

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта за изградњу складишта пољопривредних производа са пратећим објектима на катастарској парцели број 8714/1 КО Ковин, општина Ковин (у даљем тексту Урбанистички пројекат), је захтев АГРОПРОДУКТ-а ДОО, Бумбареве Брдо ББ, а на основу Информације о локацији коју је издало Одељење за урбанизам и стамбено комуналне послове, ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН Број: 353-59/2021-IV дана 03.11.2020. године.

Предметна катастарска парцела, према одредбама Плана, налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у **планираној радној зони**, у оквиру које је планирана радна зона и сервисна саобраћајница.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња складишта пољопривредних производа са пратећим објектима.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта су члан 60. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр.62/06, 65/08- др.закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др.закон) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр.32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 06/2015, 15/2020 и 19/21).

1.2.1. Основни елементи из План генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 06/2015, 15/2020 и 19/21), а на основу издате Информације о локацији Број: 353-59/2021-IV дана 03.11.2020. године, за катастарску парцелу број 8714/1 КО Ковин (површина 22861m²).

Према Плану генералне регулације за насељено место Ковин катастарска парцела број 8714/1 КО Ковин налази се у планираној радној зони

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА КОВИН

3.2.2. Правила за изградњу објеката у радној зони

Правила за изградњу објеката у радној зони важе за све радне површине и комплексе у обухвату Плана – радне зоне и комплексе у насељу и радне комплексе ван грађевинског подручја насеља, а у обухвату Плана (локалитете „А“, „Б“ и „В“).

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, силоса, производних енергетских објеката обновљивих извора енергије, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, надстрешнице за возила или робу,... Пословне

делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног објекта.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m², а ширина уличног фронта минимално 20,0m. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена.

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле је 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора да буде већи од 4,0 m, односно већи од половине висине вишег објекта.

Индекс заузетости парцеле максимум 70%.

Озелењене површине минимум 30%.

Пословни објекат је од П (приземље) до максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност, када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;

Производни и складишни објекат је од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат), укупна висина објекта је 9,0 m, с тим да може бити и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;

Помоћни објекат је максимум П (приземље), максималне висине 4,0 m.

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

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Ограде - радни комплекси се могу оградити пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,20m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,5 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

На парцелама где се граде производни објекти, поред ограде обавезна је и жива зелена ограда која се сади на минимум 1,0 m од границе парцеле.

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

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити **колски и пешачки прилаз**. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Минимална ширина пешачке стазе је 1,0 м, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,5 м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице 6,0 м за двосмерно кретање возила.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2,5 м x 5,0 м, за теретно возило минимум 3,0 м x 6,0 м, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0,6 м² по бициклу.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора.

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

Локација је приказана на графичком прилогу **ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ** (лист број 1.).

1.3. УСЛОВИ ДОБИЈЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНА

За израду Урбанистичког пројекта Инвеститор је поднео захтеве за услове надлежним институцијама и органима. Следи табеларни преглед добијених решења, услова и одговора.

Табела број 1. Решења и услови надлежна институција и органа

| надлежна институција и органи | решења/услови | |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| | број и датум | |
| ЈП ЗА КОМУНАЛНО СТЕМБЕНУ ДЕЛАТНОСТ *КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ* | 03-3451/2-21 07.12.2021. | ИНФОРМАЦИЈА |
| Општинска управа Ковин Одељење за урбанизам и стамбено- комуналне послове | 501-6/2022-IV 11.02.2022. | ПОТВРДА |
| *ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА* д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Панчево | 8С.1.1.0.-D.07.15.-358475-21 2460800-15341/1-122 25.12.2021. | УСЛОВИ |
| Општинска управа Ковин Одељење за урбанизам и стамбено- комуналне послове | 344-64/2021-IV 10.12.2021. | УСЛОВИ |

