



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ 9 ГОДИНА VIII

ПАНЧЕВО, 25. ЈУН 2001. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 3.000,00 дин.
Цена овог примерка 257,13 дин.

153

На основу чланова 27. и 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 33. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево” број 2/2001), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 22. јуна 2001. године, донела је

О Д Л У К У

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЦЕНТРА НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПАНЧЕВО

Члан 1.

У Одлуци о изради Регулационог плана центра насељеног места Панчево („Службени лист општине Панчево” број 16/2000), члан 10. мења се и гласи: „На подручју из члана 2. ове одлуке није дозвољена парцелација и препарцелација земљишта ради изградње до доношења Плана, а најдуже две године од ступању на снагу ове одлуке.

Члан 2.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-57/2001

Панчево, 22. јуни 2001. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
Предраг Патић, с. р.

154

На основу чланова 27. и 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 33. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени

лист општине Панчево” број 2/2001), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 22. јуна 2001. године, донела је

О Д Л У К У

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДЕЛА НАСЕЉА „СТРЕЛИШТЕ” У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

Члан 1.

У Одлуци о изради Регулационог плана дела насеља „Стрелиште” у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево” број 16/2000), члан 10. мења се и гласи: „На подручју из члана 2. ове одлуке није дозвољена парцелација и препарцелација земљишта ради изградње до доношења Плана, а најдуже две године од ступања на снагу ове одлуке.

Члан 2.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-57/2001

Панчево, 22. јуни 2001. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
Предраг Патић, с. р.

155

На основу чланова 27. и 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 33. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево” број 2/2001), Скупш-

тина општине Панчево, на седници одржаној 22. јуна 2001. године, донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА КОМПЛЕКСА „НОВО ГРОБЉЕ“ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

Измене и допуне ДУП-а Централног новог гробља у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 24/68)

Члан 1.

Приступа се изради Регулационог плана (у даљем тексту: Плана) комплекса „Ново гробље” у насељеном месту Панчево.

Члан 2.

Планом ће се разрадити подручје граница „Новог гробља” у насељеном месту Панчево оивичено, границом кат. парцеле број 13994/1 (пут Панчево — Ковин) до треме кат. парцела бр. 13994/1, 13138 и 13139/4, ту се ломи и скреће на север идући границом кат. парцела бр. 13139/1, 13139/3, 13139/4, 13139/5, 13139/6 и 13139/7, сече катастарску парцелу 13993/1 (пољски пут), ту се ломи и скреће на запад, идући границом поменутог пута до треме кат. парцела 13993/1, 13056 и 13057. Граница се поново ломи и скреће на север идући границом кат. парцеле број 13056, све до кат. парцеле 13991 (пољски пут).

Граница се поново ломи и скреће на запад идући границом поменутог пута све до треме кат. парцела бр. 13991, 13089 и 13090, где се граница ломи и скреће на југ идући границом кат. парцеле 13090 (пољски пут), сече следеће катастарске парцеле 13993/1, 13347/1, 13346/1, 13345/1, 13343/1, 13340, 13339/1, 13337/4, 13337/1, 13335/3, 13335/1, 13334/1, 13333/1, 13331, 13329/1, 13328/1, 13327/1, 13326/1, до треме кат. парцела 13326/1, 13325/5 и до пружног појаса индустријске пруге до Рафинерије нафте Панчево, наставља границом пружног појаса поменутог пруге све до пута Панчево — Ковин, а ради изградње и уређења наведеног подручја.

Члан 3.

Носилац израде Плана је Јавно предузеће „Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево (у даљем тексту ЈП „Дирекција”).

Члан 4.

Средства за израду плана обезбедиће Скупштина општине Панчево путем уговора са носоцем планирања.

Члан 5.

Рок за израду Нацрта плана је 90 дана од дана достављања ажурне геодетске подлоге.

Члан 6.

Нацрт плана утврђује Извршни одбор Скупштине општине Панчево.

Члан 7.

Нацрт плана излаже се на јавни увид уз истовремено спровођење стручне расправе.

Нацрт плана изложиће се на јавни увид у просторијама које буду означене у огласу који ће бити објављен у недељном листу „Панчевац” и инстакнут на огласној табли Скупштине општине Панчево најкасније 15 дана пре почетка јавног увида и стручне расправе.

Комисија која буде образована за јавни увид и стручну расправу о Нацрту плана може да даје сугестије и примедбе које се односе на квалитет планских решења датих у Плану, нарочито ако су такве сугестије функцији задовољавања поднетих захтева грађана.

Нацрт плана се излаже на јавни увид у трајању од 30 дана.

Члан 8.

Предлог плана, уз Извештај Комисије за јавни увид и стручну расправу о Нацрту плана који је саставни део образложења Плана, доставља се Извршном одбору Скупштине општине Панчево у року од 20 дана од дана завршетка јавног увида и стручне расправе.

Члан 9.

Графички приказ подручја за који се израђује План саставни је део Одлуке.

Члан 10.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-57/2001

Панчево, 22. јуни 2001. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
Предраг Патић, с. р.

156

На основу чл. 27. и 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 30. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево” бр. 12/96 и 16/99) и члана 2. Одлуке о спровођењу Одлуке о изменама и допунама Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево” број 16/99) и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу радно-пословног центра „Горњи град” Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево” број 11/99), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 22. јуна 2001. године, донела је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ РАДНО-ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА „ГОРЊИ ГРАД” ПАНЧЕВО У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

А ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Израда Урбанистичког пројекта врши се на основу Одлуке о изради урбанистичког пројекта Скупштин општине Панчево која је донета на седници од 24. новембра 1999. године и објављена у „Службеном листу општине Панчево” број 11/99.

За носиоца израде Урбанистичког пројекта одређено је Јавно предузеће „Дирекција за изградњу и уређење Панчева” из Панчева.

А.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је обезбеђивање урбанистичке документације како би се на деловима парцела топ. бр. 1151, 1152 и 1153 омогућила изградња трајних објеката радно-пословно-производних садржаја и извршила подела парцеле и уређење простора између улица: Шемичеве, Д. Туцовића и Книћанинове улице и граница индивидуалних парцела.

Б УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Б.1. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом чине три катастарске парцеле: 1151, 1152 и 1153 К.О. Панчево.

Простор који је предмет израде Плана налази се у северозападном делу Панчева, на путу Панчево — Јабука, односно у „Горњем граду” на углу грађевинског блока који

је оивичен улицама Светозара Шемића (8019) Димитрија Туцовића (80231) и Книћаниновом улицом (8018), а са источне и јужне стране оивичен је кат. парцелама бр.: 1149, 1150, 1948, 1146, 1144, 1155, 1154.

Површина обухваћена УП-ом (к.п. бр. 1151, 1152 и 1153) износи 46 ари 58 м².

Граница Урбанистичког плана са бројевима катастарских парцела дата је у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему, у размери Р=1:500 на графичком прилогу број 2 „Геодетска подлога са границом”.

Б.1.1. СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Катастарске парцеле 1151, 1152 и 1153 к.о. Панчево имају статус градског грађевинског земљишта у државној својини.

Катастарска парцела број 1151 до сада се користи као пањак I класе, површине 16 ари 28 м² к.п. бр. 1152 користи се као двоориште 4 ара 77 м² и графо станица 2 ара 83 м² и к.п. бр. 1153 користи се као пањак II класе у површини од 22 ара 70 м².

Б.2. НАМЕНА ПРОСТОРА

Основна намена комплекса је пословање и производња, чиме се задовољавају различити интереси постојећих и будућих корисника простора.

Карактер јавних површина дефинишу саобраћајне површине (приступне саобраћајнице и паркинзи) и зелене површине.

Подручје обухваћено планом према основној намени издељено је на више зона:

А — радно-пословни центар на парцели топ. бр. 1153

Б — радно-пословни центар на парцели топ. бр. 1152

Ц — радно-пословни центар на парцели топ. бр. 1151

Б.3.1. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Назив комплекса	Намена површина	Површ. у м ²
А	радно-пословни центар	902 м ²
Б	радно-пословни центар	710 м ²
Ц	радно-пословни центар	410 м ²
Укупно:		2022 м ²

Б.3.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина катастарске парцеле	4658,00 м ²
Површина приземља објекта	2022,00 м ²
Бруто површина објекта	3649,00 м ²
Покривеност парцеле	43%
Индекс изграђености парцеле	и = 1,28

Б.3. НАМЕНА ГРАБЕВИНА**Б.3.1. Зона А (радно-пословни центар)
на парцели топ. бр. 1153**

Радно пословни центар чине 7 (седам) независних објеката у концепцији формираних око манипулативног простора.

Постојећи објекат на парцели топ. бр. 1153 је Е Управна зграда.

Започети објекти су F Машинска обрада, G Магацин готових делова и израда алата.

