

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА И ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА СМЕШТАЈ РАДНИКА НА КАТ. ПАРЦ. БР. 9317/15 К.О. КОВИН

1. УВОД

Изради Урбанистичког пројекта за изградњу производно-пословног објекта и пословног објекта за смештај радника на кат. парц. број 9317/15 К.О. Ковин приступа се на основу иницијативе Предузећа за производњу, трговину и услуге „Sollys Land doo” из Ковина, ул. Широки сокак 55, Плочица, у чијем је власништву предметна парцела, а које је уједно и инвеститор Урбанистичког пројекта.

На парцели нема изграђених објеката, а предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње производног објекта за производњу ПВЦ столарије, што је основна делатност инвеститора, са управно-пословним делом и пословног објекта за смештај радника за сопствене потребе инвеститора.

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

Предметна локација налази се у обухвату грађевинског подручја насеља Ковин, у оквиру комплекса радне зоне, за коју је израђен План детаљне регулације блока 119 у Ковину („Службени лист општине Ковин” број 10/2010), те се на основу истог израђује Урбанистички пројекат.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу производно-пословног објекта и пословног објекта за смештај радника на кат. парц. бр. 9317/15 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, 52/2021 и 62/2023),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План детаљне регулације блока 119 у Ковину („Службени лист општине Ковин“ бр. 10/2010).

2.1. Приказ из Плана детаљне регулације блока 119 од значаја за израду Урбанистичког пројекта

Према Информацији о локацији број 353-5/2023-IV од 01.02.2023. године, издатој од Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове ОУ Ковин, а у складу са Планским документом, кат. парц. бр. 9317/15 К.О. Ковин, налази се у оквиру Зоне 3 - комплекса слободне зоне / привредно производног комплекса – радне зоне.

Према одредбама Плана детаљне регулације, простор Зоне 3, чији је предметна парцела део, првенствено је намењен привредним активностима, односно делатностима као што су индустрија, производња, занатство, складиштење и обрада разних роба као и сервиси који због своје природе на могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура. У оквиру поменуте зоне, предвиђена је индустрија са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који са становишта заштите животне средине нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра. Преовлађујућа намена је зона секундарних и терцијарних делатности, односно знатан део површина је намењен пословним садржајима из области индустрије, асфалтна база, производног занатства, грађевинарства, трговине, саобраћаја и веза. Могу се лоцирати: погони индустрије метала и неметала, производње боја и лакова, средстава за прање, затим резане грађе, електроиндустрије, производње текстила, коже и папира и комплекси из области грађевинарства, трговине, саобраћаја и веза. Такође се предлажу различити облици производног занатства који су везани за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса. За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су законском регулативом. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана. Ова зона или део ове зоне, може се користити за потребе слободне зоне, односно што се тиче избора делатности, оне могу да буду из спектра секундарних и терцијарних делатности.

Према правилима грађења прописаним Планом, за Зону 3 у којој се налази предметна парцела предвиђени су следећи параметри:

Услови за образовање грађевинске парцеле:

- Више објеката који чине функционалну целину у складу са технологијом производње могу бити на једној грађевинској парцели,
- Грађевинска парцела (планирана) треба да има површину и облик који омогућава израдњу објеката у складу са решењима из Плана, правилима грађења и техничким прописима, тј. минимална површина парцеле да буде 5000m² и минималне

ширине 20,00m, а могу бити и веће површине парцела 1 ha , и више модула од неколико ha

Правила регулације и нивелације:

- Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је дефинисана на 10,00m
- Грађевинска линија од границе парцеле са источне (односно јужне) стране је утврђена на 5,00m
- Нивелационо решење комплекса извршиће се уз поштовање постојеће конфигурације терена, постојећих и планираних објеката, максималне коте подземних вода и решења кишне канализације, водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.
- Постојећи терен ће се рефулисати - насути у просеку за максимално 0,7m, а коте планираног терена кретаће се од 68,5 до 69,5м/нв.
- Минимално удаљење објекта од регулационе линије је 5,00m

Урбанистички параметри:

- Индекс заузетости парцеле: максимално 70%
- Индекс изграђености: 2,1
- Зелене површине: минимално 20%

Спратност и висина објеката:

- Пословни: max. П+2
- Производни: max. П+1 (евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње)
- Складишни: max. П+1
- Помоћни: max. П

Међусобна удаљеност објеката:

- За слободностојеће објекте најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи минимално 1/2 висине вишег, али не мање од 4,00m ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду.
- Изградња објеката у низу може се дозволити уколико то захтева технолошки процес производње и ако су задовољени услови ПП заштите. Међусобни размак објеката се формира у зависности од технолошког процеса производње и услова ПП заштите.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

- На истој грађевинској парцели могуће је градити више објеката, а њихова градња је условљена дозвољеним урбанистичким параметрима, односно капацитетима парцеле.

Правила за приступ парцели и паркирање возила:

- Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5m.
- У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно 7,0m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило min. 2,5m x 5,0m, за теретно возило min. 3,0m x 6,0m, односно у зависности од величине теретног возила).
- Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:
 - управно-административни објекти – 1 ПМ/ 60m² нето површине
 - трговине – 1 ПМ/ 50m² продајног простора
 - индустријски објекти – 1 ПМ/ 3 запослена
 - складишта и магацини – 1 ПМ/ 4 запослена
 - управне зграде – 1 ПМ/ 50m² нето површине

Уређење слободних површина парцеле:

- По ободу парцеле формирати зелени тампон, који ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела, као и заштитну функцију (умањење буке, задржавање прашине и штетних материја)
- Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.
- Приликом формирања зелене површине испоштовати потребна минимална одстојања од инфраструктурних инсталација

Ограђивање:

- Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентном оградом или комбиновано, максималне висине 2,2m
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.
- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја

Правила архитектонског обликовања:

- Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин.
- Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.
- Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора, од фасадне опеке или другог материјала који одговара намени објекта.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Према одредбама Плана детаљне регулације, за уређење и изградњу нових радних комплекса Планом је предвиђена обавеза израде урбанистичког пројекта, с тим у вези, основ за израду Урбанистичког пројекта је примена члана 60. став 1. Закона о планирању и изградњи.

3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта представља кат. парц. бр. 9317/15 К.О. Ковин. Површина парцеле, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 10.000m² (1,00 ha).

Парцела се налази на угаоној позицију у оквиру блока, односно са две стране се граничи са парцелама јавних саобраћајница - к.п. бр 9317/13 (Улица Блок 119) са северне стране и к.п. бр. 9317/21 са западне стране. На источној страни парцела се граничи са кат. парц. бр. 9317/38, а на јужној страни на кат. парц. бр. бр. 9317/34.

4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Карактеристике локације и окружења

Локација Урбанистичког пројекта на кат. парц. бр. 9317/15 налази се у оквиру комплекса радне зоне, блок 119, лоцираног јужно од центра насеља у правцу према реци Дунав и Смедереву. Локација је преко постојећих саобраћајница на западној и северној страни (к.п. бр. 9317/21 и 9317/13), на које се непосредно наслања, повезана на улицу Блок 116 (к.п. бр. 10709) и даље преко Дунавске улице на градску уличну мрежу.

Кат. парц. бр. 9317/15 је правилног правоугаоног облика, доминантне орјентације исток-запад, са излазом на две саобраћајнице - на западној (к.п. бр. 9317/21) и северној страни (к.п. бр. 9137/13). Терен парцеле је раван, са укупном максималном денивелацијом - падом од запада према истоку - око 0,6-0,7m (од 68,88mnm у северозападном углу до 68,18mnm у централном делу парцеле или 68,28mnm у североисточном делу). На парцели нема постојећих изграђених објеката.

Обзиром да се локација налази у привредно - производној зони, њено непосредно окружење чине комплекси намењени привредним активностима, односно делатностима као што су индустрија, производња, занатство, складиштење, обрада разних роба итд. Парцеле у непосредном окружењу су углавном изграђене и то превасходно са североисточне стране, док се ка југу наставља тенденција ширења привредно - производне зоне предвиђене Планом.

4.2. Карактеристике саобраћаја

Кат. парцела бр. 9317/15 граничи се са северне стране са јавном - категорисаном градском саобраћајницом на к.п. бр. 9317/13 (Улица Блок 119). Просечна ширина

саобраћајнице износи 7.5m и пружа се правцем исток-запад и на источној страни, на око 150m удаљености од кат. парц. бр. 9317/15, укључује се на Улицу Блок 116 (к.п. бр. 10709) преко које је повезана са Дунавском улицом и даље са градском уличном мрежом. Предметна саобраћајница је асфалтирана у целој дужини.

Парцела на источној страни излази непосредно на категорисану градску саобраћајницу на кат. парц. бр. 9317/21, која се протеже у правцу север-југ, од укључења на саобраћајницу на к.п. бр 9317/13 (улица Блок 119) до к.п. бр. 10103/3 на јужној страни. Ширина ове саобраћајнице у зони кат. парц. бр. 9317/15 износи око 7,0m и она је асфалтирана у пуној дужини која износи око 280m.