За израду Урбанистичког пројекта Инвеститор је поднео захтеве за услове за прикључак на некатегорисани пут (катастарска парцела број 10645/1 КО Ковин). Општинска управа Ковин, Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове издало је техничке услове за израду путног прикључка у фази израде Урбанистичког пројекта Број: 344-64/2021-IV дана 10.12.2021. године.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела број 8714/1 КО Ковин, која се у Изводу из листа непокретности број 7835 КО Ковин, води као:

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Култура: Пашњак 3. класе

Површина: 2.28.61ha

Имаоц права на парцели: АГРОПРОДУКТ ДОО, Бумбарево Брдо ББ

Врста права: Својина

Облик својине: Приватна

Обим удела: 1/1

Са североисточне стране предметна катастарска парцела се граничи са катастарском парцелом број 10412/1 КО Ковин (остало земљиште- канал); са југоисточне стране предметна катастарска парцела се граничи са катастарском парцелом број 10645/1 КО Ковин (остало земљиште-некатегорисани пут); и са западне стране са катастарском парцелом број 10742 КО Ковин (остало земљиште- магистрални пут М-24).. Предметна катастарска парцела има приступ са југоисточне стране.

Терен у обухвату Урбанистичког пројекта је равничарски и налази се на коти 67.64m- 68.40m. Степен сеизмике је 7°MKS.

Широм границом обухвата Урбанистичког пројекта је обухваћен простор катастарске парцеле број 10645/1 КО Ковин (остало земљиште-некатегорисани пут) са које предметна катастарска парцела има приступ).

Предметна катастарска парцела је неизграђена, налази се у *планираној радној зони* и **испуњава услове за грађевинску парцелу.**

На графичком прилогу **ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА** (лист број 2.) приказана је катастарска парцела број 8714/1 КО Ковин са суседним катастарским парцелама.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Урбанистичким пројектом се планира изградња складишта пољопривредних производа са пратећим објектима.

Габарит и положај објекта проистекли су из пројектног задатка Инвеститора и намене објекта.

Грађевинска парцела има приступ са југоисточне стране са некатегорисаног пута (катастарска парцела број 10645/1 КО Ковин).

Планира се изградња:

1. Подног складишта површине око 2051m²,
2. Сило ћелије пречника 13m, површине око 2307m²,
3. Пријемни бункер/кип рампа, површине око 226m²,
4. Сушара 36m²,
- 4а. Тампон ћелија, пречника 6m, површине око 28m²,
5. Управна зграда површина под објектом око 224m², спратности П+1
6. Вага, површине око 64m²,
7. Портирница површине око 22m²,

**Укупна површина под објектима је 4958m².*

1. Саобраћајне и манипулативни површине (површине 5597m²) су намењена за улаз-излаз доставних возила као и за утовар/истовар пољопривредних производа за даљу дистрибуцију (на графичким прилозима су означени бројевима 8. и 9.) .

Обезбеђено је 14 паркинг места за путничка возила , као и 2 паркинг места за теретна возила.

***Идејним решењем, које је саставни део Урбанистичког пројекта даће се детаљна разрада складишта пољопривредних производа и пратећих објеката.*

2. Зелена површина у границама грађевинске парцеле (површине 12306m²), је уређена травната површина са аутохтоним врстама лишћара и четинара (на графичким прилозима је означена бројем 10.).

При пројектовању и изградњи планираних објеката потребно је применити одредбе Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр.61/11). Енергетски ефикасна изградња подразумева коришћење нових конструктивних решења са традиционалним и савременим грађевинским материјалима, адекватну изолацију објекта, као и уградње савремених система грејања, хлађења и вентилације објекта, адекватних система за одвођења дима, система за грејање воде, система за снабдевање питком водом и савремених система осветлења, електричних инсталација и остале електричне опреме.

Техничка документација мора да садржи поглавље о технологији извођења радова. Технологија мора да буде тако одабрана да се елиминише могућност негативног утицаја на непосредно окружење.

3.2. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулационе линије катастарске парцеле број 8714/1 КО Ковин, односно грађевинске парцеле је граница према катастарским парцелама број 10412/1 КО Ковин, 10645/1 КО Ковин (са које иста има директан приступ) и 10742 КО Ковин . Обзиром на намену грађевинске парцеле и положај исте у односу на околни простор предложена су грађевинске линије као што је приказано на графичком прилогу **РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА** (лист број 3).

