

САДРЖАЈ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији друштва
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Копија лиценце одговорног урбанисте

2. ПОДЛОГЕ И УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДОКУМЕНТАЦИЈА

2.1. Захтев за израду урбанистичког пројекта – Пројектни задатак

-Копија плана		P=1: 1000
-Копија катастарског плана водова		P=1: 1000
-Власнички лист (препис листа непокретности)		
-Катастарско-топографски план		P=1: 1000
Информација о локацији издата од стране Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбенокомуналне послове и саобраћај, Градске управе Града Панчева		бр.V-15-350-483/2019 датум :24.12.2019.год
Услови и сагласности надлежних предузећа:	„Епс Дистрибуција д.о.о.Београд Огранак Електродистрибуција Панчево	бр:8с.1.1.0-D.07.15-26876-20 датум:28.01.2020.
	Република Србија Министарство Унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације	бр:09.22 број 217-1493/20-1 датум:29.01.2020.
	Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација „Панчево	бр:Д-739/1 датум:06.02.2020.
	Република Србија Аутономна покрајна Војводине Град Панчево Секретаријат за заштиту животне средине	бр:V-07-501-18/2020 датум:30.01.2020.
	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	бр:107 датум:06.02.2020.
	Јавно комунално предузеће „Хигијена „Панчево	бр:362/2-2020 датум:31.01.2020.
	Јавно предузеће „Урбанизам „Панчево	бр:03-28/2020 датум:12.02.2020.
	Покрајински завод за заштиту природе	бр:03-248/2 датум:11.02.2020.

3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

3.1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

3.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.3.1. Постојеће стање

3.3.2. Услови за величину парцела

3.3.3. Намена и карактеристике простора

3.3.4. Постојеће стање-легалност објеката, постојећа намена објеката на парцели
спратност и површине под објектима

3.3.5. Планирана намена и диспозиција објекта

3.3.6. Регулационо и нивелационо решење

3.3.7. Приступ локацији и начин решавања паркирања

3.3.8. Други услови

3.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине, Индекс заузетости, Индекс изграђености, спратност, висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови)

3.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

3.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

3.6.1. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу

3.6.2. Прикључење на Електроенергетску мрежу

3.7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

3.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

3.8.1. Заштита земљишта и подземних вода

3.8.2. Заштита ваздуха

3.8.3. Заштита од буке

3.8.4. Управљање отпадом

3.8.5. Мере заштите од пожара

3.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

3.10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА (ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА)

3.11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ДРУГИ УСЛОВИ

3.12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- | | |
|---|-----------|
| 1. Диспозиција простора у односу на насеље Старчево | P=1:25000 |
| 2. Граница обухвата урбанистичког пројекта | P=1:500 |
| 3. Постојеће стање – на основу Копије плана и Преписа листа непокретности | P=1:500 |
| 4. Постојеће стање - намена објекта и спратност | P=1:500 |
| 5. Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу | P=1:500 |
| 6. Ситуационо решење са габаритима и диспозицијом објекта | P=1:500 |
| 7. Регулационо нивелационо решење саобраћајних површина са партерним и пејзажним уређењем | P=1:500 |
| 8. Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу | P=1:500 |
| 9. Ситуационо решење кровних равни | P=1:500 |

5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА (по посебном садржају)

Идејно решење (ИДР) за изградњу СКЛАДИШТЕ ЗА ВОЋАРСКО-ПОВРТАРСКЕ ПРОИЗВОДЕ Старчево, Улица Иве Лоле Рибара број 138 Кат. парцела топ. бр. 4317/1 К.О. Старчево израђено од стране ДОО За пројектовње инжењеринг вештачење и процену ПРОЈЕКТНИ БИРО МС 1990 ДОО Панчево:
Број техничке документације:Ф – II – ИДР – 7 – 20 од 18.02.2020.



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019-др.закон и 9/2020) и у складу са чл. 85. Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ бр. 32/2019) , издаје се

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.
овлашћење бр. 200 0229 03

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредби члана 9, Закона о изградњи објеката. Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове из наведеног Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019-др.закон и 9/2020), тј. да има положен Стручни испит и три године радног стажа.



ЗА Д.О.О.

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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 и 37/2019), као и на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС, број 32/19), даје се

ИЗЈАВА одговорног урбанисте:

Виолете Маковић Драгин, дипл.инж. арх. (лиценца бр. 200 0229 03)

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, изјављујем да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима Планом генералне регулације насељеног места Старчево ("Сл. лист града Панчева" 10/2011, 5/12 и 8/12), у блоку 141, у привредно-радној зони у даљем тексту "План", и на овереном катастарско- топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране Предузећа за извођење геодетских радова Георад у Панчеву, на катастарским парцелама топ.бр. 4713/1 К.О.Старчево, у Старчеву. ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СКЛАДИШТА ЗА ВОЋАРСКО-ПОВРТАРСКЕ ПРОИЗВОДЕ Старчево, Улица Иве Лоле Рибара број 138 Кат. парцела топ. бр. 4317/1 К.О. Старчево

Инвеститор: АГРОЦЕНТАР „ВОЛОЋА“ ДОО, Панчево, Јаношикова 135

За урбанистички пројекат

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :



Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 200 0229 03

2. ПОДЛОГЕ И УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДОКУМЕНТАЦИЈА

2.1. Захтев инвеститора за израду урбанистичког пројекта- Пројектни задатак

Планирана изградња: Изградња СКЛАДИШТА ЗА ВОЋАРСКО-ПОВРТАРСКЕ ПРОИЗВОДЕ Старчево, Улица Иве Лоле Рибара број 138 Кат. парцела топ. бр. 4317/1 К.О. Старчево , за потребе доо Агроцентар „Волођа“ који се налази у Старчеву, Улица Иве Лоле Рибара број 138.

