

---

OBRADIVAČ :        PROJEKTNI BIRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :         URBANISTIČKI PROJEKAT

---

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
**POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA "ELIT SREM" doo.Bačinci,**  
**sa objektima: HLADNJAČE – u I. Fazi realizacije,**  
**i proizvodnog objekta za preradu mesa – u II. fazi realizacije**

NARUČILAC:                "ELIT SREM" doo. Bačinci, ul. Sremska, bb  
VLASNIK:                 Ljamković Dejan, Beograd, ul. Vase Pelagića, 30

LOKACIJA:                Bačinci, ul. Sremske (JNA), bb  
                                  (k.p. br. 2, KO Bačinci)

BROJ :                      UP 5/2015

DATUM :                    maj, 2015. god.

OBRADIVAČ :                PROJEKTNI BIRO "PALANSKY" ŠID  
                                  Masarikova, 68/3

ODGOVORNI  
URBANISTA :                Branislav Kovačević, dipl.inž.arh.

STRUČNA SARADNJA :    Biro za geodetske poslove "PLANIMETAR" ŠID,  
                                  ul. Karađorđeva, br. 9  
                                  geometar, Ljubiša Valentirović

DIREKTOR :

---

Milan Lisica

---

OBRADIVAČ :        PROJEKTNI BIRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :         URBANISTIČKI PROJEKAT

---

**STRUČNI TIM**  
za izradu  
**URBANISTIČKOG PROJEKTA KOMPLEKSA**  
**POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA "ELIT SREM" doo.Bačinci,**  
sa objektima: HLADNJAČE – u I. Fazi realizacije,  
i proizvodnog objekta za preradu mesa – u II. fazi realizacije  
br. UP 5 / 2015

**PODLOGE, TEKSTUALNI I GRAFIČKI DEO :**

**ODGOVORNI URBANISTA :**        Branislav Kovačević, dipl. inž. arh.

**SARADNIK na pripremi**  
**katstarskih podloga :**        Ljubiša Valentirović, geometar

ŠID, Maj, 2015. god.

**DIREKTOR :**

---

Milan Lisica

---

Šid, Maj, 2015.god.

-----  
OBRADIVAČ : PROJEKTNİ BİRO "PALANSKY" ŠİD, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET : URBANISTIČKI PROJEKAT  
-----

Na osnovu člana 60, 61, 62 i 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132 i 145/2014), i čl. 73. i 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, izrađuje se:

URBANISTIČKI PROJEKAT  
POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA "ELIT SREM" doo.Bačinci,  
sa objektima: HLADNJAČE – u I. Fazi realizacije,  
i proizvodnog objekta za preradu mesa – u II. fazi realizacije  
br. UP 5 / 2015

Urbanistički projekat je izrađen u pet originalnih primeraka i po overi će se jedan primerak čuvati u Arhivi Opštinske uprave – Odeljenja za urbanizam, komunalno-stambene i imovinsko-pravne poslove Opštine Šid.

Ovaj Projekat stupa na snagu po overi od strane nadležnog organa Opštine Šid.

Republika Srbija  
Autonomna Pokrajina Vojvodina  
Opština Šid  
Opštinska uprava  
Odeljenje za urbanizam, komunalno-stambene i imovinsko-pravne poslove

Broj:  
Dana:  
Šid

RUKOVODILAC  
ODELJENJA :

## SADRŽAJ:

### I. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Rešenje o registraciji
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Licenca Odgovornog Urbaniste

### II. DOKUMENTACIONI I PLANSKI OSNOV

- *Dokaz o vlasništvu (prepis lista nepokretnosti)*
- *kopija plana (katastarsko – topografski plan) u R 1:1500*
- *Informacija o lokaciji, izdata od nadležnog odeljenja opštine Šid*
- *Prethodni uslovi o priključenju Komplexa na Elektro-mrežu*
- *Prethodni uslovi o načinu priključenja Komplexa na javnu vodovodnu mrežu*
- *Uslovi priključenja na TK mrežu*
- *Uslovi JP za građevinsko zemljište opštine Šid o priključenju Komplexa na javni put*

### III. PLANSKA DOKUMENTACIJA

#### A. TEKSTUALNI DEO

- UVOD
- PRAVNI I PLANSKI OSNOV
- CILJ IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1. ZAHTEV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 2. PODACI O LOKACIJI
- 3. SPISAK DOSTAVLJENE DOKUMENTACIJE
- 4. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 5. IZVOD IZ PLANA
- 6. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA FAZAMA REALIZACIJE KOMPLEKSA
- 6.1. KATASTARSKAPARCELA NA KOJOJ SE FORMIRA PREDMETNI KOMPLEKS
  - POSTOJEĆE STANJE
- 6.2. GRANICA OBUHVATA PLANA SA DVE FAZE REALIZACIJE KOMPLEKSA
  - OPIS GRANICE
- 7. OPIS LOKACIJE – POSTOJEĆE STANJE
- 8. NAMENA I KARAKTER PROSTORA I OBJEKATA - PLANIRANO STANJE (u dve faze)
- 8.1. PLANIRANI SADRŽAJI I. FAZE – površina cca uk.P=10.541,00m<sup>2</sup>
  - PLANIRANI OBJEKTI SA OPISOM
  - REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKATA I. FAZE
  - UREĐENE I ZASTRTE POVRŠINE: SAOBRAĆAJNE, ZELENE I KOMUNALNE SA DIMENZIJAMA, NAMENOM I NAČINOM OBRADJE
- 8.1.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA I. FAZE IZGRADNJE KOMPLEKSA
- 8.2. PLANIRANI SADRŽAJI II. FAZE – površina cca uk.P=10.277,00m<sup>2</sup>
  - PLANIRANI OBJEKTI SA OPISOM
  - REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKATA II. FAZE
  - UREĐENE I ZASTRTE POVRŠINE: SAOBRAĆAJNE, ZELENE I KOMUNALNE SA DIMENZIJAMA, NAMENOM I NAČINOM OBRADJE
- 8.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA II. FAZE IZGRADNJE KOMPLEKSA
- 8.3. REKAPITULACIJA POVRŠINA OBE FAZE KOMPLEKSA

- 9.2. REKAPITULACIJA POVRŠINA KOMPLEKSA PO FAZAMA
9. DISPOZICIJA OBJEKATA I SADRŽAJA, SA HORIZONTALNOM I VERTIKALNOM REGULACIJOM I NIVELACIJOM
- 9.1. REGULACIJA PROSTORA
  - GRAĐEVINSKE LINIJE (GI)
- 9.2. NIVELACIJA OBJEKATA I VISINSKE KOTE
  - PLANIRANE VISINSKE KOTE
- 9.3. URBANISTIČKI PARAMETRI I POKAZATELJI
10. PARTERNO UREĐENJE
11. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I PRIKLJUČCI
12. USLOVI I MERE ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PROJEKTA
13. ARHITEKTONSKA REŠENJA OBJEKATA, OBLIKOVANJE I OBRADA
  - TEHNIČKI OPIS IDEJNIH REŠENJA GLAVNIH PLANIRANIH OBJEKATA U OBE FAZE
  - REALIZACIJE KOMPLEKSA: - ZA I. FAZU – OBJEKAT BR. 3. HLADNJAČA SA UPRAVNIM DELOM, I
  - ZA II. FAZU – OBJEKAT BR. 9. PROIZVODNI OBJEKAT ZA PRERADU MESA (TEKSTUALNI PRILOG)
- 13.1. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA BR. 3
- 13.2. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA BR. 9

## **B. GRAFIČKI DEO**

### **B.I. URBANISTIČKI PRILOZI:**

1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA R 1 : 2 500
2. POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM OBUHVATA R 1 : 1500
3. PLANIRANO STANJE – PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE PROSTORA sa planiranim sadržajima (u dve faze) i dispozicijom objekata:
  - I. faza realizacije – izgradnja hladnjače sa pratećim sadržajima
  - II. faza realizacije – izgradnja proizvodnog objekta za preradu mesa sa pratećim sadržajima (zona prijavih sadržaja) R 1 : 750
4. PLANIRANO STANJE - PLAN NAMENE I UREĐENJA POVRŠINA (SA PLANIRANIM OBJEKTIMA, SAOBRAĆAJNIM, ZELENIM I ZASTRTIM POVRŠINAMA R 1 : 750
5. PLANIRANO STANJE - PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE R 1 : 750

### **B.II. ARHITEKTONSKI PRILOZI – IDEJNA REŠENJA OBJEKATA:**

6. IDEJNO REŠENJE – OBJEKTA BR. 3, HLADNJAČE sa upravnim delom, ekspedicijom I rashladnim komorama R 1 : 400
7. IDEJNO REŠENJE – OBJEKTA BR. 5, KOLSKE VAGE SA OSNOVOM PLATFORME I PRESECIMA R 1 : 100
8. IDEJNO REŠENJE – OBJEKTA BR. 11, PERIONICA VOZILA SA NADSTREŠNICOM R 1 : 150
9. IDEJNO REŠENJE – OBJEKTA BR. 9, PROIZVODNI OBJEKAT ZA PRERADU MESA, SA SVIM POTREBNIM TEHNOLOŠKIM PROSTORIJAMA, DELOM ZA PAKOVANJE I EKSPEDICIJU R 1 : 400

---

OBRÁDÍVAČ :      PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masaríkova, 68/3  
PŘEDMET :        URBANISTICKÝ PROJEKT

---

## I.    OPŠTA DOKUMENTACIJA

---

OBRADIVAČ :        PROJEKTNI BIRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :         URBANISTIČKI PROJEKAT

---

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132 i 145/2014), donosim sledeće:

## REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT POSLOVNO - PROIZVODNOG KOMPLEKSA  
"ELIT SREM" doo.Bačinci, sa objektima: HLADNJAČE – u I. fazi realizacije,  
i proizvodnog objekta za preradu mesa – u II. fazi realizacije, u Bačincima, u  
ul. Sremskoj (JNA), bb., na k.p.br. 2, u KO Bačinci

U skladu sa odredbama člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji, određuje se odgovorni urbanista:

BRANISLAV KOVAČEVIĆ dipl.inž.arh.  
licenca br. 200 0872 05

Imenovani je dužan da se pri izradi navedene dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132 i 145/2014) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja.