Висинске коте свих нових интервенција на грађевинској парцели као и положај објекта и саобраћајних површина дати су на графичком прилогу **РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА** (лист број 3.).

**У случају неслагања података из текста и графичких прилога, меродавни су подаци из графичких прилога.*

3.3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, ПРИСТУП ОБЈЕКТИМА И ПАРКИРАЊЕ

Приступ грађевинској парцели је планиран са југоисточне стране са катастарске парцел број 10645/1 КО Ковин ,остало земљиште-некатегорисани пут.

Општинска управа Ковин, Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове је доставило услове Број: 344-64/2021-IV дана 10.12.2021. године за израду Урбанистичког пројекта који садрже саобраћајно-техничке услове за израду техничке документације. На основу истих, планирано је за укључење, односно искључење возила са предметне катастарске парцеле на градску некатегорисану саобраћајницу да:

-Троуглови прегледности и полупречник проходности меродавног возила (теретно возило) буде мин.12.00m, а ширина прикључних саобраћајница мин. 5.00m.

- Укрштање саобраћајница планиратитачко да се оне секу под приближно правим углом.

Усвојеним попречним профилима саобраћајних површина у самом комплексу (минимум 6.00m) и радијусима кривина 7.00m омогућено је двосмерно кретање меродавног теретног возила, као и приоритетних возила.

Рачунска брзина је 30km/h.

Колски приступ је решен са једним улазом/излазом, ширине око 9.74m.

При пројектовању саобраћајног приступа, пројектант ће поштовати параметре дате наведеним условима. Контрола улаза, односно излаза из комплекса може да се врши из специјализованог објекта.

Рачунска брзина $V_{рач.} = 30 \text{ km/h}$.

Носивост коловоза је за средње тежак саобраћај. Планирати двострани нагиб коловоза.

Одводњавање са коловозних површина ће се решити путем попречних и подужних падова до реципијента.

Укрштање инсталација са прикључном саобраћајницом се планира испод трупа пута у прописаној заштитној цеви. Минимална дубина инсталација и заштитне цеви износи 1.35m, од горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.

При пројектовању прилаза објекту, потребно је обезбедити несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у складу са Правилником о технички стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Планирано је четрест паркинг места за путничка возила и два паркинг места за теретна возила (камионе).

Манипулативне платое у границама предметне катастарске парцеле треба пројектовати од адекватних материјала за оптерећење меродавних возила.

Пројектом саобраћајница треба да буду прецизно дати сви подаци о елементима саобраћајних и манипулативних површина, висинске коте темена планираних саобраћајница, као и материјализација која омогућава трајност, стабилност и лако одржавање површина.

Комплекс треба опремити хоризонталном сигнализацијом.

После извођења колског и пешачког приступа потребно је елементе приступне саобраћајне површине вратити у првобитно стање. Предметни радови не смеју сметати постојећим саобраћајницама нити умањити ниво услуге коју оне пружају.

3.4. ОГРАЂИВАЊЕ

Ограда може да буде максималне висине 2.20m. Препоручује се транспарентна ограда. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,5m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на катастарској парцели која се ограђује. Ограде на бочним и задњим странама парцеле могу бити транспарентне, комбинација пуне и транспарентне, пуне ограде максималне висине 2,20 m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Колски улаз/ излаз треба да буде довољно широк за безбедно кретање меродавног возила.

Предлаже се *клизна* капија и рампа. Потребно је омогућити контролу капија-улаз/излаз.

3.5. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Током извођења као и током рада објекта, треба да се управља насталим отпадом у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18- др.закон).

Отпад треба да се организовано прикупља и одвози са предметне локације. Потребно је да се одговарајући судови, контејнери за прикупљање смећа поставе уз колски улаз (југоисточна страна) ради лакшег приступа возила за одвожење отпада. У оквиру катастарске парцеле, треба да се поставе посебни судови- корпе за отпад у складу са условима надлежног градског предузећа.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Катастарска парцела број 8714/1 КО Ковин је пољопривредно земљиште, према одредбама Плана, налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у **планираној радној зони- и испуњава услове за грађевинску парцелу.**

Следи приказ биланса површина у оквиру грађевинске парцеле као једне целине.