Сви наведени објекти се налазе на парцели пре почетка израде Урбанистичког пројекта. Могуће намене пословног простора у објектима.

А Портирница

В Енергетски објекат

С Продајни салон

- ауто делови
- електро материјал
- водоинсталатерски материјал
- бела техника
- материјал за грађевинарство

Д Производна хала

- производња производа и делова од инж. техничке пластике

Е Управна зграда

- административно пословање
- представништва предузећа
- пружање пословних и техничких услуга

F Машинска обрада

G Магацин готових делова и израда алата.

**Б.3.2. Зона Б (радно-пословни центар)
на парцели топ. бр. 1152**

На парцели топ. бр. 1152 налази се постојећи објекат трафо станице 35/10 KVA која није у функцији а поред ње је дистрибутивна станица MB TS 630 KVA, 20/0,4 KV.

Простор зоне Б чини објекат у концепцији полуатријума развијеног око постојећег објекта. Објекат је замишљен тако да својом формом и запремином обухвати све аспекте и програме грађевинске фирме.

Н Радно-пословни објекат

**Б.3.3. Зона Ц (радно-пословни центар)
на парцели топ. бр. 1151**

На парцели топ. бр. 1151 постојећи објекти су J Управна зграда, K Бифе, L Салон аутомобила.

Сви објекти се налазе на парцели пре почетка израде Урбанистичког пројекта.

Планирани су објекти намењени пословању ауто центра са пратећим садржајима.

Планирано је три објекта.

J Управна зграда

- канцеларијско пословање
- технички преглед и регистрација возила

K Бифе

- угоститељство

L Салон аутомобила

- излагање и продаја.

Б.3.3. САОБРАЋАЈ

Колски приступ за зону А планиран је са коловоза саобраћајнице С. Шемића. Обзиром на планирани ранг и геометријске карактеристике саобраћајнице С. Шемића, превиђено прикључење ће се извести са десним уливањем и изливањем, без могућности формирања коплетне раскрснице и остваривања левих улазно-излазних скретања. Унутар третираног комплекса предвиђена је обрада парцеле формирањем приступно-манипулативног платоа. Функција платоа се односи на омогућавање приступа планираним објектима, остваривање манипулативних кретања и формирање површина за стационирање возила. Геометријске карактеристике платоа, облик и диспозиција били су условљени просторним ограничењима и лоцирањем планираних објеката.

Обрада саобраћајних површина је предвиђена савременим асфалтним застором на приступном путу и месту прикључења на планирни коловоз саобраћајнице С. Шемића, док је унутар комплекса могуће извести обраду асфалтним или бетонским застором. Нивелационо решење подразумева уклапање са нивелетом планираног коловоза, пешачке и бициклистичке стазе саобраћајнице С. Шемића, нивелационим решењем планираних објеката и архитектонским обликовањем те-

рена. Носивост коловозних конструкција се димензионише према планираном саобраћајном оптерећењу, а подужни и попречни нагиби ће се извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода. На местима контакта саобраћајних површина са слободним земљиштем извршиће се обрада одговарајућим стандардним ивичњацима.

За потребе стационирања возила, поред планиране површине унутар комплекса на делу платоа, као привремено решење би се формирао паркинг простор за путничка возила у планираном попречном профилу саобраћајнице С. Шемића. Овај паркинг би опслуживао потребее зоне А и Б, са остваривањем заједничког приступа са коловоза саобраћајнице С. Шемића на месту прикључења приступа за комплекс А. Детаљна обрада оваквог решења ће се спровести посебним издавањем привремених УТУ-а. За потребе пешачких кретања унутар комплекса није планирано формирање посебних стаза и површина, односно предвиђено је коришћење комплетног платоа. Регулисање саобраћаја ће се извести применом стандардне хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Колски приступ за зону Б планиран је са коловоза саобраћајнице Д. Туцовића. Обзиром на планирано решење, геометријске карактеристике саобраћајнице С. Шемића и удаљеност укрштања са коловозом саобраћајнице Д. Туцовића, предвиђено прикључење ће се извести остваривањем десних и левих улазно-излазних скретања. Унутар комплекса третиране зоне Б, услед просторних ограничења, није предвиђена обрада парцеле формирањем посебних саобраћајних површина за кретање моторних возила и остваривања манипулативних кретања. Такође, стационирање возила унутар парцеле није могуће остварити формирањем посебног паркинга простора. Обрада прикључне саобраћајнице је предвиђена савременим асфалтним застором, са димензионисањем коловозне конструкције и њене носивости према планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелационо решење подразумева уклапање са нивелетом коловоза саобраћајнице Д. Туцовића, планиране пешачке и бициклистичке стазе и њеном попречном профилу и архитектонским обликовањем терена. Подужни и попречни нагиби ће се извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода. За потребе одвијања пешачких кретања унутар комплекса није планирано формирање посебних стаза и површина, осим заштитних тротоара око објекта. Регулисање саобраћаја ће се извести применом стандардне хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Колски приступ и за зону Ц планирани су са коловоза саобраћајница Книћанинове и Д. Туцовића. Обзиром на специфичност садржаја предметног комплекса, предвиђено је формирање улазно-излазних прикључења, са остваривањем несметаног транзита дуж предметне парцеле и сервисних садржаја. Унутар третираног комплекса предвиђена је обрада парцеле формирањем манипулативног платоа. Функција платоа се односи на омогућавање приступа планираним објектима, остваривање манипулативних кретања и формирање површина за стационирање возила. Геометријске карактеристике платоа, облик и диспозиција били су условљени просторним ограничењима и лоцирањем планираних објеката.

Обрада саобраћајних површина је предвиђена савременим асфалтним застором на приступном путу и местима прикључења на коловозе саобраћајница Книћанинове и Д. Туцовића, док је унутар комплекса могуће извести обраду асфалтним или бетонским застором. Нивелационо решење подразумева уклапање са нивелетама планираних, односно изведених коловоза саобраћајница Книћанинове и Д. Туцовића, планираних и изведених пешачких и бициклистичких стаза, са нивелационим решењем планираних објеката и архитектонским обликовањем терена. Носивост коловозних конструкција се димензионише према планираном саобраћајном оптерећењу, а подужни и попречни нагиби ће се извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода. На местима контакта саобраћајних површина са слободним земљиштем извршиће се обрада одговарајућим стандардним ивичњацима.

За потребе стационирања возила планирано је коришћење површине унутар комплекса на делу платоа испред пословног објекта, као и изложбени објекат намењен излагању програма продаје путничких возила. Изузев изложбеног објекта, обрада површина за паркирање возила је предвиђена као јединствена, односно у склопу уређења и изградње платоа, са могућношћу функционалног диференцирања површина употребом одговарајуће хоризонталне сигнализације. Планиране саобраћајне површине намењене обављању техничких прегледа возила са свим потребним уређајима и опремом ће се извести у складу са прописима, правилницима и стандардима за обављање ове делатности. За потребе пешачких кретања унутар комплекса, поред предвиђеног коришћења комплетног платоа, планирано формирање посебних стаза на местима проласка преко зелених површина и кроз формирање заштитних тротоара око објекта. Регулисање саобраћаја ће се извести применом стандардне

хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Б.3.4. ИНФРАСТРУКТУРА

Б.3.4.1. ВОДОВОД

Снабдевање објеката водом вршиће се прикључењем на градску мрежу водовода.

Објекти на парцели 1151 ће се прикључити на улични водовод $\varnothing$ 150 у улици Книћаниновој.

Објекти на парцели 1152 и 1153 ће се прикључити на улични водовод $\varnothing$ 200 у улици С. Шемића.

У самим објектима планирају се две категорије различитих потрошача. Мокри чворови и пословном простору и унутрашња хидрантска мрежа.

Б.3.4.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење употребљивих вода из објеката на парцели 1151 решити прикључењем на уличну фекалну канализацију $\varnothing$ 500 у улици Книћаниновој.

Одвођење употребљивих вода из објеката на парцелама 1152 и 1153 решити прикључењем на уличну фекалну канализацију $\varnothing$ 250 у улици С. Шемића. За ове две парцеле је неопходно изградити део уличне канализације $\varnothing$ 250 до најближег шахта који се налази у раскрсници Книћанинове и Шемићеве улице са котом дна 74,20 мнм.

Б.3.4.3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење атмосферских вода на парцели 1151 решити прикључењем на уличну атмосферску канализацију $\varnothing$ 600 у улици Д. Туцовића и кишни колектор у улици Книћаниновој.

За комплексе на парцелама 1152 и 1153, неопходно је изградити уличну атмосферску канализацију у улици С. Шемића. Воду са кровова и платоа одвести преко олучњака и сливничких решетки у кишну канализацију.

Количину воде за прорачун рачунати са петнаестоминутном кишом интензитета 145 л/сек/ха.

