

УВОД

За потребе изградње пољопривредног комплекса на к.п. бр. 50 К.О. Кленак, инвеститор Радослав Црнојачки, улица Мачванска 40 Кленак, поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта. Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА је приступио изради Урбанистичког пројекта - УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА на к.п. бр. 50 к.о. КЛЕНАК са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 2155 к.о. Кленак (Улица Сремска)

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон 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-др.закон и 9/2020,52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019),
- План генералне регулације за насеље Кленак ("Сл. лист општина Срема, бр. 22/2008).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 50 (површине 2ha 11a 4m²) уписана у лист непокретности бр.1982 К.О. Кленак и део к.п. 2155 К.О. Кленак на коју се остварује саобраћајни прикључак са к.п. 50 К.О. Кленак.

Опис границе: Граница почиње у тачки Т-1 која се налази у јужном темену к.п. бр. 50 и води ка истоку југоисточном границом поменуте парцеле до источног темена исте парцеле у тачки Т-2, па даље ка североистоку ка Т-3 која се налази са друге стране парцеле пута, где се ломи и скреће ка северозападу до тачке Т-4 која се налази директно преко пута северног темена парцеле к.п.50 у којем се налази тачка Т-5, од које даље скреће ка западном темену парцеле у тачки Т-6, где се ломи ка југоистоку и наредног темена парцеле у тачки Т-7, затим ка тачки Т-8 у темену парцеле које се налази југозападно у односу на претходно, одакле поново наставља на југоисток и почетној тачки Т-1.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану генералне регулације за насеље Кленак ("Сл. лист општина Срема", бр. 22/2008), предметна парцела налази се у грађевинском подручју насеља Кленак, у делу блока 7 намењеном за радној зони (секундарне, терцијарне и остале делатности).

За изградњу објеката у радној зони важе следећа правила и услови:

Ово је зона чистог пословања (објекти пословни, комерцијални, индустријски са помоћним објектима који су у функцији са објектима пословања.), без могућности изградње стамбених објеката.

Просторна организација на парцелама зависи од технолошког процеса који ће се одвијати, од потреба саобраћаја, а решаваће се појединачно, према захтеву инвеститора, кроз разраду урбанистичким пројектом (урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње).

У радним зонама не могу се градити објекти који су према Закону о заштити животне средине одређени као загађивачи (активности које производе прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце и које директно загађују животну средину, воду ваздух и земљиште).

Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за објекте у радној зони зависи од конкретне намене парцеле и од захтева инвеститора. Основни услов је минимална ширина уличног фронта је 20 m а минимална површина 2000 m².

Правила регулације за производне и пословне објекте

У радним зонама, производни објекти и магацини се лоцирају на мин. одстојању од 10 m. од регулационе линије, док је за пословне објекте (административне и продавнице) мин растојање 5 m. Пожељно је да се сви објекти помере у дубину парцеле и на тај начин омогући паркирање сопствених возила. На привредним комплексима (у радним зонама) лоцирање објеката према суседима зависиће од функционалне организације на парцели. Минимално растојање које се мора испоштовати је 1 m од границе са сусредом. Пожељно је да се то растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас, како би се спречио негативан утицај на суседне објекте. Уколико су на суседној парцели објекти лоцирани уз границу парцеле неопходно је испоштовати противпожарне услове тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4 m, односно од половине вишег објекта.

Максимални дозвољени индекс или степен изграђености и индекс или степен искоришћености у зонама одређеним планом су:

- у радним зонама

б) радна зона

- На површинама мањим од 3000 m², степен искоришћености 70% , индекс изграђености 1.4 ;
- На површинама већим од 3000 m², степен искоришћености 50% , индекс изграђености 1.0 ;

Максимална спратност пословних објеката је П+Пк (приземље + поткровље) или П+1 (приземље + спрат), са сутереном и подрумом или без, у зависности од жеље инвеститора.

Максимална спратност производних и помоћних објеката је П . Висине објеката су различите зависно од намене, функционалности, опреме и слично.

Вертикалном регулацијом одређују се и коте пода приземља Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- Код објеката који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација од 1,20 m савладава се унутар објекта).

Висина слемена код стамбених и стамбено- пословних објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

На грађевинским парцелама у оквиру радних зона се поред пословних односно производних објеката могу да граде и пратећи објекти : разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. који заједно са другим објектима представљају једну функционалну целину.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.0 m, а минимални унутрашњи радијус кривине је 7.0 m . Пешачки приступ је мин ширине 1.5 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило минимално 2.5 X 5.0 m а за теретно возило мин. 3.0 X 6.0 m, односно у зависности од величине возила).

Изградња нових објеката не сме ни на који начин за угрози суседне објекте ни у статичком смислу, ни у погледу намене. Уколико се будући објекат наслања на постојећи неопходно је заштитити темеље и конструкцију како се неби оштетио постојећи објекат или му се нарушила стабилност.