Табела 2. Намена и карактеристике објеката

| НАМЕНА ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ | | | | |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------|----------|
| складиште пољопривредних производа и пратећи објекти | | | | |
| | | површина под објектом | спратност | висина Н |
| 1 | подно складиште | 2051m ² | П | 11.04m |
| 2 | силос ћелије | 2307m ² | | 28.15m |
| 3 | пријемни бункер/кип рампа | 226m ² | П | 32.01m |
| 4 | сушара | 36m ² | П | 6.00m |
| 4а | тампон ћелија | 28m ² | | 10.00m |
| 5 | управна зграда | 224m ² | П+1 | 9.65m |
| 6 | вага | 64m ² | | 0.45m |
| 7 | портирница | 22m ² | П | 3.49m |
| укупна површина под објектима | | 4958m ² | | |
| 9 и 10 | саобраћајнице, манипулативни плато | 5597m ² | | |

Табела 3. Постигнути урбанистичку параметри за грађевинску парцелу

| број | намена површина | m ² | % |
|--------|------------------------------------------------------|----------------|-------|
| 1. | складиште пољопривредних производа и пратећи објекти | 4958 | 21.69 |
| 2. | саобраћајнице, манипулативни плато | 5597 | 24.48 |
| 3. | зелене уређене површине | 12306 | 53.83 |
| укупно | | 22861 | 100 |

5. ЗЕЛЕНЕ УРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене уређене површине заузимају 53.83% површине грађевинске парцеле.

Правилним избором садница дрвећа и ниског растиња потребно је омогућити задовољавајуће микроклиматске услове и омогућити пријатан амбијент. Препоручују се аутохтоне врсте лишћара, четинара и ниског растиња. Посебно треба изабрати отпорне врсте садница. Слободне зелене површине треба да се редовно одржавају.

Предлог уређења грађевинске парцеле приказан је на графичком прилогу **СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ** (лист број 4.).

6. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Складиште пољопривредних производа и пратећи објекти на грађевинској парцели биће прикључени на мрежу инфраструктуре по добијеним условима од надлежних институција и органа.

6.1. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији **за сада не постоје услови** за прикључак на мрежу водовода и канализације (на основу издате информације ЈП ЗА КОМУНАЛНО СТМБЕНУ ДЕЛАТНОСТ *КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ* Број: 03-3451/2-21 дана 07.12.2021.).

6.1.1. Водовод

На грађевинској парцели инвеститор ће да постави резервоаре за санитарну и техничку воду.

Капацитет резервоара за санитарну воду биће одређен на основу стварних потреба броја запослених и процеса рада, као и динамике пуњења истих водом за безбедну употребу запослених. Из истог ће се снабдевати управна зграда и портирница, планираном мрежом од ПЕ Ø40mm.

За техничку воду за хидрантску мрежу планира се постављање цистерне (резервоара) који ће се поставити у ограђеном простору, као надземни или подземни и обезбедиће потребе за водом. Из резервоара за хидрантску мрежу напајаће се спољна хидрантска мрежа Ø110, опремљена спољним хидрантима Ø80 постављеним на прописаном растојању.

6.1.2. Канализација

Фекална канализација

Отпадне, фекалне воде из објекта и портирнице одводе се до непропусних септичких јама планираних у ограђеном простору (две непропусне септичке јаме) на грађевинској парцели, које ће се празнити у сарадњи са надлежним предузећем.

Атмосферске и површинске воде са кровних равни објеката и асфалтираних површина (саобраћајнице и манипулативни платои) се сливницима прикупљају до колектора кишне канализације пречника Ø300 (минимум Ø250) до сепаратора уља (коме предходи таложник) и воде се до планираних упојних бунара (два упојна бунара).

