (орјентационо на 79,70mnm, што је око 15-18cm изнад постојеће коте

уличног тротоара испред парцеле). Чиста спратна висина износи 3,40m а укупна висина објекта до завршног венца атике 4,50m.

Обликовање фасадних површина предвиђено је у складу са планираном наменом, са великим застакљеним површинама на предњој и деловима бочне фасаде где се планира продајни део. Делови зидних површина измђу и око застакљених површина могуће је обрадити различитим плочастим или композитним материјалима, ради постизања атрактивног изгледа. Задње фасаде објекта предвиђене су са једноставном обрадом бојењем преко сендвич зидова и са мањим прозорским отворима, прилагођеним функционалним захтевима простора. На уличној страни атика је препуштена преко фасадне равни максимално за 0,80m, и то на делу објекта вишем од 3,50m.

Приликом даље техничке разраде идејног решења објекта може доћи до мањих одступања у погледу димензија, при чему се не могу прекорачити урбанистички показатељи, удаљења и други услови дефинисани Урбанистичким пројектом. Такође, у тој фази ближе ће се дефинисати унутрашња организација и распоред простора и опреме у објекту, на основу ближих функционално-техничких захтева планиране делатности, као и детаљни елементи обликовања и материјализације фасаде.

16. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на кат. парц. број 3140/1 К.О. Ковин представља основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу предвиђеног пословног објекта, припадајуће инфраструктуре и уређење парцеле.

Након потврђивања Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова, у току израде пројекта за грађевинску дозволу дозвољена су мања 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 објекта ("Службени гласник РС", број 72/2018).

Изградња II фазе - стамбеног дела изнад предметног пословног објекта - биће предмет посебне урбанистичко-архитектонске разраде, односно посебног урбанистичког пројекта, све у складу са одредбама планског документа и прибављеним, односно потврђеним издатим условима ималаца јавних овлашћења. Предметни пословни објекат представљаће затечено стање, односно стечену обавезу приликом урбанистичко-архитектонске разраде II фазе.

17. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- 0.0 Приказ локације Урбанистичког пројекта и извод из Плана генералне регулације
- 0.1 Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања
- 0.2 Регулационо нивелационо решење
- 0.3 Саобраћајно решење са озелењавањем
- 0.4 Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

Поред наведеног, саставни део Урбанистичког пројекта је и Идејно решење, израђено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг ДИВ ПРОЈЕКТ Смедерево, одговорни пројектант Владан Ђурчиновић, дипл.грађ.инж.

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