Уколико нови објекат потенцијално наменом или стабилношћу угрожава суседни објекат неопходно је лоцирати нови објекат на минималном растојању од 3 m или за 2/3 висине новог објекта (зона обрушавања објекта).

Отвори на фасадама према ближем суседу могу бити само са перапетом од 1,8 m. Забрањено је испуштање непријатних мириса, честица прашине путем техничких справа односно постављање калорифера и вентилатора на фасаду према суседу.

Вишеспратни слободно стојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Услови за прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру ће се издавати појединим инвеститорима у зависности конкретног случаја (намене и врсте објеката, капацитета локација) а у складу са сагласностима надлежних органа и организација

- електроенергетска инфраструктура

Прикључење на електро мрежу вршиће се према сагласности Електродистрибуције Рума из Руме. Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализоваће се према следећим правилима и условима:

- високонапонску мрежу градити надземно , ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција,
 - око надземних далековаода 20 KV коридор је 20 m , где неће бити дозвољена градња нити високо растиње (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране),
 - укрштање електричног вода 20 KV са пругом извршити подземно, кроз заштитну цев ,под углом од 90°, 1m испод дна одводног канала, а удаљеност стуба електричног вода и пута односно пруге може бити од 10-40 m,
- Ако је електроенергетска мрежа подземна потребно је поштовати следећа правила:
- каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница, на растојању минимално 1m од коловоза, на дубини најмање 0,8m,
 - електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објекта,
 - при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања 90°,
 - при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5m за напоне до 10 KV , односно 1m за више напоне од 10 KV; угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5m,
 - паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 0,5m,
 - електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3m , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5m.

- Водовод

Трајно решење за водоснабдевање насеља је прикључење на регионални водовод. До изградње регионалног водовода, као прелазно решење, користиће се постојећи бунар у насељу у надлежности Месне заједнице Кленак, која ће по потреби издавати сагласност за прикључење на водоводну мрежу.

Локација за водоснабдевање се налази у насељу, па је стога неопходно изградити елаборат зона и појасева санитарне заштите објекта за снабдевање водом за пиће.

- Канализациони систем

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода (расхладне воде) посебно за санитарно – фекалне а посебно за зауљене атмосферске воде.

Фекалне воде

За Кленак је планом предвиђена изградња фекалне канализације и пречистача отпадних вода (УПВО).

Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно – техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек ода их упустити у насељску канализациону мрежу.

По изградњи фекалне канализације за насеље неопходно је извести прикључке на ову мрежу.

Атмосферска канализација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације , односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели. Крајњи реципијент за прихват свих површинских вода на подручју Кленка биће река Сава.

Сва укрштања траса далеководна високог напона, ПТТ водова и сл. Са потоцима предвидети што управније на осовину водотока а према условима и сагласностима надлежног водопривредног предузећа.

- Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа на постојећу централу. Будућа изградња тт мреже углавном ће се радити подземно. Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0.80 m, на међумесним релацијама 1.2 m.

ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растања 1.5 m), поред саобраћајница на растојању најмање 1.0 m или поред пешачких стаза.

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90 степени.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0.5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове преко 10 kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0.5 m а угао укрштања 90 степени.

При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Целокупну КДС градити у складу са законским прописима.

КДС ће се у потпуности градити подземно. Услови за изградњу КДС су исти као и за ТТ каблове.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредних делатности у оквиру комплекса појединачних корисника.

Објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу. Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (водоторњеве, димњаке, силосе, кров зграде).

- Гасна инфраструктура

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа *ГАС –РУМА* из Руме.

Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а не мања од 0,5 m. слободног размака.

Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова, далеководна, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба + 3 m.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице, бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60о и 90о. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

Гасовод ниског притиска се води подзмено и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице.

Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала.

На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж тупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

За укрштање и паралелно вођење гасовода са железничком пругом, путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мања од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба +3 m.

Дистрибутивни гасовод се планира са обе стране саобраћајница. Потребни капацитет гаса за нове потрошаче потребно је обезбедити реконструкцијом постојеће дистрибутивне мреже и мерно регулационе станице, или према условима надлежног предузећа за потребе за већим капацитетом.

Архитектонско обликовање

Објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са стандардима и нормативима у зависности од конкретне намене. Изводе се од трајних и квалитетних материјала .

Могућа је примена и монтажних објеката, према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. Сложенији објекти (или више објеката) ће бити предмет разраде идејним пројектима и решењима. Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционално – грађевинску целину. Сви објекти морају задовољавати у функционалном, грађевинском и естетском погледу

Према улици и сопственом дворишту могуће је пројектовати прозоре нормалних димензија, док према ближем суседу прозори су мањи и постављају се на парапет висине 1.80.

Помоћни објекти могу се градити од скромнијих грађевинских материјала под условом да се испоштује стабилност и функционалност објекта. На помоћним објектима и објектима за узгој стоке могуће је остављање отвора само према сопственом дворишту.