Б.3.4.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Напајање ел. енергијом пословног центра „Горњи град“ у Панчеву вршиће се из постојеће ТС 20/0,4 КВ Д. Туцовића (која улази у

комплекс), у з услов који је дат у техничкој информацији број: 50.30.2—2473/3 од 26. 11. 1999. године Електродистрибуције „Панчево“ Панчево.

У поменутој информацији се тражи, с обзиром да је постојећа ТС 20/0,4 КВ Д. Туцовића, преоптерећена и да би се на њу повезали потрошачи пословног центра „Горњи град“ потребно је у непосредној близини изградити нову трафо станицу како би она преузела пола конзума од ТС Д. Туцовића.

У оквиру урбанистичког пројекта „Стари млин“ планирана је МБТС 20/0,4 КВ 630 КВА, која би могла да прихвати један део конзума ТС Д. Туцовића.

Исто тако у оквиру урбанистичког пројекта бензинске пумпе „Аеродром“ биће планирана трафо станица МБТС 20/0,4 КВ, 630 КВА, тако да ће и она примити део конзума ТС Д. Туцовића.

Б.3.4.5. ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

ТТ — ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључак пословног центра „Горњи град“ на јавну ТТ мрежу биће кабловски, за сваки комплекс посебно.

Укупна потреба за тел. прикључцима за сва три комплекса износи око 15 тел. прикључака.

Пројектима за сва три комплекса појединачно обрадиће се унутрашње ТТ инсталације као и прикључке објеката на јавну ТТ мрежу.

За прикључке објекта на јавну ТТ мрежу (изградњу ТТ привода) треба чекати проширење ТТ мреже у Горњем граду.

Б.3.4.6. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У планираним објектима на предметним парцелама које сачињавају зоне „А“, „Б“ и „Ц“, предвиђа се загревање и вентилација простора према намени, а за технолошке потребе и компримирани ваздух.

Очекивано топлотно оптерећење и потрошња горива конзумног подручја без технологије је:

	Намена	P (m2)	Q (KW)	Потрошња горива	
				Гас Nm3/h	Nm3/god.
ЗОНА „А“	А — портирница	9			
	Б — енергетски објекат	12			
	Ц — продајни салон	173	19		
	Д — производна хала	384	62		
	Е — управна зграда	86	10		
	Ф — машинска обрада	68	9		
	Г — магацин	157	16		
	Укупно зона „А“	889	139	19	20406
ЗОНА „Б“	Х — радно пословни	710	89		
	Укупно зона „Б“	710	107	14	15807
ЗОНА „Ц“	Ј — управна зграда	278	31		
	К — бифе	27	3		
	Л — салон аутомобила	82	10		
	Укупно	387	53	7	7862
	Свеукупно	1986	299	40	44075

Предметни објекти на појединим комплексима — зонама ће се обезбедити топлотном енергијом из сопствених котларница, који се планирају или у склопу објеката или као посебни грађевински објекти на парцелама. Котларнице треба да се изграде у складу са захтевима за гасне котларнице који су дефинисани важећим законским прописима. Допрема топлотне енергије од котларница до појединих потрошача на комплексима ће се вршити подземним или надземним топловодима.

С обзиром да је на овом подручју реализована гасификација, изградњом дистрибутивног гасоводног система створени су предуслови за коришћење природног гаса као основног енергента за потребе загревања простора и припрему топле санитарне воде. Изграђени дистрибутивни гасовод пролази преко предметних парцела, је је та површина у претходним планским документима егзистирала као зелена јавна површина. Из тог разлога ће бити потребно извршити измештање дистрибутивног гасовода са предметних парцела у профиле саобраћајница — улица које опасују ове комплексе.

Термоенергетски цевни водови ће се водити или подземно на мин. дубини од 0,8 м или надземно на цевним носачима, а све у зависности од намене. На местима проласка подземних цевних водова испод саобраћајница и паркинга исти ће се штитити од механичких оптерећења. На местима паралелног вођења и укрштања ових инсталација са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима обезбедиће се минимална растојања.

За посебне технолошке поступке у процесу производње, а који посредно или непосредно угрожавају човекову околину, неопходно ће бити предузимање одређених мера, тј. пројектовања посебних вентилационих система и система за пречишћавање отпадног ваздуха, воде и др., а који су прописани законом.

Б.3.5. УРЕБЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине обрадити у свему према графичком прилогу и тексту урбанистичко техничких услова за уређење слободних површина, с тим што се пројектанту оставља могућност разраде и обраде детаља.

Б.3.6. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

У оквиру Урбанистичког пројекта за к.п. бр. 1151, 1152 и 1153 урађен је план нивелације, што је дато на графичком прилогу „План саобраћајница са нивелацијом“ у Р = 1:500.

Коте терена слободних површина на грађевинским парцелама 1, 2 и 3 условљен је постојећом конфигурацијом терена, постојећим котама околних саобраћајница и наменом предметног простора.

Грађевинске парцеле у оквиру ЈП излазе на ул. Книћанинову и Димитрија Туцовића, где се коте крећу од 77,70 до 78,00 мнв и ул. С. Шемића где се коте крећу од 77,40 до 77,70 мнв.

На грађевинској парцели 1 коте су у граници од 77,85 до 77,94 мнв, на грађевинској парцели број 2 коте се крећу од 77,50

до 77,87 мнв и на трећој грађевинској парцели коте су од 77,10 до 77,60 метара надморске висине.

Б.3.7. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Сходно плану намене површина дат је план препарцелације, наиме у оквиру Урбанистичког пројекта постоје три корисника и три су различите намене коришћења земљишта, тако да је дошло до препарцелације.

Планиране три грађевинске парцеле.

Грађевинска парцела број 1 је по: положају, облику и величина идентична са кат. парцелом број 1151 док грађевинска парцела 2 формирана од целе к.п. бр. 1152 и дела к.п. бр. 1153. Остатак од к.п. бр. 1153 чини грађевинску парцелу број 3.

На плану препарцелације дате су граничне тачке грађевинских парцела и њихове координате у Гаус—Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему, на графичком прилогу број 6.

Површина грађевинских парцела број 1 износи 16 ари и 28 м², површина грађевинске парцеле број 2 износи ари и м² и грађевинске парцеле број 3 износи ари и м².

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ЗА
УП РАДНО — ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА
„ГОРЊИ ГРАД”
на парцели топ. бр. 1151, 1152 и 1153
к.о. Панчево

Број тачке	y (m)	x (m)
G1	71299.81	71209.88
G2	71299.39	71167.00
G3	71298.49	71112.24
G4	71336.57	71121.06
G5	71330.69	71145.39
G6	71325.29	71167.70
G7	71340.57	71171.43
G8	71355.14	71174.73
G9	71369.71	71178.46
G10	71362.48	71205.30
G11	71357.33	71224.42
G12	71318.01	71214.49
G13	71320.70	71203.78
G14	71320.30	71166.53
G15	71345.58	71242.98
G16	71360.30	71178.21
G17	71324.87	71170.15
G18	71325.28	71194.12
G19	71320.33	71215.07
P1	71285.58	71244.19
Тп	71361.85	71242.64
1	71282.33	71094.20
2	71321.43	71104.05

Б.4. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Б.4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Б.4.1.1. Зона А (радно-пословни центар) на парцели топ. бр. 1153

Радно пословни центар чине 7 (седам) независних објеката у концепцији формираног око манипулативног простора.

Могуће намене пословног простора у објектима.

А Портирница

- Намена објекта — пословни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 3.00 x 3.00 м
- Габаритна површина — 9.0 м²
- Укупно бруто површина — 9.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. За покривање крова користити фалцовани цреп.

В Енергетски објекат:

- Намена објекта — енергетски
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 4.00 x 3.00 м
- Габаритна површина — 12.0 м²
- Укупна бруто површина 12.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. За покривање крова користити фалцовани цреп.

С Продајни салон

- Намена објекта — пословни-продајни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П+1 (приземље + спрат)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 17.20 x 10.10 м
- Габаритна површина — 173.0 м²
- Укупна бруто површина — 263.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде стаклене обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена.