4.3. Карактеристике инфраструктурних система

Кат. парц. бр. 9317/15 је неизграђена и инфраструктурно неопремљена.

Према подацима надлежног управљача јавног водовода и канализације, магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø160mm, пролази северном страном к.п. бр. 9317/13 (улица Блок 119), све до к.п. 9317/21, где пролази испод саобраћајнице - Улице Блок 119 и трасира се ка југу, источном страном саобраћајнице на к.п. 9317/21. Магистрални канализациони цевовод од ПВЦ материјала, пречника Ø250mm, пролази јужном страном (испод асфалтне површине) саобраћајнице на к.п. бр. 9317/13 и наставља се западном страном саобраћајнице на к.п. бр. 9317/21, док магистрални канализациони цевовод за атмосферске воде такође пролази улицом Блок 119 (к.п. бр. 9317/13). Према подацима надлежног оператора дистрибутивног електроенергетског система у близини локације се налази ТС 10/0.4 „Блок 119“ на коју су прикључени постојећи објекти у окружењу. ТС је лоцирана у суседном блоку, северозападно од предметне парцеле, у путном појасу улице Блок 119. Према подацима надлежног оператора ТК система у ширем окружењу локације постоји изграђена телекомуникациона мрежа на коју се прикључење врши реализацијом FTTB (Fiber To the Building) решења. Према подацима надлежног управљача гасоводног система, дистрибутивна гасоводна мрежа за индустријске објекте, притиска 6 bar, која је изграђена од челичних цеви и на коју је могуће прикључење, пролази у путном појсу улице Блок 119 (к.п. бр. 9317/13).

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

5.1. Намена

На кат. парц. бр. 9317/15 предвиђено је следеће:

- изградња производног објекта са управно-пословним делом
- изградња пословног објекта за смештај радника
- изградња потребне интерне инфраструктуре
- уређење колских, манипулативних и паркинг површина у оквиру парцеле
- уређење слободних и неизграђених површина

Производни објект са управно-пословним делом намењен је производњи ПВЦ столарије, што је основна делатност инвеститора и власника парцеле. Ова намена представља једну од претежних планираних намена према планском документу у коме је, поред осталог, наведено да је преовлађујућа намена у оквиру Зоне 3 којој припада предметна парцела, зона секундарних и терцијарних делатности, у којој се могу лоцирати погони индустрије метала и неметала, производног занатства из области прераде дрвета, метала, текстила, коже, пластичних маса и друге делатности.

Намена планираног пословног објекта за смештај радника, као специфичан облик пословања у функцији привредних и пословних садржаја Зоне, представља компатибилну намену са преовлађујућом наменом радне зоне у блоку 119. Према планском документу у предметном простору као могуће намене наведене су и пословне намене из спектра секундарних и терцијарних делатности. Иако планирана намена у важећем планском документу није експлицитно наведена, ова пословна делатност јесте компатибилна и у директној функцији основне производне и пословне активности планиране на предметној парцели и има за циљ њену рационализацију и повећање економичности и ефикасности. Предметни смештајни објект није отвореног типа, већ је намењен за сопствене потребе инвеститора, односно за опслуживање планиране прозно-пословне активности на парцели.

Производни објект са управно-пословним делом планиран је као јединствен, са две функционалне целине реализоване кроз три фазе. Производни део (према Правилнику о класификацији објеката, „Службени гласник РС“, број 22/2015, категорија В, класификациони број 125103) чине две приземне хале (означене у графичким прилозима као Б и В) појединачних димензија 20,70x50,60m и површине 1.047,40m² (део Б), односно 20.70x50,70m и површине 1.049,50m² (део В), тј. укупних димензија 20,70x101,30m и бруто површине 2.097m². Целом дужином производних хала (Б и В) са јужне стране предвиђена је надстрешница ширине 9,70m. Управно-пословни део (А) (према Правилнику о класификацији објеката, категорија Б, класификациони број 122011) планиран је у челу производног дела (испред хале Б), са спратношћу П+1 и димензијама 20,70x10,0m, односно површином у основи 207,0m². У оквиру овог дела предвиђени су управно-административни садржаји (канцеларијски простор, конференцијска сала и пратећи садржаји), и то у делу приземља и на спрату, као и продајни простор - салон производа у приземном делу објекта.

Фазна реализација подразумева изградњу производне хале (Б) у првој фази, затим изградњу управно-пословног дела (А) на западној страни хале, у другој фази, док се у трећој фази предвиђа проширење производне хале на источној страни за доданих 1.049,50m² (део В).

Пословни објект за смештај радника (објект Г) - према Правилнику о класификацији објеката, категорија В, класификациони број 113002 - планиран је као засебни спратни објект П+1 у крајњем источном делу парцеле, укупних спољних димензија 16,25x21,10m и површине у основи 355,30m². У овом објекту предвиђене су

смештајне јединице за раднике укупног планираног капацитета 25-30 лица. Предметни објекат представља засебну, четврту фазу реализације.

За опслуживање свих планираних објеката предвиђена је изградња интерне саобраћајнице на парцели, која је трасирана у форми ћириличног слова „П“, западном и јужном страном производно-пословног објекта, обезбеђујући директан приступ целинама А, Б и В, као и између производно-пословног и објекта за смештај радника (Г), тј. западном страном објекта (Г).

На парцели се, поред наведеног, предвиђа и изградња потребне инфраструктуре, као и уређење и озелењавање слободних и неизграђених површина. Реализација ових садржаја пратиће фазну реализацију планираних објеката на парцели, што је посебно приказано у поглављу 14 - Фазност изградње.

5.2. Регулационо решење

Предметна катастарска парцела бр. 9317/15 излази на две површине јавне намене - категорисану градску саобраћајницу на северној страни, односно Улицу Блок 119 (к.п. бр. 9317/13) и категорисану градску саобраћајницу на западној страни (к.п. бр. 9317/21). Положај регулационих линија парцеле према предметним саобраћајницама задржава се Урбанистичким пројектом.

Према правилима грађења прописаним Планом, за Зону 3 у којој се налази предметна парцела дефинисан је положај грађевинске линије у односу на границу парцеле са западне, односно северне стране на 10,0m (општи услов минималног удаљења објекта од регулационе линије Планом је утврђен на минимално 5,0m од регулације).

У складу са овим, Урбанистичким пројектом је положај грађевинске линије оба планирана објекта (производно-пословни објекат и пословни објекат за смештај радника) на северној страни, према Улици Блок 119, утврђен на 10,0m удаљености од регулације. На западној страни грађевинска линија, односно положај пословно-управног дела (А) предвиђен је на 15,0m од регулације према саобраћајници на к.п. бр. 9317/21.

Положај производно-пословног објекта, односно надстрешнице која чини његов саставни део, у односу на јужну границу парцеле према к.п. бр. 9317/34 износи 13,45m.

Удаљеност пословног објекта за смештај радника (објекат Г) од источне границе парцеле према к.п. бр. 9317/16, планирана је на 5,0m, што је сагласно са правилима из планског документа (минимално удаљење од границе парцеле на источној и јужној страни износи 5,0m). Удаљење овог објекта од јужне границе парцеле према к.п. бр. 9317/34 износи 22,80m.

Међусобно удаљење производно-пословног објекта од објекта за смештај радника износи 38,60m.

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

5.3. Нивелационо решење

Нивелационо решење објеката и површина на предметној парцели детерминисано је конфигурацијом терена, постојећом нивелацијом саобраћајних површина у окружењу, као и наменом и технолошким захтевима појединих објеката, односно функционалних целина на парцели.

Терен парцеле је релативно раван, са укупном максималном денивелацијом - падом од запада према истоку - око 0,6-0,7m (од 68,88mnm у северозападном углу до 68,18mnm у централном делу парцеле или 68,28mnm у североисточном делу). Коте нивелета ободних саобраћајница око парцеле (са северне и западне стране) крећу се у распону од 69.30mnm (западна саобраћајница на к.п. бр. 9317/21, и то на југозападној страни предметне к.п. бр. 9317/15), преко 69.40mnm у зони раскрснице улица (северозападни део предметне к.п. бр. 9317/15), до око 68.90mnm у Улици Блок 119 на северној страни, и то на крајњој источној страни к.п. 9317/15.

Према захтеву инвеститора, на парцели је предвиђено делимично мање насипање терена, тако да су коте приземља планираних објеката - и производно-пословног објекта и објекта за смештај радника предвиђене на коти 69.30mnm. Терен око објеката предвиђен је на коти -0,15m у односу на коту приземља, тако да су коте терена на местима улаза у објекте планиране на 69.15mnm (плато испред улаза у пословно-управни део - део А, плато испод надстрешнице на улазима у производне хале (Б и В), као и плато испред улаза у објекат за смештај радника (Г).

