

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - СКЛАДИШТА МЕХАНИЗАЦИЈЕ
НА КАТ. ПАРЦ. БРОЈ 7375/2 К.О. КОВИН

1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта - складишта механизације на кат. парц. број 7375/2 К.О. Ковин приступа се на основу иницијативе Јовановић Љубинка и Јовановић Љубинке из Смедерева, Ул. Драгољуба Пајића 20, који су власници предметне парцеле и инвеститори Урбанистичког пројекта.

Предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње пословног објекта са наменом складишта за механизацију.

Локација обухваћена овим Урбанистичким пројектом налази се у непосредној близини, југозападно од кат. парц. бр. 7314/1 која је у власништву истог инвеститора и за коју је 2021. године израђен и потврђен Урбанистички пројекат за доградњу производног комплекса у функцији пољопривреде, а у оквиру кога послује предузеће БИО ФИЛ д.о.о. из Ковина, које обавља регистровану делатност финалне прераде пољопривредних производа - производње прехранбених производа од сировина биљног порекла - воћа и поврћа. Планирано складиште за механизацију на кат. парц. бр. 7375/2 требало би да буде у функцији тог производног комплекса, за потребе одлагања механизације и опреме која се периодично користи у производном процесу. Поред тога, преко предметне парцеле је изграђена прикључна водоводна линија до производног комплекса на кат. парц. бр. 7314/1, а издатим условима ималаца јавних овлашћења, прибављеним за потребе раније потврђеног Урбанистичког пројекта, предвиђена је изградња и друге прикључне инфраструктуре на јавну мрежу за потребе суседног производног комплекса.

Како кат. парц. бр. 7375/2 - иако у индиректној функцији производног комплекса на суседној локацији (к.п. бр. 7314/1) - представља засебну функционалну целину на засебној локацији, за потребе њене урбанистичко-архитектонск разраде израђује се посебан урбанистичко-технички документ - урбанистички пројекат, у складу са важећим планским документом.

Урбанистички пројекат израђује се на основу исказаних потреба инвеститора, карактеристика локације, захтева за инфраструктурним опремањем и расположивих капацитета инфраструктуре у окружењу, услова надлежних ималаца јавних овлашћења, а све у складу са важећим планским документом - Планом детаљне регулације за блокове број 74 и 94 у Ковину ("Службени лист општине ковин", број 18/2014).

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта - складишта механизације на кат. парц. бр. 7375/2 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 детаљне регулације за блокове број 74 и 94 у Ковину ("Службени лист општине Ковин", број 18/2014).

2.1. Приказ из планског документа (планског основа) - од значаја за израду Урбанистичког пројекта

Према Плану детаљне регулације за блокове број 74 и 94 у Ковину, предметна локација налази се у блоку 74 који је Планом намењен породичном становању.

У оквиру породичног становања дозвољено је формирање пословног простора у склопу стамбеног објекта или као посебан објекат, што је у директној зависности од површине, односно ширине парцеле. Дозвољена је изградња само пословног простора на парцели из области трговине на мало, угоститељства, производног и услужног занатства, других услужних делатности, као и делатности из области јавних служби. Производне делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила) дозвољене су у блоку 74, уз обезбеђење услова заштите животне средине.

Према Плану, на грађевинској парцели у зони породичног становања могућа је изградња породичних стамбених објеката, породичних стамбено-пословних, пословно-стамбених објеката или пословних објеката, са делатношћу која не угрожава становање.

Према типу изградње објекти могу бити слободностојећи, у прекинутом или непрекинутом низу.

Минимална површина парцеле у зони породичног становања за слободностојеће објекте је 450m², за двојне објекте 500m² (2x250m²), за објекте у прекинутом низу 300m², а за објекте у непрекинутом низу 360m². Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 15,0m, за двојне објекте 16,0m (2x8,0m), за објекте у прекинутом низу 10,0m и објекте у непрекинутом низу 5,0m.

Грађевинска линија објекта основне намене у зони породичног становања (у блоку 74) Планом није одређена. Положај објекта у односу на границе парцеле дефинисан је на следећи начин:

- удаљеност основног габарита слободностојећег објекта од границе парцеле претежно северне орјентације износи минимално 2,5m, а од границе парцеле претежно јужне орјентације минимално 3,0m;
- удаљеност основног габарита двојног објекта од границе парцеле је минимално 4,0m;
- удаљеност основног габарита објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) орјентације може да износи минимално 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) орјентације минимално 3,0m.

За објекте у овој зони чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољени су отвори који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, са минималном висоном парапета 1,8m.