Објекат је предвиђен у уличном делу парцеле, на удаљености од 5,0м од регулационе линије и на 3,0м удаљености од десне границе парцеле гледано са улице, што се види у ситуационом решењу. За приступ парцели од раније постоји приступни пут. На парцели постоје уписаних 6 објеката са укупном површином од 1308м² , од којих ће објекат број 4 (53м²) бити уклоњен и објекат складишта пољопривредних производа је у поступку добијања употребне дозволе са површином од 1455м².

На парцели Агроцентра „Волођа“ постоји пословна зграда поред које се налазе пољопривредни и помоћни објекти, а такође на парцели постоји и вага за мерење терета камиона. У средини парцеле је изграђено је складиште пољопривредних производа око којег иду интерне саобраћајнице. Парцела има два саобраћајна прикључка која служе као улаз и излаз за камионски саобраћај. Новопланирани објекат складишта воћарско- повртарских производа планиран је да буде у десном делу парцеле 4317/1 гледано са улице, тако да интерна саобраћајница пролази између постојећег складишта и новопроектваног складишта.

Новопланирани објекат је планиран да буде приземан са двоводним кровом и падом кровне равни у сопствену парцелу. Основа предметног објекта је сачињена од два правоугаона сегмента са три улаза. Објекат ће се састојати од три складишне јединице за складиштење различитих воћарских и повртарских производа.

БРУТО развијена грађ. површина објекта:	БРГП = 595,00 м ² .
БРУТО постојећих објеката који се задржавају:	1255.00 м ²
БРУТО постојећих објеката који се уклањају:	53.00 м ²
БРУТО објекта који је у поступку добијања уп. Доз.:	1455.00 м ²

Пројекат израдити у складу са законом, важећим прописима и правилима струке.

Панчево , 20.02.2020.

Инвеститор :

доо Агроцентар „Волођа“

3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ за изградњу СКЛАДИШТА
ЗА ВОЋАРСКО-ПОВРТАРСКЕ ПРОИЗВОДЕ на катастарској
парцели број 4317/1 К.О. Старчево

Инвеститор:	АГРОЦЕНТАР „ВОЛОЂА“ ДОО,
Место и адреса :	Панчево, Јаношикова 135
Место изградње:	Старчево,
Локација:	улица Иве Лоле Рибара број 138
Број парцела и Катастарска Општина :	4317/1 К.О. Старчево

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора да се обезбеде услови за изградњу објекта – СКЛАДИШТА ЗА ВОЋАРСКО-ПОВРТАРСКЕ ПРОИЗВОДЕ на осталом грађевинском земљишту, у оквиру привредно радне зоне у границама грађевинског подручја насеља, блок 141.

Према Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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 И 9/2020), „урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.“.

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

3.1.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Чланови 60, 61 и 62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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 и 9/2020)
 - Чланови 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/2019).
 - Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.Гласник РС“ бр.22/15), у даљем тексту Правилник.
- Овај урбанистички пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране надлежног органа Града Панчева.

3.1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је ПГР насељеног места Старчево („Сл. лист града Панчева“, бр.10/11, 5/12-исправка техничке грешке, 8/12 –исправка техничке грешке) у даљем тексту План, који се примењује на основу поглавља 1.4.2. „Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог плана, Просторног плана града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр. 22/12 и 25/12-исправка техн. грешке) је у оквиру граница У ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ

ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ –ЧИЈА ЈЕ ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРИВРЕДНО РАДНА ЗОНА , БЛОК 141 (дозвољена намена у радној зони је 1. Радно-пословна-производна, 2. Фарма за узгој стоке, 3. Развој пластеника 4. Развој свих видова прерађивачке индустрије везане за пољопривредну производњу и сл.)

Урбанистички пројекат као детаљна разрада делова простора обухваћених овим Планом предвиђено је да се израђује у следећим случајевима: - Јавни објекти - Објекти који захтевају посебне услове пројектовања, фарме - Радно – пословни комплекси у оквиру радно пословне зоне.

3.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметни Урбанистички пројекат обухвата катастарски парцелу топ. број 4317/1 КО Старчево, која се налазе у зони грађевинског земљишта остале намене-чија је планирана намена ПРИВРЕДНО-РАДНА ЗОНА у блоку број 141.

Координате тачака границе обухвата урбанистичког пројекта:

Број тачке	Y(м)	X(м)
Г 1	7 478 280,13	4 961 114,73
Г 2	7 478 277,70	4 961 126,06
Г 3	7 478 172,68	4 961 115,98
Г 4	7 478 161,48	4 961 179,78
Г 5	7 478 159,86	4 961 189,59
Г 6	7 478 262,59	4 961 199,87
Г 7	7 478 261,20	4 961 206,10
Г 8	7 478 259,29	4 961 212,41
Г 9	7 478 277,80	4 961 215,50
Г 10	7 478 281,29	4 961 185,99
Г 11	7 478 289,13	4 961 162,66
Г 12	7 478 294,05	4 961 137,74
Г 13	7 478 297,34	4 961 117,51
Г 14	7 478 264,16	4 961 190,02

Укупна површина парцела обухваћених урбанистичким пројектом износи 95а 93м².