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, доставила је услове Број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-358475-21 2460800-15341/1-122, дана 25.12.2021. Према издатим условима следи:

- Напон на који се прикључују објекти је 0.4kV
- Фактор снаге је изнад 0.95
- Максимална снага је 43.47kW
- Називна снага главних осигурача је 63А

Типски оорман мерног места тип ПОММ-1 са двоводним каблом ће се поставити на најближем дистрибутивном стубу.

Инвеститор је дужан да свој главни инсталациони кабл доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Неопходно је обезбедити струју у свим објектима.

Разрадом техничке документације, прецизно ће се утврдити и дефинисати сви технички елементи развода електроенергетске мреже и опреме у објектима. Потребно је предвидети спољну расвету на новопланираној грађевинској парцели.

Потребно је, да би се обезбедило непрекидно напајање уређаја у случају квара, да се као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

Грејање управне зграде и портирнице обезбедиће се електричном енергијом.

У даљем поступку је потребно поднети захтев за издавање услова за пројектовање и прикључење, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење биће дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметних објеката на дистрибутивни систем електричне енергије.

6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Инвеститор за сада није заинтересован за прикључак на телекомуникациону мрежу.

6.4. ДИСТРИБУТИВНА ГАСНА МРЕЖА

Инвеститор за сада није заинтересован за прикључак на дистрибутивну гасну мрежу.

Услови за прикључак складишта пољопривредних производа са пратећим објектима на инфраструктурну мрежу биће у потпуности дефинисани у поступку издавања Локацијских услова у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21).

Планирани објекат и мрежа инфраструктуре у оквиру грађевинске парцеле су приказани на графичком прилогу **ПЛАНИРАНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ** (лист број 5.).

**** Сви услови и потврде добијени од надлежних институција и органа су део Документације Урбанистичког пројекта.**

7. ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој реализацији и спровођењу изградње објекта у зависности од врсте објекта (класе) потребно је урадити детаљна инжењерско-геолошка истраживања терена а пре израде пројектне документације. Није дозвољена изградња подземних етажа, због високог нивоа подземних вода.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У даљој реализацији и спровођењу изградње објекта на предметној локацији неопходно је да инвеститор тражи услове и мера заштите животне средине и придржава се истих, а у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09- др. закон 72/09, - др.закон 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 - др. закон 95/18 - др. закон) и Законом о планирању и

изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС , 98/13- одлука УС, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19 , 37/19-др.закон и 9/20).

До регулisaња планског водоснабдевања на територији општине Ковин квалитет воде ће се обезбедити из црпних бушотина применом постројења за поправку квалитета и изградњом резервоара, црпних станица и других објеката.

Заштита ваздуха ће се реализовати следећим мерама: Адекватним одлагањем комуналног отпада, Повећањем зеленог фонда и формирањем заштитног зеленила, као и успостављањем мониторинга ваздуха као контролне мере заштите на адекватним мерним местима на територији општине.

Заштита земљишта се остварује забраном испуштања и одлагања отпадних и штетних материја, контролисано применом минералних ђубрива и препарата за заштиту, избором адекватних технологија у обради земљишта и противерозионих мера.

Општинска управа Ковин, Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове издало је ПОТВРДУ број:501-6/2022-IV дана 11.02.2022. године, да за израду Урбанистичког пројекта за изградњу складишта пољопривредних производа са пратећим објектима на катастарској парцели број 8714/1 КО Ковин, општина Ковин, НИЈЕ потребна процена утицаја на животну средину.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр. 71/1994, 52/11- др.закон, 99/11-др.закон , 06/20-др.закон и 35/21-др.закон) предметни простор није утврђен за културно добро и не налази се у оквиру просторно културно – историјске целине. Уколико се приликом земљаних радова на предметном простору наиђе на археолошке остатке, неопходно је о томе обавестити надлежни орган за заштиту споменика културе.

Проценат зелених површина као и начин озелењавања треба да буду у складу са важећим Планом.

Избегавати инвазивне врсте зеленила при уређењу зелених површина.

Ако буду пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали...) која би могла представљати заштићену природну вредност, исте треба пријавити надлежном Министарству у законском року и исте заштити.