DIREKTOR :

---

Milan Lisica

---

OBRADIVAČ :      PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :        URBANISTIČKÍ PROJEKAT

---

## II.      DOKUMENTACIONI I PLANSKI OSNOV



---

OBRADIVAČ :      PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :        URBANISTIČKÍ PROJEKAT

---

### III.      PLANSKA DOKUMENTACIJA

-----  
OBRADIVAČ :      PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :        URBANISTIČKÍ PROJEKAT  
-----

## A.    TEKSTUALNÍ DEO

---

OBRADIVAČ : PROJEKTNI BIRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET : URBANISTIČKI PROJEKAT

---

Na osnovu člana 60, 61, 62, 63. i 65. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132 i 145/2014), i čl. 73. i 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, izrađuje se:

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
**POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA "ELIT SREM" doo.Bačinci,**  
**sa objektima: HLADNJAČE – u I. Fazi realizacije,**  
**i proizvodnog objekta za preradu mesa – u II. fazi realizacije**  
**u Bačincima, ul. Sremska (JNA), bb, (na k.p. br. 2, u KO Bačinci)**

## UVOD

Predmet ovog urbanističkog projekta je izgradnja objekata u za potrebe poslovno – proizvodnog kompleksa sa pristupnim saobraćajnicama i pratećom infrastrukturom, kojim će se bliže definišu uslovi za izgradnju objekta, uslovi priključenja objekata na infrastrukturu, kao i uređenje parcele.

Podnosilac zahteva za izradu Urbanističkog projekta i investitor predmetnog Komplexa je "ELIT SREM" doo. Bačinci, koji je i vlasnik katastarske parcele br. 2, u K.O. Bačinci, ul.Sremska, bb, na kojoj se planiraju predmetni objekti.

## PRAVNI I PLANSKI OSNOV

### Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je Član 60 Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni Glasnik RS br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11 i121/12).

### Planski osnov

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom, odnosno u skladu sa Prostornim planom Opštine Šid („Sl. list opština Srema“ br. 1/11)

## CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT SE RADI U CILJU OBEZBEĐENJA USLOVA ZA IZGRADNJU PLANIRANIH SADRŽAJA PREDMETNOG POSLOVNO – PROIZVODNOG KOMPLEKSA, sa mogućnošću realizacije u dve faze, i to:

- I. Faze (zona čistih sadržaja)** - zaokružena celina sadržaja, u funkciji rada hladnjače, (ulazna kapija kompleksa sa portirnicim, kolska vaga sa vagarskom kućicom, saobraćajne , komunalne i zelene površine sa infrastrukturnom opremom), sa OBJEKTOM HLADNJAČE, koji sadrži: **a. upravni deo** sa prostorijama za administrativne poslove i prateće prostorije (n.p.r. priručna kuhinja, trpezarija, sanitarno-higijenske blokove i dr.), planiran kao spratni deo (P+1), **b. deo za prijem**

**i distribuciju, i c. deo sa rashladnim komorama**, manipulativnim površinama kao i drugom pratećom opremom.

- II. Faza (zona prljavih sadržaja) – sa PROIZVODNIM OBJEKTOM** za prerađu mesa, sa svim prostorijama i uređajima, koji obezbeđuju odvijanje planiranog tehnološkog procesa, sa svim neophodnim pratećim objektima za odvođenje i odlaganje otpadnih voda i materija, kao i propisno lociranje i dimenzionisanje elemenata prateće infrastrukture, u cilju praćenja savremenih tehnologija i uz obezbeđenje zaštite životne sredine kao i svih važećih pravila zastupljenih struka.

Kako se radi o dve posebne i zaokružene funkcionalne celine sa specifičnom namenom sadržaja i planiranim tehnologijama, koje mogu poslovati i nezavisno jedna od druge, realizacija navedenih sadržaja je podeljena u faze, što takođe omogućava sagledavanje i analizu opravdanosti planiranih investicija i daje realan uvid u praćenje finansijskih ulaganja u faznu realizaciju planiranog kompleksa.

Sadržaji obe poslovne celine su planirani na jednoj katastarskoj parceli, pri čemu se geodetski poslovi svode na geodetsko obeležavanje na terenu, dimenzija i gabarita planiranih sadržaja prilikom izrade projektne dokumentacije, i u toku praćenja realizacije gradnje planiranih objekata. Postojeće granice parcele se zadržavaju kao i granične geodetske tačke, što podrazumeva korišćenje kompletnog prostora, t.j. površine predmetne k.p. br. 2, u kO Bačinci, priključka na javni put, kao i ostale priključke na zastupljene mreže infrastrukture.

Sadržaji su grupisani prema nameni i karakteru poslovanja sa planiranjem objekata sa pratećim sadržajima potrebnim za kvalitetno funkcionisanje radno-poslovnih celina, i to za potrebe hladnjače, i za potrebe proizvodnog objekta. Potrebna površina za gradnju osnovnih objekata celina sa pratećim sadržajima i infrastrukturom je u okviru urbanističkog planiranja definisana poštujući namene objekata, pravila struke, urbanističke parametre, pravila regulacije i nivelacije prostora, kao i važeće Zakone i pravilnike, iz drugih oblasti, koji se mogu primeniti na Kompleks.

Radi lakšeg definisanja radno – poslovnih celina, određena je fiktivna granica između ove dve radne zone, bez potrebe za geodetskim obeležavanjem, jer se ne radi o deljenju parcele.

Granica između ove dve faze je na predmetnoj katastarskoj parceli definisana fiktivnim tačkama (6' i 10') i data aproksimativno, približnom planiranom dubinom prostora (što je vidljivo na Grafičkim priložima), koji je potreban za odvijanja obe planirane poslovne namene.

NAPOMENA: Za navedeno, nije potrebno vršiti deljenje katastarske parcele, a geodetsko – katastarski poslovi, koji se odnose na detaljno snimanje terena, su osnov za dalje projektovanje i razradu planiranih sadržaja i namena površina i objekata, kao i lociranja prateće infrastrukture. Validne katastarske podloge za rad će omogućiti izgradnju sadržaja u skladu sa važećim planskim odrednicama, uslovima i parametrima za gradnju ove vrste objekata u skladu sa svim važećim zakonima i pravilnicima.

## **1. ZAHTEV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

- Pismeni zahtev Investitora
- NARUČILAC: "ELIT SREM" doo. Bačinci, ul. Sremska, bb,  
koje zastupa Ljamković Dejan, Beograd, ul. Vase Pelagića, 30

## **2. PODACI O LOKACIJI**

- Broj katastarske parcele: 2
- Katastarska Opština: Bačinci
- Postojeće stanje na parcel:  
k.p. br. 2 je zemljište u građevinskom reonu /njive/

### **3. SPISAK DOSTAVLJENE DOKUMENTACIJE**

- Dokaz o vlasništvu: Prepis lista nepokretnosti br. 1473, K.O. Bačincim, izdat od strane RS Republičkog Geodetskog Zavoda Služba za katastar nepokretnosti Šid
- Katastarsko-topografski plan (R 1:1500 - geodetska podloga na kojoj su izrađeni grafički prilozi, i ostala dokumentacija izrađena od strane Biroa za geodetske poslove "Planimetar" ŠID, ul. Karađorđeva, 9, geometar, Ljubiša Valentirović.
- Informacija o lokaciji izdata od opštinske uprave Šid
- Prethodni uslovi o načinu priključivanja Komplexa na mreže infrastrukture izdati od nadležnih Javnih preduzeće i nadležnih Institucija, i dr.
- Prethodni uslovi o priključenju Komplexa na Elektro-mrežu
- Prethodni uslovi o načinu priključenja Komplexa na javnu vodovodnu mrežu
- Prostorni Plan opštine Šid ("Službeni listovi opština Srema", br. 1/2011)

### **4. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

#### **PRAVNI OSNOV:**

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je čl. 60. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132 i 145/2014), čl. 73. i 74. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja i Zahtev Naručioca "ELIT SREM" doo. Bačinci, Sremska, bb.

#### **PLANSKI OSNOV :**

Urbanistički projekat je izrađen u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom, odnosno u skladu sa Prostornim Planom opštine Šid ("Službeni list opština Srema", br. 1/2011) – u daljem tekstu Plan, i svim drugim važećim Pravilnicima za planirane sadržaje Komplexa i planiranih objekata.

Projektni biro "Palansky" Šid, ul. Masarikova, 68/3, je izradio predmetni Urbanistički projekat POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA "ELIT SREM" doo. Bačinci, sa objektima: HLADNJAČE – u I. fazi realizacije, i proizvodnog objekta za preradu mesa – u II. fazi realizacije za izgradnju planiranih sadržaja u dve faze na kat. parceli br. 2 u K.O. Vašica.

### **5. IZVOD IZ PLANA**

#### **Opšte iz izvoda iz Plana :**

Prema važećem Prostornom planu opštine Šid, predmetna parcela se nalazi u građevinskom rejonu, u zoni stanovanja, a za planirane namene (poslovno – proizvodnu) predviđena je izrada Urbanističkog projekta, definisane su mogućnosti izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji, sa svim urbanističkim uslovima, parametrima, regulacionim i nivelacionim pravilima, i to:

Prema Prostornom Planu opštine Šid predmetna parcela se nalazi u zoni stanovanja, a planirana namena je radna površina

Izgradnja poslovnih, proizvodnih objekata na parceli može se dozvoliti pod istim uslovima kao i za porodične stambene zgrade uz uslov obavezne izrade urbanističkog projekta i da

planirani sadržaji skladišnih objekata ne ugrožava životnu sredinu. Objekt se može graditi kao slobodnostojeći ili objekt u prekinutom nizu, a sve u zavisnosti od tehničkog zahteva i tehnološkog procesa, skladištenja i transporta, uz zadovoljavanje propisanih uslova protivpožarne zaštite.

Uz glavne objekte na građevinskoj parceli, dozvoljena je izgradnja drugih objekata – pomoćnih objekata, saobraćaja i objekata infrastrukture.

Veličina parcele mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim procesom kao i prateće sadržaje uz poštovanje dozvoljenog indeksa izgrađenosti i stepena iskorišćenosti zemljišta i organizacije prostora

### **Uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

Za radne površine: Veličina parcele mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje dozvoljenog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti parcele. Minimalna površina građevinske parcele iznosi 600,0m<sup>2</sup>, ili se zadržava postojeća ukoliko je izgrađena. Najmanja širina uličnog fronta je 20,0m.

### **Položaj objekata na parceli**

Objekti se grade na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Rastojanje regulacione linije od građevinske linije je 5,0 m. U zoni izgrađenih stambenih objekata rastojanje regulacione linije od građevinske linije utvrdiće se na osnovu pozicije već izgrađenih objekata (preko 50%).

Izgradnja poslovnih/proizvodnih objekata na parceli može se dozvoliti pod istim uslovima kao i za porodične stambene objekte.

U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno može u odnosu na nju da bude odmaknuta za minimalno 5,0 m. Objekti koji se nalaze na ulazu u radni kompleks prednjom fasadom moraju biti građeni na građevinskoj liniji.

### **Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele**

Za zonu stanovanja:

- indeks zauzetosti parcele maksimalno 40%;
- indeks izgrađenosti parcele maksimalno 1,2;
- zelenilo minimum 30%.