D Производна хала

- производња производа и делова од инт. техничке пластике
- Намена објекта — производни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 17.20 x 10.10 м
- Габаритна површина — 397.0 м²
- Укупна бруто површина — 397.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. За покривање крова користити фалцовани цреп. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

E Управна зграда

- административно пословање
- представништва предузећа
- пружање пословних и техничких услуга
- Намена објекта — пословни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П+1 (приземље + спрат)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 7.50 x 12.00 м
- Габаритна површина — 86.0 м²
- Укупна бруто површина — 172.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. За покривање крова користити фалцовани цреп. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

F Машинска обрада

- Намена објекта — производни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 10.25 x 6.45 м
- Габаритна површина — 68.0 м²
- Укупна бруто површина — 68.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. За покривање крова користити фалцовани цреп. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

G Магазин готових делова и израда алата

- Намена објекта — производни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 19.55 x 8.00 м
- Габаритна површина — 157.0 м²
- Укупна бруто површина — 157.0 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. За покривање крова користити фалцовани цреп. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

Табеларни приказ површина објеката:

Бр.	Објекат	Површина приземља	Бруто површ.
1.	Објекат бр. А	9,00 м ²	9,00 м ²
2.	Објекат бр. В	12,00 м ²	12,00 м ²
3.	Објекат бр. С	173,00 м ²	263,00 м ²
4.	Објекат бр. D	397,00 м ²	397,00 м ²
5.	Објекат бр. E	86,00 м ²	172,00 м ²
6.	Објекат бр. F	68,00 м ²	68,00 м ²
7.	Објекат бр. G	157,00 м ²	157,00 м ²
Укупно:		902,00 м ²	1075,00 м ²

B.4.1.2. Зона Б (радно-пословни центар) на парцели топ. бр. 1152

Предуслов за издавање УТУ за комплекс „Б” је да инвеститор затражи посебне услове од Електродистрибуције „Панчево”, с обзиром да је ту постојала ТС 35/10 КВ и на задржавање МБТС 20/0,4 КВ, 630 КВА испод планираног објекта, као и на могућност постојања неких каблова који нису снимљени у изводу Георада.

Простор зоне Б чини објекат у концепцији полуатријума развијеног око постојећег објекта. Објекат је замишљен тако да

својом формом и запремином обухвати све аспекте и програме грађевинске фирме, те тиме објашњава максималну искоришћеност површине парцеле.

- Намена објекта — радно-пословни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П+2 (приземље + 2 спрата)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 36.20 x 19.70 м
- Габаритна површина — 714.0 м²
- Укупна бруто површина — 2142.0 м²
- Обликовање и материјали: Објекат пројектовати тако да се око постојећег објекта као језгра надгради нови објекат у скелетном систему који ће својом формом доминирати. Фасаде обрадити комбинованим материјалима (стакло, метал, бетон). Обавезан је кос кров мин. нагиба 15°. Кровна конструкција је метална. За покривање крова користити покривач према тех. нормативима за дати нагиб.

Намена пословног простора у објекту:

ПРИЗЕМЉЕ

- Стакларска радионица
- Браварска радионица
- Гаража
- Магацински простор
- WC
- Котларница на гас
- Улазни простор
- Лифт

СПРАТ I

- Комора за фарбање
- Радионица за склапање
- Купатило
- Гардероба
- Кухиња
- Трпезарија
- WC за радионицу
- Мушки WC
- Женски WC
- Магацински простор

СПРАТ II

- Биро отвореног типа
- Канцеларија директора
- Сала за састанке
- Мушки WC
- Женски WC

Табеларни приказ површина објеката:

Бр.	Објекат	Површина приземља	Бруто површ.
1.	Објекат бр. Н	710,00 м ²	2142,00 м ²
	Укупно:	710,00 м ²	2142,00 м ²

Б.4.1.3. Зона Ц (радно-пословни центар) на парцели топ. бр. 1153

Планирани су објекти намењени пословању са пратећим простором.

Планирано је три објекта.

Ј Управна зграда

- Намена објекта — радно-пословни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П+1 (приземље + спрат)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 18.05 x 16.10 м
- Габаритна површина — 300.0 м²
- Укупна бруто површина — 422.0 м²
- Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. Обавезан је кос кров мин. нагиба 18° крова. За покривање крова користити покривач према тех. нормативима за дати нагиб. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

ПРИЗЕМЉЕ

- Ветробран
- Степениште
- Ходник
- Канцеларија
- Директор
- Секретарица
- WC
- Чајна кухиња
- Рачуноводство
- Регистрација возила
- Остава
- Референт
- Тех. преглед
- Хала

СПРАТ

- Степениште
- Подест
- Ходник
- Секретарица
- Сала за састанке
- Балкон
- Директор
- WC
- Предпростор
- Чајна кухиња
- Канцеларија 1
- Канцеларија 2

К Бифе

- Бифе
- Предпростор
- WC
- WC
- Намена објекта — пословни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 5.50 x 5.10 м
- Габаритна површина — 28.05 м²
- Укупна бруто површина — 28.05 м²

— Обликовање и материјали: Објекат пројектовати у скелетном систему са испуном од опекарских производа. Фасаде обрадити продужним малтерима. Обавезан је кос кров. Кровна конструкција је дрвена. Обавезан је кос кров мин. нагиба 25°. За покривање крова користити фалцовани цреп. За покривање крова користити покривач према тех. нормативима за дати нагиб. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

L Салон аутомобила

- Намена објекта — пословни
- Карактер објекта — сталан
- Спратност објекта — П (приземље)
- Грађевинска линија — према графичком прилогу бр. 4
- Габарит објекта — 12.44 x 10.46 м
- Габаритна површина — 82.00 м²
- Укупна бруто површина — 82.00 м²

— Обликовање и материјали: Фасаде обрадити комбинованим материјалима (стакло, метал). Обавезан је кос кров мин. нагиба 15°. Кровна конструкција је метална. За покривање крова користити покривач према тех. нормативима за дати нагиб. Изглед објекта дат је у графичком прилогу.

Табеларни приказ површина објеката:

Бр. Објекат	Површина приземља	Бруто површ.
1. Објекат J	300,00 м ²	422,00 м ²
2. Објекат K	28,00 м ²	28,00 м ²
3. Објекат L	82,00 м ²	82,00 м ²
Укупно:	410,00 м ²	532,00 м ²

Б.4.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕБЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Колски приступ за зону А извести са планираног коловоза саобраћајнице С. Шемића, како је приказано на приложеној урбанистичкој диспозицији. Прикључак извести у ширини од 5,0 м за функционисање десних уливно-изливних праваца. Застор на делу прикључка обрадити асфалтом, носивост димензионисати према планираном саобраћајном оптерећењу и ивично обрадити полупречницима одговарајућих хоризонталних кривина. Подужне и попречне нагибе извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода и нивелационо уклопити прикључење са планираном котом нивелете коловоза саобраћајнице С. Шемића, kotaма планираних саобраћајних површина, планираних објеката и архитектонским обликовањем терена.

Унутар зоне А извести плато са застором од асфалта, или бетона. Носивост платоа димензионисати према планираном саобраћајном оптерећењу, уважавајући потребе манипулативних кретања меродавне категорије возила и стационирања истих. Подужне и попречне нагибе извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода и нивелационо уклопити са нивелационим решењем прикључења на коловоз саобраћајнице С. Шемића, нивелационим решењем планираних објеката и архитектонским обликовањем терена. На контакту платоа са слободним површинама могућа је обрада стандардним колским ивичњацима. За потребе стационирања возила користити расположиве делове платота, са облежавањем паркинг места хоризонталном саобраћајном сигнализацијом. Регулисање саобраћаја на месту прикључења и по потреби унутар комплекса извести применом стандардне хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Колски приступ за зону Б извести са коловоза саобраћајнице Д. Туцовића, како је приказано на приложеној урбанистичкој диспозицији. Прикључак извести у ширини од 6,0 м и обрадити савременим асфалтним застором. Носивост димензионисати према планираном саобраћајном оптерећењу и ивично обрадити полупречницима одговарајућих хоризонталних кривина. Подужне и попречне нагибе извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода и нивелационо уклопити прикључење са нивелетом коловоза саобраћајнице Д. Туцовића, kotaма постојећих и планираних саобраћајних површина, планираних објеката и архитектонским обликовањем терена. Регулисање саобраћаја на месту прикључења извести применом стандардне хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Колске приступе за зону Ц, извести са коловоза саобраћајница Книћанинове и Д. Туцовића, како је приказано на приложеној урбанистичкој диспозицији. Прикључке извести са ширинама од 6,0 м и обрадити савршеним асфалтним застором. Носивост димензионисати према планираном саобраћајном оптерећењу. Подужне и попречне нагибе извести у складу са решењем одвојења атмосферских вода и нивелационо уклопити прикључење са нивелетама коловоза саобраћајница Д. Туцовића и Книћаниновом, котима постојећих и планираних саобраћајних површина, планираних објеката и архитектонским обликовањем терена.

Унутар зоне Ц, извести манипулативни плато, са обрадом застора асфалтом или бетоном. Носивост платоа димензионисати према планираном саобраћајном оптерећењу, уважавајући потребе манипулативних кретања меродавне категорије возила и стационирања истих. Подужн и попречне нагибе извести у складу са решењем одвојења атмосферских вода и нивелационо уклопити са нивелационим решењем прикључења на коловоз саобраћајница Д. Туцовића и Книћанинове, нивелационим решењем планираних објеката и архитектонским обликовањем терена. На контакту платоа са слободним површинама могућа је обрада стандардним колским ивичњацима.