Кровне равни се изводе у складу са наменом објекта, са падом према улици или ка бочним странама властитог дворишта. Могуће је отварање кровних прозора вертикалних *мансардних* и *лежећих*. Кровни покривач је цреп или неки од савремених материјала у зависности од амбијеталне целине а у складу са наменом.

Кишна вода са кровних површина се води у сопствено двориште или у уличну канализацију.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

У објектима је неопходно извести одговарајућу хидро и термо изолацију. Унутрашњост објеката обрадити према намени објеката, избору пројектанта и захтеву инвеститора.

Унутрашња организација у свим објектима подразумева да се максимално прилагоде намени, да се опреме свим уређајима неопходним за нормално функционисање, као што су водовод, електро и телефонска мрежа, одводни канали, одговарајуће осветљење, грејање и проветравање и ефикасно одржавање објеката.

Приликом пројектовања и извођења објеката планирати заштиту одсеимичког утицаја од 8 степ. МКС.

Изградња нових објеката

У насељу се планира изградња пословних објеката максималне спратности до П+Пк или П+1. Пословни објекти се могу градити у зонама са породичним становањем, у радним зонама са становањем и у оквиру радних зона.

Архитектонски изглед објеката мора бити у складу са зоном у којој се гради, функционално прилагођен намени. Зависно од локације прописиваће се неопходност израде идејног пројекта.

Код сложенијих намена (које имају потенцијално негативан утицај на суседне објекте) обавезна је провера кроз студије утицаја или неки други начин а у складу са Законом о заштити животне средине.

Уколико је немогуће омогућити паркирање посетиоца у јавном простору (испред пословног објекта) паркирање обезбедити на локацији.

Помоћни објекти

- помоћни објекти уз пословање и производњу (разни магацини, котларнице, гараже за пословна возила и сл.);

Ови објекти се изводе у зависности од потребе, као приземни објекти (П+0) грађевински и функционално прилагођени намени.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Према листу непокретности бр.1982 к.о. Кленак, на к.п. 50 К.О. Кленак евидентиран је један објекат:

Објекат 1. - стамбено-пословна зграда, површине под објектом П=529 m², спратности П+0. Објекат је преузет из земљишне књиге.

Објекат се уклања због дотрајалости.

Парцела у постојећем стању није инфраструктурно опремљена, осим бунара који се налази у њеном западном делу.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена комплекса

Пољопривредни комплекс за потребе сопственог пољопривредног домаћинства.

Планирана је изградња пољопривредног комплекса у функцији сопственог пољопривредног домаћинства који се састоји од три засебна пословна објекта:

- 1. Објекат за административне потребе пољопривредног домаћинства**
- 2. Хала за смештај пољопривредних производа**
- 3. Хала за смештај пољопривредних машина**

Намена објеката

Планирани објекти су намењени функционисању пољопривредног домаћинства. Као главни објекат у комплексу се третира објекат за административне потребе пољопривредног домаћинства као и два објекта у функцији главног објекта, тј. Објекат за смештај пољопривредних машина и објекат за смештај пољопривредних производа, све у циљу остварења програма за останак младих на селу.

Приступ локацији

Приступ локацији је планиран из ул.Сремске.

Прикључак на јавни пут треба пројектовати геометријом предвиђеном за меродавно возило минималне ширине прикључка 9 m.

Прикључење на јавну путну мрежу је потребно извршити према условима и уз сагласности надлежног ЈП Урбанизам и изградња, са радијусима не мањим од 7m.

Колски приступ на локацију је омогућен на два места и за две врсте возила.

Први и главни прикључак је за пољопривредне машине, минималне ширине прикључка и са радијусима од минимално 7 m, док је други приступ за путничка возила власника пољопривредног домаћинства и запосленика, ширине прикључка од 6m и радијуса кривине од 5m. приступним путем ширине 4 m, а пешачки са улице Патријарха Павла до пешачких површина комплекса. Унутар локације користе се постојеће саобраћајнице и планирају нове.

Паркирање возила

Унутар комплекса се планира паркинг простор за путничка возила капацитета 7 паркинг места на делу испред административног објекта. Унутар комплекса се планира паркинг за пољопривредна возила и машине унутар објекта за смештај пољопривредних машина .

Тип паркирања је управно и потребно га је пројектовати према одговарајућим техничким прописима. Усвојене димензије 1 паркинг места за путничко возило су 5.0m x 2.3m (*Техничка упутства за пројектовање паркиралишта*).

Регулација и нивелација

На грађевинској парцели дефинисане су грађевинске линије према јавним површинама и приказане на графичком прилогу - лист бр.4, под називом Саобраћај и регулационо-нивелационо решење у размери Р 1:1000.

Простор за изградњу комплекса омеђен је грађевинским линијама на следећи начин:

Југоисточна грађевинска линија се поставља на растојању од мин. 5,0 m од суседних парцела паралелно линији парцеле.

Југозападна грађевинска линија се поставља на 5,0 m у најближој тачки према суседној парцели, до 20,0 m у тачки најудаљенијој од к.п. 62/1 К.О. Кленак.