Према оваквом решењу дефинисана је и нивелација интерне саобраћајнице на парцели и осталих површина, и то према принципу да се платои испред објеката нивелишу са падом према саобраћајници, у циљу одводњавања. На овај начин нивелационо решење интерне саобраћајнице детерминисано је у односу на нивелацију платоа, положај саме саобраћајнице на парцели, али и постојеће коте ободних саобраћајница на месту прикључака. Ближе нивелационо решење саобраћајнице и паркинг површина приказано је у поглављу 5.5. - Саобраћајно решење комплекса и начин паркирања возила.

Изван изграђених и уређених, тј. застртих површина, остали делови парцеле углавном задржавају постојећу нивелацију, уз потребно усаглашавање са планираним

котама објеката и површина око њих. У рубним деловима према јужној и источној граници парцеле са суседним парцелама задржава се постојећа нивелација, како се не би нарушавале њихове затечене конфигурацијске карактеристике.

Нивелационо решење објеката и површина на парцели приказано је на графичком прилогу бр. 0.2 - Регулационо нивелационо и саобраћајно решење и у Урбанистичком пројекту је дефинисано прелиминарно, на бази захтева инвеститора и идејног решења објеката, док ће се детаљна решења нивелације утврдити у фази израде техничке документације, приликом спровођења Урбанистичког пројекта.

5.4. Начин прикључења на саобраћајну мрежу насеља

Према техничким условима за израду Урбанистичког пројекта и издавање Локацијских услова, издатим од Општинске управе Ковин (број 344-10/2023 од 14.02.2023. године), саобраћајно прикључење кат. парц. бр. 9317/15 могуће је на две категорисане градске саобраћајнице изграђене на кат. парц. бр. 9317/13 (са северне стране предметне локације) и 9317/21 (са западне стране предметне локације).

Наведеним условима дефинисано је да се за укључење возила са предметне кат. парц. бр. 9317/15 на саобраћајнице мора обезбедити услов прегледности и полупречник проходности од минимално 12,0m, а ширина прикључних саобраћајница минимално 5,0m за меродавно возило - теретно возило. Укрштање саобраћајница треба предвидети тако да се оне секу приближно под правим углом.

Условима су дефинисани и планирани елементи коловозне конструкције у складу са рангом пута, и то на следећи начин:

- коловоз ширине минимално 5,0m (2x2,50m) са две саобраћајне траке,
- рачунску брзину треба предвидети 30km/h,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,
- једностранни попречни нагиб коловоза,
- одводњавање коловозних површина решавати попречним и подужним падовима до реципијента.

Решењем у Урбанистичком пројекту, а сагласно горе наведеним условима, саобраћајни прикључак кат. парц. бр. 9317/15 на јавну саобраћајну мрежу предвиђен је на два места, и то: на западној страни прикључак на категорисану градску саобраћајницу на к.п. бр. 9317/21, у јужном делу кат. парц. бр. 9317/15, на 8,0m удаљења од јужне границе ове парцеле са суседном к.п. бр. 9317/34; на северној страни прикључак на категорисану градску саобраћајницу на к.п. бр. 9317/13 (Улица Блок 119), у крајњем источном делу кат. парц. бр. 9317/15, на око 21,0m удаљења од источне границе ове парцеле са суседном к.п. бр. 9317/16. Оба саобраћајна прикључка планирана су као двосмерна, по принципу улаз-излаз, са ширином прикључних путева 7,20m на западној страни (прикључак на саобраћајницу на к.п. бр. 9317/21), односно 5,0m на северној страни (прикључак на саобраћајницу на к.п. бр. 9317/13 - Улицу Блок 119). Радијуси лепезе прикључка на

западној страни (прикључак на саобраћајницу на к.п. бр. 9317/21) усвојени су на 9,0m северни, односно 7,0m јужни радијус, што се оцењује оптималним с обзиром да се доминантни колски приступ парцели очекује са северне стране, односно Улице Блок 119, док истовремено оба радијуса задовољавају захтеве за теретна, као и за противпожарна возила. Радијус лепеза прикључка на северној страни (прикључак на Улицу Блок 119 на к.п. бр. 9317/13) усвојен је на 9,0m, чиме су такође задовољени услови за кретање свих врста очекиваних возила.

Саобраћајни прикључци предвиђени су као асфалтирани, са уклапањем у постојеће асфалтиране површине ободних саобраћајница. На местима прикључака у лепезама раскрсница предвиђено је постављање бетонских ивичњака ради разграничења коловоза од површине тротоара у коридору јавних саобраћајница. Нивелационим решењем интерне саобраћајнице и саобраћајних прикључака (на западној страни од саобраћајног прикључка кота нивелете интерне саобраћајнице има пад око 2% ка унутрашњости парцеле, а на северној страни је орјентационо у нивоу Улице Блок 119), као и начином одводњавања интерне саобраћајнице (попречни падови према интерном затвореном систему атмосферске канализације) спречено је сливање површинских вода са саобраћајних површина на парцели на површине јавних саобраћајница.

5.5. Саобраћајно решење комплекса и начин паркирања возила

Решење интерног саобраћаја на парцели условљено је дефинисаним позицијама колских улаза, категоријама возила чије је саобраћање предвиђено у оквиру парцеле, као и положајем, наменом и организацијом планираних објеката.

За опслуживање свих планираних објеката на парцели предвиђена је изградња интерне саобраћајнице која је трасирана у форми ћириличног слова „П“, како би се обезбедио колски приступ свим објектима, односно различитим функционалним целинама: приступ теретних возила до производног дела - хала (Б и В) за довоз репроматеријала и одвоз готових производа, приступ путничких возила запослених и посетилаца управно-пословном делу (А), као и приступ путничких возила објекту за смештај радника (Г).

У складу са карактеристикама и очекиваним обимом интерног саобраћаја на парцели, саобраћајница је трасирана на следећи начин: од западног двосмерног прикључка (на саобраћајницу на к.п. бр. 9317/21) интерна саобраћајница се наставља у једносмерни крак који од улаза у парцелу иде право правцем запад-исток уз јужну страну производно-пословног објекта, у дужини око 127,50m, а затим између производног простора (В) и објекта за смештај радника (Г) скреће ка северу, односно у двосмерни крак ка прикључку на Улицу Блок 119, у дужини око 33,80m. Од западног прикључка се са интерне саобраћајнице, пре њене редукције на једносмерну деоницу, издваја двосмерни крак према северу, који је намењен за приступ управно пословном делу (А). Овај крак, дужине око 33,50m на северној страни се завршава слепим завршетком са окретницом непосредно изнад паркинга.

Двосмерни краци интерне саобраћајнице планирани су са ширином 5,0m (2x2,50m) а једносмерна деоница уз производни део 3,50m. Радијус кривине на скретању правца саобраћајнице према управно-пословном делу (западни крак) износи 7,0m, док радијус на скретању правца према објекту за смештај радника (Г) (источни крак) износи 9,0m. На овај начин испоштовани су плански и други услови у погледу несметаног кретања свих планираних категорија возила - путничка и теретна возила за потребе комплекса, према потреби интервентна и противпожарна возила.

Нивелационо решење интерне саобраћајнице усаглашено је са нивелацијом површина и објеката на парцели, као и са постојећом нивелацијом ободних јавних саобраћајница. Прикључак са парцеле на јавну саобраћајницу на к.п. бр. 9317/21 на западној страни планиран је на коти орјентационо 69.35mnm, што је оквирна постојећа кота асфалта улице на месту укључења. Прикључак на северној страни, на Улицу Блок 119 (у североисточном делу кат. парц. бр. 9317/15) планиран је на оквирној коти 69.00mnm што представља постојећу коту асфалта улице на месту укључења. Генерална нивелација интерне саобраћајнице од прикључка на западној страни има врло благи пад (око 0.5%) према северној и источној страни, пратећи природну конфигурацију терена, издигнута у односу на терен око 0,20-0,40m. С обзиром да се одводњавање саобраћајнице планира затвореним системом, изградњом интерног атмосферског колектора са сливницима уз њену трасу, нивелационим решењем је предвиђен и једностранни попречни пад према колектору, односно сливницима, нагиба око 1-2%. За прихват површинских вода са саобраћајнице у склопу интерног система одводњавања предвиђена је уградња сепаратора масти и уља пре упуштања у ревизионо окно атмосферске канализације.

Са аспекта конструкције и материјализације интерна саобраћајница је предвиђена са конструкцијом за средње тешки саобраћај и са завршним слојем од асфалт-бетона. Разграничење коловоза од зелених површина уз саобраћајницу предвиђено је бетонским стандардним ивичњацима. Разграничење коловоза од осталих застртих површина (паркинг површине, платои испред објеката итд.) предвиђено је у нивоу, постављањем упуштених баштенских или стандардних ивичњака, префабрикованих вибропресованих бетонских елемената, гранитних коцки или слично.

Са аспекта стационарног саобраћаја, Планом детаљне регулације блока 119 у Ковину прописани су критеријуми за обезбеђивање потребног броја паркинг места, и то: за управно-административне објекте - 1 ПМ/ 60m² нето површине, за индустријске објекте - 1 ПМ/ 3 запослена, док за пословне објекте није прописан минимално потребан број паркинг места.