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама од Г1-Г14 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 4317/1 ДЕФИНИСАНА ЈЕ СЛЕДЕЋИМ МЕЋНИМ ТАЧКАМА:

Напомена: Подаци координата тачака за катастарску парцелу , преузети су из елабората геодетског обележавања парцела.

Координате тачака границе катастарске парцеле

Број тачке	Y(м)	X(м)
Г 2	7 478 277,70	4 961 126,06
Г 3	7 478 172,68	4 961 115,98
Г 4	7 478 161,48	4 961 179,78
Г 5	7 478 159,86	4 961 189,59
Г 6	7 478 262,59	4 961 199,87
Г 7	7 478 261,20	4 961 206,10
Г 8	7 478 259,29	4 961 212,41
Г 14	7 478 264,16	4 961 190,02

3.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

(Планирана намена и диспозиција објекта; Регулационо и нивелационо решење; Приступ локацији и решење паркирања; Други специфични услови)

Урбанистички пројекат урађен је на основу следећих услова изградње: - ПГР насељеног места Старчево („Сл. лист града Панчева“, бр.10/11 , 5/12-исправка техничке грешке , 8/12 –исправка техничке грешке) - услова и решења прибављених од надлежних организација и органа - подлога и података надлежних предузећа и органа - пројектног задатка инвеститора

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, одређеним урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације – грађевинске парцеле и у складу са тим изврши организација простора на грађевинској парцели. Услови изградње намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови, дефинисани су »Планом«.

3.3.1 Постојеће стање

Подаци о постојећој парцели

Број. Кат. Пар.	Катастарс ка Општина	Извод из листа непокрет ности број	Начин коришћења и назив објекта, Култура I класа	Површина	Власник
4317/1	Старчево	4889	1.Земљ.под зградом- објектом 2.Земљ. под зградом- објектом 3.Земљ. под зградом- објектом 4.Земљ. под зградом- објектом 5.Земљ. под зградом- објектом 6.Земљ. под зградом- објектом Земљ.уз зграду - објекат Њива 1. класе	8 61m ² 1 16m ² 1 17m ² 53m ² 78m ² 83m ² 54 52m ² 10 26m ²	АГРОЦЕНТАР ВОЛОЂА ДОО ПАНЧЕВО Панчево, Ул.Јаношикова 135
Укупна површина				7.786m²	

3.3.2.Услови за величину парцела

Урбанистички пројекат се ради као урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу објекта-складишта воћарско повртарских производа спратности-П на катастарској парцели број 4317/1 КО Старчево .

Планом су дефинисани:

Најмања површина грађевинске парцеле = 400m²

Ктастарска парцела број 4317/1 је површине 7786m² што је веће од планом прописане површине од мин. 400m².

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 15,0м

Катастарска парцела број 4317/1 има ширину према регулацији 75,34м што је веће од планом прописане ширине од мин.15м

Катастарска парцела број 4317/1 има остварен директан прилаз на постојећу јавну саобраћајницу, топ. број 1963 КО Старчево (улица Иве Лоле Рибара).

3.3.3. Намена и карактеристике простора

Предметна парцела број 4317/1, је грађевинско земљиште остале намене-чија је планирана намена ПРИВРЕДНО-РАДНА ЗОНА у блоку број141, а у оквиру Плана генералне регулације насељеног места Старчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 10/11, 5/12-исправка тех.грешке, 8/12-исправка тех.грешке).

Дозвољена намена објеката у зони:

Могућа намена у радној зони је

1. Радно -пословно-производна
2. фарме за узгој стоке
3. развој пластеника
4. развој свих видова прерађивачке индустрије везано за пољопривредну производњу

Могућа намена у овој зони је радно-пословно-производна, развој пластеника, фарме за узгој стоке, развој свих видова прерађивачке индустрије везане за пољопривредну производњу и сл. Изградња објеката за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа - опремање погона високих степена прераде прехранбених и непрехрамбених пољопривредних производа за масовну производњу квалитетне и здравствено безбедне хране од производа домаће примарне пољопривредне производње.

Намене које се могу јавити у оквиру радно-пословних-производних делатности су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминални и робно-транспортни центри, комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара и сл. са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем, технолошки паркови, научно-истраживачки комплекси, слободне зоне и други објекти компатибилних намена.

У зони се могу градити и објекти који су пратећи садржаји пута: мотели, ресторани, сервиси, станице за снабдевање моторних возила горивом, продавнице и објекти за рекреацију и други објекти намењени за пружање услуга корисницима пута.

Условно дозвољена намена

Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II и пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Свака активност која се одвија на површинама дозвољених намена у нутар границе плана мора бити спроведена на начин да проузрокује најмању могућу промену у животној средини, да преставља најмањи могући ризик за животну средину и здравље људи, да смањи оптерећење простора и потрошњу сировине и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби и укључи могућност рециклаже, спречи или ограничи утицај на животну средину и самом извору загађења.

Забрањена намена

Становање у овој зони није дозвољено.

У оквиру зоне није дозвољено:

-изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине.

-испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине и начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних.

-испуштање или одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону

-изградња стамбених објеката

На овом простору није могуће градити садржаје који својим постојањем и функционисањем могу на били који начин могу извести штетан утицај на непосредно окружење или ширу зону животне средине.

3.3.4.Постојеће стање-легалност објеката,постојећа намена објеката на парцели ,спратност и површине под објектима

Инвеститор је у претходно вођеним поступцима (видети поглавље 2.3. „Стечене обавезе и хронологија прибављене документације за постојеће објекте на парцелама“) укњижио следеће објекте на предметним парцелама:

На парцели топ. број 4317/1 КО Старчево постоје следећи укњижени објекти:

-објекат 1- помоћна зграда-складиште воћарских и повртарских производа, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 861 м²

-објекат 2- објекат пословних услуга-административни објекат са командним пултом за вагу, спратности П(приземље) бруто површина под објектом 116м²;

-објекат 3- објекат пољопривреде-колска вага П (приземље) бруто површина под објектом 117м²;

-објекат 4- пословна зграда за коју није утврђена делатност, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 53 м²;

-објекат 5-помоћна зграда-гаража, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 78м²;

-објекат 6- помоћна зграда-гаража са помоћним простором, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 83 м²;

3.3.5.Планирана намена и диспозиција објекта

Планирана је изградња складишта за воћарско-повртарске производе, за потребе доо Агроцентар „Волођа“ који се налази у Старчеву, Улица Иве Лоле Рибара број 138, на катастаркој парцели топ. број 4317/1 К.О. Старчево. Објекат је предвиђен у уличном делу парцеле, на удаљености од 5,0м од регулационе линије и на 3,0м удаљености од десне границе парцеле гледано са улице, што се види у ситуационом решењу. За приступ парцели од раније постоје два приступна пута.

На парцели постоје уписаних 6 објеката са укупном површином од 1308м², од којих ће објекат број 4 (53м²) бити уклоњен и објекат складишта пољопривредних производа је у поступку добијања употребне дозволе са површином од 1455м². Терен је релативно раван, са висинском разликом од око 40цм која ће бити изнивелисана у току градње објекта. Апсолутна кота терена је на 76.15м надморске висине.

На Агроцентра „Волођа“ постоји пословна зграда поред које се налазе пољопривредни и помоћни објекти, а такође на парцели постоји и вага за мерење терета камиона. У средини парцеле је изграђено је складиште пољопривредних производа око којег иду интерне саобраћајнице. Парцела има два саобраћајна прикључка која служе као улаз и излаз за

камионски саобраћај. Новопланирани објекат складишта воћарскоповртарских производа планиран је да буде у десном делу парцеле 4317/1 гледано са улице, тако да интерна саобраћајница пролази између постојећег складишта и новопроектваног складишта. Новопланирани објекат је планиран да буде приземан са двоводним кровом и падом кровне равни у сопствену парцелу. Основа предметног објекта је са чињена од два правоугаона сегмента са три улаза.

Према Идејном решењу, објекат СКЛАДИШТЕ ЗА ВОЋАРСКО-ПОВРТАРСКЕ ПРОИЗВОДЕ је спратности: ПРИЗЕМЉЕ

Р.бр	НАМЕНА	П (m ²)	О (m ¹)	ПОД
1.	Складиште 1	150,03	57,18	Цем. Кошуљица
2.	Складиште 2	150,03	57,18	Цем. Кошуљица
3.	Складиште 3	269,74	84,82	Цем. Кошуљица
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА		569,74 м ² – 0% = 569,74 м ²		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА		595,00 м ²		

Површина катастарке парцеле топ.бр. 4317/1 К.О. Старчево: 7786 м².

Спратност објекта: **П+0 (максимална дозвољена спратност је П+2)**

Висина објекта: **венац 5,89 м , слеме: 6,90 м (максимална висина објекта је до 12,00м)**

БРУТО површина под објектом: 595,00 м²
БРУТО развијена грађ. површина објекта: БРГП = 595,00 м²
БРУТО постојећих објеката који се задржавају: 1255,00 м²
БРУТО постојећих објеката који се уклањају: 53,00 м²
БРУТО објекта који је у поступку добијања уп. Доз.: 1455,00 м²

Индекс заузетости: **42,45%** (максимални индекс заузетости : до 60%)
Индекс изграђености: **0.43** (максимални индекс изграђености : 1,80)

Проценат озелењених површина на парцели:

30,18%. (радне зоне морају имати формиране зелене површине од мин 30%)

Зелене површине П=2350,00м²

Проценат саобраћајних површина на парцели:

27,37%.

Саобраћајне површине П=2131,00м²

3.3.6.Регулационо и нивелационо решење

Објекат складишта је слободностојећи објекат неправилне основе. Објекат је предвиђен у уличном делу парцеле, на удаљености од 5,0м од регулационе линије и на 3,0м удаљености од десне границе парцеле гледано са улице, што се види у ситуационом решењу. За приступ парцели од раније постоји приступни пут Новопланирани објекат складишта воћарскоповртарских производа планиран је да буде у десном делу парцеле 4317/1 гледано са улице, тако да интерна саобраћајница пролази између постојећег складишта и новопроектваног складишта. Новопланирани објекат је планиран да буде приземан са двоводним кровом и падом кровне равни у сопствену парцелу. Основа предметног објекта је са чињена од два правоугаона сегмента са три улаза. Објекат ће се састојати од три складишне јединице за складиштење

различитих воћарских и повртарских производа. Под објекта је издигнут од околног терена за 20cm и разлика у нивоима ће се савладавати рампама

3.3.7. Приступ локацији и начин решавања паркирања

Комплекс Агроцентра „Волођа“ има решен саобраћајни прикључак.