Индекс заузетости грађевинске парцеле дефинисан је у односу на површину дела парцеле где је дозвољена градња, тако да је индекс заузетости парцеле до 800m² максимално 40%, а за парцеле чија је површина намењена градњи већа од 800m² рачуна се као да је парцела површине 800m². Уколико је на парцели заступљено само пословање, индекс заузетости је максимално 70%. У овај индекс урачунати су сви објекти и поплочане површине, односно површине са чврстом подлогом (бетон, асфалт и сл.).

Зелене површине морају да заузимају минимално 30%.

Максимална спратност главног објекта (порпдични стамбени објекат, стамбено-пословно и пословно-стамбени објекат) је П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Висина кровног венца главног објекта је максимално 9,0m, рачунајући од коте уређеног тротоара око објекта, а слемена максимално 12,0m.

Максимална спратност пословног објекта је П+1. Дозвољена је изградња подрумске етаже уколико постоје услови за то. Висина кровног венца пословног објекта је максимално 7,50m, рачунајући од коте уређеног тротоара око објекта.

Ограда парцеле према регулацији може бити транспарентна или комбинована зидана и транспарентна, максималне висине 1,80m. Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом, транспарентном или зиданом оградом до висине максимално 1,80m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије се не могу отварати ван регулационе линије. Дозвољено је интерно функционално ограђивање посебних целина у оквиру парцеле.

Парцеле у оквиру зоне породичног становања морају да имају обезбеђен колско-пешачки приступ минималне ширине 2,50m. Код парцела намењених пословању приступ је минималне ширине 3,50m, односно у складу са потребама возила која се користе.

Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на парцели. Критеријум за одређивање потребног броја паркинг места дефинисан је за стамбене објекте (1 ПМ / 1 стан), док за пословне објекте није утврђен.

Са аспекта спровођења Плана, за изградњу објеката намењених само пословању, производним или услужним занатским делатностима потребна је израда урбанистичког пројекта.

3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта представља кат. парцела бр. 7375/2 К.О. Ковин. Површина парцеле, односно површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 975m² (9,75 ари).

Парцела се на северној страни граничи са кат. парц. бр. 7374, на западној страни са кат. парц. бр. 7375/1, на јужној страни са кат. парц. бр. 7376, све К.О. Ковин. Наведене парцеле представљају грађевинско земљиште остале намене. На источној страни парцела се гранични са парцелом приступног пута, Ловачком улицом - кат. парц. бр. 10641.

4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Карактеристике локације и окружења

Кат. парц. бр. 7375/2 налази се у ободном делу на источној страни насеља Ковин, преко Поњавице, на самој граници грађевинског подручја (источна граница парцеле представља границу грађевинског подручја). Парцела припада блоку 74 који се простире линијски у појасу између Поњавице и источне границе грађевинског подручја насеља - Ловачке улице. Овај блок највећим делом одликују дугачке и релативно уске парцеле које се пружају целом ширином блока, односно излазе на улицу уз Поњавицу и Ловачку улицу. Кат. парц. бр. 7375/2, која се налази у средишњем делу блока, настала је деобом једне такве карактеристичне парцеле (7375) и обухвата њен источни део, уз Ловачку улицу.

Предметна парцела је правилног правоугаоног облика, ужом страном орјентисана према Ловачкој улици, оквирних димензија 16,30x59,60m. Терен на парцели је раван, са апсолутном висинском разликом око 25cm (70.20-70.45mnm).

Парцела представља неизграђено грађевинско земљиште остале намене.

Непосредно окружење локације са северне, западне и јужне стране представљају парцеле грађевинског земљишта остале намене, од којих је само кат. парц. бр. 7375/1 изграђена - на њој се налази породични стамбени објект са помоћним објектима. Остале парцеле су неизграђене. На источној страни, са супротне стране Ловачке улице, кат. парц. бр. 7312 представља пољопривредно земљиште (изван грађевинског подручја насеља).

Североисточно од предметне парцеле, на кат. парц. бр. 7314/1 налази се производни комплекс у функцији пољопривреде у коме делатност обавља предузеће БИО ФИЛ д.о.о. у области финалне прераде пољопривредних производа.

4.2. Карактеристике саобраћаја

Кат. парцели бр. 7375/2 приступа се са источне стране преко приступног пута на кат.парц. бр. 10641 - Ловачке улице. Предметни пут је са тврдим земљаним застором, просечне ширине 3,50-5,0m. Улица Ловачка пружа се правцем север-југ и на северној страни, на око 220m удаљености од кат. парц. бр. 7375/2, укључује се на Улицу Коче Анђелковића преко које је повезана са градском уличном мрежом.