Za radne površine:

Maksimalan dozvoljen indeks zauzetosti zemljišta na građevinskoj parceli u radnoj zoni sa platoima i saobraćajnicama je 70 %. Maksimalan dozvoljen indeks izgrađenosti građevinske parcele je 2,1.

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Za radne zone:

U zavisnosti od namene, maksimalna dozvoljena spratnost objekata na parceli je:

- poslovni: P+1+Pk;
- proizvodni: P+1, eventualno i više ako to zahteva tehnološki proces proizvodnje;
- skladišni: P, eventualno P+1.

Izgradnja pomoćnog objekta – garaža i ostava dozvoljena je maksimalne spratnosti P. Izgradnja porodičnog stambenog objekta dozvoljena je maksimalne spratnosti P+1.

Za zonu stanovanja:

Spratnost poslovnog objekta je maksimalno P+1 (prizemlje + jedna etaža). Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to. Ukupna visina objekta je maks. 9,0 m.

Spratnost proizvodnog objekta je maksimalno P (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Ukupna visina objekta je maksimalno 6,0 m.

Kota prizemlja objekta se određuje u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta i za nove objekte na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta. Kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

### **Međusobna udaljenost objekata**

Za radne zone: Objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći i u nizu (u okviru parcele). Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je za širinu dilatacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite. Međusobni razmak slobodnostojećih objekata je minimalno polovina visine višeg objekta s tim da međusobni razmak ne može biti manji od 4,0m.

Za zonu stanovanja: Međusobna udaljenost slobodnostojećeg stambenog objekta porodičnog tipa od drugih objekata ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom).

Drugi objekat (poslovni, ekonomski) i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m ako poslovni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Udaljenost ekonomskog objekta (stočna staja) od: stambenog, poslovnog, proizvodnog i nekih ekonomskih objekata (u skladu sa sanitarno-higijenskim uslovima i uslovima zaštite životne sredine) ne može biti manja od 15,0 m.

Udaljenost ekonomskog objekta - đubrište i poljski klozet, od stambenog, poslovnog, proizvodnog i nekih ekonomskih objekata (u skladu sa sanitarno-higijenskim uslovima i uslovima zaštite životne sredine) i bunara ne može biti manja od 20,0 m. Đubrište se gradi na minimalno 1,0 m od granice susedne parcele uz uslov da se gradi obodni zid visine 1,0 m (da ne bi došlo do razasipanja) i da je materijal od kojeg se gradi đubrište vodonepropusan.

Udaljenost ekonomskih objekata u kojima se skladišti zapaljivi materijal od drugih objekata ne može biti manja od 6,0 m.

### **Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli**

Za radne zone: Visina ograde kojom se ograđuje radni kompleks ne može biti viša od 2,2 m. Ograda na regulacionoj liniji i ograda na uglu mora biti transparentna odnosno kombinacija zidane i transparentne ograde. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m, a kod kombinacije zidani deo ograde ne može biti viši od 0,9 m. Bočni i zadnji deo ograde može da se ograđuje transparentnom ogradom, kombinacija zidane i transparentne ograde i zidanom ogradom maksimalne visine do 2,2 m.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da je obezbeđena protočnost saobraćaja.

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

Za radne zone: Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 3,5 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 7,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

U okviru građevinske parcele, saobraćajne površine mogu da se grade pod sledećim uslovima:  
- minimalna širina saobraćajnice je 3,5 m sa unutrašnjim radijusom krivine 5,0m, odnosno 7,0 m tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja zbog protivpožarnih uslova;

- za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor za sva vozila (za putničko vozilo minimum 2,5 m h 5,0 m, za teretno vozilo minimum 3,0 m h 6,0 m, odnosno u zavisnosti od veličine teretnog vozila). Za parkinge za bicikle obezbediti zasebne površine, i to minimum 0,6-0,7 m<sup>2</sup> po biciklu;
- pešačke staze u kompleksu raditi od betona, betonskih ploča ili behatona minimalne širine 1,0m;
- manipulativne platoe projektovati sa jednostranim nagibom i nosivošću za srednje teški saobraćaj.

### **Uslovi priključenja na komunalnu infrastrukturu**

Saobraćajna infrastruktura: Kolsko-pešački priključak na javni put izvesti u skladu sa uslovima iz ovog Plana i javnog preduzeća koje gazduje javnim građevinskim zemljištem - uličnim koridorom. Kolski prilaz minimalne širine 3,5m a pešački prilaz minimalno 1,5 m.

Vodoprivredna infrastruktura: Priključenje objekata na vodovodnu mrežu izvesti prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća preko vodomernog šahta smeštenog na parceli korisnika na minimalno 1,0 m iza regulacione linije. U skladu sa uslovima protivpožarne zaštite predvideti izgradnju protivpožarne hidrantske mreže.

Priključenje objekata na kanalizacionu fekalnu mrežu izvesti prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Dubinu ukopavanja na mestu priključenja svoditi na dubinu postojećeg cevovoda. Do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja vodonepropusnih betonskih septičkih jama na minimalno 3,0 m od svih objekata i granice parcele.

U sklopu radnih zona potrebno je predvideti separatno sakupljanje i prečišćavanje svih vrsta voda i upuštanje u vodotoke pod prethodno iznetim uslovima za kvalitet. Upuštanje primarno tretiranih tehnoloških voda u javnu kanalizacionu mrežu moguće je samo nakon izgradnje PPOV (postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda), pod uslovom da iste ne smanjuju limitirani izlazni kvalitet i uz saglasnost vlasnika PPOV.

Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova objekata mogu se bez prečišćavanja upustiti u otvorenu kanalsku mrežu ili na zelene površine unutar parcele kompleksa. Otpadne vode nastale kao rezultat tehnološkog procesa, pre upuštanja u naseljski kanalizacioni sistem, obavezno prečistiti putem primarnog prečišćavanja unutar samog kompleksa. Sve zauljene vode pre upuštanja u atmosfersku kanalizaciju prečistiti na separatoru ulja i brzotaloživih primesa.

Gasovodna infrastruktura: Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Pri polaganju gasnog priključka poštovati odredbe važećih propisa, koji ovu oblast uređuju. Saglasnost za priključenje na javnu distributivnu gasnu mrežu zatražiti od nadležnog distributera gasa. Trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna.

Gasni priključak ne polaže se u skladišta zapaljivih i eksplozivnih materija. Merno regulacioni set ne sme se postavljati unutar objekta, na mesta gde nema prirodne ventilacije, mora biti udaljen od električnog ormarića minimalno 1,0 m kao i od otvora na objektu (prozora, vrata) minimalno 1,0 m mereno po horizontali.

Elektroenergetska infrastruktura: Priključenje objekata na elektroenergetsku infrastrukturu izvesti podzemnim priključnim vodom sa javne mreže u ulici ili sa trafostanice za veće potrošače, po uslovima iz Elektroenergetske saglasnosti nadležne elektrodistribucije.

Elektroenergetsku mrežu unutar radnih kompleksa/površina kablirati. Rasvetna tela postaviti na stubove za rasvetu. Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

Zaštitu od atmosferskog pražnjenja izvesti klasičnim gromobranskim instalacijama u obliku Faradejevog kaveza prema klasi nivoa zaštite objekata u skladu sa važećim pravilnikom.



Telekomunikaciona infrastruktura: Priključenje objekata na TT, KDS i internet mrežu izvesti priključnim kablom sa telekomunikacione, KDS i internet mreže u ulici (u potpunosti graditi podzemno). Telekomunikacionu mrežu unutar kompleksa kablirati.

### **Uslovi zaštite životne sredine, zaštite od požara, tehnički, higijenski, bezbedonosni i drugi uslovi**

Izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje proizvodne/skladišne delatnosti, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad, kao i prostor za otpad nastao u toku tehnološkog procesa, u skladu sa važećim propisima za prikupljanje istog. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup komunalne službe i da prostor bude izveden u skladu sa uslovima zaštite životne sredine.

Odvođenje fekalnih voda mora se rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 3,0m od objekata i granice parcele.

Otpadne vode nastale u tehnološkom procesu proizvodnje pre upuštanja u naseljsku kanalizaciju prečistiti na separatoru ulja i masti. Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova objekata i manipulativnih površina mogu se upustiti u otvorenu kanalsku mrežu položenu uz ulične saobraćajnice.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina. Formirati zaštitno zelenilo obodom kompleksa, a oko proizvodnih objekata grupe sadnica autohtonog porekla. Izbor biljnih vrsta uskladiti sa stanišnim uslovima. Pri izboru vrsta voditi računa o otpornosti drveća i šibolja prema dimu i štetnim gasovima. Osnovu zelenih površina treba da čini travnjak otporan na gašenje.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima primenjivati materijale imajući u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Uz objekte povećanog rizika od požara moraju se isprojektovati i izvesti pristupni put, okretnica i plato za kretanje vatrogasnog vozila i izvođenje intervencija. Pri projektovanju i izgradnji radnih kompleksa uzeti u obzir važeće propise za gromobran, električnu mrežu, dimnjake, tankove i pogone sa lako zapaljivim materijalima. Zapaljivi materijal ne može se smestiti na prostoru koji nije udaljen najmanje 6,0 m od objekta ili dela objekta, ukoliko to tehničkim propisima nije drugačije određeno. U objektima i prostorijama u kojima se uskladištava i drži zapaljivi i drugi materijal (sirovine, gotovi proizvodi, ambalaža i dr.) moraju se obezbediti slobodni prolazi i prilazi spravama i uređajima za gašenje. Kod objekata i prostorija ugroženih eksplozivom predvideti dovoljno prozorskih površina, lake pregradne zidove, lak krovni pokrivač.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Za radne sadržaje koji se nalaze u sklopu drugih zona osnovne namene treba izvršiti usklađivanje sa uslovima koji važe u tim zonama osnovne namene.

Uslovi iz Plana - sažetak uslova za predmetnu namenu sadržaja kompleksa:

- max. spratnosti objekata je P+1 (prizemlje i sprat), ukupna visina objekta je max. H = 11,0m.
- Kompleks mora zadovoljiti protivpožarne uslove, kako nebi ugrozio susedne površine i objekte
- moraju se obezbediti mere zaštite životne sredine od eventualnih mogućnosti ugrožavanja, zagađenja, ili buke susedne površine i objekti,
- indeks iskorišćenosti građevinske parcele za planiranu namenu je definisan na max. 40%,
- indeks izgrađenosti parcele sa platoima i saobraćajnicama je definisan sa max.1,2.
- zelene površine zauzimaju 30% površine parcele,
- rastojanje GL (građevinske linije) od RL (regulacione linije) je min.5,0m, kao i rastojanja prema susednim parcelama je takođe 5,0m (za planiranu namenu objekata).
- širina kolsko-pešačkih saobraćajnih površina je min.3,5m, sa radijusom skretanja min. 7,0m,
- oko objekata je potrebno obezbediti zaštitne i prilazne trotoare min. širine od 1,0m,
- oko Komplexa je potrebno obezbediti saobraćajne površinu za prilaz protivpožarnih vozila širine min.5,0m,
- oko Komplexa obodno, uz ogradu, je potrebno obezbediti zelene zaštitne površine i drvorede (zaštitno zelenilo),
- obezbeđenje prateće komunalne infrastrukture, i izvođenje priključaka na javne vodove instalacija se planira u skladu sa pribavljenim prethodnim uslovima, dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća i Institucija, i projektuje se u skladu sa njima za predmetni Komplex.