У западном углу парцеле, према улици Ратарској, објекти 3 и 4 се постављају на минимално 10 m од регулационе линије према улици Ратарској.

Северозападна грађевинска линија, према к.п. 49 К.О. Кленак, поставља се паралелно са границом парцеле, на удаљености од 5,0 m.

Објект бр, 2., Административна зграда се поставља на 15,5 m од предње грађевинске линије док је објект 4. повучен 95 m у односу на предњу Р.Л.

Могућа су мања одступања унутар датих грађевинских линија али не више од 0,5m.

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина и инфраструктуре, у свему према графичким прилозима.

Вертикална регулација је дефинисана кроз правила грађења наведена у тексту овог плана, тј максимална дозвољена спратност пословних објеката износи П+1 а помоћних објеката је П, с тим да је спратна висина диктирана специфичним функционалним потребама обих објеката.

Остали део парцеле је уређен као зелена површина, терен благо пада ка југоистоку. У источном углу парцеле се налази локална МРС

Одвођење кишне воде са саобраћајних површина није потребно јер су оне израђене од водопрпусних материјала.

Спратност

Планирани објекти, хале за смештај пољопривредних машина, и производа су спратности П+0 (нестандардна висина), док је административни објект планиран као П+1.

Остали услови

Зелене површине у оквиру радних комплекса представљају све слободне површине на парцели, које је потребно озеленити, при чему се могу користити травнате површине, декоративно шибље и дрвеће. Минимално учешће зелених површина у површини поједине грађевинске парцеле је 30%.

Отвори на фасадама објекта удаљеним од суседа на прописаном растојању, отварају се слободно, у свему према функцији и технологији објекта.

Није дозвољено према суседу, испуштање непријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним парцелама.

Објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са стандардима и нормативима у зависности од конкретне намене. Изводе се од трајних и квалитетних материјала. Могућа је примена и монтажних објеката, према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. Сложенији објекти (или више објеката) ће бити предмет разраде идејним пројектима и решењима. Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционално – грађевинску целину.

Сви објекти морају задовољавати у функционалном, грађевинском и естетском погледу.

Према улици и сопственом дворишту могуће је пројектовати прозоре нормалних димензија, док према ближем суседу прозори су мањи и постављају се на парапет висине 1.80.

Помоћни објекти могу се градити од скромнијих грађевинских материјала под условом да се испоштује стабилност и функционалност објекта. На помоћним објектима и објектима за узгој стоке могуће је остављање отвора само према сопственом дворишту.

Кровне равни се изводе у складу са наменом објекта, са падом према улици или ка бочним странама властитог дворишта. Могуће је отварање кровних прозора вертикалних *мансардних* и *лежећих*. Кровни покривач је цреп или неки од савремених материјала у зависности од амбијеталне целине а у складу са наменом.

Кишна вода са кровних површина се води у сопствено двориште или у уличну канализацију.

У објектима је неопходно извести одговарајућу хидро и термо изолацију. Унутрашњост објеката обрадити према намени објекта, избору пројектанта и захтеву инвеститора.

Унутрашња организација у свим објектима подразумева да се максимално прилагоде намени, да се опреме свим уређајима неопходним за нормално функционисање, као што су водовод, електро и телефонска мрежа, одводни канали, одговарајуће осветљење, грејање и проветравање и ефикасно одржавање објекта.

Приликом пројектовања и извођења објекта планирати заштиту од сеимичког утицаја од 8 степ. МКС.

Архитектонски изглед објекта мора бити у складу са зоном у којој се гради, функционално прилагођен намени. Зависно од локације прописивање се неопходност израде идејног пројекта.

Код сложенијих намена (које имају потенцијално негативан утицај на суседне објекте) обавезна је провера кроз студије утицаја или неки други начин а у складу са Законом о заштити животне средине.

Уколико је немогуће омогућити паркирање посетиоца у јавном простору (испред пословног објекта) паркирање обезбедити на локацији.

Грађевинска парцела се може ограда живом оградом висине до 1,8м или зеленом живом оградом висине 1,40m (рачунајући од коте тротоара). Највећа висина зиданог парапета ограде је 0,40m.

Ка регулацији поставља се ограда тако да, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограда. Врата и капије на уличној ограді не могу се отворити ван регулационе линије.

Ограде између суседних грађевинских парцела могу бити зидане висине до 1,8m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе *индустријски објекти* могу се ограда зиданом или транспаретном оградом висине до 2,20m.

Уколико је ограда зидана третира се као архитектонски објекат и мора се израдити пројектна документација (статика, темељи, укрућења на ветар и сл.).

Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.

Сви објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Кленак, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности.

Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.Гласник РС", бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон).

Објекти, зависно од намене, морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно: водовод, фекална канализација, изузетно септичка јама (као прелазно решење), електричном енергијом, док је гас и ТК по потреби инвеститора.