За потребе стационирања возила користити расположиве делове платоа, са обележавањем паркинг места хоризонталном саобраћајном сигнализацијом. Планиране саобраћајне површине намењене обављању техничког прегледа возила са свим потребним уређајима и опремом, односно изградњу укупног канала, приступа каналу и потребних манипулативних површина извести у складу са прописима, правилницима и стандардима за обављање ове делатности. По ободу планираног објекта управне зграде и на местима повезивања и остваривања приступа објекту са платоа извести пешачке стазе ширине 1,5 м. Стазе обрадити бетонским, или асфалтним застором и носивост димензионисати за лако саобраћајно оптерећење. Подужне и попречне нагибе стаза извести у складу са решењем одвојења атмосферских вода и извршити њихово нивелационо уклапање са коловозом платоа, планираним нивелационим решењем објеката и архитектонским обликовањем терена. Регулисање саобраћаја на местима прикључења и по потреби унутар

комплекса извести применом стандардне хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Приликом обраде свих третираних зона, пројектант — инвеститор је дужан да се придржава важећих закона, прописа, правилника, стандарда и норматива који регулишу изградњу објеката ове врсте.

Б.4.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА

Б.4.3.1. УСЛОВИ ЗА ВОДОВОД

Трасе су дате синхрон планом инсталација. Минимална дубина полагања цевовода у комплексу је 0,8 м. Начин прикључења корисника и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

Б.4.3.2. УСЛОВИ ЗА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Трасе су дате синхрон планом инсталација. Минимална дубина полагања цевовода у комплексу је 0,8 м. Дубину уклапања ускладити са укрштањима осталих инсталација али тако да канализација буде најдубља. Начин прикључења корисника и посебне услове за пројектовање и грађење канализације прописује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

Б.4.3.3. УСЛОВИ ЗА АТМОСФЕРСКУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Трасе су дате синхрон планом инсталација. Минимална дубина полагања цевовода је 0,8 м. Начин прикључења корисника и посебне услове за пројектовање и грађење атмосферске канализације прописује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

Б.4.3.4. УСЛОВИ ЗА ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Напајање пословног центра „Горињ град” електричном енергијом вршиће се из постојеће ТС „Д. Туцовића” (која се налази у оквиру комплекса пословног центра), али уз услов да се она растерети, односно да се у суседним блоковима изгради нова трафо станица МБТС 630 КВА, 20/0,4 КВА.

Инвеститор, односно инвеститори су обавезни да сразмерно електричном оптерећењу учествују у изградњи нове трафо станице.

Постојећа МБТС у комплексу „Б” би се задржала у оквиру објекта.

Изградња нове трафо станице у суседним блоковима биће предмет посебних услова.

Начин прикључења потрошача из пословног објекта „Горњи град” биће дефинисан електроенергетском сагласношћу Електродистрибуције „Панчево” Панчево, по постојећим трасама.

Комплекс „Ц” би се напајао по постојећој траси 20 КВ-тног вода, комплекс „Б” директно с обзиром да се у њему налази постојећа ТС и комплекс „А” по постојећој траси ваздушне мреже.

Већ изграђени објекат Л (салон аутомобила) у комплексу Ц на једном месту угрожава постојећи 20 КВ-тни кабл па би инвеститор на основу услова Електродистрибуције „Панчево” Панчево морао да уради мах. заштиту, за те каблове.

Инвеститор, односно пројектант комплекса „Б” је дужан да затражи посебне услове од Електродистрибуције „Панчево” с обзиром на чињеницу да је ту постојала ТС 35/10 КВ и на задржавање МБТС 20/0,4 КВ, 630 КВА испод планираног објекта.

Б.4.3.5. УСЛОВИ ЗА ПТТ МРЕЖУ

Пројектима обрадити унутрашње ТТ инсталације за сва три комплекса појединачно, као и прикључке за јавну ТТ мрежу, које треба завршити испред објеката.

Сами приводи на јавну ТТ мрежу биће предмет посебних услова, с обзиром да треба чекати проширење ТТ мреже у Горњем граду.

Б.4.3.6. УСЛОВИ ЗА ТЕРМОЕНЕРГЕТИКУ

У предметним објектима на парцелама радно пословних комплекса предвидети загревање и вентилацију простора према намени. За посебне нечисте технолошке процесе у производњи извести посебне заштитне системе (ПП заштита, заштита ваздуха, воде) у складу са законским прописима.

Предметне објекте на овим комплексима обезбедити топлотном енергијом из сопствених котларница. Котларнице сместити у посебне објекте или посебне издвојене просторе у оквиру објеката хала, димензија таквих да се у њих може сместити опрема котларнице за коначан капацитет, односно за топлотни конзум коначне фазе изградње комплекса. Просторе новопланираних котларни-

ца прилагодити захтевима за гасне котларнице који су дефинисани важећим законским прописима.

Допрема топлотне енергије од котларница до појединих потрошача на комплексима вршити подземним или надземним топлотним дима.

Предуслов за изградњу објеката на комплексима „А” и „Ц” је укидање, односно измештање постојећег дистрибутивног гасовода који пролази преко предметних парцела и угрожена му је безбедна функција (неки објекти су већ и изграђени на овом гасоводу). Из тог разлога је неопходно изградити дистрибутивни гасовод у профили ободних саобраћајница, у јавној површини који треба да преузме функцију затварања прстена дистрибутивног гасовода и омогућава прикључење планираних објеката.

Напајање појединих корисника извести преко прикључних гасовода и мерно регулационих сетова — станица из дистрибутивног гасовода. Мерно регулационе станице извести као самостојеће или изнимно на фасадама, а све у складу са законским и сигурносним могућностима.

Термоенергетске цевне водове водити или подземно на мин. дубини од 0,8 м или надземно на цевним носачима, а све у зависности од намене и сигурносних разлога. На местима проласка подземних цевних водова испод саобраћајница и паркинга исте штитити од механичких оптерећења. На местима паралелног вођења и укрштања ових инсталација са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима обезбедити минимална растојања, а по потреби их и заштитивати.

Сва опрема и елементи планираних машинских инсталација морају бити од одговарајућег квалитета и атестирани у складу са параметрима рада, техничким нормативима и стандардима.

Б.4.4. УСЛОВИ ЗА УРЕБЕЊЕ СЛОБОДНИХ И НЕИЗГРАБЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило решити у оквиру комплекса, а избор култура у сарадњи са пројектантом хортикултурних површина.

Б.4.5. УСЛОВИ ЗА ОГРАБИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

У складу са просторном концепцијом и наменом објекта оградивање парцеле није планирано.

Б.5. УСЛОВИ ЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ

Услови за препарцелацију могу се издати за овакву грађевинску парцелу посебно (по корисницима земљишта).

На основу плана препарцелације дати услови за препарцелацију грађ. парцела 2 и 3 од к.п. бр. 1152 и 1151, док је к.п. бр. 1151 идентична грађ. парцели број 1, на основу задатих граничних тачака које дефинишу поменуте грађевинске парцеле, чије су координате дате у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

На основу задатих геодетских елемената урадити пројекат обележавања и исти пренети на терен, тј. извршити обележавање грађ. парцела на терену и новонастале промене спровести у катастру на геодетским плановима и катастарском оперативном и земљишној књизи.

Б. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕБЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У границама комплекса урбанистичког пројекта не постоје објекти у режиму заштићених културно-историјских објеката.

Б.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За производно-пословне комплексе „Динопласта“ и „Про Баната“ због природе делатности које се планирају и међусобне близине треба изградити интегралну „Анализу утицаја објеката, односно радова на животну средину“ („Службени гласник РС“ бр. 61/92) при чему се претходна анализа утицаја производног погона на заштиту животне средине, као и сагласности надлежног Министарства, мора обезбедити пре издавања урбанистичко-техничких услова.

Сви комплекси обухваћени планом не смеју спољним изгледом и распоредом да нарушавају постојећи изглед улица у којима се налазе. У њима не смеју да се врше делатности које могу угрозити животну средину или је загађивати изнад прописаних утврђених граница (нпр. прање аутомобила, камиона и камионских цистерни споља и изнутра, одлагање старих пнеуматика и хаварисаних аутомобила, паркирање шлепера камионских цистерни итд. у „Ауто Зокију“, одлагање или спаљивање нуспродуката и шкарта из производње пластике и др. у „Динопласту“).

Међусупратне конструкције, преградне зидове, а нарочито спољне фасадне зидове према стамбеном подручју треба додатно изоларовати од буке.

Утемељење евентуалних уређаја који стварају вибрације, као што су компресори,

стругови, глодалице и др. машине, треба извести „еластично“ на темељима самцима.