## **6. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA FAZAMA REALIZACIJE KOMPLEKSA**

### **6.1. KATASTARSKA PARCELA NA KOJOJ SE FORMIRA PREDMETNI KOMPLEKS – POSTOJEĆE STANJE**

R.B.	Broj k.p	Način korišćenja zem. i klasa	Površina (m2)
1	2	Zemljište u građevinskom rejonu - neizgrađeno	20 818,00 m2
UKUPNO		Njive II. klase	20 818,00 m2

### **6.2. GRANICA OBUHVATA PLANA LOKACIJE PROSTORA URBANISTIČKOG PROJEKTA SA DVE FAZE REALIZACIJE KOMPLEKSA:**

**GRANICA OBUHVATA PLANA POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA "ELIT SREM" doo.** Bačinci, sa objektima: HLADNJAČE – u I. Fazi realizacije, i proizvodnog objekta za preradu mesa – u dve II. fazi realizacije, odnosi na na granicu koja se poklapa sa međama k.p. br. 2, K.O. Bačinci, prema susednim katastarskim parcelama.

## OPIS GRANICE:

Granica se formira se od **kordinatne tačke (k.t.) 1**, poklapa se sa regulacionom linijom (RL) – međom k.p. br. 2, prema putu Šid - Bačinci (k.p. br. 737), put E103, do **tačke 2**, dalje međom prema k.p. br. 3 do **tačke 3**, dalje takođe međom sa k.p. br.3, do **tačke 4**, dalje se poklapa međom prema k.p. br.3 do tačke do **tačke 5**, dalje ide međom prema putu Šid - Bačinci (k.p. br. 737), put E103, (regulacionom linijom) do **tačke 6**, dalje međom između prema k.p. br. 4 do **tačke 7**, dalje međom između k.p. br. 5 do **tačke 8**, nastavlja međom prema k.p. br. 6 do **tačke 9**, gde međom (RL2) prema poljskom putu ide do **tačke 10**, dalje međom prema k.p. br. 1, do početne **tačke 1**.

## 7. OPIS LOKACIJE – POSTOJEĆE STANJE

- Predmetna k.p. se nalaze u zoni puta E103 (Šid – Bačinc), na potesu Selo naselja Bačinci. Zemljište u obuhvatu predmetnog Plana, (k.p. br. 2) je neizgrađeno i delimično opremljeno infrastrukturom, nalazi se u Građevinskom rejonu, namenjenom stanovanju. Mogućnosti za gradnju poslovnih i proizvodnih objekata su definisane u planskom dokumentu – Prostornom planu opštine Šid, kako je prethodno dato.
- Ukupna površina parcele u obuhvatu Plana je  $P_p = 20.818,0m^2$ .
- Kako je parcela nastala prethodnim spajanjem nekoliko parcela, ima nepravilan oblik jer obuhvata k.p. br. 3, na kojoj je izgrađen stambeni objekat. Duže strane predmetne parcele su dimenzija cca 363,80m i cca 363,10m, prema bočnim međama, dok su dimenzije međa prema javnim površinama vidljive iz grafičkih priloga.
- Teren je u neznatnom (blagom) padu od severo-istoka, koji čini ulični pojas sa cca max.+ 84.50m a.n.v., prema jugo-zapadu, koji se oslanja na poljski put, sa minimalnom apsolutnom kotom terena od cca min.+ 83.80m a.n.v., sa padom prema poljskom putu. Postojeći pad terena je nepovoljan za pravilno rešavanje atmosferske odvodnje sa saobraćajnih površina, prema putnom kanalu.
- Srednja apsolutne kote terena na udaljenosti od cca 180,0m od uličnog putnog pojasa iznosi cca + 84.00m a.n.v. što je izraženo u procentima neznatan pad od max. 1%.
- U užem okruženju predmetne parcele: trenutno je susedna k.p. br.1, neizgrađena i obrađuje se kao poljoprivredno zemljište, susedne parcele - prema selu i prema uličnom koridoru su izgrađene stambenim i pomoćnim objektima u funkciji poljoprivrede, parcele sa suprotne strane puta E103 su izgrađene poslovno – proizvodnim sadržajima.
- Predmetna lokacija se nalazi neposredno uz put Vašica – Šid (k.p. br. 3883), širine putnog pojasa cca 25,0m, što je povoljno za planiranu namenu Komplexa, i u skladu sa pribavljenom prethodnom Saglasnosti za priključak kolsko-pešačkog puta na javni put.
- Predmetna lokacija je minimalno opremljena potrebnim sadržajima infrastrukture, najbliži stub NN meže nalazi na relativno maloj udaljenosti od lokacije. Prema prethodno pribavljenim uslova za priključenje na NN elektro-mrežu, priključak je moguće izvesti.
- U putnom pojasu, nalazi se vodovod, sa karakteristikama navedenim u pribavljenim uslovima JP „Vodovod“ Šid, na koji je moguće izvesti vodovodni priključak. U uslovima su date sve potrebne informacije o pritisku u mreži, kao i preporuka za izgradnju hidrantske mreže.
- za potrebe snabdevanja sadržaja kompleksa električnom energijom, potrebno je izgraditi novu MBTS stanicu, u skladu sa uslovima AD Elektrodistribucije.

## 8. NAMENA I KARAKTER PROSTORA I OBJEKATA - PLANIRANO STANJE

Prema planskim dokumentima, I uslovima koji su u njima definisani, katastarska parcela se nalaze u građevinskom rejonu naselja Bačinci i Urbanističkim projektom planira se fazna izgradnja, i to u I. Fazi: izgradnja objekta hladnjače sa pratećim sadržajima, i u II. Fazi: izgradnja proizvodnog objekta za preradu mesa sa pratećim sadržajima.

**Fiktivne tačke kojima je definisana granica između I. i II. Faze realizacije Komplexa** su date, i vidljive u grafičkim priložima, a nalaze se na približnim udaljenostima od RL ulice, i to: tačka 10' – na međi sa k.p.br. 1, na udaljenosti od cca 188,40m od RL1, i tačka 8' – na međi sa k.p. br. 6, na udaljenosti od cca 185,80m od RL1'.

### **8.1. PLANIRANI SADRŽAJI I. FAZE – površine cca uk.P=10.541,00m<sup>2</sup> (sa spratnošću, okvirnim dimenzijama i površinama):**

#### **PLANIRANI OBJEKTI SA OPISOM:**

Ulaz u ograđeni deo kompleksa je kontrolisan.

- A. Glavni ulaz u kompleks, sa kolsko-pešačkim priključkom na put E103 (Šid – Bačinci), ukupne max. širine cca 17,70m ;
  1. Ulazna kapija sa kolskim i pešačkim kapijama;
  2. Portirnica, spratnosti P(prizemlje) – dim.(6,0mx3,0m), površine cca P3=18,00m<sup>2</sup>;
  3. Hladnjača - dimenzija cca(66,60m x 33,00m),uk.površ. u osnovi P4=2.198,00 m<sup>2</sup>, sa:
    - a. Upravnim delom, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat),spratnih visina h=4,0m, površine prizemlja cca P=91,00 m<sup>2</sup>, površine sprata cca P=100,00m<sup>2</sup>;  
- planirani sadržaji: ulazni hol sa stepeništem, ostava, hodnik, sanitarno-higijenski blok, kancelarije i prostorije za radnike,
    - b. delom za prijem i distribuciju, spratnosti P, sprat. visine h=8,0m, površine P= 322,00m<sup>2</sup> i
    - c. komorama za hlađenje, spratnosti P, h=8,0m, površine P=1.785,00m<sup>2</sup>.
  - način gradnje - planirana je skeletna AB konstrukcija;
  - relativna kota poda prizemlja je ±0,00 (na +84,40m a.n.v.)
  - visina poslovno-administrativnih prostorija je min.3,0m (4,0m),
  - visina ostalih prostora je 8,0m,
  - visina objekta je max. 11,0m (visina slemena), visina venca je max. 8,8m.
4. vagarska kućica, spratnosti P, h=3,0m, površine cca P=9,24m<sup>2</sup>;
5. kolska vaga, max. površine P=72,80m<sup>2</sup>, i ukupne površine sa planiranim platoima oko objekta P=121,20m<sup>2</sup>, (površina platoa iznosi cca P=48,40m<sup>2</sup>).

#### **Objekti infrastrukture:**

6. vodovodni šaht,
7. septička jama;
8. nova MBTS – površine max.P=15,00m<sup>2</sup>

#### **REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKATA – I. FAZA:**

- Ukupna bruto površina objekata u osnovi iznosi cca ukPo=2.362,00m<sup>2</sup>
- Ukupna razvijena bruto površina objekata iznosi cca ukPbruto=2.462,00m<sup>2</sup>

-----

Ova faza podrazumeva i izgradnju pratećih sadržaja: infrastrukturnih priključaka (MBTS stanicu sa priključkom na uličnu mrežu, vodovodni i TT priključak,i dr.), izradu septičke jame i fekalne kanalizacije, unutrašnju vodovodnu mrežu sa posebnom hidrantskom mrežom, izgradnju saobraćajnih površina (kolskih i pešačkih traka, sa manipulativnim platoima za teretna vozila, parking površinama za putnička i teretna vozila, (sa propisno izrađenim padovima saobraćajnih površinam od min. 1%, a na pojedinim površinama izgradnju i otvorene ili zacevljene atmosferske kanalizacije, sa padom i odvodnjom prema uličnom pojasu), kao i izgradnju komunalnih površina za postavljanje kontejnera i formiranje uređenih zelenih površina.

Ulazi u objekte, odnosno delove objekata, su predviđeni sa platoa i trotoara. Položaj objekata je takav da omogućava nesmetano i pravilno funkcionisanje poslovanja Komplexa.