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим УП-ом, чији је саставни део Идејно решење, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом разраде техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу. То подразумева мања одступања техничке природе у погледу хоризонталне и вертикалне регулације, димензија објекта (дефинисане габарите, бруто и нето површине објеката), инфраструктуре у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

Приликом разраде Идејног решења, односно израде Пројекта за грађевинску дозволу, могућа мања одступања у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са планским документом и овим Урбанистичким пројектом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за изградњу објекта (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност објеката).

Могућа је фазност изградње објеката, с тим да објекти једне фазе чине техничко-технолошку и функционалну целину, опремљени са свим потребним инсталацијама.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина к.п. бр.50	21.104,00m²
постојећи објекти (објекат бр. 1,)	529,00m ²
уклања се објекат бр.1	- 529,00m ²
укупна површина постојећих објеката који се задржавају	0 m ²
изградња административне зграде (обј. бр. 2)	200,00m ²
Изградња хале за смештај пољоп.производа (обј. бр.3)	4583,59m ²
Изградња хале за смештај пољоп. машина (обј. бр. 4)	3546,39m ²
Површина под објектима - макс. бруто површина приземља	8.329,98m ²
Укупна БРГП	8,529,98m ²
Саобраћајне површине (саобраћајнице и платои око објеката, паркинзи, пешачке стазе и манипулативне површине)	3.363,68m ²
Зелене површине	9,410.34m ²

Индекс заузетости парцеле 39,47% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле 0,40 (макс. 1,0)

Проценат зелених површина 44.59% (мин. 30%)

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Све неангажоване површине, односно површине које нису под тврдим забором, уредиће се као зелене површине.

Озелењавање површина унутар појединачних радних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је

потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности не спадају у категорију инвазивних.

Засаде постављати тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина.

Постојећа зидана ограда се задржава, осим у југозападном делу парцеле, према каналу, где је пост.ограда изведена изван границе парцеле тако да се тај део ограде уклања и поставља се нова ограда на јужној граници сопствене парцеле.

Депоноване комуналног отпада вршиће се у одговарајуће контејнере на пункту који ће се уредити у комплексу. Евакуација се врши на насељску депонију путем надлежног предузећа.

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Планирани садржаји локације треба да имају обезбеђену сву савремену инфраструктуру.

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ комплексу обезбеђује се из улице Сремске.

Прикључење на јавну путну мрежу је потребно извршити према условима и уз сагласности надлежног ЈП Урбанизам и изградња, минималних ширина 5,5м са радијусима не мањим од 7 m.

Пројектом је потребно одредити тип меродавног возила, и проверити проходност меродавног типа возила те складно томе димензионисати ширину прикључка и радијусе, у обавезно поштовање минималних димензија горе наведених.

Предметни саобраћајни прикључак планирати са конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење од најмање 11,5 тона по осовини, односно у складу са СРПС стандардима.

Колски приступ на локацију је омогућен на два места и за две врсте возила. Први и главни прикључак је за пољопривредне машине, минималне ширине прикључка 9 m и са радијусима од минимално 7 m, док је други приступ за путничка возила власника пољопривредног домаћинства и запосленика, ширине прикључка од 6m и радијуса кривине од 5 m.

Прихватање и одводњавање површинских вода није потребно због порозне природе материјала кориштених при изградњи интерних саобраћајница.

Колски саобраћај унутар комплекса

Повезивање планираних садржаја унутар комплекса решено је преко једносмерних интерних саобраћајница.

Ширина интерне саобраћајнице је у најужем делу 9 m, до 15 m на најширем делу.

Са поменутих саобраћајнице могуће је приступити свим садржајима (објектима) на парцели.

Одвођење кишне воде са саобраћајница није планирано јер је материјал од којег су изведене саобраћајнице порозан те се на њему не задржавају атмосферске падавине.

Мирујући саобраћај

Унутар комплекса се планира паркинг простор за путничка возила капацитета 7 паркинг места на делу испред административног објекта уз границу парцеле ка Сремској улици, којима се приступа из унутрашњости парцеле. Унутар комплекса се не планирају паркинзи за теретна возила, односно у комплексу се не планира стационирање теретних возила осим у склопу објекта намењеном смештају пољопривредних машина.

Тип паркирања је управно и потребно га је пројектовати према одговарајућим техничким прописима. Усвојене димензије 1 паркинг места за путничко возило су 5.0m x 2.3m (*Техничка упутства за пројектовање паркиралишта*).

Пешачки саобраћај

Пешачке комуникације се остварују преко пешачких површина до административног објекта, односно преко интегрисаних колско-пешачких површина до осталих објеката у комплексу.

Приликом пројектовања применити 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).

Завршни слој пешачких стаза је бетон док су интегрисане комуникације израђене са ризлом као завршним слојем.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

На предметној локацији, према подацима ЈКП „Водовод Рума“, (бр.173/1 од 13.02.2024.год.) не постоји јавна водоводна мрежа.

Најближа јавна водоводна мрежа налази се на к.п. 2155 К.О. Кленак, тј. у склопу улице Сремске и на к.п. 2152 К.О. Кленак тј у склопу Ратарске улице. Јавна водоводна мрежа НД 65 је постављена источном страном Ратарске улице и северном страном Сремске улице у истом профилу НД 65.