Поштујући прописане планске критеријуме, а имајући у виду планиране намене објеката и начин њиховог коришћења, Урбанистичким пројектом је дефинисан број паркинг места за путничка возила на следећи начин:

- за управно-пословни део (А) према укупној нето површини (392,60m²) потребан број паркинг места је 7, а Урбанистичким пројектом је планирано 8 ПМ; ова

паркинг места предвиђена су у западном делу парцеле, у фронту испред управно-пословног дела, уз интерну саобраћајницу;

- за производни део (Б и В), према укупно очекиваном броју запослених у производњи (око 20-25) потребан број паркинг места је 8, како је предвиђено и Урбанистичким пројектом; ова паркинг места предвиђена су у југозападном делу парцеле, уз једносмерни јужни крак интерне саобраћајнице, наспрам производног дела (Б);
- за пословни објекат за смештај радника Планом није дефинисан критеријум за паркирање возила; према очекиваном максималном капацитету овог објекта (смештај око 25-30 лица) и усвојеном критеријуму 1 ПМ/3 смештена лица, утврђен је максимално потребан број паркинг места 10, док је Урбанистичким пројектом за ове потребе предвиђено укупно 11 ПМ; ова паркинг места предвиђена су дуж источног крака интерне саобраћајнице, непосредно испред предметног објекта (Г).

Укупно остварени број паркинг места на парцели је 27, од чега 2 ПМ за паркирање возила особа са инвалидитетом, што је више од 5%, колико је прописано Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

Планирана паркинг места на све три локације организована су уз трасу интерне саобраћајнице, и то као управно паркирање (под 90°). Димензије појединачних паркинг места су 2,40x5,0m, а места за возила лица са инвалидитетом 3,40(3,50)x5,0m. Обрада паркинг површина предвиђена је од бетона или асфалт-бетона, са разграничењем од ободних зелених површина баштенским или стандардним бетонским ивичњацима. Обележавање паркинг места у оквиру површине може да се изведе бојом за асфалт или формирањем бордура од вибропресованих бетонских елемената, гранитне коцке или сл.

На парцели се Урбанистичким пројектом не предвиђа формирање паркинг места за теретна возила, јер у комплексу није предвиђено њихово паркирање, већ искључиво приступ са јужне стране до производне хале, краће заустављање и задржавање ради истовара репроматеријала или утовара готових производа и даље излазак са локације, тј. парцеле.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. Биланс остварених површина

Површина кат. парц. бр. 9317/15, обухваћене Урбанистичким пројектом, износи 10.000m² (1,0 ha).

Према структури, површине појединачних делова / објеката чија се изградња планира на парцели су следеће:

- део А - управно-пословни простор у оквиру производно-пословног објекта:

- бруто површина у основи: 207,0m²
- бруто развијена површина надземних етажа (БРГП): 414,0m²
- укупна нето површина: 392,60m²
- део Б - производна хала / 1. фаза:
 - бруто површина у основи / БРГП: 1.047,40m²
 - нето површина: 1.009,30m²
 - површина надстрешнице испред хале: 490,80m²
- део В - производна хала / 2. фаза:
 - бруто површина у основи / БРГП: 1.049,50m²
 - нето површина: 1.009,30m²
 - површина надстрешнице испред хале: 490,80m²
- објекат Г - пословни објекат за смештај радника:
 - бруто површина у основи: 355,30m²
 - бруто развијена површина надземних етажа (БРГП): 684,85m²
 - нето површина: 549,70m²

Бруто површина у основи свих планираних објекта на парцели износи 3.640,80m², што представља 36,41% површине парцеле. Укупна бруто развијена површина надземних етажа свих планираних објекта износи 4.177,35m².

Укупна површина бетонираних или поплочаних површина око објекта (не рачунајући површине платоа испод надстрешница уз хале) износи 790,30m², од чега 569,20m² плато око производно-пословног објекта (А, Б и В) и 221,20m² плато око пословног објекта за смештај радника (Г). Уређене поплочане или бетониране површине око објекта заузимају 7,9% површине парцеле.

Површина под интерном саобраћајницом на парцели износи 961,10m², односно 9,61% површине парцеле.

Укупна површина паркинга на парцели износи 346,80m² (паркинг испред управно-пословног дела (А) - 102,70m², паркинг испред производне хале (Б) - 103,90m², паркинг испред пословног објекта за смештај радника (Г) - 140,20m²). Паркинг површине заузимају 3,47% површине парцеле.

Уређене зелене површине на парцели заузимају 4.261,0m², што представља 42,61% површине парцеле.

6.2. Урбанистички показатељи

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

- индекс заузетости парцеле: $C = 36,41\%$, што је знатно испод максимално прописане заузетости у правилима грађења у Плану детаљне регулације за предметну Зону (70%);

- индекс изграђености: $K = 0,42$, што је такође знатно испод максимума прописаног планским документом за предметну Зону (2.1);
- заступљеност зелених површина: 42,61%, што је далеко изнад минимума прописаног правилима за предметну Зону у планском документу (20%).

6.3. Спратност објеката

Спратност планираног производног дела производно-пословног објекта (целине Б и В) је П (приземље), што је мање од Планом прописане максималне спратности за производне објекте (дозвољена спратност је П+1).

Спратност управно-пословног дела производно-пословног објекта (део А) је П+1 (приземље и спрат), што је мање од Планом прописане максималне спратности за пословне објекте (дозвољена спратност је П+2).

Спратност пословног објекта за смештај радника (објекат Г) је П+1 (приземље и спрат), што је такође мање од Планом прописане максималне спратности за пословне објекте (П+2).

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Неизграђене уређене површине на парцели обухватају све партерне застрте површине - интерну саобраћајницу, паркинг површине и уређене површине/платое око објеката. Начин њиховог уређења условљен је у првом реду њиховом функцијом. Уређење саобраћајнице и паркинг површина описано је у поглављу 5.5. Саобраћајно решење комплекса и начин паркирања возила.

Уређење платоа око планираних објеката на парцели дефинисано је у складу са њиховом наменом, обликом и површином. Око производно-пословног објекта са западне стране (западно и јужно од управно-пословног дела А) предвиђено је репрезентативније уређење површина, с обзиром да се на западној страни планира главни улаз у управни и пословни/продајни део објекта. Ове површине предвиђене су као поплочане каменим, гранитним, вибропресованим бетонским плочама или другим погодним материјалом који ће унапредити укупне естетске вредности најрепрезентативнијег дела објекта и комплекса у целини. Ове површине је могуће додатно оплеменили постављањем одговарајуће урбане опреме - фонтане, клупа, паноа, тотема, декоративне спољне расвете и сл. Са јужне стране предметног објекта, испод и око надстрешница уз производне хале (делови Б и В) површине су намењене у првом реду за манипулисање робом (репроматеријал и готови производи) и опслуживање производног простора, те је њихово уређење предвиђено као слободна континуирана бетонирана или асфалтирана површина, без физичких препрека које би умањиле њихове манипулативне карактеристике. С обзиром да на северној и источној страни производно-пословног објекта нису предвиђени улази у поједине функционалне целине, нити коришћење површина око објекта, у овим деловима се предвиђа формирање тротоара уз објекат,

ширине 1,50m, који служи за приступ ради одржавања објекта, одвођење површинских вода од објекта и сл. У складу са овим, тротоар је предвиђен као бетонирана површина, а могуће је применити и репрезентативнију материјализацију бетонским, каменим или другим плочама.

Плато око пословног објекта за смештај радника (објекат Г) предвиђен је као засебна компактна поплочана површина која са јужне и источне стране има функцију тротоара око објекта, ширине 1,50m. Са западне стране, на којој је предвиђен централни улаз у објекат, као и са северне стране, према Улици Блок 119, предвиђено је репрезентативније обликовање платоа који у овом делу може да се уреди и као заједнички отворени простор за окупљање и седење за кориснике објекта, односно лица која у њему бораве. У складу са овим, и за овај плато је предложено поплочање каменим, гранитним, вибропресованим бетонским плочама или другим погодним материјалом, као и могуће постављање одговарајућег мобилијара и урбане опреме (сетови за седење, клупе, спољна расвета итд.).

Остале неизграђене површине на парцели заузимају зелене површине које су заступљене по целом ободу парцеле, између планираних садржаја и оgrade, као и на компактној слободној површини између производно-пословног објекта и објекта за смештај радника.

Уређење зелених површина засновано је превасходно на формирању травњака у оквиру кога се предвиђају местимичне композиције високог и партерног растиња, у складу са позицијом и функцијом на парцели, али и усаглашено са положајем траса интерне инфраструктуре. Дуж јужне границе парцеле, према к.п. бр. 9317/34 предвиђено је формирање континуираног дрвореда са комбинацијом одговарајућих листопадних и четинарских врста. На овај начин обезбеђује се заштитни зелени појас који има функцију санитарне, еколошке, али и заштите од ветра, и то током целе године. Сличан дрворед предложен је и у крајњем североисточном делу парцеле, уз ограду према Улици Блок 119, у фронту објекта за смештај радника. Овај дрворед, као и слободна групација високог растиња јужно од предметног објекта, имају поред осталог и функцију засене платоа око објекта. Централни део парцеле између производно-пословног и објекта за смештај радника предвиђен је као травњак и у њему није планирано формирање композиција високог и средњег растиња. У појасима дуж северне и западне границе парцеле, у којима су планиране трасе и објекти интерне инфра-структуре као прикључци на спољну инфраструктурну мрежу, није предвиђена садња високог растиња, већ партерно зеленило зимзелених и листопадних врста шибља и жбуња, у форми декоративних композиција или као линијско зеленило.