Уколико бука на границама комплекса према стамбеној зони дању прелази ниво од 55 дБ а ноћу 45 дБ, нужно је предузети одговарајуће изолационе, апсорбционе и техничке мере заштите и засадити дрворед и високо растине. Ако бука из комплекса на границама према улицама Книћаниновој, Димитрија Туцовића и Светозара Шемића прелази ниво од 65 дБ у току дана, а 55 дБ у току ноћи, такође се морају применити поменуте мере заштите укључујући садњу дрвореда, група зеленила и брзорастуће живе оgrade.

Потребно је читаво подручје обухваћено урбанистичким пројектом обогатити зеленилом (травњацима, дрворедима, групама зеленила) које ће естетски, визуелно, еколошки оплеменили простор, унапредити услове рада и укупан радни амбијент, побољшати микроклиму и општи утисак простора.

Сва три пословна комплекса треба да буду прикључена на комуналну инфраструктуру (водовод, фекална и кишна канализација, гасовод и др.).

Б.6.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТВА

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном урбанистичким пројектом потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебелина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), све у складу са позитивним законским прописима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Угроженост од пожара је лимитирана погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно безбедношћу приступа свим објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о пожару („Службени гласник РС“ број 37/83) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“ број 39/91).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранских инсталаци-

ја, које ће бити правилно распоређене и правилно уземљене.

За потребе заштите од ратних дејстава у објекту школе предвидети склониште. Капацитет и друге техничке мере уградити у посебним урбанистичко-техничким условима.

Б.6.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У предметном простору нису евидентирани никакви објекти културе ни делови природе који би имали својства споменика и које би требало заштити. Уколико се приликом земљаних и грађевинских радова такви садржаји открију, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

Б.6.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном УП-ом треба при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, кота подземних вода, јачина могућих земљотреса и сл.) све у складу са позитивним законским прописима.

Угроженост од пожара је лимитирана погодним распоредом објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаливих материја за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступас вим објектима у случају потребе и др.

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранских инсталација, које ће бити правилно распоређене и правилно уземљене.

Улаз у комплекс мора бити контролисан од стране портирске службе.

За овај простор не постоје посебни услови од интереса за народну одбрану и заштиту које прописују надлежни органи.

Б.7. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Јавне саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеном урбанистичким про-

јектом (коловози, пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС” број 18/97).

Б.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Након усвајања Урбанистичког пројекта од стране Скупштине општине Панчево, а на начин и по поступку предвиђених законом и актима о изради УП-а, предузимају се следећи поступци:

- Израда Урбанистичко-техничких услова
- Прибављање урбанистичких дозвола
- Формирање парцела на терену
- Промена намене земљишта
- Израда пројектно-техничке документације
- Прибављање урбанистичке и других сагласности на техничку документацију
- Прибављање грађевинске дозволе
- Прибављање употребне дозволе
- Уређење и комунално опремање комплекса, што подразумева:
 - Изградњу водовода
 - Изградњу канализације
 - Изградњу електроенергетске и ПТТ мреже
 - Изградњу коловоза, тротоара и паркинга
 - Озеленавање.

Ц. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат се оверава печатом Скупштине општине Панчево и потписом председника Скупштине општине.

По један оверен примерак пројекта чува се у архиви Скупштине општине Панчево, Општинској управи Панчево, документацији Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево и Историјског архива Панчево и не може се износити ван службених просторија.

Оригинали графичких прилога Пројекта чувају се у документацији Јавног предузећа

„Дирекција за изградњу и уређење Панчево“
Панчево.

Текстуални део пројекта објављује се у
„Службеном листу општине Панчево“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-57/2001

Панчево, 22. јун 2001. године

ПОДПРЕДСЕДНИК
Предраг Патић, с. р.

157

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПОСЛОВНО— ПРОИЗВОДНОГ КОМПЛЕКСА БАНАТСКИ БРЕСТОВАЦ

На основу чл. 27, 35. и 37. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС“ бр. 44/95 и 16/97) и члана 33. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево број 2/2001) и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-производног комплекса на парцели топ. бр. 6598/2 К.О. Банатски Брестовац у Банатском Брестовцу („Службени лист општине Панчево“ број 14/99), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 22. јуна 2001. године, донела је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ КОМПЛЕКСА НА ПАРЦЕЛИ топ. бр. 6598/2 К.О. БАНАТСКИ БРЕСТОВАЦ У БАНАТСКОМ БРЕСТОВЦУ

Урбанистички пројекат за изградњу пословно-производног комплекса на парцели топ. бр. 6598/2 К.О. Банатски Брестовац у Банатском Брестовцу (у даљем тексту: Урбанистички пројекат). Урбанистички пројекат се ради за токажију радног комплекса са леве стране локалног пута Панчево — Банатски Брестовац.

Урбанистички пројекат садржи:

- I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ
- II. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
- III. УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ
- IV. УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКО ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА
- V. ГРАФИЧКЕ ПРИЛОГЕ
- VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

ПРИЛОГ: Документација о припремању и доношењу Урбанистичког пројекта.

I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ ОСНОВ

Урбанистички пројекат је урађен на основу чланова 27, 35. и 37. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник Републике Србије“ бр. 44/95 и 16/97) и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-производног комплекса на парцели топ. бр. 6598/2 К.О. Банатски Брестовац у Банатском Брестовцу („Службени лист општине Панчево“ број 14/99).

2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде урбанистичког пројекта је обезбеђење урбанистичке документације, како би се на овом подручју изградио производни комплекс уз поштовање законима прописаних норми и процедура.

3. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА И ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈЕ урбанистичког пројекта обухвата површину од ————— која се простире лево од локалног пута Панчево — Банатски Брестовац и обухвата катастарску парцелу број: 6598/2 и део 6599 К.О. Банатски Брестовац, општина Панчево. Комплекс је од границе насеља Банатски Брестовац удаљен око 1000 метара, а осим локалног пута који га тангира са југоисточне стране, са северозападне га тангира пољски пут (парцела топ. бр. 6650), са кога ће се и даље моћи несметано опслуживати околне парцеле обрадивог пољопривредног земљишта.

Опис границе подручја обухваћеног урбанистичким пројектом:

Границе простора обухваћене урбанистичким пројектом геодетски су дефинисане преломним тачкама од Г1 до Г4 које иду у смеру казаљке на сату, чије су координате дате у Гаус—Кригеровој пројекцији у метарском систему.

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Број тачке	Y (м)	X (м)
Г1	83 819.74	54 512.35
Г2	83 904.74	54 475.82
Г3	83 892.38	54 421.98
Г4	83 829.93	54 448.91

Укупна површина обухваћена границом комплекса износи 43 ара 38 м²

4. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ И ПРАВНИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА

На овом простору нема стечених обавеза. Катастарске парцеле број 6598/2 и 6599 К.О. Банатски Брестовац, општина Панчево, приватно су власништво инвеститора. Воде се као пољопривредно земљиште, њиве треће класе и налазе се ван границе постојећег граничног подручја.

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

Овај комплекс се налази ван граница Урбанистичког плана насеља Банатски Брестовац.

6. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

6.1. Саобраћајно-географски положај комплекса

Радно-пословни комплекс лоциран је југоисточно од центра Панчева на кат. парцели топ. бр. 6598/2 и део 6599 К.О. Банатски Брестовац.

У односу на трасу локалног пута Л—1, деоница Панчево — Банатски Брестовац, гледано из правца Панчева према Банатском Брестовцу, комплекс се налази са леве стране.

Од центра насељеног места Банатски Брестовац комплекс је удаљен око 1,58 км, а од центра Панчева око 22,42 км. Од границе постојећег граничног реона Банатског Брестовца удаљење износи око 0,95 км.

6.2. Постојећа намена површина

Катастарска парцела топ. бр. 6598/2 и део 6599 К.О. Банатски Брестовац је обрадиво пољопривредно земљиште, њива треће класе и налази се ван границе грађевинског земљишта насеља Банатски Брестовац.

Некатегорисани пољске пут који се улива у пут Панчево — Банатски Брестовац и даље ће остати и у првобитној функцији за опслуживање околних обрадивих пољопривредних парцела. Са две стране комплекс се граничи са обрадивим пољопривредним земљиштем, са југоисточне стране тангира га локални пут Панчево — Банатски Брестовац, а са северозападне некатегорисани пољски пут. Најближи стамбени објекти се налазе у насељу и удаљени су 1000 м.

6.3. Постојећа нивелација терена

Терен је равничарски и налази се на коти од 77,50 метара надморске висине. Подземне воде су на око 2,5 м дубине.

6.4. Постојеће стање супраструктуре

На овом простору нема никаквих изграђених објеката, а нису евидентирани ни остаци ранијих култура.