4.3. Карактеристике инфраструктурних система

Кроз кат. парц. бр. 7375/2 изграђена је прикључна водоводна линија од уличне мреже у улици уз Поњавицу на западној страни до производног комплекса у функцији пољопривреде на североисточној страни, на кат. парц. бр. 7314/1.

У непосредном и ширем окружењу предметне парцеле постоји изграђена и друга јавна насељска инфраструктура на коју су прикључени објекти у окружењу - фекална мрежа у улици уз Поњавицу, нисконапонска електроенергетска мрежа у овој, као и у Ловачкој улици, нешто даље (у Ул. Коче Анђелковића) дистрибутивна гасоводна и ТК мрежа.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

5.1. Намена

На кат. парц. бр. 7375/2 предвиђена је изградња објекта пословне намене - складишта механизације. Складиште је намењено одлагању механизације и опреме која се периодично користи у производном процесу производног комплекса у функцији пољопривреде, лоцираном у непосредној близини, као и амбалаже и другог материјала за паковање производа.

Објекат је планираних спољних димензија 10,35x40,35m и бруто површине 417,62m². Објекат је планиран као слободностојећи и његова позиција је у средишњем делу парцеле, у складу са условима из планског документа.

Објекат се у функционалном смислу састоји од две независне целине са одвојеним улазима. Свака од целина садржи јединствен складишни простор и санитарни чвор за запослене. Складиште 1 према идејном решењу има укупну нето површину 237,32m², а складиште 2 површину 149,28m².

Око објекта је предвиђено уређење парцеле, са планираним манипулативним површинама за приступ и транспорт механизације, опреме и амбалаже до објекта (на источној, јужној и западној страни), као и уређеним зеленим површинама.

5.2. Регулационо решење

Урбанистичким пројектом се задржава постојећа регулациона линија кат. парц. бр. 7375/2 према парцели приступне саобраћајнице - Ловачке улице (кат. парц. бр. 10641).

Положај грађевинске линије у зони породичног становања (у блоку 74) Планом није одређена. Грађевинска линија планираног објекта на кат. парц. бр. 7375/2 према регулацији Ловачке улице предвиђена је 12,50m, у циљу обезбеђења адекватног приступа и манипулативне површине испред објекта.

Удаљеност објекта од јужне границе парцеле, према кат. парц. бр. 7376, износи 3,0m као што је прописано правилима регулације у Плану детаљне регулације.

Удаљеност од објекта од северне границе парцеле, према кат. парц. бр. 7374, износи 2,73m чиме је испоштован услов из планског документа којим је минимално удаљење прописано на 2,50m.

На западној страни, у задњем делу парцеле, према кат. парц. бр. 7375/1, објекат је планиран на 6,55m удаљености од границе парцеле. Ово удаљење није дефинисано планским документом, а планирани положај објекта на 6,55m од постојећег објекта на суседној парцели (на заједничкој међи са предметном парцелом) задовољава општи критеријум минималног међусобног растојања објеката - 1/2 висине вишег објекта.

Регулационо решење и положај објекта и других садржаја 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, може доћи до мањих одступања у погледу положаја и димензија објекта, при чему се не могу прекорачити минимална удаљења дефинисана планским документом.

5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење објеката и површина детерминисано је конфигурацијом терена, наменом и техничко-технолошким захтевима објекта, као и нивелацијом приступног пута - Ловачке улице.

Терен парцеле је раван, са апсолутном денивелацијом око 25cm (70.20-70.45mnm), при чему је највиши део терена на источној страни, на контакту са Ловачком улицом. У складу са тим предложено је и нивелационо решење површина на парцели, као и кота пода објекта.

Нивелација манипулативног платоа око објекта предвиђена је са врло благим падом према западној страни, где је планирано и генерално одводњавање површина. Кота платоа на улазу у парцелу из Ловачке улице предвиђена је орјентационо на 70,40mnm у циљу уклапања у постојећу нивелацију улице. Од улаза у парцелу предвиђен је минимални пад (до 0,5%) манипулативног платоа према западу, односно задњем делу парцеле, у складу са постојећом конфигурацијом, тако да је кота платоа у крајњем југозападном, најнижем делу планирана на око 70,25mnm.

На ободним зеленим површинама уз западну, северну и источну границу парцеле задржава се постојећа нивелација терена, уз минималне интервенције приликом планирања и формирања зеленог покривача.

Кота пода планираног објекта предвиђена је на максимално 20cm изнад коте уређеног тротоара око објекта и износи орјентационо 70,45cm.