-Подаци о прикључку:

Приступ предметној парцели 4317/1 је из улице Иве Лоле Рибара. Предметној парцели се приступа са парцеле 1963 К.О. Старчево тако што постоји засебан улаз и засебан излаз. Колски приступ је изведен са ширином од 7,0м и 7,30м .

-Приступ локацији и начин решења паркирања

Приступ парцели инвеститора оставарује се преко два постојећа саобраћајна прикључка за које је исходована грађ.дозвола бр.РОП-ПАН-27251-ЦПИХ-3/2018,измена РОП-ПАН-27251-ЦПА-7/2019,измена РОП-ПАН-27251-ЦПИ-14/2019 ,у току је поступак за добијање употребне дозволе и према којима је инвеститор извео исте. Прикључење се врши преко саобраћајнице Старчево пут Омољница.

Постојећи саобраћајни прикључци су ширине 7,0м и 7,3м и задовољавају улазак-излазак најмеродавнијег возила са парцеле, тј. камиона са приколицом.

Паркирање за потребе корисника комплекса (запослене) је обезбеђено на парцели и то 5 гаражних паркинг места(од тога 4 места за паркирање су постојећа а 1 је планирано место за паркирање) (за три запослена) и једно паркинг место на парцели за особе са специјалним потребама. Паркирање за камионе се не планира на парцели већ је само манипулативним површинама обезбеђен њихов пролазак.

-Саобраћајно решење

Саобраћајни приступ до парцеле инвеститора остварује се преко два прикључка, а са улице Старчево пут Омољница.

Саобраћајно решење на парцели уклопљено је са већ изведеним саобраћајним површинама које ће задовољити приступ до постојећих и планираних објеката на парцели.

Коловозне површине на парцели постављене су у ширини од 4,5 м до 7,5м и дефинисане су координатама осовинских тачака О1 до О12.У осовинским тачкама дато је и нивелационо решење саобраћајних површина.

Све изведене саобраћајне површине су дефинисане и координатама детаљних тачака (од тачке 1 до тачке 37) чије су нумеричке вредности дате на графичком прилогу.

Подужним и попречним падовима ће се вода са коловозних површина водити у зелене површине. Подужни падови су усклађени са постојећим стањем и конфигурацијом терена, а попречне падове водити од објеката преко саобраћајних површина до зелених површина, по могућности, са мин. 2% нагиба.

Ширине манипулативних саобраћајних површина као и лепезе постављене су у складу са меродавним најзахтевнијим возилом на парцели.

У комплексу је планира и навозна колска вага, непосредно уз објекат са командним пултом за вагу.

Пешачки саобраћај је планиран дуж коловозних површина тако да ће површине бити обједињене, колско-пешачке.

Све саобраћајне површине су за тешко саобраћајно оптерећење.

Све саобраћајне површине треба дефинисати-стабилизovati ивичњацима.

3.3.8. Други услови

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

-Енергетска ефикасност

Пројектом предвидети систем грејања, вентилације и хлађења уз строго вођење рачуна о енергетској ефикасности како појединих система тако и целине. Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. Гласник РС“ 61/2011 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018).

-Заштита о елементарних непогода

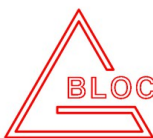
Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштите од поплава објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл.Гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/12), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл.Гласник РС“ бр. 87/18) и другим прописима и стандардима који се односе на ову област.

-Технички стандарди приступачности

Приликом израде техничке документације руководити се и посебним условима пројектовања за кретање лица са посебним потребама – Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015), и другим прописима.

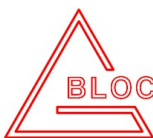
3.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине, Индекс заузетости, Индекс изграђености, спратност, висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови) (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови) Катастарска парцела бр. 4317/1 ко Старчево, се налази у блоку бр.141 у зони ПРИВРЕДНО РАДНА ЗОНА– грађевинско земљиште остале намене:

Намена	Површина у м ²	Индекс заузетости на нивоу парцеле у %	Индекс заузетости на нивоу блока у %	Дозвољени индекс заузетости на нивоу блока у %
Објекти				
Постојећи				
1.Помоћна зграда складиште	8 61m ²			
2.Објекат пословних услуга	1 16m ²			
3.Колска вага	1 17m ²			
4.пословна зграда	53m ²			
5.Помоћна зграда	78m ²			
6.Гаража сапомоћним простором	83m ²			



7.Објекат за који је у току исходовање употребне дозволе	1455m ²			
Уклања се 4.пословна зграда	-53m ²			
Укупно под постојећим објектима(без објекта бр.4)	2710m ²	34,80%		
Нови објекат-складиште	595m ²	7,64%		
Укупно под објектима (постојеће и планирано)	3305m ²	42,45%		Макс.60%
Постојеће интерне саобраћајне површине	2131m ²	27,37%		
Укупно планирано под објектима и саобраћајницама	5436m ²	69.81%		
Планиране зелене површине	2350m ²	30,18%		Мин 30%
Укупна површине парцеле	7786m ²			