6.5. Постојеће стање инфраструктуре

6.5.1. Саобраћај

Радно-пословни комплекс смештен на парцели топ. бр. 6598/2 К.О. Банатски Брестовац тангира трасе постојећих путева, и то: са југоисточне стране траса локалног пута Л—1, деоница Панчево — Банатски Брестовац (парцела топ. бр. 6730/1) и са северозападне стране траса пољског-атарског пута (парцела топ. бр. 6650).

Локални пут Л—1 има коловоз укупне ширине 5,5 м изграђен од ситне коцке у ширини од 0,4 м и симетричним проширењем коловоза од турске калдрме $2 \times 0,75 = 1,50$ м ширине. Банкине су земљане и стабилизационе, ширине по 1,5 м. У односу на терен пут је изграђен у плитком насипу и издигнут око 1,0 м од терена.

Пољски-атарски пут на прикључку са локалним путем Л—1 има изграђено отресилиште дужине око 10,0 м и 3,0 м ширине од турске калдрме, док је остали део неизграђен.

На парцели намењеној за изградњу комплекса нема изграђених саобраћајних површина.

Одвод атмосферске воде са коловоза пута Л—1 решен је отвореним земљаним каналима.

6.5.2. Електроинсталације

Поред пословно производног комплекса Банатски Брестовац не постоји нисконапонска мрежа, али са друге стране пута Панчево — Банатски Брестовац постоји далековод 20 KV, па постоји могућност да се у комплексу објекта изгради СТС (стубна графо станица).

6.5.3. ТТ инсталације

Поред комплекса пролази оптички кабл Панчево — Ковин, а преко комплекса пролази ваздушни ТТ вод на дрвеним стубовима.

7. ПРОГРАМ БУДУЋИХ КОРИСНИКА ПРОСТОРА

На овом комплексу инвеститор жели да сагради производни објекат са пратећим садржајима намењен за производњу премаза, лепила, маса за грађевинарство (премази за заштиту и декорацију унутрашњих и спољ-

них зидова) и пасту за заштиту обуће и производа од коже.

II. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕБЕЊА ПРОСТОРА

С обзиром на облик, величину и положај парцеле у односу на прилазну саобраћајницу као и технолошке потребе, планирано је сажамање садржаја (производни објекат „БЛОК“ система) и развијање по ширини комплекса.

2. КОНЦЕПЦИЈА ОПРЕМАЊА ИНФРАСТРУКТУРОМ

2.1. Снабдевање водом

Снабдевање водом комплекса санитарном, технолошком и противпожарном водом вршиће се из насељеног водовода прикључењем на ВАЦ 200 према графичком прилогу.

2.2. Канализација комплекса

Одвођење употребљених санитарних и технолошких вода вршиће се посредством бетонске двокоморне септичке јаме и упојног бунара, лоцираних унутар комплекса према графичкој диспозицији. Према технолошкој шеми технолошке отпадне воде су неутралне без органских састојака и уз претходено таложење могу се упустити у септичку јаму санитарних отпадних вода.

2.3. Атмосферске воде

Атмосферско де са крова објекта и бетонских платоа погодном нивелацијом одвешће се у околне зелене површине.

2.4. Електроинсталације

2.5. ПТТ мрежа

2.6. Термоенергетика

У планираним објектима предвиђа се загревање и вентилација простора у складу са захтевима прописаним законском регулативом, а према намени простора и технолошким захтевима.

За посебне технолошке поступке у процесу производње, а који посредно или непосредно угрожавају радну и животну средину, морају се предузети одређене заштитне мере, односно морају се планирати посебни вентилациони системи са системима за пречишћавања отпадног ваздуха (локална вентилација), а све у складу са важећим законским прописима.

До евентуалне изградње гасификације овог подручја тј. до обезбеђивања могућности коришћења гаса, користиће се енергент који из еколошких, хигијенских и економских разлога највише одговара и најмање загађује околину.

Загревање ће се вршити или локалним пећима по просторијама или централним системом загревања. Централни систем загревања захтева формирање посебне котларнице у склопу планираног енергетског блока, која у грађевинском смислу треба да буде изградњена у складу са захтевима за гасне котларнице, без обзира што ће се у почетку користити друго гориво. Складиштење течног горива је предвиђено у подземним резервоарима ван објекта у непосредној близини котларнице.

Термоенергетски цевни водови ће се водити или подземно (на мин. дубини од 0,8 м) или подземно на цевним носачима (самостојећим или на фасадама објекта).

У случају да се реализује изградња гасификације овог подручја, планира се прикључак преко посебне МРС (мерно регулационе станице или сета) који ће бити постављен као самостојећи или на одговарајућој фасади објекта, а све у складу са законским и сигурносним условима и могућностима.

Очекивано топлотно оптерећење конзумног подручја без технологије је:

Назив	P (m ²)	Q (KW)	Лако лож уље			Гас — евентуално	
			I/h	I/god.	m ³ /mes.	Nm ³ /h	Nm ³ /god.
Производни погон	240	23	2.9	3212	0,54	3.1	3393
Администрација	180	20	2.6	2810	0,47	2.7	2969
А Производни објекат	420	43	5.5	6022	1.00	5.8	6361
Б Управна зграда	120	13	1.7	1874	0.31	1.8	1979
Ц Портирница	8	1	0.1	152	0.03	0.1	160
Свеукупно	548	58	7.3	8048	1.34	7.7	8500

3. НАМЕНА ПОВРШИНЕ

Радно пословни комплекс је окружен саобраћајницама и пољопривредним земљиштем. Сам комплекс је подељен на производни део, манипулативну површину под зеленилом. Ван границе комплекса на делу јавне површине смештен је паркинг простор.

4. НАМЕНА ОБЈЕКТА

У првој фази предвиђена је изградња производне хале БЛОК типа. У приземном, већем делу објекта ће се одвијати комплетна производња (у две технолошке целине), са производним деловима, магацинима сировина и готових производа и енергетским просторима површине око 450 м², док је други, спратни део објекта у приземљу, намењен лабораторијама, гардеробама са санитарним чвором, кухињи и ресторану, а на спрату администрацији (око 180 м²).

У другој фази предвиђена је изградња управне зграде са канцеларијама, чајном кухињом, простором за обедовање запослених, пратећим санитарним и магацинским просторима и мањим складиштем готових производа бруто површине око 300 м², као и портирнице бруто површине око 6 м².

5. БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Прва фаза:

Производна хала	450 м ²
Пратећи садржаји са лабораторијом	100 м ²
Администрација	100 м ²
Укупно прва фаза	650 м ²

Друга фаза:

Управа и администрација	150 м ²
Складиштење готових производа	150 м ²
Портирница	6 м ²
Укупно друга фаза	306 м ²

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина комплекса	4358,00 м ²
Укупно под објектима бруто (550,00 + 150,00 + 6,00)	706,00 м ²
Бруто развијена површина објекта (650 + 300 + 6)	956,00 м ²
Површина коловоза и манипулативних површина	1041,00 м ²
Површина тротоара	152,00 м ²
Зелене површине	2527,00 м ²
Коефицијент изграђености	0,23
Степен искоришћености земљишта	15%
Степен искоришћености земљишта (и саобраћајница)	42%

Коефицијент изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих етажа корисног простора површине парцеле ни зноси 0,23.

Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектима и површине грађевинске парцеле у овом случају целог комплекса и износи 15%. Можемо представити степен коришћености, односно покривености земљишта узимајући у обзир и манипулативне површине и саобраћајнице нон да степен искоришћености земљишта износи 42%, што је испод максимума за пословне и индустријске објекте који износи 70%.

6. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом гдес у дате грађевинске линијес вих објекта котиране како од осовина саобраћајница, тако и од регулационе линије.

Нивелационо решење је у највећој мери прилагођено постојећој топографији терена, постојећим и планираним саобраћајницама.

Коте на локалном путу Панчево — Банатски Брестовац остају непромењене и износе 78,25 мм на месту пресека са осовином пољског пута, 78,45 мм у осовини прикључка за комплекс. На пресеку осовине прилазне саобраћајнице и регулационе линије парцеле, планирана кота износи 77,70 мм.

Терен јес коро раван, у благом паду је од пољског и локалног пута ка дубини комплекса.

Коте нивелета и комплекса дате су на графичком прилогу број 4. План саобраћаја и нивелације.

7. ПАРЦЕЛАЦИЈА

План парцелације дат је на графичком прилогу, број 8.

План парцелације

У првој фази грађевинска парцела ће бити идентична катастарској парцели 6598/2 К.О. Банатски Брестовац.

У другој фази од целе парцеле топ. бр. 6598/2 и дела к.п. бр. 6599 К.О. Банатски Брестовац планирас е грађевинска парцела број један. Остатак од катастарске парцеле број 6599 и даље ће се користити као пољопривредно земљиште.

Грађевинска парцела број један излази на локални пут ширином фронта од 68,01 м,

а дубина арцеле износи 64,25 м. Парцела има облик трапезоида површине 43 ара 58 м².