За садни материјал у начелу је предвиђено коришћење аутохтоних и неинвазивних врста, отпорних на услове средине, са адекватном формом корена која неће угрозити објекте и површине на парцели. Прецизно решење уређења зелених површина, избор врста, број и распоред садног материјала утврдиће се у фази даље разраде и реализације садржаја на парцели.

7.1. Начин ограђивања парцеле

Урбанистичким пројектом предвиђено је комплетно ограђивање предметне кат. парц. бр. 9317/15, у складу са условима прописаним Планом детаљне регулације.

Ограда је у начелу планирана као транспарентна, висине до 2,20m, постављена на бетонски подзид или директно на тло, преко челичних стубова. На уличним странама парцеле, а посебно на западној страни где је планиран најрепрезентативнији део комплекса, могуће је планирати и декоративне форме ограде са комбинацијом транспарентних и зиданих елемената. Дуж јужне и посебно источне границе парцеле, где су изграђени други пословни садржаји, могуће је предвидети и зидану ограду висине до 2,20m. Сви елементи спољне ограде морају бити лоцирани унутар пареле.

На местима колских и пешачких улаза у парцелу предвиђено је формирање улазних капија које се могу планирати као стандардне или клизне, с тим да сви делови капија морају бити лоцирани унутар парцеле.

У случају потребе, а у складу са планским документом, у оквиру парцеле је могуће и раздвајање појединих функционалних целина формирањем интерне ограде, при чему висина те ограде не може да прелази висину спољне ограде парцеле.

8. НАЧИН ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА НА НАСЕЉСКУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

8.1. Водоводна мрежа

Према издатим условима надлежног предузећа ЈП "Ковински комуналац" Ковин, (број 03-410/2-23 од 22.02.2023. године), магистрални цевовод пијаће воде ПЕØ160 изграђен је у обе ободне саобраћајнице - северној на к.п. бр. 9317/13 (Улица Блок 119) и западној на к.п. бр. 9317/21. Притисак у мрежи је око 3 bar, а просечна дубина цеви око 1,20m. На предметну мрежу је могуће прикључење планираних садржаја на кат. парц. бр. 9317/15, уз услов изградње водомерног окна на парцели, на удаљењу не већем од 1,50m од регулационе линије парцеле.

У складу са овим условима, прикључење садржаја на предметној парцели на водоводну мрежу предвиђено је на магистрални цевовод положен у појасу регулације саобраћајнице на западној страни, на к.п. бр. 9317/21, где цевовод пролази источном страном улице, уз границу са к.п. бр. 9317/15, те нема значајнијих раскопавања јавне површине и пролаза прикључне инсталације испод трупа саобраћајнице.

За прикључење је на парцели предвиђена изградња водомерног окна чија је позиција предвиђена уз западну ограду парцеле, у близини улазне капије, на растојању 1,50m од регулације. Прикључна цев је предвиђеног пречника Ø110. Од водомерног окна

предвиђено је полагање одвојених линија интерне мреже пијаће воде и мреже противпожарне воде. Снабдевање пијаћом водом предвиђено је за садржаје у оквиру управно-пословног дела (А) производно-пословног објекта, као и у оквиру објекта за смештај радника (Г). У складу са овим, линија пијаће воде од ПЕ цеви оквирног капацитета Ø80, планирана је од водомерног окна праволинијски кроз парцелу, јужно од производне хале, до објекта за смештај радника, са одвојком за управно-пословни део. Унутар објекта разводи се кућна водоводна инсталација до свих планираних точећих места. Трасе и капацитети интерне водоводне мреже у Урбанистичком пројекту су дати орјентационо, док ће се прецизно утврдити у фази израде техничке документације на основу прорачуна стварних потреба планираних објеката за пијаћом водом.

За спољну и унутрашњу хидрантску мрежу од водомерног окна је предвиђена изградња одвојене линије противпожарне воде. Спољна хидрантска мрежа предвиђена је као прстенаста око објеката, односно по ободу парцеле, од ПВЦ цеви пречника минимално Ø110, са укупно 6 надземних хидраната истог пречника, распоређених на прописаном растојању.

Предлог решења водоводног прикључка и интерне водоводне мреже у складу са издатим условима приказан је на графичком прилогу бр. 0.3 - Приказ комуналне инфраструктур и озелењавање, а прецизне трасе, као и детаљна техничка решења, дефинисаће се у фази израде техничке документације.

8.2. Канализациона мрежа

Према издатим горе наведеним условима надлежног предузећа (ЈП "Ковински комуналац" Ковин, број 03-410/2-23 од 22.02.2023. године), магистрални канализациони цевовод ПВЦØ250 изграђен је у обе ободне саобраћајнице - северној на к.п. бр. 9317/13 (Улица Блок 119) и западној на к.п. бр. 9317/21. На предметну мрежу је могуће прикључење планираних садржаја на кат. парц. бр. 9317/15, уз услов изградње ревизионог окна на парцели, на удаљењу не већем од 1,50m од регулационе линије парцеле.

У складу са издатим условима, прикључење садржаја на предметној парцели на спољну канализациону мрежу предвиђено је на постојећи канализациони колектор на северној страни, у Улици Блок 119, и то преко постојећег уличног шахта. Главно ревизионо окно предвиђено је уз северну границу парцеле, у фронту управно-пословног дела, на око 12,5m од северозападног угла парцеле. Удаљење ревизионог окна од регулационе линије парцеле је 1,50m у складу са издатим условима надлежног управљача. Од ревизионог окна до шахта уличног канализационог колектора предвиђена је изградња прикључка од ПВЦ цеви пречника не мањег од Ø200. Одвођење фекалних отпадних вода из објеката (управно-пословног дела - А производно-пословног објекта и објекта за смештај радника - Г) предвиђено је изградњом кућне канализационе инсталације из које се отпадне воде преко кућних вертикала евакуишу до интерне канализационе мреже на парцели. Интерна канализациона линија од ПВЦ цеви пречника не мањег од Ø150 предвиђена је

праволинијски уз северну страну објекта за смештај радника и производно-пословног објекта, до укључења на интерни сабирни колектор пречника Ø200 који отпадне воде одводи до главног ревизионог окна и преко прикључка даље до уличног колектора. На свим местима скретања правца колектора предвиђена је изградња ревизионог окна.

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

8.3. Одвођење атмосферских вода

Према издатим горе наведеним условима надлежног предузећа (ЈП "Ковински комуналац" Ковин, број 03-410/2-23 од 22.02.2023. године), магистрални канализациони цевовод за атмосферске воде изграђен је у северној саобраћајници (Улица блок 119) на к.п. бр. 9317/13. Управљач инфраструктуре није дефинисао пречник постојећег атмосферског колектора. Прикључење кат. парц. бр. 9317/15 на предметни коектор је према условима управљача могуће, уз услов изградње ревизионог окна атмосферске канализације на парцели, на удаљењу не већем од 1,50m од регулационе линије парцеле, као и уградње сепаратора масти и уља уз ревизионо окно, у циљу пречишћавања потенцијално задржаних површинских вода до класе квалитета прописане за упуштање у реципијент, тј. јавну мрежу атмосферске канализације.

Одвођење атмосферских вода са објекта и површина на предметној парцели предвиђено је у складу са карактеристикама и квалитетом ових вода. За атмосферске воде са саобраћајних и паркинг површина предвиђено је сакупљање затвореним системом, изградњом интерног атмосферског колектора од ПВЦ цеви пречника не мањег од Ø200, чија је траса предложена уз интерну саобраћајницу целом њеном дужином, са системом сливника. Одводњавање саобраћајнице предвиђено је формирањем попречних падова нагиба 1-2% према атмосферском колектору, односно сливницима, док се површинске воде са паркинг површина слободним падом, путем формираних падова 0,5-1% сливају до саобраћајнице, а одатле даље у интерну атмосферску канализацију. У циљу сакупљања кишних вода са свих саобраћајних површина, интерни атмосферски колектор је предвиђен као прстенаст, а све сакупљене воде се доводе до ревизионог окна атмосферске канализације чија је позиција предложена уз северну регулацију парцеле, у близини северног саобраћајног прикључка, на око 14,50m удаљености од њега. Према условима надлежног предузећа, ревизионо окно се поставља на удаљењу 1,50m од северне регулације парцеле. Пре ревизионог окна предвиђена је уградња пречишћивача / сепаратора масти и уља са сопственим ревизионим окном за узимање узорка пречишћене воде. Од ревизионог окна атмосферске канализације предвиђено је полагање прикључног атмосферског колектора до уличне цеви положене са северне стране коловоза Улице Блок 119. Прикључни колектор ће се положити праволинијски до најближег шахта уличне атмосферске мреже, испод трупа саобраћајнице, при чему је потребно у свему испоштовати услове за полагање инсталација, прописане од стране

надлежног управљача пута. За атмосферске воде са кровних површина, иако условно чисте, предвиђено је упуштање путем олучних вертикала у интерни колектор атмосферске канализације, у складу са препорукама Елабората о геотехничким истраживањима терена.