Прикључак објекта на водоводну мрежу се изводи према улици Ратарској а у свему према условима надлежног предузећа.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода решено је у склопу сопствене парцеле, одвођењем атмосферске воде са кровова објеката ка централном делу сопственог дворишта.

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара IIБ класи квалитета воде, могу се без пречишћавања упуштати у мелиорационе канале. За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина пре улива у атмосферску канализацију или отворене канале предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l, а суспендованих материја од 30 mg/l.

Електроенергетска мрежа

Условима "Електродистрибуције" Рума, бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-24893-24 од 26.02.2024.год предвиђа се изградња новог прикључка на електричну мрежу. Напон на који се прикључује објекат износи 0,4 kV, фактор снаге је изнад 0,95, максимална снага је 17,25 док је називна струја главних осигурача 25А.

Снабдевање гасом

Инвеститор не планира да користи гас као енергент за грејање.

Телекомуникациона мрежа

Инвеститор не планира прикључење на телекомуникациону мрежу.

9.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Парцела се налази у зони са степеном сеизмичности од 8°МЦС, те је потребно приликом израде пројектно-техничке документације објеката, обезбедити мере за отпорност објеката од поменутог степена сеизмичности.

За предметну локацију нису вршена геотехничка испитивања.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора и од негативног дејства људског фактора у миру и у ратним околностима.

Елиминисање свих негативних дејстава или свођење на минимум утицаја постиже се пре свега применом законских прописа и техничких услова у пројектовању и изградњи, затим мера и услова који су прописани Законом о заштити животне средине, важећих правилника по разним областима и стандарда и норматива везаним за конкретне намене као и ажурним деловањем инспекциске службе.

Заједно са израдом плана урађена је и Стратешка процена утицаја на животну средину Плана генералне регулације за насеље Кленак (следи извод из Стратешке процене) *Циљ израде стратешке процене је сагледавање могућих негативних утицаја на животну средину и предвиђених мера за њихово смањење, односно довођење у прихватљиве границе дефинисане законском регулативом.

Да би се постављени циљ остварио неопходно је сагледати планом

предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину. Израда плана и стратешке процене су два процеса која су се одвијала паралелно, међусобно се допуњавајући, чиме се планска решења у току израде коригују са аспекта заштите животне средине.

Планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину односе се на заштиту земљишта, воде, ваздуха, буке, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења.

У тренутку израде планског документа нису познати Инвеститори будућих објеката, нити конкретне технологије и капацитети будућих погона и објеката, тако да процењени утицаји не могу дати гаранцију да ће се управо такве активности и обављати.

Због тога се они не могу квантитативно одређивати и вредновати.

Законске одредбе и одговарајућа регулатива су један од битних основа којима се проблематика везана за изградњу индустријских објеката регулише. Оно што представља посебну карактеристику је чињеница да специфична проблематика производних постројења у домену заштите животне средине у нашој земљи није посебно регулисана осим у склопу Правилника о граничним вредностима емисија. Укупна проблематика третирана је у оквиру Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС“, бр. 135/04) којим су створене основне законске одредбе о неопходности израде посебних студијских истраживања које се односе на проблематику заштите животне средине.

Поступак израде Студије о процени утицаја на животну средину сагласно претходном закону регулисан је Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.гл.РС.бр.84/05).

Основни ставови који би овом регулативом морали бити дефинисани односе се на дозвољене концентрације загађујућих материја, опрему постројења, експлоатацију и услове контроле.

За све облике загађења за које нису истакнути посебни захтеви важе општи нормативи који ту материју регулишу.

Ограничења у погледу извођења радова и инфраструктуре су углавном везана за посебне услове надлежних органа и организација.

Планом генералне регулације ће се извршити дефинисање зона са одређеним заједничким параметрима и правилима за уређење и изградњу, као и дефинисање посебних зона за које ће се правила уређења и изградње утврдити кроз даљу разраду (кроз израду урбанистичких планова разраде: ПДР, урбанистички пројекат).

Стратешка процена утицаја на животну средину је урађена за потребе израде Плана генералне регулације Руме, паралелно са њим, односно у фази планирања. За сваки појединачни будући пројекат у оквиру радне зоне за који надлежни орган утврди да је то потребно, мора се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04) и подзаконским актима Уредба о утврђивању листе пројеката („Сл.гласник РС“ бр. 84/05) изградити

Студија о процени утицаја на животну средину. Стратешка процена утицаја плана никако не може бити замена за Студије о процени утицаја. Контекст и садржај процеса доношења одлука о плановима у много чему је различит од доношења одлука о реализацији појединачних пројеката. Због тога се не може сматрати да је Стратешка процена утицаја директна трансформација процедуре и поступка за процену утицаја пројеката, за ниво планова. Стратешка процена утицаја надограђује процену утицаја пројеката, која и даље остаје важан инструмент процене ефеката у животној средини, у случају појединачних пројеката, односно објеката.