Za potrebe investitora moguće je u zavisnosti od novonastalih potreba, planirane sadržaje dopuniti i nekim novim, koji u ovom momentu nisu poznati obrađivaču, a mogu se dozvoliti i realizovati pod Planom utvrđenim uslovima, uz poštovanje i primenjivanje svih važećih Pravilnika i Normativa o projektovanju i izgradnji konkretnih planiranih sadržaja. Zajedničko, za sve predviđene delatnosti, je da svi moraju zadovoljiti uslove zaštite životne sredinom zaštite susednih objekata i površina od zagađenja, buke, požara i dr.

Osnovna planirana namena I. Faze izgradnje prostora je poslovanje.

**Položaj planiranih objekata i sadržaja je dat na grafičkom prilogu br. 3.**

PLANIRANO STANJE –PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE PROSTORA sa planiranim sadržajima (u dve faze) i dispozicijom objekata:

I. faza realizacije – izgradnja hladnjače sa pratećim sadržajima

II. faza realizacije – izgradnja proizvodnog objekta za preradu mesa sa pratećim sadržajima (zona prljavih sadržaja) R 1 : 750

**UREĐENE I ZASTRTE POVRŠINE : SAOBRAĆAJNE, ZELENE I KOMUNALNE SA DIMENZIJAMA, NAMENOM I NAČIN OBRADU**

U okviru realizacije I. FAZE POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA planirane su sledeći uređene i zastrte površine:

1. PARKING (putničkih automobila – zaposlenih) – I. Faza  
- 13 parking mesta (zastrto – „raster-ploče“)

2. PARKING (teretnih vozila) - (7+2) uk. 9 parking mesta (min.) – I. Faza  
U okviru ostalih saobraćajnih površina, sa širinom od 10,0m, moguće je zavisno od potrebe formirati još 2 parking mesta za teretna vozila.

NAPOMENA: Parking mesta zastrta „raster – pločama“ su ozelenjena, i obračunata su u okviru zelenih površina.

3. SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE (kolsko-pešačke sa posebnim akcentom na teretna vozila)

4. Saobraćajna površina za protivpožarna vozila je formirana tako da omogućava kružni tok kretanja, širine min. 4,5m a max. 6,0m;

NAPOMENA: za sve saobraćajne površine je planirana izrada od kvalitetnih materijala, u skladu sa važećim propisima, za potrebnu nosivost zastora, što zavisi od namene površina (kolsko, pešačke, ili manipulativni platoi)

5. Komunalne površine – površine za postavljanje kontejnera – ccaPuk=36,00m<sup>2</sup>.

6. UREĐENE ZELENE POVRŠINE –na obodnim površinama Komplexa su formirane trake zaštitnog zelenila, zatravnate površine sa zasadima šibljje i drvoredima,  
- zelene trake između saobraćajnih površina,

- različitih širina i dužina (što je imalo za cilj ozelenjavanje poslovnog kompleksa u što većoj meri, iskorišćenje svih površina, koje nisu neophodne za druge namene)
- zelene površine u okviru dvorišnog dela, uz pešačke trake i trotoare.

NAPOMENA: Sve zelene površine su zatravnata, što se odnosi i na površine kombinovane namene – za planirane parkinge, dopunjene zasadima (drvoredima) listopadnog i crnogoričnog, drveća i ukrasnog šiblja.

Svi podaci o položaju i dimenzijama uređenih zelenih površina su dati u okviru grafičkog priloga br. 4. PLANIRANO STANJE - PLAN NAMENE I UREĐENJA POVRŠINA (SA PLANIRANIM OBJEKTIMA, SAOBRAĆAJNIM, ZELENIM I ZASTRTIM POVRŠINAMA R 1 : 750

#### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- 1/ UNUTRAŠNJE saobraćajne površine se sastoje od:
  - kolskih i pešačkih traka, manipulativnih površina, parking površina za putnička i teretna vozila, i kolskog prilaza protivpožarnih vozila, kao i pešačke površine – trotoari i zaštitni trotoari oko objekta.
  - U okviru Komplexa obezbeđena je min. širina kolskih saobraćajnih površina od min. 5,0m (za putnička vozila – u dva pravca, na delu parking prostora za putnička vozila), inače, min. širina kolskih traka – u jednom pravcu za teretna vozila je 4,5m,
  - Radijus skretanja za teretna vozila je min. R-7,5m.
- 2/ Obezbeđen je priključak na javni put, širine min. 5,0m, i sa radijusom skretanja od R-7,5m.

NAPOMENA: Sve dimenzije saobraćajnih površina, sa svim potrebnim podacima i planiranim radijusima skretanja, kao i niveletama puteva, dati su u okviru grafičkog priloga br. 5. PLANIRANO STANJE - PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE, R 1 : 750

#### REKAPITULACIJA SAOBRAĆAJNIH, ZELENIH I ZASTRTIH POVRŠINA – I. FAZA:

- Ukupno zelenih i zastrtih (raster-ploče) površina .... cca ukP=2.506,00m<sup>2</sup> (cca 25%)
- Ukupno saobraćajnih i komunalnih površina ..... cca ukP=2.462,00m<sup>2</sup> (cca

#### **8.1.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA I. Faze izgradnje KOMPLEKSA**

Površina I. Faze kompleksa	cca P- 1 = 10.541,0m <sup>2</sup>
- Ukupna bruto površina pod objektima (u osnovi)	Uk.Pob = 2.362,0m <sup>2</sup>
(Ukupna razvijena bruto površina pod objektima	Uk.Pbruto = 2.461,0m <sup>2</sup> )
- Ukupna povr. namenjena saobraćaju i komun. sadržajima.	Uk.Ps = 5.674,0m <sup>2</sup>
- Ukupna površina uređenog zelenila i zastrtih površina	Uk Pz = 2.505,0m <sup>2</sup>
	cca ukP–1 = 10.541,0m <sup>2</sup>

## 8.2. PLANIRANI SADRŽAJI II. FAZE – površine cca uk.P=10.277,00m<sup>2</sup> (sa namenom, spratnošću, okvirnim dimenzijama, površinama):

### NAPOMENA:

Fiktivne tačke kojima je definisana granica između I. i II. Faze realizacije Komplexa su date, i vidljive u grafičkim priložima, a nalaze se na približnim udaljenostima od RL ulice, i to: tačka 10' – na međi sa k.p.br. 1, na udaljenosti od cca 188,40m od RL1, i tačka 8' – na međi sa k.p. br. 6, na udaljenosti od cca 185,80m od RL1'.

### PLANIRANI OBJEKTI SA OPISOM:

B. Izlazna kapija (sporedni ulaz u prljavi deo kompleksa – planiran u okviru II. Faze realizacije), sa kolsko-pešačkim priključkom na poljski put, sa jugozapadne strane;

8. poslovno - proizvodni objekat za preradu mesa sa tehnološkim sadržajima - spratnosto P (prizemlje), dimenzija cca (50,00mx40,00m), ukupne površine u osnovi P<sub>9</sub>=2.000,00 m<sup>2</sup>,

Objekat je funkcionalno podeljen na dve osnovne celine, uslovljene tehnološkim procesom proizvodnje, odnosno prerade mesa za ljudsku ishranu. Prvi deo objekta pretpostavlja neposrednu proizvodnju, odnosno preradu mesa sa svim pratećim sadržajima definisanim tehnološkim projektom, počev od prijema sirovine, deambalažiranja, obrade i pakovanja gotovog proizvoda. Drugi deo objekta je namenjen za skladištenje neophodnog repro materijala u proizvodnji (ambalaža, začini i sl.) kao i prostorom za skladištenje, dozrevanje i ekspediciju gotovog proizvoda. Ove dve funkcionalno-uslovljene celine su povezane zajedničkim sadržajima: manipulativni hodnik, sanitarno-higijenski blok, u svemu prema tehnološkom projektu. Upravno - administrativni deo se posebno ne planira, u ovom objektu, jer su prostorije administracije i uprave planirane u okviru objekta hladnjače – u I. fazi realizacije poslovno-proizvodnog kompleksa.

- način gradnje - planirana je skeletna AB konstrukcija;
- relativna kota poda prizemlja je ±0,00 (na +84,20m a.n.v.)
- unutrašnja visina prostorija tehnološkog dela prema severozapadu, t.j. prema prilaznoj saobraćajnoj površini – platou, je max. 8,0m,
- unutrašnja visina prostorija tehnološkog dela prema jugoistoku, t.j. prema saobraćajnoj površini – protivpožarnom putu, je 5,0m,
- visina slemena objekta, sa jedne strane krovnih ravni je max. 9,55m, sa visinom venca je max. 6,7m, dok je sa druge strane visina slemena max. 8,0m, sa visinom venca od max. 5,2m.

9. Separator masnoće, (ukopan objekat) dimenzija (3,0mx6,0m), površine P~ 18,0m<sup>2</sup>;

10. Praonica vozila sa nadstrešnicom, spratnosti P, dimenzija cca min. (4,0m + 3,0m) x 21,2m, P<sub>min</sub>=148,40m<sup>2</sup>, do max. dimenzija (8,0mx22,0m), P<sub>max</sub>=176,0m<sup>2</sup>;  
- montažna čelična konstrukcija, sa krovim rešetkama, armirano betonskim platom sa aparatima za pranje, i kanizacionim rigolom za odvođenje zaprljane vode, čeličnom rešetkom, i pratećom instalaterskom opremom,

11. Trodelna septička jama za tehnološke otpadne vode (ukopan objekat) – dimenzija (9,0m x 3,0m), površine cca  $P_3=27,00\text{m}^2$ , projektovati kao vodonepropunu jamu, u skladu sa važećim propisima, i u skladu sa potrebnim kapacitetom ;
12. Đubrišna jama (ukopan objekat) - dimenzija cca(9,0m x 5,0m), uk.površ. u osnovi cca  $P=45,00\text{ m}^2$ , projektovati u skladu sa potrebama tehnološkog procesa, kao i prema propisima za ovu vrstu objekata, dovoljnog kapaciteta;

Planirani radovi na dopuni infrastrukturne mreže:

- produžetak vodovodne i hidrantske mreže,
- atmosferska odvodnja (u slučaju potrebe – izraditi atmosfersku kanalizaciju);
- oprema za odvodnju tehnoloških voda;
- produžetak EE mreže;

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKATA – II. FAZA:

- Ukupna bruto površina objekata u osnovi iznosi min. cca  $ukP_o=2.148,00\text{m}^2$  (~21%)
- Ukupna bruto površina ukopanih objekata cca  $ukP_{bruto}=90,00\text{m}^2$
- Ukupna bruto površina objekata iznosi cca  $ukP_{bruto}=2.238,00\text{m}^2$

---

- Ukupna razvijena bruto površina objekata iznosi cca  $ukP_{bruto}=2.238,00\text{m}^2$

Ova faza takođe podrazumeva i izgradnju pratećih sadržaja: produženje mreža infrastrukturnih sadržaja: elektroenergetske mreže sa potrebnom opremom za zastupljene tehnološke procese, produžetak vodovodne, hidrantske, kanalizacione i TT mreže, i dr., izradu navedenih pratećih sadržaja tehnološkog procesa kroz izvođenje ukopanih objekata, obezbeđenje atmosferske odvodnje do planirane upijajuće površine u okviru rezervnog prostora – uređene zelene površine, locirane u delu kompleksa prema poljskom putu.