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

8.4. Електроенергетска мрежа

У складу са издатим условима надлежног оператора дистрибутивног система (ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Панчево, број 8С.1.1.0.-D.07.15.-62272-23/3 од 02.03.2023. године), у непосредној близини кат. парц. бр. 9317/15 налази се ТС 10/0.4 „Блок 119“ на коју су прикључени постојећи објекти у окружењу. ТС је лоцирана у суседном блоку, северозападно од предметне парцеле, у путном појасу улице Блок 119, на око 40m удаљености од границе предметне парцеле.

За место прикључења на дистрибутивну електроенергетску мрежу за објекте на предметној парцели оператор дистрибутивног система (ДСЕЕ) одредио је горе наведену ТС, према следећим условима:

- напон на који се прикључује објекат: 0.4kV
- фактор снаге: изнад 0,95
- максимална снага: 200 kW

Према условима оператора ДСЕЕ, за изградњу прикључка на ДСЕЕ потребно је да се поред ТС „Блок 119“ угради бетонско постоље САБП-800 са орманом мерног места ПОММ-6 опремљеног по ПИ-1б шеми са полуиндиректном мерном групом. Место прикључења представља увод кабла корисника у мерни орман „иза“ мерног уређаја, а место везивања прикључка на систем је слог осигурача у НН блоку у ТС „Блок 119“. Мерење утрошене електричне енергије врши се у орману мерног места (ОММ), смештеном на уграђеном бетонском постољу поред ТС, у који се уграђује мерни уређај - бројило.

За повезивање објекта на горе описани прикључак на ДСЕЕ, према условима оператора предвиђено је постављање разводног ормана (РО) на објекту (место постављања ормана предвиђено је на фасади управно-пословног дела (А) производно-пословног објекта, на његовој северној страни. Од ОММ смештеног у оквиру ТС „Блок 119“ до РО на објекту, према условима оператора ДСЕЕ, предвиђено је полагање максимално два четворожилна вода максималног пресека до 150mm² одговарајућег типа, са потребном опремом. Полагање ових водова предвиђено је подземно, а с обзиром да се траса вода води испод трупа пута, тј. јавне саобраћајнице на к.п. бр. 9317/21, приликом полагања подземних каблова потребно је испоштовати услове за полагање инсталација, прописане од стране надлежног управљача пута.

Од РО смештеног на објекту предвиђен је развод ЕЕ водова до свих објеката и уређаја за које је предвиђено прикључење, односно до свих потрошача. Развод је предвиђен подземним водовима одговарајућих карактеристика, а оријентациона траса полагања је предвиђена од РО паралелно уз северну страну производно-пословног објекта (А, Б, В) и даље до објекта за смештај радника (Г). За објекте, односно садржаје за које се планира посебно мерење утрошене електричне енергије, потребно је предвидети контролне мерне ормане (КМО).

Уколико се за планиране садржаје на парцели предвиђа непрекидно напајање електричном енергијом у случају квара, неопходно је као алтернативни извор напајања предвидети агрегатско постројење које мора да има обавезно уграђену одговарајућу блокаду, како се напон агрегата не би пласирао у мрежу ДСЕЕ.

8.5. Телекомуникациона мрежа

Надлежни оператер телекомуникационог система „Телеком Србија“ а.д. није се изјаснио о постојећим трасама и објектима телекомуникационе мреже из своје надлежности, али је навео да је према генералним захтевима које у погледу обезбеђења ТК услуга имају пословни објекти, опредељење да се за ове објекте реализује тзв. FTTB (Fiber To the Building) решење које подразумева полагање приводног оптичког ТК кабла до објекта и инсталисање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објеката.

У погледу услова за прикључење планираних садржаја на кат. парц. бр. 9317/15 на ТК мрежу, оператер је дефинисао да је на парцели, од планираног места концентрације ТК инсталација у објекту - у техничкој просторији, до регулације парцеле према јавној саобраћајници, потребно обезбедити трасу - коридор за приводну ТК канализацију капацитета 1ПЕØ40, кроз коју ће у фази прикључења оператер провући отички кабл и повезати опрему. За ове намене Урбанистичким пројектом је предвиђена траса за полагање приводне ТК канализације прописаног капацитета ПЕØ40, и то од управно-пословног дела објекта (А), где се очекује да буде концентрација кућне ТК инсталације, праволинијски до северне регулације парцеле. Након изградње садржаја и полагања приводне канализације оператер ТК система ће извршити провлачење оптичког кабла и уградњу потребне опреме за прикључење.

8.6. Дистрибутивна гасоводна мрежа

Према подацима надлежног предузећа за послове дистрибуције гаса "Ковин гас", достављеним у склопу урбанистичких услова (број 02-84/02-23 од 14.02.2023. године), у окружењу предметне локације изграђена је дистрибутивна мрежа за индустријске потрошаче, која је изведена од челичних цеви. У предметном простору мрежа је изграђена у путном појасу Улице Блок 119, северно од предметне кат. парц. бр. 9317/15, и то на северној страни појаса регулације улице. Притисак у овом делу мреже је 6 bar.

За снабдевање планираних садржаја на предметној парцели природним гасом, према условима надлежног управљача, на парцели је потребно предвидети изградњу мерно-регулационе станице (МРС). Сходно овоме, на парцели је предвиђена позиција за МРС, која је лоцирана на удаљењу 15,0m од производно-пословног и 25,0m од објекта за смештај радника. Од МРС је предвиђена изградња прикључног челичног гасовода до линије ДГМ у појасу регулације улице, и то праволинијски испод трупа саобраћајнице, при чему је потребно испоштовати услове за полагање инсталација, прописане од стране надлежног управљача пута.

Од МРС на парцели, у којој ће се вршити редукција притиска гаса у мрежи, а након дефинисања конкретних потреба за природним гасом предвиђених објеката и садржаја, изградиће се интерна разводна гасоводна мрежа ниског притиска до свих планираних потрошача. Интерна гасоводна мрежа је орјентационо предложена са северне стране уз планиране објекте (производно-пословни и објекат за смештај радника), а прецизно ће се утврдити у фази израде техничке документације и реализације садржаја, на основу стварних потреба, места потрошње и других карактеристика за све појединачне објекте.

9. НАЧИН ЕВАКУИСАЊА ОТПАДА

Сакупљање чврстог комуналног отпада из објеката на парцели предвиђено је у типске посуде - контејнере запремине 1.100 l. Према општем критеријуму за одређивање потребног броја посуда - 1 посуда / 800m² корисне површине простора, за потребе производно-пословног објекта укупне нето површине 2.385,50m² потребно је обезбедити три посуде - контејнера запремине 1.100 l, а за објекат за смештај радника нето површине 580,30m² једну посуду.

С обзиром на величину парцеле и позиције објеката на њој, локације за контејнере су предвиђене на одвојеним локацијама за два наведена објекта, и то: за производно-пословни објекат у крајњем западном делу парцеле, у близини западног колског улаза у парцелу, са његове јужне стране; за објекат за смештај радника у крајњем североисточном делу парцеле, непосредно уз северни колски улаз у парцелу, са његове западне стране. На предложеним локацијама контејнери су лако доступни возилима за евакуацију смећа. Површине за смештај контејнера предвиђене су као бетониране, са минималним падом према асфалтираној површини саобраћајнице, како би се омогућило ефикасно прање и одржавање.

Поред стандардног комуналног отпада, у оквиру парцеле се може појавити и мања количина амбалажног отпада од примарне и секундарне амбалаже за паковање производа (мала количина оштећене или неискоришћене амбалаже). Овај отпад према карактеристикама предметне производње и дефиницији у Закону о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/2009 и 95/2018-др. закон) спада у врсту комуналног амбалажног отпада, који је у погледу природе и састава сличан отпаду из домаћинства. Његова евакуација је предвиђена сходно евакуисању комуналног отпада, преузимањем од стране надлежног комуналног предузећа.

10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе изградње планираних објеката на предметној локацији урађен је Елаборат о геотехничким истраживањима терена од стране овлашћеног предузећа PROJEKTON DOO BEOGRAD.

На основу резултата геомеханичких испитивања тла закључено је да конструкцију терена изграђују следећи литолошки чланови: хумус (прашинасто песковита глина, органска глина црне боје); *прашина* (глиновито песковита, врло стишљива, са променљивим процентуалним учешћем песка и глине, неуједначених деформабилних карактеристика); *песак* (прашинаст, ситнозрн до средњезрн, слабо зглињен, водозасићен, у површинском делу стишљив, дубље добро збијен). Подземна вода је регистрована на дубини 2,30-2,40m од површине терена.