За сваки конкретан поднет захтев за изградњу објекта спроводи се процедура, током које надлежни општински или државни органи одлучују о могућности реализације пројекта, и о мерама заштите животне средине које је

Инвеститор у обавези да спроведе, како би негативан утицај пројекта на животну средину био елиминисан, тј. Сведен на законски прописане границе.

Чл. 51. ст.5. Закона о заштити животне средине Сл.гл.РС, бр. 135/2004: "Министарство може забранити производњу и промет одређених производа и вршење одређених активности, на одређено време или на делу територије Републике, односно аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе ради спречавања угрожавања животне средине или здравља људи."

У тренутку израде планског документа нису познати Инвеститори будућих објеката, нити конкретне технологије и капацитети будућих погона и објеката, тако да процењени утицаји не могу дати гаранцију да ће се управо такве активности и обављати. Због тога се они не могу квантитативно одређивати и вредновати.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном подручју нити у њеној непосредној близини, нису евидентирани археолошки локалитети нити добра под претходном заштитом.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова, од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.
- Ако се у току извођења радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1, Закона о културним добрима.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на архитектонске остатке, извођење радова мора се наставити ручно
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.
- обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици ради спровођења археолошког надзора.

На предметном подручју не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна добра.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

На предметној парцели уклања се постојећи објекат бр. 1 и граде се следећи објекти:

Објекат 2. Административна пословна зграда за потребе сопственог пољопривредног домаћинства бруто површине 200 m²;

Објекат 3. Објекат за смештај пољопривредних производа бруто површине 4.583,59 m²;

Објекат 4. Објекат за смештај пољопривредних машина бруто површине 3.546,39 m².

Сви радови на парцели, рушење постојећих и изградња нових објеката, изводе се једновремено у склопу једне фазе.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Ситуационо решење

Ситуационим решењем дато је решење комплекса и распоред појединих објеката. Објекти на парцели позиционирани у облик слова Г, тако да према улици Сремској формирају велику слободну зелену површину. Композицију објеката прате и интерне саобраћајнице које повезују све објекте у јединствену функционалну целину.

Кота ±0.000 одговара коти интерне саобраћајнице испред улаза у складишне објекте, а што је 80.40мнм.

Слободне површине, простор испред и око нових објеката, покривене су травом и пејзажном вегетацијом.

Намена и функционалност решења

Објекти у комплексу су у функцији пољопривреде.

Објекти су намењена за складиштење пољопривредних машина и производа.

Објекти служе за властите потребе.

Материјализација

Фасадни зидови свих објеката се раде као АБ зидна платна дебљине $d=25$ цм са вертикалним и хоризонталним укрућењима. Изнад зидног платна је планирана подконструкција од челичних профила која носи завршну облогу од алуминиумског панела $d=3$ цм.

Хидрантска мрежа

Цевовод за снабдевање објеката водом за хидрантску мрежу не постоји у делу насеља те ће се за потребе прибављања воде за интерну хидрантску мрежу прибављати из постојећег бунара користећи пумпе које ће бити детаљно описане у даљим фазама изградње објекта. У случају недовољног притиска се предвиђа изградња резервоара за воду са уређајем за повишење притиска који је довољан

за 2h гашења пожара и све технолошке потребе. Резероар се може допуњавити цистерном, из бунара. Резервоар ће бити опремљен системом аутоматског управљања како би се осигурало да у сваком тренутку буде мин 72 м³ за ПП резерву.

С обзиром на карактеристике и намену планираног објекта, према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, потребна количина воде за ефикасно гашење пожара износи 10 л/сек. Објекат се штити од пожара преко спољних хидраната.

Новопроектовани развод за спољну хидрантску мрежу је предвиђен као ХДПЕ цевовод пречника ДН 100, ПН10. Предвиђа се прстенасти систем, са трасом цевовода око целог објекта, на којој ће се налазити четири нова надземна хидранта СХ1, СХ2, СХ3 и СХ4, на међусобном растојању од 50 до 60м. Минимално растојање од зида објекта до спољашње хидрантске мреже је веће од дозвољених 5м, предвиђених Правилником. У непосредној близини надземних хидраната поставити хидрантске ормане у којима треба поставити 2 ватрогасна црева, две млазнице, Ц кључ, АБЦ кључ и кључ за надземни хидрант. На местима скретања трасе и рачвањима за надземне хидранте избетонирати анкер блокове димензија 0.6х0.6х0.6м.

Електроинсталације

Напајање и развод

Напојни вод није предмет овог пројекта. За потребе напајања потрошача пољопривредног комплекса потребно је обезбедити типски орман мерног места тип ПООМ – 1 који ће се поставити на ступ НН -Ал -Че мреже на јавној површини испред предметне парцеле у насељу Кленак.