Takođe, za potrebe voznog parka kompleksa, kao i za neometano odvijanje saobraćaja (prilikom dovoza i odvoza sirovina i gotovih proizvoda), potrebno je upotpuniti izgradnju saobraćajnih površina (kolskih i pešačkih traka, sa manipulativnim platoima za teretna vozila, parking površinama za teretna vozila i jedan broj putničkih vozila, (sa propisno izrađenim padovima saobraćajnih površinam od min. 1%, a na pojedinim površinama izgraditi otvorenu ili zacevljenu atmosfersku kanalizaciju, sa padom i odvodnjom prema planiranoj rezervnoj zelenoj površini za potrebe prihvatanja atmosferskih voda), kao i dopuniti izgradnju komunalnih površina za postavljanje kontejnera i formirati i urediti zelene i zastrte površine.

Ulazi u objekte, odnosno delove objekata, su predviđeni sa platoa i trotoara. Položaj objekata je takav da omogućava nesmetano i pravilno funkcionisanje poslovanja II. Faze realizacije Komplexa.

Osnovna planirana namena II. faze izgradnje prostora je proizvodnja sa poslovanjem.

**Položaj planiranih objekata i sadržaja je dat na grafičkom prilogu br. 3.**

PLANIRANO STANJE –PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE PROSTORA sa planiranim sadržajima (u dve faze) i dispozicijom objekata:

I. faza realizacije – izgradnja hladnjače sa pratećim sadržajima

II. faza realizacije – izgradnja proizvodnog objekta za preradu mesa sa pratećim sadržajima (zona prljavih sadržaja) R 1 : 750



## UREĐENE I ZASTRTE POVRŠINE : SAOBRAĆAJNE, ZELENE I KOMUNALNE SA DIMENZIJAMA, NAMENOM I NAČINOM OBRADJE

U okviru realizacije II. FAZE POSLOVNO-PROIZVODNOG KOMPLEKSA planirane su sledeće uređene i zastrte površine:

1. PARKING (putničkih automobila – zaposlenih)
    - 7 parking mesta (zastrto – „raster-ploče“) ..... P = 87,50m<sup>2</sup>
  2. PARKING (teretnih vozila) sa pripadajućom korisnom površinom za pristup
    - 11 parking mesta (može i 12 pm) ..... ccaP = 590,00m<sup>2</sup>
- 
- Ukupno parking P = 677,50m<sup>2</sup>

NAPOMENA: Parking mesta koja su zastrta „raster – pločama“ su ozelenjena, i obračunata su u okviru zelenih površina.

3. SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE (kolsko-pešačke sa posebnim akcentom na teretna vozila)
4. Saobraćajne površine za protivpožarna vozila se nadovezuju na formirani kružni tok I. Faze kompleksa, pri čemu se zadržavaju širine: min. 4,5m, a max. 6,0m;  
NAPOMENA: Izrada svih saobraćajnih površina je planirana od kvalitetnih materijala, u skladu sa važećim propisima, sa potrebnom nosivosti zastora, što je u skladu sa namenom saobraćajne površina (kolska, pešačka, površina – manipulativnih platoa, površina za mirujući saobraćaj - parking)
5. Komunalna površina za postavljanje kontejnera, – ccaPuk=36,00m<sup>2</sup>.
6. UREĐENE ZELENE POVRŠINE - na obodnim delovima Komplexa su formirane trake zaštitnog zelenila, zatravnote površine sa zasadima šiblja i drvoredima,
  - zelene trake između saobraćajnih površina, različitih širina i dužina (planirane u cilju ozelenjavanja poslovnog kompleksa u što većoj meri i iskorišćenja svih slobodnih i nedovoljno iskorišćenih površina za druge namene)
  - zelene površine u okviru dvorišnog dela, uz pešačke trake i trotoare.

Ukupna površina zatravnatog prostora sa ostalim sadnim materijalom, uračunavajući i zatravnuti parking prostor za putnička vozila, sa zastorom od „raster-ploča“, iznosi cca Puk=1.013,5m<sup>2</sup>.

NAPOMENA: Sve zelene površine su zatravnote, što se odnosi i na površine kombinovane namene - za planirane parkinge, dopunjene zasadima (drvoredima) listopadnog i crnogoričnog, drveća i ukrasnog šiblja.

7. Posebno planirana površina u II. Fazi realizacije, je zelena površina (rezervisana površina) za prihvatanje i upijanje atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina celog kompleksa (kako se radi o terenu sa neznatnim prirodnim padom prema poljskom putu). Upijajuća površina se nalazi na delu predmetne parcele neposredno uz poljski put, i locirana je na središnjem delu zelene površine, koja je ukupne površine cca ukP=3.270,00m<sup>2</sup>.

Svi podaci o položaju i dimenzijama uređenih zelenih površina dati su u okviru grafičkog priloga br. 4. PLANIRANO STANJE - PLAN NAMENE I UREĐENJA POVRŠINA (SA PLANIRANIM OBJEKTIMA, SAOBRAĆAJNIM, ZELENIM I ZASTRTIM POVRŠINAMA R 1 : 750

NAPOMENA: Sve dimenzije saobraćajnih površina, sa svim potrebnim podacima i planiranim radijusima skretanja, kao i niveletama puteva, dati su u okviru grafičkog priloga br. 5. PLANIRANO STANJE - PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE, R 1 : 750

#### REKAPITULACIJA SAOBRAĆAJNIH, ZELENIH I ZASTRTIH POVRŠINA – II. FAZA:

- Ukupno zelenih i zastrtih (raster-ploče) površina .... cca ukP=4.283,00m<sup>2</sup> (cca 42%)
- Ukupno saobraćajnih i komunalnih površina ..... cca ukP=3.846,00m<sup>2</sup> (cca 37%)

#### **8.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA II. Faze izgradnje KOMPLEKSA**

<u>Površina II. Faze kompleksa</u>	<u>cca P- 2 = 10.277,0m<sup>2</sup></u>
- Ukupna bruto površina pod objektima (u osnovi)	Uk.Pob = 2.148,0m <sup>2</sup>
(Ukupna razvijena bruto površina pod objektima	Uk.Pbruto = 2.238,0m <sup>2</sup> )
- Ukupna povr. namenjena saobraćaju i komun. sadržajima.	Uk.Ps = 3.846,0m <sup>2</sup>
- Ukupna površina uređenog zelenila i zastrtih površina	Uk Pz = 4.283,0m <sup>2</sup>
	cca ukP–2 = 10.277,0m <sup>2</sup>

#### **8.3. REKAPITULACIJA POVRŠINA OBE FAZE IZGRADNJE KOMPLEKSA**

<u>Površina Kompleksa</u>	<u>Pk = 20.818,0m<sup>2</sup></u>
- Ukupna bruto površina pod objektima (u osnovi)	Uk.Pob = 4.510,0m <sup>2</sup>
(Ukupna razvijena bruto površina pod objektima	Uk.Pbruto = 4.699,0m <sup>2</sup> )
- Ukupna povr. namenjena saobraćaju i komun. sadržajima.	Uk.Ps = 9.520,0m <sup>2</sup>
- Ukupna površina uređenog zelenila i zastrtih površina	Uk Pz = 6.788,0m <sup>2</sup>
	Pk = 20.818,0m <sup>2</sup>

## **9. DISPOZICIJA OBJEKATA I SADRŽAJA, SA HORIZONTALNOM I VERTIKALNOM NIVELACIJOM I REGULACIJOM**

Urbanističkim projektom definisani su položaji objekata na parceli, data je dispozicija objekata i ostalih sadržaja, sa planiranim gabaritima, površinama i spratnošću, u okviru prostora predmetnog Komplexa (za obe faze realizacije), što je vidljivo iz izrađenih Grafičkih priloga. Za predmetnu lokaciju, u skladu sa Prostornim planom opštine Šid, definisane su urbanističke mreže linija, i to: regulacione (RL1 i RL2) i građevinske linije (GL1 do GL8, gl1 do gl4 i glo) svih sadržaja, data regulacija i nivelacija prostora.

### **9.1. REGULACIJA PROSTORA**

REGULACIONA LINIJA (RL) je linija koja definiše granicu javne površine, u ovom slučaju su to linije međa prema Sremskoj ulici (putu E103, Šid – Bačinci) sa severoistočne strane, zbog oblika parcele, definisane u skladu sa grafičkim priložima, kao RL1 i RL1', i prema poljskog puta, i osnovna je linija u odnosu na koju se postavljaju i planiraju svi planirani objekti i prema kojima se određuje udaljenost građevinskih linija objekata.

#### **GRAĐEVINSKE LINIJE (GL) :**

- gl1 - definiše udaljenost objekta 2. Portirnice od RL1 ulice i nalazi se na rastojanju od min 3,0m
- GL1 – definiše udaljenost objekta 3. Hladnjaču od RL1 (putnog pojasa) ulice i nalazi se na rastojanju od cca 80,00m, od regulacione linije (RL) javnog puta
- GL2 – definiše udaljenost objekta 3. Hladnjaču od RL1 (putnog pojasa) ulice i nalazi se na rastojanju od cca 146,60m, od regulacione linije (RL1) javnog puta
- GL3 – definiše udaljenost objekta 3. Hladnjaču od bočne međe prema k.p. br. 1 i nalazi se na rastojanju od cca 21,60m,
- GL4 – definiše udaljenost objekta 3. Hladnjaču od bočne međe prema k.p. br. 5 i k.p. br. 6 i nalazi se na rastojanju od cca 6,00m,
- GL5 – definiše udaljenost objekta 9. Proizvodnog objekta za preradu mesa, od objekta br. 3, i nalazi se na rastojanju od cca 50,00m, od GL2 objekta br.3
- GL6 – definiše udaljenost objekta 9. Proizvodnog objekta za preradu mesa, od objekta br. 3, i nalazi se na rastojanju od cca 100,00m, od GL2 objekta br.3
- GL7 – definiše udaljenost objekta 9. Proizvodnog objekta za preradu mesa od bočne međe prema k.p. br. 1 i nalazi se na rastojanju od cca 14,00m,
- GL4 – definiše udaljenost objekta 9. Proizvodnog objekta za preradu mesa od bočne međe prema k.p. br. 6 i nalazi se na rastojanju od cca 6,00m,
- gl2 – nalazi se na rastojanju od 9,00m od GL2, i definiše položaj objekta br.5. kolske vage od objekta br. 3
- gl3 – nalazi se na rastojanju od 18,0m od GL6, i definiše položaj objekta br. 11, perionice za vozila sa nadstrešnicom, od objekta br.9
- glo – građevinska linija ograde kompleksa u odnosu na RL2 – poljskog puta.