	Услови дефинисани планом	остварено	напомена
Површина парцеле(м2)	Мин 400м2	7786м2	
Ширина фронта парцеле према јавној површини	Мин 15,00м	76,00м	
Спратност (орјентациони број)	Макс П+2 или висина одређена у зависности од потреба технолошког процеса	П	
Висина објекта	Макс до 12,00м	7,44м	
Положај према површини јавне намене (растојање грађевинске и регулционе линије)	Мин 5,00	Удаљење је 5,00м	
Положај према границама суседних парцела	Мин растојање је 1/3 висине објекта али не мања од 3,00м	3,00 м од суседне парцеле	
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта од границе парцеле	Међусобна растојање објекта основне намене не може бити мање од 6,00м (половине висине вишег	Од 9.53м до 15.27м	



	објекта)		
Кота приземља објекта	Макс висина пода приземља 1,00м	20цм	
Индекс заузетости	Макс до 60%	42,45%	
Мин под зеленим уређеним површинама(%)	Мин 30%	30,18%	
Индекс изграђености	Макс 1,80	0,43	
Број паркинг места	1 п.м./4 запослена	Паркинг за постојеће објекте (4 ПМ) је решен по предходно важећим правилима путем постојећих паркинг места у објекту број 5 - гаража. Додатно 1 паркинг место (два запослена лица) за предметни објекат ће бити обезбеђено такође у објекту број 5 .	

Категорија објекта: А Класификација објекта: 127121 Зграде за смештај пољопривредних производа – Складиште воћарско-повртарских производа.

3.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Приликом извођења земљаних радова, потребно је и насути део дворишта до коте тротоара око нове хале са нивелацијом одвођења атмосферских вода ка зеленим површинама. Зелене површине на парцели реализовати од одговарајућих, пре свега аутохтоних врста дрвећа и жбуња, које су највише прилагођене. Уређење слободних и зелених површина извршено је према смерницама из Плана и просторним могућностима парцеле. Све неангажоване површине се затрављују. На предвиђеној зеленој површини планиран је травњак са ниском вегетацијом. Планира се и садња високе вегетације на преко 10% зелене површине. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, као и удаљеност од истих, према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

3.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објекта на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. За предметни обухват прибављени су услови имаоца јавних овлашћења који ће се користити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, осим противпожарних услова и услова Вода Војводине, које је потребно прибавити у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

3.6.1. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу

Према условима надлежног јавно комуналног дистрибутера – ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр:Д-739/1 датум:06.02.2020. На посматраној локацији у улици Старчево пут Омољица пут постоји градски водовод од пластичних цеви пречника Ø80 и магистрални водовод од азбестцементних цеви пречника Ø400. На предметној парцели Комплекса Агроцентра „Волођа“ постоји изграђен прикључак на градски водовод пречника ДН75мм који је регистрован на инвеститора. Шифра купца је 00942696. Предметни објекат нема потребе за инсталацијама водовода и канализације.

3.6.2. Прикључење на Електроенергетску мрежу

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево бр:8с.1.1.0-Д.07.15-26876-20 датум:28.01.2020., за предметни објекат –: Напон на који се прикључује објекат је 0,4 кв; Фактор снаге је изнад 0,95; Максимална снага је 100 kW. Називна струја главних осигурача је 160А. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима. Комплекс Агроцентра „Волођа“ има прикључак на улични НН мрежу за постојеће објекте пословања и постојећег складишта. ЕД број је 479202460. Одобрена снага је 3х32А (22,080kW) За предметни објекат складишта воћарско-виноградских производа потребан је нови прикључак са захтеваном снагом 3х63А (43,470kW)

Све услове применити приликом пројектовања. Наведени, дати услови нису довољни за израду техничке документације, те је обавеза инвеститора да у даљем поступку прибави услове за пројектовање и прикључење, на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

3.7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Као подлога за фундирање објекта потребно је урадити Елаборат о геомеханичким истраживањима терена или користити постојеће податке за предметну локацију. Геомеханичким елаборатом утврдиће се параметри за фундирање објекта. Истражно бушење – сондирање терена, дубине и број геотехничке истражних бушотина, ради се у свему према важећим прописима. На основу резултата теренских испитивања, анализом резултата лабораторијских испитивања, проценом вредности граничног напрезања и слегања тла, добија се дозвољена носивост тла у зони објекта. У елаборату се исказује и дубина подземне воде од коте терена. Прорачун фундирања извршен је у складу са Грађевинским прописима и нормативима. Стубови главних носача фундирани су на темељима самцима као проширење тракастих темеља зидова. Основни носећи систем је рам који чини челични решеткасти носач круто везан за армиранобетонске стубове који су зглобно везани за темељ. На пословном делу објекта постоји међуспратна конструкција ЛМТ ослоњена на греде и зидове преко хоризонталних и вертикалних серклажа. Сеизмички прорачун се ради за седму зону сеизмичности, односно према важећим прописима. Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућих грађевинских материјала, начин изградње, спратност итд. Поред тога, неопходна је и примена важећих законских прописа за изградњу објекта у сеизмичким подручјима. Посматрани терен је генерално раван. У погледу инжењерско-геолошких карактеристика тла нема посебних ограничења и тешкоћа.