Нивелационо решење објекта и површина на парцели приказано је на графичком прилогу бр. 0.2 – Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење, а детаљна решења нивелације утврдиће се у фази израде техничке документације, приликом спровођења Урбанистичког пројекта.

5.4. Саобраћајно решење и начин паркирања возила

Саобраћајни приступ кат. парцели бр. 7375/2 предвиђен је на источној страни, са Ловачке улице. У начелу, с обзиром да је планирани објекат на овој парцели намењен функцији производног комплекса на кат. парц. бр. 7314/1, на њој се не очекује стандардно саобраћање моторних возила, већ доминантно интерно допремање и отпремање опреме, механизације, амбалаже и сл. од једне до друге парцеле - на међусобном удаљењу око 30m. У складу са тим предвиђен је и приступ парцели, који је планиран у југоисточном делу као двосмерни, по принципу улаз-излаз, ширине 5,50m. С обзиром на очекивану врсту колских кретања, улазни радијуси су предвиђени са 5,40, одн. 5,30m, што омогућава несметан приступ механизације, али и путничких, мањих доставних или интервентних возила.

Унутар парцеле застрта површина је предвиђена као јединствен манипулативни плато који опслужује објекат са источне, јужне и западне стране. Ширина овог платоа на предњој, источној страни објекта, где се налази главни улаз у складиште 1, износи 5,0m, на јужној страни, где су помоћни улази у складишта 3,0m, а на западној страни, код улаза у складиште 2 - 3,50m. Плато је намењен за манипулисање интерне механизације, пешачка кретања и унос опреме и амбалаже у и из објекта.

Манипулативна површина на парцели планирана је са бетонском или асфалтном завршном облогом, са формираним падовима у циљу одводњавања, описаним у приказу нивелационог решења. Овај плато је могуће планирати и са облогом од вибропресованих бетонских плоча на подлози од набијеног дробљеног материјала и песка.

Са становишта стационарног саобраћаја, на предметној парцели у начелу није предвиђено паркирање путничких возила запослених, јер овај објекат периодично опслужују запослени у производном комплексу на кат. парц. бр. 7314/1, на којој су предвиђена паркинг места за путничка возила. За случај потребе, на предметној парцели је планирано једно паркинг место, формирано у предњем делу, према Ловачкој улици, и то од пластичних или бетонских растер елемената у зеленој површини. Паркинг место је стандардних димензија 2,50x5,0m.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. Биланс остварених површина

Површина кат. парц. бр. 7375/2, обухваћене Урбанистичким пројектом, износи 975m² (9,75 ари).

Бруто површина планираног пословног објекта - складишта механизације према идејном решењу износи 417,62m², а нето површина 386,60m².

Нето површина складишта 1 према идејном решењу износи 237,32m², а складишта 2 - 149,28m².

Површина под интерним манипулативним платоом износи 257,14m², односно 27,73% површине парцеле.

Уређене зелене површине на парцели заузимају 301,79m², тј. 29,43% површине парцеле, што је на граници прописаног минимума према планском документу - 30%.

6.2. Урбанистички показатељи и спратност објекта

На основу планираних површина, остварени урбанистички показатељи за парцелу су следећи:

- индекс заузетости парцеле: $C = 42,83\%$, што је мање од максимално прописане заузетости дефинисане правилима грађења у Плану детаљне регулације (70%, уколико је на парцели предвиђено само пословање);
- заступљеност зелених површина: 29,43%, што је на граници минимума прописаног правилима у Плану детаљне регулације (30%).

Спратност планираног објекта је П (приземље).

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређене зелене површине формирају се око објекта уз границе парцеле, и то на западној страни (у континуираном појасу ширине око 3,0m), на северној страни (у континуираном појасу ширине око 2,75m) и североисточној страни, као компактна површина између регулације и манипулативног платоа испред објекта.

С обзиром на положај објекта и зелених површина на парцели, као и планиране трасе инфраструктуре, зелене површине су предвиђене као травнате. Појас линијског партерног зеленила у виду листопадног и зимзеленог шибља и жбуња предвиђен је уз западну границу парцеле, у оквиру травнате површине. На источној страни, у оквиру веће компактне зелене површине уз улицу, постоји могућност садње високе вегетације (1-2 стабла одговарајуће врсте), као и формирања мањих композиција партерне декоративне вегетације, каква је предвиђена око површине планиране за посуду за смеће.

Детаљна организација и избор садног материјала ће се утврдити у наредној фази, приликом реализације садржаја, а треба да се заснива на одабиру аутохтоних и неинвазивних врста, отпорних на услове средине.