На основу наведених карактеристика тла, Елаборатом је потврђено опредељено фундаирање објекта на темељима самцима, а дубина фундаирања је предложена на коти 67.10mm. Стабилизација подтла је препоручена утискивањем квалитетног шљунчаног или каменог агрегата, а преко тако побољшаног подтла израда тампона дебљине 40cm од шљунчаног или каменог агрегата и мршавог бетона. Истовремено су дате препоруке за насапање терена до опредељене коте пода приземља на 69.30mm.

У погледу одвођења површинских вода наведено је да је ове воде потребно контролисано сакупљати са и око објеката и контролисано их одводити од објеката. Не треба допустити упуштање воде из олука непосредно у зони објеката. На основу ових закључака дефинисано је и решење одвођења површинских вода са парцеле, приказано у погледу 8.3. Урбанистичког пројекта.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Утицаји на животну средину за садржаје и намене који се планирају овим Урбанистичким пројектом на кат. парц. бр. 9317/15 К.О. Ковин могу се анализирати са аспекта врсте и обима производње која се одвија у комплексу, као и са аспекта општих урбанистичких и других елемената којима планирани садржаји утичу на животну средину.

Планирана делатност производње ПВЦ столарије, која обухвата сечење готових допремљених профила и израду готових производа од њих, не налази се ни на Листи I ни на Листи II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005). На основу наведеног, генерално се оцењује да планирана врста активности на парцели неће имати посебан утицај на животну средину.

Са аспекта урбанистичких и других мера којима се утиче на квалитет чинилаца животне средине, решењима у Урбанистичком пројекту имплементирани су урбанистичке

мере којима се спречавају или минимализују негативни и/или повећавају позитивни утицаји на основне чиниоце животне средине (земљиште, вода, ваздух, бука), и то:

- намена објеката и садржаја и начин коришћења земљишта усклађени су са одредбама Плана детаљне регулације блока 119 у Ковину,
- у Урбанистичком пројекту испоштовани су урбанистички параметри и правила градње утврђена Планом детаљне регулације,
- предвиђеним положајем објеката на парцели испоштовани су општи урбанистички услови регулације,
- имплементирани су услови надлежних ималаца јавних овлашћења, прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта,
- предвиђено је комплетно инфраструктурно опремање локације и повезивање на јавну мрежу комуналне инфраструктуре - изградња прикључака на спољну мрежу водовода, фекалне и атмосферске канализације, електроенергетску, гасоводну и телекомуникациону мрежу,
- дефинисан је начин евакуисања атмосферских вода на парцели, којим се спречава неконтролисано сливање воде са објеката и површина и испуштање уља и масти из превозних средстава у тло и потенцијално загађење земљишта, подземних и површинских вода,
- дефинисани су услови за контролисано одлагање и евакуацију свих врста отпада који се могу јавити на парцели,
- предвиђено је уређење саобраћајних површина, којим се обезбеђује контролисано кретање свих врста возила на парцели,
- организацијом и капацитетом интерне саобраћајнице обезбеђени су услови за несметано реаговање у случају акцидентата - кретање противпожарних возила, евакуација људи и технике и сл.,
- предвиђено је уређење свих расположивих зелених површина, са максималним увођењем високог и средњег растиња којим се додатно умањује негативан утицај на животну средину, посебно на квалитет ваздуха од интерног саобраћаја на парцели, али и спољних утицаја изван локације,
- код изградње објеката предвиђено је коришћење материјала који обезбеђују повећање енергетске ефикасности и уштеду енергије,
- и друга решења примењена у Урбанистичком пројекту.

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према подацима из планског документа, 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, 99/2011-др. закон, 6/2020-др. закон, 35/2021-др. закон и 129/2021-др. закон), а на основу члана 137. Закона о културном наслеђу ("Службени гласник РС", број 129/2021), 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, публикавање 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 детаљне регулације блока 119 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 на парцели, са увођењем високог и средњег растиња 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 објеката на кат. парц. бр. 9317/15 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 производни објекат за производњу ПВЦ столарије може се сврстати у категорију II - Објекти са повећаним ризиком од избијања пожара, подкатегорија II.3.5. - индустријски објекти површине преко 300m² који не испуњавају друге услове прописане чланом 4. Уредбе, док пословни објекат за смештај радника може да се сврста у најнижу, III категорију - Објекти са извесним ризиком од избијања пожара, подкатегорија 6. - јавни и пословни објекти у којима се окупља до 200 лица (иако је објекат планиран за далеко мањи број корисника).

У складу са чланом 27а и 28. Закона о заштити од пожара, објекти сврстани у I, II и 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, планирани производни објекат за производњу ПВЦ столарије може се разврстати у категорију K4, као погон у коме се користе, производе или прерађују негориве материје, док се пословни објекат за смештај радника може разврстати у категорију K5, као објекат који може да прими до 100 лица. У складу са чланом 3. и 4. Правилника објекти категорије K1 до K5 и K1E подлежу обавези изградње унутрашње и спољашње хидрантске мреже. На основу тога, условима за опремање парцеле водоводном инфраструктуром, описаним у поглављу 8.1. Урбанистичког пројекта, предвиђена је изградња унутрашње и спољашње хидрантске мреже, а водоводним прикључком предвиђено је посебно напајање интерне хидрантске мреже, односно раздвајање линије за противпожарну воду у водомерном окну.

Унутрашња хидрантска мрежа ће се градити унутар објекта, на основу посебног пројекта који ће се радити у фази израде техничке документације, а у складу са

Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и другим прописима у овој области.

Спољашња хидрантска мрежа предвиђена је као прстенаста око објеката, односно по ободу парцеле, од ПВЦ цеви пречника минимално $\varnothing 110$. Линија хидрантске мреже предвиђена је на северној страни на 3,60m удаљености од оба објекта (производно-пословног и објекта за смештај радника), на западној страни на 3,0m удаљености од управно-пословног дела, на јужној страни на 6,30m удаљености од производно-пословног објекта и 15,60m од објекта за смештај радника, а на источној страни на 2,50m удаљености од објекта за смештај радника. На овај начин испоштовано је прописано минимално удаљење које износи 2,0m. У оквиру спољашње хидрантске мреже предвиђена је уградња укупно 6 надземних хидраната пречника такође минимално $\varnothing 110$, а њихов распоред дефинисан је на основу критеријума равномерног позиционирања око објеката и прописане максималне међусобне удаљености од 80,0m. Описана концепција спољашње хидрантске мреже у Урбанистичком пројекту је дата орјентационо, док ће се детаљна решења положаја и распореда свих елемената мреже дефинисати у даљој фази техничке разраде.

Према Правилнику о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара ("Службени гласник РС", број 1/2018), на основу технолошког процеса, површине и висине производног објекта, не постоје посебни захтеви у погледу заштите од пожара који се односе на урбанистичке мере заштите. У Урбанистичком пројекту су испоштовани основни услови прописани овим Правилником, који се односе на приступ за ватрогасна возила (обезбеђен је приступни пут са три стране објекта; обезбеђени су евакуациони путеви у складу са одредбама Правилника). Остали елементи прописани Правилником (грађевинске мере за спречавање преноса пожара, систем вентилације и грејања, електричне инсталације и др.) разматраће се у даљој фази израде техничке документације и изградње садржаја.

14. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистичким пројектом предвиђена је фазна реализација планираних садржаја на кат. парц. бр. 9317/15.

Фазна реализација предвиђена је у начелу кроз четири фазе, и то:

У I фази:

- изградња приземне производне хале (Б), спољних димензија 50,60x20,70m, са припадајућим платоом око објекта;
- изградња надстрешнице са јужне стране хале (Б), димензија 50,60x9,70m;
- изградња интерне саобраћајнице на парцели са оба саобраћајна прикључка на јавне саобраћајнице у окружењу - саобраћајницу са западне (к.п. бр. 9317/21) и саобраћајницу са северне стране (к.п. бр. 9317/13 - Улица Блок 119);

- изградња паркинга уз јужни крак интерне саобраћајнице, са њене јужне стране (капацитета 8 ПМ);
- изградња интерне инфраструктуре на парцели, потребне за функционисање објекта са прикључцима на јавну мрежу инфраструктуре (водоводна мрежа - изградња водомерног окна са прикључком на јавни водовод и деоница интерне мреже до објекта (Б); спољна хидрантска мрежа у целости; фекална канализациона мрежа - изградња главног ревизионог окна фекалне канализације са прикључком на јавну мрежу и деоницом интерне канализационе линије од објекта (Б) до ревизионог окна; атмосферска канализациона мрежа у целости, са ревизионим окном атмосферске канализације и прикључком на јавну мрежу; електроенергетска мрежа - изградња ЕЕ прикључка у ТС 10/0.4kV „Блок 119“ са приводним каблом до парцеле и разводним орманом на парцели / објекту и прикључењем објекта (Б) на исти;
- ограђивање парцеле.