3. 8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Уређење слободних и зелених површина извршено је према смерницама из Плана, просторним могућностима парцеле и условима. Све неангазоване површине се затрављују. Слободне травнате површине треба допунити са декоративном партерном вегетацијом листопадних и четинарских врста. Високо листопадно дрвеће потребно је укомпоновати по смерницама из Плана. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, као и удаљеност од истих, према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

3.8.1.Заштита земљишта и подземних вода:

На основу услова Покрајинског завода за заштиту природе Бр:03-248/2 датум:11.02.2020. И услова Секретаријата за заштиту животне средине Града Панчева-Градске управе бр:V-07-501-18/2020 датум:30.01.2020. носилац пројекта је у обавези да уколико при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине сходно члану 22. Закона о заштити земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 112/15). Носилац пројекта је у обавези да предузме све мере да у току изградње и рада постројења не дође до загађења површинских и подземних вода и земљишта у складу са Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018) и подзаконским актима. Носилац пројекта је да предвиди контролисани прихват потенцијално зауљене атмосферске воде са паркинга, као и њен третман у таложнику/сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у одређени реципијент; врши редовну контролу сепаратора и таложника и послове пражњења истих повери овлашћеној организацији; води уредну евиденцију о чишћењу наведене опреме и уређаја и успостави мониторинг вода које се испуштају у реципијент у складу са Законом о водама. У оквиру парцеле је предвиђено кретање моторних возила. Предметним објектима је потребна релативно мала количина воде и то за потребе чишћења. Земљиште и подземне воде се штите правилним одвођењем вода. Предметна парцела тренутно нема могућност прикључења на јавну канализацију отпадних вода, тако да ће се фекалне воде депоновати у водонепропусне септичке јаме смештене у дворишту парцеле, на прописаној удаљености од објекта

3.8.2.Заштита ваздуха:

У редовној употреби објекта нема емисије загађујућих материја у ваздух околине. Загађење ваздуха настало радом мотора теретних возила не постоји. С обзиром на заштитно зеленило, као и издвојену позицију у односу на насеље, не очекује се негативан утицај на околни простор.

3.8.3.Заштита од буке:

Уколико се у оквиру пословног простора предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, пројектовати и извести одговарајућу звучну заштиту у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл.Гласник РС“ бр. 75/10) и Одлуком о одређивању акустичких зона и заштити од буке на територији града Панчева („Сл.Лист града Панчева“ бр.21/17).

3.8.4. Управљање отпадом:

На основу услова Јавног комуналног предузећа „Хигијена„Панчево Бр:362/2-2020 датум:31.01.2020. носилац пројекта је у обавези да за пословни простор обезбеди посебан простор и потребне услове за смештај опреме за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја у складу са законом и другим прописима којима се

уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом. У складу са чл.26. ст.1. тачка 7. Закона о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018), носилац пројекта је у обавези да преда отпад лицу које је овлашћено за управљање отпадом ако није у могућности да организује поступање са отпадом у складу са законом.

3.8.5. Мере заштите од пожара :

На основу услова Министарства Унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Бр:09.22 број 217-1493/20-1 датум:29.01.2020. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких и грађевинско- техничких параметара. Током изградње потребно је поштовати мере, које се односе на планирање простора кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености) и правила грађења (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.), а које се односе на обезбеђење услова заштите објекта од ширења пожара односно на безбедносне међусобне удаљености објекта. Грађевинско- техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи овакве врсте објекта. Уредбом о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара ("Службени гласник РС", број 76/10) прописују се основе, мерила и услови за категоризацију објекта, делатности и земљишта према угрожености од пожара у зависности од технолошког процеса који се у њима одвија, врсте и количине материјала који се производи, прерађује или складишти, врсте материјала употребљеног за изградњу објекта, значаја и величине објекта и врсте билјног покривача. Субјекти заштите од пожара дужни су да поступају у складу с обавезама утврђеним Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09, 20/15 и 87/18) и прописима донетим на основу њега, да обезбеде примену планова заштите од пожара и других аката и одговорни су за сваку активност којом мењају или могу променити стање и услове заштите од пожара. Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објекта од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења.

3.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу услова Завод за заштиту споменика културе у Панчеву Бр:107 датум:06.02.2020. мере заштите културних добара У ПГР- насељеног места Старчево на поменутој локацији постоје археолошки локалитети . Према издатим условима обавеза је инвеститора да обезбеди услове праћења свих облика земљаних радова од стране стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да уколико у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву. Мере заштите природних добара Уколико у току извођења грађевинских и других радова, наиђе на геолошке или палеонтолошке остатке, који би могли представљати заштићену природну вредност, извођач радова је дужан да их сачува од разарања или оштећења и да их одмах пријави Министарству заштите животне средине.

3.10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА (ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА)

Изградња је планирана на катастарској парцели топ. број 4317/1 К.О. Старчево. Пројекат је урађен на основу ПГР насељеног места Старчево („Сл. лист града Панчева“, бр.10/11 , 5/12- исправка техничке грешке , 8/12 –исправка техничке грешке) у даљем тексту План, који се примењује на основу поглавља 1.4.2. „Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог плана , Просторног плана града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр. 22/12 и 25/12- исправка техн. грешке) и техничких услова имаоца јавних овлашћења – јавно комуналних



предузећа. Идејно решење за изградњу складишта за воћарско-повртарске производе, за потребе доо Агроцентар „Волођа“ се налази у Старчеву, Улица Иве Лоле Рибара број 138,. Објекат је предвиђен у уличном делу парцеле, на удаљености од 5,0м од регулационе линије и на 3,0м удаљености од десне границе парцеле гледано са улице, што се види у ситуационом решењу. За приступ парцели од раније постоји приступни пут.