У складу са Чланом 97. Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, ,101/16, 95/18 и 95/18-др.закон) забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Све отпадне воде треба да буду третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12, и 1/16).Основну делатност треба да прати очување квалитета природне средине у складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10-испр. ,14/16 и 95/2018-др.закон).

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од потреса објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара објекте реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 др. закон); Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник РС“, бр.44/77,45/85 и 18/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05-др. закон 54/15-др. закон); Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18); Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88-испр. и „Сл. лист СРЈ“, бр., 28/95); Правилником о техничким нормативима за приступне путеве за ватрогасна возила („Сл. лист СРЈ“,бр. 8/95.); и Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96). Да би се смањио ризик од пожара, неопходно је обезбедити проходност саобраћајница и приступ објектима. Ради заштите од елементарних непогода објекти-настрешнице мора да буду пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр.87/18) и другим прописима и стандардима из ове области.

Урбанистичким пројектом је планиран:

- приступ грађевинској парцели као и планираним објектима је дат тако да је омогућено безбедно кретање ватрогасних и других возила са приоритетом.

У даљој процедури, односно при издавању Локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија, а у складу са чланом 54. Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС , 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,31/19 , 37/19-др.закон,9/20 и 52/21) и Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр.115/20).

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Урбанистичким пројектом се планира изградња складишта пољопривредних производа са пратећим објектима.

Габарит и положај објеката проистекли су из пројектног задатка Инвеститора и намене објекта.

Планира се изградња:

1. Подног складишта површине око 2051m^2 ,
2. Сило ћелије пречника 13m, површине око 2307m^2 ,
3. Пријемни бункер/кип рампа, површине око 226m^2 ,
4. Сушара 36m^2 ,
- 4а. Тампон ћелија, пречника 6m, површине око 28m^2 ,
5. Управна зграда површина под објектом око 224m^2 , спратности П+1
6. Вага, површине око 64m^2 ,
7. Портирница површине око 22m^2 ,

***Укупна површина под објектима је 4958m^2 .**

1. ПОДНО СКЛАДИШТЕ ЗА ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПРОИЗВОДЕ

Објекат је замишљен као слободностојећи објекат у коме се лагерију пољопривредни производи где се суше и припремају за даљу прераду или дистрибуцију. Површина објекта у основи је око 2051m^2 , а висина је једанаест метара. Објекат је предвиђен у комбинованој изради. Носећи стубови су армирано бетонски а зид испуне је од гитер блокова са потребним бројем хоризонтаних серклажа. Кровна конструкција је бетонски преднапрегнути пуни

носач. Темелјење је предвиђено на темелјним самцима од армираног бетона постављеним на одређеној дубини у зависности од дубине носивог слоја а што ће се одредити у главном грађевинском пројекту. Носећу конструкцију чине армирано бетонски стубови постављени на размаку од 8m а у другом правцу распон је два пута по 15m и једним распоном од 12m настрешнице. Распоред стубова дефинише положај производних линија. Носећа конструкција крова је преднапрегнута бетонска конструкција пун носач на кога се осланјају армирано бетонске рожњаче а које косе кровни покривач Тр лим са филцом са доње стране.

Фасада на објекту је предвиђена од термоизолационог малтера преко зиданог зида од гитер блокова. Осветљење у објекту је вештачко. Проветравање објекта је природно јер су на фасади предвиђени отвори који служе за комуникацију и унос материјала и углавном се ти отвори не затварају због бољег сушења пољопривредних производа. На фасади нису предвиђени спољашњи прозори.

2. СИЛО ЋЕЛИЈЕ-СИЛОСИ ЗА ЖИТАРИЦЕ

Сило ћелије су предвиђене да се изводе фазно а у зависности од потреба инвеститора. Предвиђа се извођење 10 силоса пречника 13m а висине 28m. Темелјна конструкција је од армираног бетона на коју се ослања челични цилиндрични плашт који се покрива лименим покривачем у облику левка. Веза појединих делова конструкције остварује се завртњима. Материјал за израду плашта је челични поцинковани лим обликован да прими хоризонтално оптерећење и вертикално од житарица. Свака сило ћелија се може изводити независно и појединачно.