### **9.2. NIVELACIJA OBJEKATA I VISINSKE KOTE**

Nivelacija objekata i uređenih površina je urađena na osnovu stvarnog stanja na terenu, i bazira se na postojećoj nivelaciji prostora, pa se u konkretnom slučaju može konstatovati da je teren u izuzetno blagom padu, sa najvišom tačkom terena na severoistočnoj strani predmetnog prostora plana, sa apsolutnom kotom od max. +84,55m a.n.v. (kota u uličnom pojasu, na mestu planiranja saobraćajnog priključka, i ima pad od ~0,5% prema najnižoj tački terena koja iznosi min.+83,80m a.n.v. na jugozapadnoj strani predmetne lokacije, na dužini od cca 363,0m. Apsolutne kote terena, kao polazni podaci za rad, date su u geodetskom prilogu Katastarsko-topografska karta.

Apsolutna kota terena, u odnosu na koju formiramo horizontalne površine Komplexa je +84,40m a.n.v., i definisana je kao relativna kota poda prizemlja  $\pm 0,00\text{m}$  hladnjače.

## PLANIRANE VISINSKE KOTE

- kota poda prizemlja objekta br. 3. je  $\pm 0,00\text{m}$  (apsolutna kota 84,40m a.n.v.)
- Kota poda prizemlja je na min +0,20m od kote okolnog zaštitnog trotoara, i na +0,30m od kote okolnih platoa;
- Kota horizontalnih oluka krovnih površina objekta br. 3 ja na cca +8,80m u odnosu na kotu Poda, dok je kod objekta br. 9, na visinama od +5,20m i +6,70m, na različitim stranama Objekta;
- Kota slemena krovnih površina objekata br. 3. je na max. +11,00m u odnosu na kotu poda prizemlja, a kod objekta br. 9, je na visinama od +8,00m i +9,55m;
- Spratna visina poslovnog dela objekta br. 3 je 4,00m u odnosu na kotu poda prizemlja.

Ostale kote platoa, saobraćajnih površina i nagiba saobraćajnih površina, su vidljive u Grafičkom prilogu br. 5 Plana saobraćajnih površina i komunalne infrastrukture.

## 9.3. URBANISTIČKI PARAMETRI I POKAZATELJI

Na osnovu planiranih objekata i površina različitih namena, u odnosu na površine prostora, utvrđeni su urbanistički parametri i pokazatelji za obe faze realizacije Komplexa, kao i za površinu celog Komplexa :

- |   |            |
|---|------------|
| - STEPEN ISKORIŠĆENOSTI ZEMLJIŠTA :                                 | maks. 70%  |
| - KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI :  | maks. 1,20 |
| - MINIMALAN PROCENAT ZASTUPLJENOSTI<br>ZELENIH POVRŠINA U KOMPLEKSU | мин. 30%   |

## 10. PARTERNO UREĐENJE

Svi podaci o položaju i dimenzijama uređenih zelenih površina dati su u okviru grafičkog priloga br. 4. PLANIRANO STANJE - PLAN NAMENE I UREĐENJA POVRŠINA (SA PLANIRANIM OBJEKTIMA, SAOBRAĆAJNIM, ZELENIM I ZASTRTIM POVRŠINAMA  
R 1 : 750

### ZELENE POVRŠINE

**Osnovna podela zelenih površina unutar Komplexa je na:**

- 1/ **zaštitne zelene površine** – koje su locirane po obodnom delu Komplexa, potrebno je zatravnati i zasaditi drvorede delom listopadnim, a delom četinarskim sadnicama.
- 2/ **ostrvske zelene površine, doprinose reprezentativnijem izgledu kompletnog Komplexa, i obezbeđuju izvesnu zaštitu od buke i zagađenja.** Ove površine takođe treba zatravnati i zasaditi kvalitetnim sadnicama crnogoričnih sadnica, je obezbeđuju, u periodu opadanja lišća, čistoću Komplexa.
- 3/ prateće i ukrasno zelenilo locirate uz parking površine, kao i uz upravni deo.

Izborom biljnog materijala istaći arhitekturu objekata i obezbediti zaštitu reprezentativnih površina i prilaza objektu.

## OSVETLJENJE – SVETLEĆA TELA

Staze, kolske trake, platoe, parkinge, ulaze u objekte, kao i kapije (A i B) Komplexa, osvetliti na adekvatan način, izabranim svetlećim telima / kandelabrima, reflektorima i ukrasnim pečurkastim elementima/.

## OGRADE

Ograde Komplexa prema javnim površinama (ulica i poljski put), kao i prema susednim parcelama, izvesti u visini od maks. 2,0m.

Obzirom da su svi planirani objekti slobodnostojeći, i da su uvučeni u odnosu na regulacione linije prema javnim površinama, ograde postaviti u skladu sa grafičkim prilogom br. 3, tako da stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje, što važi i za ograde prema susednim parcelama.

Vrata i kapije na ogradama otvarati prema sopstvenoj parceli (ne mogu se otvarati van regulacione linije).

Prema susednim parcelama formirati ogradu visine min 2,0m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Izbor materijala za ograde izvršiti u skladu sa koncepcijom uređenja projektanta, i u cilju obezbeđenja sigurnosti Komplexa, kao i postizanja estetskih vrednosti usklađenih sa planiranim objektima.

## **11. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I PRIKLJUČCI**

### **Elektroenergetska infrastruktura:**

Napajanje planiranih objekata električnom energijom, za planirane napone (napon na koji se priključuju objekti 0,4kV), za factor snage iznad 0,95, i maksimalnu snagu od 400kW, u okviru rasklopnog postrojenja 20kV, izvesti preko planirane MBTS 20/0,4kV i POMM-1 opremljeno mernom grupom za indirektno merenje, sve u skladu sa položajem MBTS i napojnog priključka, u skladu sa datim uslovima "ED Sremska Mitrovica", (tekstualni i grafički prilozi).

### **Telekomunikaciona infrastruktura:**

Priključenje na telefonsku centralu izvesti vazdušnim priključkom sa najbližeg stuba TT mreže, prema uslovima nadležnog Preduzeća.

### **Vodovodna infrastruktura:**

Snabdevanje vodom planiranih sadržaja Komplexa, za potrebe korišćenja sanitarne i tehničke vode - u okviru sanitarno-higijenskih blokova, planiranih tehnoloških celina, kao i za pranje vozila i platoa, zalivanja zelenih površina i planiranu hidrantsku mrežu, obezbediti iz vodovodne mreže, priključkim u svemu prema uslovima JKP "Vodovod" Šid.

## **Protivpožarna zaštita**

Za realizaciju sadržaja predmetnog kompleksa I izgradnju planiranih objekata, potrebno je pridržavati se sledećih zakona i propisa:

- Zakon o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS“, broj 111/09)
- Pravilnik o sadržini i načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje („Sl.glasnik SRS“, broj 15/08)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl.list SRJ“, broj 11/96),
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl.list SFRJ“, broj 30/91),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl.list SFRJ“, broj 24/87),
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl.list SFRJ“, broj 8/1995),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Sl.list SFRJ“, broj 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištavanju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Sl.list SFRJ“, broj 20/71).

Prilikom projektovanja građevinskih konstrukcija objekata, koristiti materijale čija vatrootpornost zadovoljava standard JUS U.J1.240. Takođe, pridržavati se svih ostalih važećih tehničkih propisa za planirane sadržaje i objekte.

## **Kanalizaciona infrastruktura:**

Odvođenje otpadnih voda iz objekata rešiti upuštanjem propisno izgrađenom kanalizacionom mrežom do planiranih septičkih jama, i to: za fekalnu kanalizaciju u klasično građenu vodonepropusnu septičku jamu, a za tehnološke otpadne vode u propisno projektovanu i izgrađenu trodelnu septičku jamu /obe locirane prema Grafičkom prilogu sa planom infrastrukture.

Atmosferske vode sa krovova objekata i saobraćajnih površina, odvesti u skladu sa važećim propisima, konstruisanjem potrebnih padova elemenata objekata i saobraćajnih površina, od min.1,5-2%, kao i atmosferskom kanalizacijom (ukoliko se ukaže potreba) i usmeriti ka zelenim površinama (planirana je upijajuća površina – u okviru zelene površine prema poljskom putu (u okviru II. Faze realizacije kompleksa), kao i prema uličnom kanalu uz obezbeđenje potrebnog pada od /min.1,5-2%/.

## **12.. USLOVI I MERE ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Nakon usvajanja Urbanističkog projekta za izgradnju objekata predmetnog Komplexa od strane Nadležnog organa opštine Šid, a na način u postupku predviđenom Zakonom, preduzimaju se sledeći koraci u cilju dalje realizacije UP-a:

1. sprovođenje postupka usvajanja UP-a i pribavljanje Mišljenja Komisije za planove
2. realizacija dalje razrade planiranih sadržaja kroz projektnu dokumentaciju u skladu sa važećim Zakonom o planiranju i izgradnji.

ODGOVORNI URBANISTA:

-----

---

OBRADIVAČ :        PROJEKTNİ BİRO "PALANSKY" ŠİD, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :         URBANISTIČKI PROJEKAT

---

### **13. ARHITEKTONSKA REŠENJA OBJEKATA, OBLIKOVANJE I OBRADA**

TEHNIČKI OPIS IDEJNIH REŠENJA GLAVNIH PLANIRANI OBJEKATA U OBE FAZE  
REALIZACIJE KOMPLEKSA :

- za I. FAZU - objekat br. 3. HLADNJAČA sa upravnim delom, i
- za II. FAZU - objekat br. 9. PROIZVODNOG OBJEKTA za preradu mesa

(TEKSTUALNI PRILOG)



## 13.1. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA BR. 3

**INVESTITOR:** "ELIT SREM" D.O.O. BAČINCI ul. SREMSKA bb kp2 k.o Bačinci

**OBJEKAT:** HLADNJAČA U OKVIRU REALIZACIJE I FAZE  
PROIZVODNO –POSLOVNOG KOMPLEKSA

**PREDMET:** TEHNIČKI OPIS

### LOKACIJA

Objekat je smešten na kp br.2 i k.o Bačinci, lociran GL i RL prikazanim situacijom. Objekat je pravougaonog oblika dimenzija 33mx66m.