7.1. Начин оградавања парцеле

Оградавање парцеле је планирано у складу са условима из Плана детаљне регулације. Улична ограда је планирана као жичана или метална, максималне висине 1,80m, са улазном колско-пешачком капијом исте висине на југоисточној страни.

Бочне и задња страна парцеле ће се оградити комбинованом жичаном оградом са зиданим, односно бетонским парапетом висине до 0,90m и укупном висином максимално 1,80m.

Приликом оградавања сви елементи ограде и капије биће постављени унутар парцеле, а капија је предвиђена као клизна, без отварања према регулацији.

8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Инфраструктурно опремање кат. парц. бр. 7375/2 предвиђено је са интерне мреже инфраструктуре која је на предметној парцели планирана Урбанистичким пројектом за доградњу производног комплекса у функцији пољопривреде на кат. парц. бр. 7314/1, а према издатим условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

8.1. Водоводна мрежа

Према условима надлежног предузећа ЈП "Ковински комуналац" (број 33/103 од 22.06.2021. године), издатим за потребе Урбанистичког пројекта за доградњу производног

комплекса у функцији пољопривреде на кат. парц. бр. 7314/1 К.О. Ковин, кроз предметну кат. парц. бр. 7375/2 предвиђена је изградња новог прикључка за производни комплекс на водоводну мрежу - индиректно са постојеће водоводне линије у улици уз Поњавицу (кат. парц. бр. 10409/1).

Постојећа водоводна линија у улици уз Поњавицу је капацитета ПЕ Ø160, притиска око 2,5bar. На ову линију предвиђен је прикључак ПЕ Ø110 за производни комплекс на кат. парц. бр. 7314/1, а кроз кат. парц. бр. 7375/1 и 7375/2. Прикључна водоводна линија је планирана уз северну границу ових парцела, до планираног заједничког водоводног и канализационог шахта на кат. парц. бр. 7375/2, предвиђеног на минималном удаљењу 2,0m од северне и источне границе парцеле.

Од новог заједничког водоводног и канализационог шахта предвиђена је изградња интерне водоводне линије до планираног објекта складишта на предметној парцели, са посебним мерењем утрошене воде. Вода са ове прикључне линије планирана је до точећих места у санитарним чворовима у објекту.

Предлог решења новог водоводног прикључка и интерне водоводне линије, а у складу са издатим условима, приказан је на графичком прилогу бр. 0.3 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања, а прецизна траса, као и детаљна техничка решења, дефинисаће се у фази израде техничке документације.

У случају потребе изградње спољашње и/или унутрашње хидрантске мреже за гашење пожара, што ће се дефинисати посебним условима надлежног органа за ванредне ситуације, Урбанистичким пројектом је предвиђена могућност изградње ове мреже са предложеном трасом спољашње хидрантске мреже ПЕØ110 која треба да се изгради непосредно из планираног заједничког водоводног и канализационог шахта, са посебним мерењем утрошене воде. Траса би требало да се води око објекта, на минималном удаљењу 2,50m, са предвиђеним надземним противпожарним хидрантима. У случају изградње, прецизна траса ове мреже усклађиваће се са трасама остале инфраструктуре на парцели.

8.2. Канализациона мрежа

Према издатим горе наведеним условима надлежног предузећа (ЈП "Ковински комуналац" Ковин, број 33/103 од 22.06.2021. године), и прикључење производног комплекса на кат. парц. бр. 7314/1 предвиђено је на изграђену градску канализациону мрежу у улици уз Поњавицу. Слично водоводном прикључку, и прикључак на канализациону мрежу предвиђен је индиректно, преко кат. парц. бр. 7375/1 и 7375/2.

Постојећа канализациона линија у улици уз Поњавицу је од ПВЦ цеви пречника Ø200. Прикључак на ову мрежу предвиђен је од горе наведеног планираног заједничког водоводног и канализационог шахта на к.п. бр. 7375/2, и то преко потисног вода ПЕ Ø63, будући да је канализациона мрежа под притиском и да је планирани шахт удаљен од

уличне линије око 110m. Потисни канализациони вод је планиран паралелно новој водоводној линији кроз кат.парц. бр. 7375/1 и 7375/2, на прописаном удаљењу.

На овај вод је предвиђено прикључење кућне канализационе мреже из планираног објекта складишта на кат. парц. бр. 7375/2, односно из заједничке канализационе вертикале предвиђене у зони санитарних чворова.

Предлог решења планираног прикључка на јавну мрежу у складу са издатим условима и интерне канализационе инсталације приказан је на графичком прилогу бр. 0.3 - Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања, а прецизна траса, као и детаљна техничка решења, дефинисаће се у фази израде техничке документације.