3. КИП РАМПА СА НАСТРЕСНИЦОМ

Објекат који је неопходан због технолошког поступка. Служи да се у њега сипа житарица из возила која се донеса са пшеничних поља. Објекат је од армираног бетона а зидови су у облику левка укупани у тло и на чијем дну је пузни транспортер који даље превлачи пшеницу према кофичастом елеватору који пуни силосе. Конструкција кофичастог елеватора је од челичних профила са облогом од тр лима. Као неопходан објекат у саставу је и настрешница која се пројектује од челичних стубова и челичних кровних везача са покривачем од тр лима. Настешница обезбеђује рад у сувом и штити од накупљања воде у кип платформу.

4. СУШАРА

Објекат сушаре је монтажни објекат димензија 6m x 6m у основи. Висина објекта зависи од типа изабраног начина рада а максимално 6m. Објекат је неопходан у технолошком поступку да смањи влагу у довеженој житарици и спремању производа за лагеревање у подном складишту. Објекат може бити монтажни или зидани а што ће се одредити главним грађевинским пројектом.

4а. ТАМПОН ЋЕЛИЈА

Објекат је сличан силосима само су димензије објекта знатно мање. Објекат је у челичној изради од челичног поцинкованог лима пречника 6m а висине до 10m. Објекат је монтажног типа и биће дефинисан при изради главног пројекта а кроз пројектни задатак.

5. УПРАВНА ЗГРАДА

Овај објекат за разлику од других предвиђен је у класичном начину градње. Зидови објекта су зидани од гитер блокова ојачани на угловима вертикалним

серклажима. Међуспратна конструкција је ЛМТ ситноребраста конструкција ливена на лицу места. Вертикална комуникација је армиранобетонско степениште. Кровна конструкција је класична дрвена на две воде. Обрада фасаде је демит фасада са завршном обрадом од бавалита. Темљење објекта је на темељним самцима и тракама. Остали делови биће дефинисани у главном грађевинском пројекту. Под истим кровом овог објекта који има приземље и спрат у коме је поред канцелариског простора, смештена и вагарска кућица. Спратна висина приземља управе је око 3m а спрат има спратну висину 2.8m .

6. ВАГА

Вага је неопходан објект у процесу рада. Предвиђена је вага димезија да може да измери шлепере то значи да има дужину од 18m а ширине 3m. Објект је укопан у тло. Конструкција јаме је од армираног бетона облика по захтеву произвођача опреме. Конструкција ваге и уређаја за мерење је од челичних профила. Сви детаљи ће бити дефинисани кроз главни грађевински пројект.

7. ПОРТИРНИЦА

Објект је предвиђен на улазу у локацију и служи за обезбеђење свих објеката на локацији. Висина објекта је 3.49m. Предвиђена је једна просторија за обезбеђење, мокри чвор и чајна кухиња. Објект је зидани а кровна конструкција је дрвена. Покривач је тр лим. Обрада је од малтера преко зиданих зидова. Предвиђена је ПВЦ столарија.

8. И 9. САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

По захтеву уређене су и саобраћајне површине које се састоје од саобраћајница и манипулативних платоа као и паркинг места. Слојеви саобраћајних површина биће димензионисани у грађевинском пројекту за извођење а завршни слој на саобраћајницама биће од ситнозрног асфалта. Паркинг места су предвиђена да се изведу у бетону. Такође биће дефинисани и ивичњаци који ће одвајати саобраћајну од зелене површине.

Детаљнији технички опис објекта је саставни део идејног решења.

12. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројект, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС , 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,31/19 , 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), представља основ за издавање Локацијских услова. Укупна површина под планираним објектима је **4958m**.

13. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Следи идејно решење складишта пољопривредних производа са пратећим објектима. Одговорни пројектант је Добрица Ђурчиновић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Jendrišek

Старши Т. Славица Пилиповић- Јендришек, дипл.инж.арх.