У II фази:

- изградња управно-пословног дела (А), спратности П+1 и спољних димензија 10,0х20,70m, уз производну халу, са њене западне стране, са припадајућим платоом око објекта;
- изградња паркинга уз западни крак интерне саобраћајнице, са њене западне стране (капацитета 8 ПМ);
- изградња потребне интерне инфраструктуре на парцели за повезивање дела (А) на интерну мрежу (деоница интерне водоводне линије од изграђене мреже до објекта (А); деоница спољне фекалне канализације за повезивање објекта (А); повезивање објекта (А) на струјни разводни орман на парцели; гасоводна мрежа - изградња МРС на парцели са прикључком на уличну дистрибутивну мрежу и изградња интерног гасовода од МРС до објекта / делова (А) и (Б);

У III фази:

- изградња приземне производне хале (В), спољних димензија 50,70х20,70m, уз производни део (Б), са његове источне стране, са припадајућим платоом око објекта;
- изградња надстрешнице са јужне стране хале (В), димензија 50,60х9,70m;
- изградња потребне интерне инфраструктуре на парцели за повезивање хале (В) на интерну мрежу (деоница интерне водоводне линије од изграђене мреже до хале (В); деоница спољне фекалне канализације за повезивање хале (В); повезивање хале (В) на струјни разводни орман на парцели; гасоводна мрежа - повезивање хале (В) на интерну гасоводну мрежу на парцели.

У IV фази:

- изградња пословног објекта за смештај радника (Г), спратности П+1 и спољних димензија 15,0х21,10m, са припадајућим платоом око објекта;
- изградња паркинга уз интерну саобраћајницу, испред објекта (Г) (капацитета 11 ПМ);

- изградња потребне интерне инфраструктуре на парцели за повезивање објекта (Г) на интерну мрежу (деоница интерне водоводне линије од изграђене мреже до објекта (Г); деоница спољне фекалне канализације од објекта (Г) до изграђеног дела мреже; повезивање објекта (Г) на струјни разводни орман на парцели; гасоводна мрежа - повезивање објекта (Г) на интерну гасоводну мрежу на парцели;
- комплетно уређење слободних и зелених површина.

Приказана фазност дефинисана је на основу исказаног захтева инвеститора за усклађивањем укупне изградње на парцели са инвестиционим могућностима, али и приоритетима у одвијању активности. Кроз реализацију Урбанистичког пројекта може доћи и до обједињавања појединих или свих фаза или измене њиховог редоследа, при чему је неопходно да сваку планирану фазу прати изградња интерне инфраструктуре потребне за њено функционисање.

15. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Производно-пословни објекат планиран је као јединствен слободностојећи објекат са две функционалне целине (производња и пословање), реализоване кроз три фазе. Производни део чине две приземне хале (Б и В) које представљају посебне фазе изградње. Укупне димензије производног дела су 20,70x101,30m а бруто површина 2.097m², док су хале појединачних димензија 20,70x50,60m и површине 1.047,40m² (део Б), односно 20,70x50,70m и површине 1.049,50m² (део В). Целом дужином производних хала (Б и В) са јужне стране предвиђена је надстрешница ширине 9,70m. Кота пода приземља производно-пословног објекта планирана је на 69,30m. Висина кровног венца идејним решењем је дата на 7,0m, а висина слемена на 7,93m. Унутрашња чиста висина производног дела је 6,0m, а у управно-пословном делу чиста спратна висина је предвиђена на 2,80m. Висина венца надстрешнице је дата на 6,10m. Улази у производни део планирани су са јужне стране, са платоа испод надстрешнице уз објекат, и то за сваку фазу (халу) по два улаза. Улази су предвиђени као двокрилни, минималне ширине 4,50m и намењени за приступ мањим транспортним средствима (виљушкар, платформе, колица или сл.) за унос материјала и отпрему готових производа. Са аспекта унутрашње организације, производни простор - хале/фазе Б и В су организоване као јединствени простори без унутрашњих преграда, како би били флексибилни за смештај потребне опреме, материјала и готових производа и кретање унутар хале. Управно-пословни део предвиђен је у фронту, са западне стране производне хале (Б) и спољашњих је димензија 20,70x10,0m. Спратност управно-пословног дела је П+1, организована у оквиру укупне висине објекта у целини (висине хале). Управно-пословни део намењен је организовању административних садржаја предузећа, са канцеларијским простором, чајном кухињом, санитарним чворовима, салом за састанке и др., као и формирању продајног - изложбеног простора у виду салона за излагање производног асортимана. Улаз у управно-пословни део предвиђен је са западне стране, у средишњем делу предње фасаде објекта. Приземље и спрат повезни су степенишном вертикалом смештеном у централном делу, уз улаз у објекат.

У конструктивном смислу производно-пословни објекат је планиран као скелетна бетонска конструкција са бетонским стубовима пресека 50x50cm распоређеним на осовинском размаку 10,0m у једном правцу и 2x10,0m у другом правцу, како би се у оквиру производног дела обезбедио слободан простор у целој ширини хале за организовање производне линије. Између носећих стубова у производном простору на средини распона предвиђени су челични међуносачи, а у управно-пословном делу АБ серклажи. Између две фазе хале (делови Б и В) предвиђена је дилатација. Испуна између носећих елемената предвиђена је од гитер блокова са потребним бројем хоризонталних серклажа. Надстрешница је предвиђена са носачима - стубовим од челика, у осовини основне конструкције и са распоном 10,0m у другом правцу. Темељење објекта предвиђено је на темељима самцима на распону 10,0m, односно 20,0m, међусобно повезаним гредама. Дубина фундирања одредиће се у фази израде пројекта за грађевинску дозволу, а на основу Елабората геотехничких истраживања препоручена је дубина темеља на оквирној коти 67.10mnm. Кровна конструкција предвиђена је са носачима од преднапрегнутог бетона који се ослањају на носеће стубове. Преко носећих кровних елемената предвиђено је постављање АБ рожњача преко којих се постављају термоизолациони кровни панели. Кровну конструкцију надстрешнице чине челични решеткасти носачи који се ослањају на стубове, а кровни покривач је континуиран са објектом.

На фасадним платнима са северне стране производног дела предвиђени су континуирани прозорски отвори од ПВЦ материјала, висине 3,0m, постављени на висини 2,0m. На управно-пословном делу фасадни отвори од ПВЦ столарије постављени су у складу са унутрашњом функционалном организацијом, а на предњој, западној фасади предвиђене су бочне лође на обе етаже. Завршна обрада фасада предвиђена је од термоизолационог малтера преко гитер блока.

Пословни објекат за смештај радника (објекат Г) предвиђен је као слободностојећи објекат, спратности П+1 и спољних димензија 15,05x20,10m, са мањим избаченим делом на западној страни, димензија 1,20x4,0m. Бруто површина објекта у основи је 355,30m², а укупна нето површина 549,70m². Кота пода приземља планирана је на 69,30m. Висина кровног венца идејним решењем је дата на 6,20m, а висина слемена на 8,0m. Чиста спратна висина приземне и спратне етаже је 2,80m. Улаз у објекат планиран је на западној страни, у средишњем делу. Приземље и спрат повезани су степенишном вертикалом смештеном у средишњем делу објекта, у наставку улазног хола. Објекат је намењен за смештај радника за сопствене потребе и са аспекта унутрашње организације и у приземљу и на спрату предвиђено је формирање по 8 смештајних јединица - соба и апартмана различите структуре. Свака смештајна јединица има ходник, простор за спавање и купатило. У објекту није предвиђена заједничка припрема хране, већ су поједине смештајне јединице - апартмани опремљени чајним кухињама.

У конструктивном смислу објекат (Г) је планиран у класичном систему градње, са зидовима од гитер блока и вертикалним и хоризонталним серклажима. Међуспратна конструкција је предвиђена као ситноребраста ЛМТ конструкција, ливена на лицу места.

Унутрашње степениште је планирано као армирано-бртонско. Темељење објекта предвиђено је на темељним тракама. Кровна конструкција је класична дрвена, на три воде, а кровни покривач цреп, тегола или сл. преко дашчане конструкције.

На фасадама објекта, на све четири стране, организовани су фасадни отвори од ПВЦ столарије, у складу са унутрашњом организацијом објекта. На улазној, западној фасади смештајне јединице са бочних страна улаза имају лође на обе етаже. Фасада је предвиђена као демит фасада, са завршном обрадом од бавалита.

16. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Урбанистички пројекат за изградњу производно-пословног објекта и пословног објекта за смештај радника на кат. парц. број 9317/15 К.О. Ковин представља основ за издавање локацијских услова за садржаје чија је изградња планирана на парцели. Према условима из Урбанистичког пројекта, предвиђена је фазна реализација садржаја.

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).

17. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- 0.0 Приказ шире локације и извод из Просторног плана општине Ковин
- 0.1 Граница Урбанистичког пројекта са приказом постојећег стања
- 0.2 Регулационо нивелационо и саобраћајно решење
- 0.4 Комунална инфраструктура и озелењавање

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

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