8.3. Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са објекта и застртих површина на парцели планирано је као независни интерни систем од планиране мреже фекалне канализације.

Условно чисте атмосферске воде са кровне површине одводе се путем олучних вертикала до зелене површине уз северну страну објекта.

Одвођење површинских вода са манипулативног платоа предвиђено је слободним падом, формирањем подужног пада до 5% од улаза у парцелу са Ловачке улице на источној страни до бетонске риголе која се планира уз зелену површину целом дужином на западној страни. На овај начин површинске воде са предметне парцеле не сливају се на површину саобраћајнице која је изведена са тврдо набијеним застором.

Ригола је такође предвиђена са падом према јужној страни до најниже тачке на парцели где је предвиђен сливник за сакупљање површинских вода, одакле се воде затвореним системом упуштају у планирани јарак за пријем кишне воде чија је позиција у западној зеленој површини, паралелно риголи. Димензије и капацитет јарка у Урбанистичком пројекту су дати орјентационо, а прецизно ће се утврдити у фази израде техничке документације, на основу прорачуна стварне количине површинских вода. Иако се на парцели у начелу не предвиђа кретање путничких и теретних возила, већ интерне механизације и евентуално мањих доставних или интервентних возила (у улазној зони парцеле), у случају потребе уз сливник атмосферске канализације, односно упојни јарак, могуће је поставити сепаратор масти и уља са ревизионим окном за узимање узорака пречишћене воде.

8.4. Електроенергетска мрежа

У складу са издатим условима надлежног оператора дистрибутивног система (ЕПС Дистрибуција, Огранак ЕД Панчево, број 8С.1.1.0.-D.07.15.-183883-23 од 09.05.2023. године) за предметни објекат на кат. парц. бр. 7375/2 одобрен је прикључак на ДСЕЕ преко постојећег прикључка и ормана мерног места (ОММ) за производни комплекс на

кат. парц. бр. 7314/1, који се налази на нн стубу на тој парцели. Према издатим условима, у постојећи ПОММ-6 (постојеће мерно место за производни комплекс) који се налази на бетонском постољу поред нн стуба потребно је уградити новоодобрено трофазно бројило. Од бројила је потребно довести главни инсталациони ваздушни кабл до будућег мерног места, односно мерног ормана (МО) на планираном објекту складишта. Кабл је двоводни типа РР00-А 4х16mm². Орјентациона позиција МО, као и траса главног инсталационог кабла одређени су орјентационо, а прецизно ће се утврдити кроз израду потребне техничке документације.

Надлежни оператор система је за нови прикључак дефинисао следеће услове:

- намена објекта: пословни објекат
- напон на који се прикључује објекат: 0.4kV
- фактор снаге: изнад 0,95
- максимална снага: 22,08kW
- врста прикључка: типски прикључак - Т2Б.

8.5. Телекомуникациона мрежа

За коришћење планираног пословног објекта - складишта механизације није предвиђено коришћење ТК услуга, те у поступку израде овог Урбанистичког пројекта нису прибављани посебни услови надлежног оператора "Телеком Србија" А.Д. Истовремено, према подацима из планског документа, као и увидом на локацији, у близини предметне парцеле не постоји ТК мрежа која потенцијално може бити угрожена изградњом објекта.

У случају перспективне потребе за прикључењем објекта на ТК мрежу, инвеститор ће се обратити посебним захтевом надлежном оператору система.

8.6. Дистрибутивна гасоводна мрежа

Подаци о стању и условима прикључења на насељску дистрибутивну гасоводну мрежу (ДГМ) прибављени су за потребе израде Урбанистичког пројекта за доградњу производног комплекса у функцији пољопривреде на кат. парц. бр. 7314/1.

Према тада достављеним подацима надлежног предузећа "Ковин гас" (број 02-672/02/20 од 04.06.2021. године), у насељу Ковин изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви, притиска 1-3bar, а прикључење се може обезбедити са дела мреже у Улици Коче Анђелковића. Потврђеним Урбанистичким пројектом за доградњу производног комплекса на кат. парц. бр. 7314/1 предвиђено је да се прикључак на ДГМ оствари кроз већ планирани коридор за прикључну инфраструктуру на кат. парц. бр. 7375/1 и 7375/2, односно повезивање на дистрибутивни гасовод преко улице уз Поњавицу, чија се траса директно укључује на Ул. Коче Анђелковића где је изграђена дистрибутивна мрежа. Према условима надлежног предузећа, прикључни гасовод је планиран од ПЕ цеви d32 или d40, са удаљењем од осталих подземних инсталација или спољних ивица шахтова минимално 0,80m. На овај начин дефинисана је траса гасовода

кроз кат. парц. бр. 7375/2 у појасу између северне границе парцеле и предложене трасе прикључног водовода, на удаљењу 0,80m од планираног заједничког водоводног и канализационог шахта.