Површина парцеле је 7 786м². Климатска зона II, зона сеизмичности VII.

На парцели постоје уписаних 6 објеката са укупном површином од 1308м², од којих ће објекат број 4 (53м²) бити уклоњен и објекат складишта пољопривредних производа је у поступку добијања употребне дозволе са површином од 1455м². Терен је релативно раван, са висинском разликом од око 40цм која ће бити изнивелисана у току градње објекта. Апсолутна кота терена је на 76.15м надморске висине.

На Агроцентра „Волођа“ постоји пословна зграда поред које се налазе пољопривредни и помоћни објекти, а такође на парцели постоји и вага за мерење терета камиона. У средини парцеле је изграђено је складиште пољопривредних производа око којег иду интерне саобраћајнице. Парцела има два саобраћајна прикључка која служе као улаз и излаз за камионски саобраћај. Новопланирани објекат складишта воћарскоповртарских производа планиран је да буде у десном делу парцеле 4317/1 гледано са улице, тако да интерна саобраћајница пролази између постојећег складишта и новопроектваног складишта. Новопланирани објекат је планиран да буде приземан са двоводним кровом и падом кровне равни у сопствену парцелу. Основа предметног објекта је са чињена од два правоугаона сегмента са три улаза.

НАМЕНА ОБЈЕКТА И ФУНКЦИОНО РЕШЕЊЕ

Предметни објекат изградње је складишни у сврху пословања и користиће се као Складиште воћарско-повртарске производе. Објекат ће се састојати од три складишне јединице за складиштење различитих воћарских и повртарских производа. Под објекта је издигнут од околног терена за 20цм и разлика у нивоима ће се савладавати рампама.

Темељне стопе као и темељне греде радити од армираног бетона, димензија према статичком прорачуну и цртежима.

Носећи стубови ће бити од челичних профила као и кровна решетка.

Зидови објекта ће бити од зидних сендвич панела дебљине 12цм постаљени са спољашњих страна стубова.

Кровни покривач ће бити кровни сендвич панели дебљине 5цм постављени преко челичних рожњача које ће оптерећење прене ти на решетке и даље на стубове.

Подноу плочу ускладишту урадити од следећих слојева: преко слоја набијеног шљунка од 20цм поставити набијену ризлу од 6цм, а преко бетонирати армирану плочу дебљине 20цм преко које се поставља хидроизолација (варени кондор), термоизолација од стиродура дебљине 12цм преко којег ће бити завршно постављена цементни естрих у дебљини од 8цм. На крову

урадити све потребне лимене опшивке од поцинкованог лима, као и око вентилационог канала.

Све олучне хоризонтале и вертикале такође урадити од поцинкованог лима.

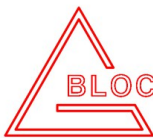
Све челичне елементе заштити од корозије и завршно обојити масном бојом.

Врата на складишту ће бити роло.

Објекат се неће грејати.

3.11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

На Агроцентра „Волођа“ постоји пословна зграда поред које се налазе пољопривредни и помоћни објекти, а такође на парцели постоји и вага за мерење терета камиона. У средини парцеле је изграђено је складиште пољопривредних производа око којег иду интерне саобраћајнице. Конструкција свих објеката је потпуно завршена. Изведена конструкција обезбеђује потребну стабилност. Архитектонски део објекта је у потпуности завршен у свим објектима, односно објекти су комплетно завршени и обезбеђена је њихова употребљивост. Инсталације водовода и канализације су у потпуности завршене и исте су у функцији. Снабдевање санитарном водом је из уличне мреже, а фекална канализација је прикључена на



водонепропусни сенгруб. Електроинсталације су у потпуности завршене и исте су прикључене на спољну мрежу. Грејање просторија је на струју.

3.11.1 Прикључци на инфраструктуру:

-Електроенергетска дистрибутивна мрежа:

Укупан капацитет Предвиђени: 3x63А Врста прикључка

Постојећи трајни прикључак

Врста мерног уређаја Ново трофазно бројило

Начин грејања / Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)

Постојеће складиште пољопривредних производа (3x32А)

Новопроектковано складиште воћарсковиноградских производа (3x63А)

Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу /

Подаци о постојећим прикључцима ЕД број: 479202460, одобрено 3x32А

-Прикључак на водовод: Постојећи прикључак пречника ДН75мм и задовољава потребе инвеститора(Шифра купца 00942696)

-Прикључак на канализацију : На парцели постоји водонепропусна септичка јама

-Саобраћајни прикључак Постојећи саобраћајни прикључак на пут Старчево - Омољица

3.12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат треба да буде потврђен од стране надлежне Градске управе града Панчево, Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове и то на начин и по поступку предвиђеним Законом о планирању и изградњи (члан. 63), да би се предузели даљи поступци у реализацији.

Одговорни урбаниста



За Д.О.О.



Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх

ДИРЕКТОР
Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.