### FUNKCIJA

Namena objekta je održavanje, čuvanje i priprema za dalju preradu mesa, voća i povrća. Funkcionalno, objekat je podeljen na rashladne komore sa različitim režimom rada (minusne do  $-20^{\circ}\text{C}$ , kombinovane i komore za održavanje i pripremu  $\pm 0,0^{\circ}\text{C}$ ). Distributivni deo (prijem, ekspedicija), manipulativni hodnik kao i upravno-administrativni deo sa neophodnim sadržajima za ovu vrstu objekata: sanitarno higijenski blok sa garderobom, prostorom za odmor radnika (kuhinja, trpezarija). Za potrebe administrativnog dela posla predviđen je kancelarijski prostor sa neophodnim sadržajima za potrebe poslovanja, po realizaciji II faze kompleksa.

### ARHITEKTONSKO REŠENJE

Osnovna namena i same dimenzije objekta, kao i konstruktivni sklop su osnovni parametri koji nameću arhitektonsko rešenje. Visina (korosna) objekta od 8m, uslovljava naglašenost AB stubova u pravilnom rasteru od 20 cm. Ritmičnost stubova i vertikalno potavljenih zidnih panela, ublažena je horizontalnim postavljanjem panela ispred spoljne ravn i AB stubova u upravno-administrativnom delu ekspedicije (prijema) sirovine. Izborom boje zidnog panela i formiranje „atike“ za skrivanje krovnih ravni dvovodnog krova dobijamo mekše oblikovanu masu i volumen objekta. Tome svakako doprinosi i naglašena maska ulaznog portala i postavljanje i raspored fasadne stolarije.

### KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sklop je pretpostavljen u sistemu ramova u produžnom i poprečnom pravcu. Ram u produžnom pravcu čine AB stubovi oslonjeni na TS, povezani temeljnom veznom gredom i ivičnom veznom gredom po vrhu stubova. Poprečni ram čine spoljni i središnji stubovi povezani rešetkastim krovnim nosačima. Ukrućenje poprečnih ramova i krovne konstrukcije postiže se vertikalnim spregovima u krovnoj ravni. Sam konstruktivni sistem je polumontažnog tipa: TS i temeljne čašice se formiraju na licu mesta a stubovi, vezne stope i grede i krovna konstrukcija se izrađuju radionički, a potom po predviđenim detaljima, sklapaju na objektu. Zidna platna na upravnom delu su paneli  $d=10$  cm sa spoljne strane, a sa unutrašnje strane su zidovi i plafoni u rigips

sistemu sa dopunskom termoizolacijom na potrebnoj potkonstrukciji. Krovni pokrivač je takođe panel d= 5cm, postavljen preko krovnih nosača i rožnjača.

## UNUTRAŠNJA OBRADA

Zidovi i plafoni rashladnih komora, manipulativnog hodnika i distribucije su paneli d=17cm. Podovi su završno urađeni u fero betonu d=20 cm, preko slojeva koji čine podnu konstrukciju: termoizolacija d=20cm, podni grejači u cementnoj košuljici d=5cm, tampon beton MB15 d=15 cm. Slojevi nasipa kamenog agregata i šljunka d=45 cm.

Zidna obloga kancelarijskog prostora kao i plafona su izvedeni rigipsom završno bojeni. Podovi upravnog dela su keramika i laminat na cementnoj košuljici. Zidovi SNB su završno obrađeni zidnim keramičkim pločicama do plafona.

## STOLARIJA

Fasadna stolarija je urađena od termoizolovanih Al profila zastakljenih termo staklom. Vrata na rashladnim komorama su specijalna, hladionička. Distributivni prostor sa pretovarnim rampama je zatvoren rolo (segmentnim) vratima sa mehanizmom za elektro i ručno otvaranje. Unutrašnja vrata su drvena sa fiksnim nadsvetlom.

## INSTALACIJE U OBJEKTU

Objekat je snabdeven instalacijama rashladnog sistema za funkcije komora koje su objedinjene u termo – mašinskom prostoru izvan, odnosno uz objekat sa spoljne strane. Objekat je snabdeven instalacijama struje, vode i kanalizacije, hidrantne mreže kao i instalacijom video nadzora i dojavljivača požara.

## SAOBRAĆAJNICE

Za nesmetano funkcionisanje objekta obezbeđene su pristupne kolsko pešačke saobraćajnice, manipulativni platoi za prilaz teretnih vozila, protivpožarni put, neophodne površine za parkiranje teretnih i putničkih vozila.

Kolovozna konstrukcija je predviđena za teški saobraćaj, u završnoj obradi izvedena asfalt betonom d=5cm, preko nosivog sloja bitušljunka d=9cm.

## ODVODNJAVANJE

Atmosferska voda se podužnom i poprečnom nivelacijom usmerava na zelenu površinu unutar parcele. Otpadna sanitarna i tehnološka voda se prikuplja u višekomornim septičkim jamama.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

-----

## 13.2. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA BR. 9

**INVESTITOR:** “ ELIT SREM“ D.O.O. BAČINCI ul. SREMSKA bb kp2 k.o Bačinci

**OBJEKAT:** PROIZVODNI-PRERADA U OKVIRU REALIZACIJE II FAZE  
PROIZVODNO –POSLOVNOG KOMPLEKSA

**PREDMET:** TEHNIČKI OPIS

### LOKACIJA

Objekat je smešten na kp br.2 i k.o Bačinci, lociran GL i RL prikazanim situacijom.Objekat je pravougaonog oblika dimenzija 50m h 40m.

### FUNKCIJA

U okviru realizacije II faze proizvodno-poslovnog kompleksa predviđena je izgradnja objekta prerade( prerada mesa za ljudsku ishranu).Funkcionalno objekat je podeljen na dve osnovne celine,uslovljene tehnološkim procesom proizvodnje, odnosno prerade mesa za ljudsku ishranu.Prvi deo objekta pretpostavlja neposrednu proizvodnju , odnosno preradu mesa sa svim pratećim sadržajima definisanim tehnološkim projektom, počev od prijema sirovine, deambalažiranja,obrade i pakovanja gotovog proizvoda. Drugi deo objekta je namenjen za skladištenje neophodnog repro materijala u proizvodnji(ambalaža, začini i sl.) kao i prostorom za skladištenje, dozrevanje i ekspediciju gotovog proizvoda.Ove dve funkcionalne celine su povezane zajedničkim sadržajima:manipulativni hodnik,sanitarno-higijenski blok, a u svemu definisani tehnološkim projektom.Upravno-administrativni deo je predviđen u okviru realizacije prve faze proizvodno –poslovnog kompleksa.

### ARHITEKTONSKO REŠENJE

Osnovna namena i same dimenzije objekta, kao i konstruktivni sklop su osnovni parametri koji nameću arhitektonsko rešenje.Visina ( korisna)prvog dela objekta neposredne prerade je 4,5 m, a deo objekta namenjen skladištenju i odležavanju, predviđen je za korisnu visinu od 6,00m.Samim tim se kao optimalno rešenje nameće asimetričan, dvodelni objekat sa dvobrodnom asimetričnom krovnom konstrukcijom sa zajedničkim srednjim redom oslonih AB stubova.Ritmičnost stubova i vertikalno postavljanje zidnih panela ublažava se naglašenim podužno postavljenim panelima preko veznih greda.

### KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sklop je pretpostavljen u sistemu ramova u produžnom i poprečnom pravcu.Ram u produžnom pravcu čine AB stubovi oslonjeni na TS , povezani temeljnom veznom gredom i ivičnom veznom gredom po vrhu stubova.Poprečni ram čine spoljni i središnji stubovi povezani rešetkastim krovnim nosačima. Ukrućenje poprečnih ramova

i krovne konstrukcije postiže se vertikalnim spregovima u krovnoj ravni. Sam konstruktivni sistem je polumontažnog tipa: TS i temeljne čašice se formiraju na licu mesta a stubovi, vezne stope i grede i krovna konstrukcija se izrađuju radionički, a potom po predviđenim detaljima, sklapaju na objektu. Osobenost konstruktivnog sklopa je središnji zajednički AB stub koji na visinama od 4,5m i 6,00m prihvata rešetkaste nosače krovne konstrukcije. Krovni pokrivač je takođe panel d= 5cm, postavljen preko krovnih nosača i rožnjača.

## UNUTRAŠNJA OBRADA

Zidovi i plafoni objekta, manipulativnog hodnika i distribucije su paneli d=17cm. Podovi su završno urađeni u fero betonu d=20 cm, preko slojeva koji čine podnu konstrukciju: termoizolacija d=20cm, podni grejači u cementnoj košuljici d=5cm, tampon beton MB15 d=15 cm. Slojevi nasipa kamenog agregata i šljunka d=45 cm. Zidna obloga kancelarijskog prostora kao i plafona su izvedeni rigipsom završno bojeni. Podovi upravnog dela su keramika i laminat na cementnoj košuljici. Zidovi SNB su završno obrađeni zidnim keramičkim pločicama do plafona.

## STOLARIJA

Fasadna stolarija je urađena od termoizolovanih Al profila zastakljenih termo staklom. Vrata na rashladnim komorama su specijalna, hladionička. Distributivni prostor sa pretovarnim rampama je zatvoren rolo( segmentnim ) vratima sa mehanizmom za elektro i ručno otvaranje. Unutrašnja vrata su drvena sa fiksnim nadsvetlom.

## INSTALACIJE U OBJEKTU

Objekat je snabdeven potrebnim elektro instalacijama, instalacijom vodovoda i kanalizacije, termomašinskim i instalacijama rashladnog sistema za potrebe proizvodnje, odnosno prerade i skladištenja.

## SAOBRAĆAJNICE

Za nesmetano funkcionisanje objekta obezbeđene su pristupne kolsko pešačke saobraćajnice, manipulativni platoi za prilaz teretnih vozila, protivpožarni put, neophodne površine za parkiranje teretnih i putničkih vozila.

Kolovozna konstrukcija je predviđena za teški saobraćaj, u završnoj obradi izvedena asfalt betonom d=5cm, preko nosivog sloja bitušljunka d=9cm.

## ODVODNJAVANJE

Atmosferska voda se podužnom i poprečnom nivelacijom usmerava na zelenu površinu unutar parcele. Otpadna sanitarna i tehnološka voda se prikuplja u višekomornim septičkim jamama.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

-----

---

OBRÁDIVAČ :      PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masaríkova, 68/3  
PŘEDMET :        URBANISTICKÝ PROJEKT

---

## B.      GRAFIČKÝ DEO

---

OBRÁDIVAČ :      PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PŘEDMET :        URBANISTICKÝ PROJEKT

---

## B.I.    URBANISTICKÝ PŘÍLOŽÍ:

---

OBRADIVAČ :        PROJEKTNÍ BÍRO "PALANSKY" ŠID, ul. Masarikova, 68/3  
PREDMET :         URBANISTIČKÍ PROJEKAT

---

## **B.II. ARHITEKTONSKI PRILOZI – IDEJNA REŠENJA OBJEKATA:**