Са овог прикључног гасовода могуће је - у случају потребе за грејањем или обезбеђењем топле воде - предвидети и снабдевање планираног објекта складишта на кат. парц. бр. 7375/2 природним гасом, и то изградњом прикључка и постављањем кућног мерно-регулационог сета (КМРС) уз објекат, где би се засебно мерила утрошена количина гаса.

Предложена траса прикључног гасовода, као и место и начин могућег прикључења планираног објекта у Урбанистичком пројекту су дати орјентационо, док ће се детаљни елементи, који укључују и могућност другачије трасе (према карактеристикама постојеће насељске дистрибутивне мреже), дефинисати у фази израде техничке документације за кућни гасни прикључак, на основу исказаних стварних потреба за природним гасом и посебних услова надлежног управљача система.

9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА

Сакупљање чврстог комуналног отпада из објекта и са парцеле предвиђено је у типску посуду - контејнер запремине 1.100 l. Према општем критеријуму за одређивање потребног броја посуда - 1 посуда / 800m² корисне површине простора, на локацији је потребно обезбедити место за једну посуду.

Локација за контејнер предвиђена је на улазу у парцелу са Ловачке улице, на источној страни, у оквиру зелене површине уз улазну капију, како би била приступачна возилу за пражњење. Површина за смештај контејнера предвиђена је као бетонирана, са минималним падом према површини платоа, како би се омогућило ефикасно прање и одржавање. По ободу површине за контејнер предвиђена је садња партерне вегетације (листопадног и зимзеленог шибља и жбуња), као санитарна и еколошка заштита околних површина.

Према планираној намени објекта, на парцели се неће генерисати друге врсте отпада изузев чврстог комуналног отпада, те се не предвиђају посебни услови за посебне токове отпада у смислу Закона о управљању отпадом ("Службени гласник РС", број 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др. закон и 35/2023).

10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Утицаји на животну средину за садржаје и намене који се планирају овим Урбанистичким пројектом на кат. парц. бр. 7314/1 К.О. Ковин могу се анализирати са аспекта намене планираног објекта, као и са аспекта општих урбанистичких и других елемената којима планирани садржаји утичу на животну средину.

Планирана намена објекта - складиште намењено за одлагање механизације, опреме, нове амбалаже за паковање - нема посебне ризике са аспекта заштите животне средине и не налази се на Листи I и Листи II према Уредби 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). Са овог становишта, у погледу заштите животне средине од значаја су превасходно мере које је потребно примењивати током изградње објекта и уређења површина, а које се посебно односе на правилно одлагање грађевинског материјала и депоновање грађевинског и другог отпада током градње, спречавање изливања моторних уља или других акцидената код употребе грађевинске механизације, контролисано емитовање буке и смањење њеног утицаја на садржаје у окружењу (радно време, врста механизације и сл.) и др.

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 објекта и начин коришћења земљишта усклађени су са одредбама Плана детаљне регулације за блокове број 74 и 94 у Ковину,
- у Урбанистичком пројекту испоштовани су урбанистички параметри и правила градње утврђена Планом детаљне регулације,
- предвиђеним положајем објекта на парцели испоштовани су општи урбанистички услови регулације,
- имплементирани су услови надлежних ималаца јавних овлашћења,
- предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање локације и повезивање на јавну насељску мрежу комуналне инфраструктуре,
- дефинисан је начин евакуисања атмосферских вода на парцели, којим се спречава потенцијално неконтролисано испуштање уља и масти из превозних средстава и потенцијално загађење земљишта, подземних и површинских вода,
- дефинисани су услови за контролисано одлагање и евакуацију отпада,
- предвиђено је уређење свих расположивих зелених површина у складу са препорукама из планског документа и условима локације.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према подацима из планског документа, у обухвату Урбанистичког пројекта, као и у непосредном и ширем окружењу не постоје заштићена непокретна културна добра или евидентирана добра која уживају претходну заштиту, због чега се у поступку израде

Урбанистичког пројекта није прибављао посебан акт о мерама техничке заштите надлежне службе заштите споменика културе. 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 изградњи 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.