Од ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбедити четворожилни водмаксималном пресека 16 мм² одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 . испр. „Сл. Лист СРЈ бр. 28/05)

Развод електроенергетске инсталације је изведен кабловима одговарајућег типа (према графичкој документацији и предмеру и предрачуна). Каблови су положени у перфориране носаче каблова РНК, одговарајуће ширине, са припадајућим поклопцима. Од РНК до потрошача каблови су полажени кроз PVC заштитне цеви по зиду или по металној конструкцији, а непосредно код прикључка електромотора кроз заштитне савитљиве цеви. Трасе су дефинисане у графичкој документацији. Тип и врста каблова су такође дефинисане у графичкој документацији и предмеру и предрачуна радова.

Општа инсталација

Осветљење објекта је изведено светиљкама у степену заштите IP65, одговарајућег типа, у складу са предмером и предрачуном и графичком документацијом.

У објектима је предвиђен одговарајући број трофазних петополних и монофазних трополних прикључница. Све прикључнице су са заштитним поклопцем и у степену механичке заштите IP55.

Заштита од електричног удара

Заштита од електричног удара. Заштита од директног напона додира је остварена постављањем електричне опреме у одговарајућа кућишта (разводни ормани са бравом и кључем) и изоловањем делова под напоном (одговарајућим избором инсталационих каблова).

Заштита од пожара

Приликом пројектовања објеката са свом опремом и уређајима биће испоштовати основни захтеви заштите од пожара у складу са чланом 30. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/2018) који неке одредбе поменутог Закона о заштити од пожара ставља ван снаге.

Такође биће примењене мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Хидрантска мрежа ће се обезбедити из постојећег бунара на парцели и биће довољног капацитета и пројектована у свему у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, ("Сл. гласник РС", број 3/2018) као и са условима надлежног предузећа.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА:

Објекти се темеље на темељне греде и темеље самце. Дубина фундација је 0.80м од планираног нивоа тротоара. Темелји се армирају са конструктивном арматуром према детаљима из статичког прорачуна. Висина пода приземља је од +0.05 до 0.25м од коте интерне саобраћајнице. Подне равни су у паду од 0,5% због прања подова.

Сви објекти су планирани у монтажном конструктивном систему од челичних стубова, аб. Зидног платна висине до 4,00м, кровних носача од челичних профила са попречним кровним решеткама.

Фасадни зидови се раде као аб. Зидна платна дебљине $d=25\text{cm}$ са вертикалним и хоризонталним укрућењима на прописаном одстојању. Зидна платна су предвиђена од аб. Да би се спречило евентуално оштећење зидних површина услед маневрисања прикључних машина и алата.

Изнад зидног платна, планирана је подконструкција од челичних профила која носи завршну облогу од ал. Панела $d=3\text{cm}$. Уз објекат је планиран колски пролаз у дно парцеле.

Кровна конструкција је у облику двоводног крова са падом кровних равни од 7 степени. Конструкција крова је од челичних профила дијензија и пресека према статичком прорачуну са поребним укрутама. Кровне равни су према детаљима из пројекта. Кров се покрива ал. Панелом $d=3\text{cm}$.

Предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци од поцинкованог лима. Подови су планирани од феробетон.

ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ:

У административном објекту су планиране инсталације водовода, канализације и електричне инсталације. Објекат за смештај пољопривредних машина и објекат за смештај пољопривредних производа имају нужно осветљење које се прикључује на трофазно бројило активне снаге 17,25 Kw путем осигурача 25А а у свему према техничким условима надлежне комуналне службе.

13. СПИСАК УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак ЕД Рума, Индустријска 2а	бр.88.1.1.0.-D-07.17.-24893-24 од 26.02.2024.год.
МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-929/24 од 02.02.2024.год.
ЈП „Водовод Рума“	бр.173/1 од 13.02.2024.год.
ЈП „Гас Рума“	бр. 64-5/2024 од 22.01.2024..год.
ЈП „Урбанизам и изградња“ Рума	бр.64-4-1/2024 од 30.01.2024.год.

Услови прибављени од надлежних предузећа користиће се и у поступку прибављања Локацијских услова, уколико се услови прибављају у року важења појединачних услова или уколико давалац услова није другачије прописао.

14. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат се доставља надлежном органу Општинске управе Општине Рума који организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од 7 дана.

Након истека рока предвиђеног за јавну презентацију, Општинска управа доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације комисији за планове.

Комисија за планове Општине Рума врши стручну контролу и проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и законом, разматра све примедбе и сугестије са јавне презентације и сачињава извештај са предлогом прихватања или одбијања Урбанистичког пројекта који доставља надлежном органу општинске управе.

Надлежни орган Општине Рума потврђује урбанистички пројекат у року од пет дана од дана добијања предлога комисије за планове.

Урбанистички пројекат је израђен у 4 (четири) аналогна и 4 дигитална истоветна примерка и састоји се од текстуалног дела и графичих прилога. Два примерка се уручују инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања, док један примерак остаје у архиви ЈП Урбанизам и изградња Рума као израђивача урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат је, поред планског документа, основ за издавање локацијских услова у поступку прибављања грађевинске дозволе.