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 детаљне регулације за блокове број 74 и 94 у Ковину;
- 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 и незастртих површина у комплексу, са увођењем садног материјала одговарајућих аутохтоних и неинвазивних 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, 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 објекта на кат. парц. бр. 7375/2 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 није сврстан ни у једну категорију, како према врсти делатности, тако и према броју лица која бораве у објекту. У овом смислу једино се предвиђа примена општег правила у складу са чланом 27а и 28. Закона о заштити од пожара, која се односи на објекте сврстане у III категорију угрожености од пожара, а који морају да имају 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 се може разврстати у категорију K4 којој припадају мала складишта, те у складу са чланом 3. и 4. Правилника може да подлеже обавези изградње унутрашње и спољашње хидрантске мреже, што ће надлежни орган за послове заштите од пожара утврђивати у фази израде техничке документације.

У складу са овим у Урбанистичком пројекту је на парцели предложена траса спољашње хидрантске мреже ПЕØ110 која треба да се изгради непосредно из планираног заједничког водоводног и канализационог шахта, са посебним мерењем утрошене воде. Траса би требало да се води око објекта, на минималном удаљењу 2,50m, а према положају објекта и доступности противпожарног возила, предложена су три надземна хидранта, и то један са предње стране објекта, према улици и два у задњем делу, у зеленој површини према кат. парц. бр. 7375/1.

Предложена траса и број хидраната дати су орјентационо, док ће се потреба изградње мреже, место и капацитет спољних хидраната и остала питања у вези заштите објекта од пожара дефинисати условима надлежног органа за ванредне ситуације. Такође у том случају, уколико постоји потреба за повећањем притиска у водоводној мрежи за потребе хидрантске мреже, услови и техничка решења дефинисаће се у фази израде техничке документације и изградње објекта.

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Планирани објекат складишта предвиђен је као јединствена грађевинска целина са два међусобно независна функционална дела - целине: складиште 1 и складиште 2. Складиште 1 је предвиђене нето површине 237,32m², а складиште 2 површине 149,28m². Ове две целине имају одвојене улазе, и то складиште 1 - главни улаз са источне чеоне

странице објекта и секундарни улаз са јужне стране, а складиште 2 - главни улаз са западне стране објекта и секундарни улаз такође са јужне стране.

Свака функционална целина је у организационом смислу конципирана као јединствен складишни простор са засебним санитарним чвором у углу, на северној страни. Санитарни чворови два складишта се међусобно додирују, односно имају заједнички зид, у циљу рационалног вођења кућне ВиК инсталације.

У конструктивном смислу објекат је предвиђен као скелетна челична конструкција од челичних профила у виду пуних и решеткастих носача. Темељне стопе су АБ темељи самци на дубини од 130cm и осовинском размаку 5,0m и 10,0m, у које се уграђују анкери за везивање челичних стубова. Стубови су предвиђени од челичних профила израђених у радионици и потом монтираних на лицу места. Главни носач је предвиђен као решеткаст, израђен од кутијастих профила заваривањем. Рожњаче и ивичне греде су такође челични профили израђени у радионици и монтирани на лицу места. По завршеној монтажи елемената врши се монолитизација целе конструкције. Секундарни елементи - стубови и ригле који носе фасаду, предвиђени су такође од челика. Фасадни зидови ће се радити од термоизолационих панела, а столарија (прозори и врата) предвиђена је од АЛУ профила. Кровна конструкција је двоводна, предвиђена од челичних решетки висине 1,0m на осовинском распону 10,0m и међусобном размаку 5,0m. Кровни покривач је планиран од термоизолационих панела минималне дебљине 10cm. Унутрашњи преградни зидови санитарних чворова предвиђени су од унутрашњих термоизолационих плоча, а отвори од ПВЦ столарије. Под објекта у обе целине предвиђен је од углачаног бетона са завршном обрадом хеликоптером.

Кота пода приземља објекта (± 0.00) предвиђена је оријентационо на 70.45mm, односно максимално на 20cm изнад коте уређеног платоа око објекта. Унутрашња чиста висина, до кровне решетке, износи 6,0m. Кота кровног венца је предвиђена на 6,70m у односу на коту уређеног платоа око објекта, а кота слемена на 7,25m.

15. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта - складишта механизације на кат. парц. бр. 7375/2 К.О. Ковин представља основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта, и одговарајућих аката за огорађивање и уређење парцеле и изградњу потребне инфраструктуре.

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).

16. 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 Плана детаљне регулације за блокове број 74 и 94 у Ковину
- 0.1 Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања
- 0.2 Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење
- 0.3 Приказ комуналне инфраструктуре и озелењавања

Поред наведеног, саставни део Урбанистичког пројекта је и Идејно решење објекта, израђено од стране Бироа за пројектовање К ПРОЈЕКТ sd Смедерево, одговорни пројектант Добрица 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