Грађевинска парцела дефинисана је координатама граничних тачака које су дате у Гаус—Кригеровој пројекцији.

III. УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1. ОБЈЕКТИ СУПРАСТРУКТУРЕ

Испројектовати и изградити у првој фази производну халу на постојећој парцели топ. бр. 6598/2 К.О. Банатски Брестовац у складу са важећим прописима према следећем програму:

Производња премаза и лепила	300 м ²
Складиште чврстих си ровина	70 м ²
Складиште течних сировина	70 м ²
Складиште готових производа	70 м ²
Енергетика и одржавање	40 м ²
Укупно производна хала	450 м ²
Пратећи садржаји са лабораторијом	100 м ²
Администрација	100 м ²
Укупно цео објекат	650 м ²

У другој фази испројектовати и изградити управну зграду са складиштем готових производа и портирницу према следећем програму:

Управа и администрација	150 м ²
Складиште готових производа	150 м ²
Портирница	6 м ²
Укупно друга фаза	306 м ²

2. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

2.1. УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Радно пословни комплекс прикључује се на трасу постојећег локалног пута Л—1. Прикључак се изводи усправно на осовину пута Л—1, а ширина коловоза прикључка пута је 5,0 м.

Унутар радно-пословног комплекса саобраћај је решен на принципу ортогоналности са једносмерним одвијањем саобраћаја.

Основна ширина коловоза интерних саобраћајница је 4,0 м. На основу потреба и технолошког процеса за непосредан приступ епроеизводном објекту т. хали са јужне и северне стране извршена су одговарајућа проширења због претоварног транспорта. Пешачки приступ производној хали и администра-

тивно-пословном објекту дати су непосредно са коловоза пешачким стазама.

Интерни паркинг простор дат је унутар комплекса за паркирање путничких аутомобила. Капацитет паркинга је 8 паркинг места са управним системом паркирања, а паркинг места су стандардна 2,5 x 5,0 м. Приступ паркингу је са интерне саобраћајнице, како је то приказано на графичком прилогу.

У првој фази ће се градити само паркинг и приступна саобраћајница, како је дато у графичком прилогу.

Планиране саобраћајне површине пројектују се за максимални осовински притисак од 10 т (11,5 т). Коловозни застор је асфалтни или цемент — бетонски. Минимални полупречници окретања планирани су за тешка теретна возила дужине 12,0 м. Попречни нагиби су једноструки са 2 — 2,5% нагиба. Подужне нагибе ускладити са планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем атмосферске канализације.

Пешачке стазе (приступ објектима) могу бити асфалтне или цемент — бетонске.

За дато саобраћајно решење и организацију саобраћаја пројектом дати решење саобраћајне сигнализације (хоризонталне и вертикалне).

При пројектовању и извођењу датих саобраћајних површина придржавати се важећих закона, правилника, ЈУ стандарда, норматива и правила струке за ову врсту објеката.

2.2. УСЛОВИ ЗА ВОДОВОД

Прикључак на насељску водоводну мрежу пројектоваће се и градити према условима ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево.

2.3. УСЛОВИ ЗА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Објекти за одвођење употребљених вода пројектоваће се и градити према важећим техничким прописима за ту врсту објектата.

2.4. УСЛОВИ ЗА АТМОСФЕРСКУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Погодном нивелацијом терена и отвореним каналима у оквиру комплекса одвести атмосферску воду водећи и при том рачуна да се не угрозе суседне парцеле и саобраћајнице.

2.4. УСЛОВИ ЗА ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

На основу техничке информације број 5.30.2-148 од 31. јануара 2000. године од стране Електродистрибуције „Панчево“ Панчево

за потребе фабрике за производњу хемијских производа у Банатском Брестовцу, треба изградити СТС (стубну трафо станицу).

Трафо станицу 20/0,4 KVA, 100 KVA лоцирати како се види на графичком прилогу.

Трафо станицу прикључити ваздушно на далековод за Банатски Брестовац, како се то види на графичком прилогу, а на основу услова Електродистрибуције „Панчево“ Панчево.

Напајање објекта вршити из поменутих трафо станице кабловски.

Јавну расвету у комплексу урадити помоћу одговарајућих канделаберских светиљки, а каблове јавне расвете водити заједничком трасом са нисконапонским кабловима.

При паралелном вођењу и укрштању ове инсталације са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа.

2.5. УСЛОВИ ЗА ТТ МРЕЖУ

Урадити ТТ инсталације у самом објекту и исвести изван објекта, како се види на графичком прилогу.

Сам ТТ привод радиће се по траси, како је то дато на графичком прилогу, а и по траси оптичког кабла.

Сама тачка прикључка одредиће се условима Телекома — Србија РЈ „Панчево“ Панчево.

2.7. УСЛОВИ ЗА ТЕРМОЕНЕРГЕТИКУ

У предмтним објектима пословно-производног комплекса предвидети загревање и вентилацију простора према намени.

Загревање вршити или локалним пећима по просторијама или централним системом загревања. За централни систем загревања, котларницу сместити у сам објекат, у склопу енергетског блока, уз испоштовање услова за гасне котларнице, што ће дати могућност коришћења и гасовитог горива када се за то буду створили предуслови. Као основни енергент у садашњим условима користити лако-лож уље које из еколошких, хигијенских и економских разлога највише одговара и најмање загађује околину у одсуству гасовитог горива. За складиштење течностног горива — лаког тог уља (за минималну тромесечну залиху) изградити прописни подземни резервоарски простор ван објекта у непосредној близини котларнице.

Извести вентилационе системе радних просторија тако да поред заштите радника од појаве прашине унутар погона извршити и филтрирање излазних честица у отпадном

ваздуха, уградњом одговарајућих филтера у системима локалне и опште вентилације.

Начином уградње и самим избором машинске опреме обезбедити да погони у експлоатацији раде са минималном буком.

Ако се буде реализовала гасификација овог подручја, објекти ће се моћи гасификовати. У том случају је потребно изградити прикључни гасовод са посебном МРС који се може поставити или као самостојећи или као полуукопани на фасади објекта, а све у складу са законским прописима и сигурносним условима.

Термоенергетске цевне водове водити или подземно (на мин. дубини од 0,8 м) или надземно на цевним носачима (самостојећим или на фасадама објекта). На местима проласка подземних цевних водова испод саобраћајница и паркинга исте штитити од механичких оптерећења. Надземне цевне водове водити на сигурносној висини у зависности од услова окружења. На местима паралелног вођења и укрштања ових инсталација са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима обезбедити минимална растојања.

Сва опрема и елементи планираних термо машинских инсталација морају бити одговарајућег квалитета и атестирани у складу са параметрима рада, техничким нормативима и стандардима.

2.8. УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Приликом подизања зелених површина водити рачуна о избору врста у складу са условима средине и условима окружења. Акценат ставити на листопадно растиње.

Формирати веће травне површине окружене наизменично жбуњем и солитерним стаблима. Четиначе користити на деловима где је потребна визуелна или звучна изолација. Применити све неопходне мере садње и неге.

2.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

Придржавати се мера заштите предвиђене у елаборату „Претходна анализа утицаја на животну средину погона за производњу хемијских производа (премаза, лепила и маса за грађевинарство као и премаза, лепила и пасте за кожу и обућу)” на коју је дата сагласност Министарства за заштиту животне средине број 353-02-366/2000-02 од 5. маја 2000. године датом у Документацији.

Придржавати се мера за заштиту од пожара предвиђених у елаборату и условима МУП РС Секретаријату у Панчеву број

02-217-145/2000 од 21. фебруара 2000. године датим у Документацији.

2.10. УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Поступити према условима Завода за заштиту споменика културе број 16/2 од 11. фебруара 2000. године датим у Документацији.

3.0. УСЛОВИ ЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ

Формирати грађевинску парцелу број 1 према датим координатним тачкама.

V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат се оверава печатом Скупштине општине Панчево и потписом председника Скупштине општине.

По један оверен примерак пројекта чува се у архиви Скупштине општине Панчево, Општинској управи Панчево, документацији Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево и Историјског архива Панчево и не може се износити ван службених просторија.

Оригинали графичког прилога Пројекта чувају се у документацији Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

Текстуални део пројекта објављује се у „Службеном листу општине Панчево“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-57/2001

Панчево, 22. јун 2001. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
Предраг Патић, с. р.

САДРЖАЈ

Ред. бр.	Стр.	Ред. бр.	Стр.
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО		Измене и допуне ДУП-а Централног новог гробља у Панчеву — — 221/222	
153. Одлука о изменама и допунама Одлуке о изради Регулационог плана центра насељеног места Панчево —	221	156. Урбанистички пројекат за изградњу Радно-пословног центра „Горњи град“ Панчево у насељеном месту Панчево — — — — —	223
154. Одлука о изменама и допунама Одлуке о изради Регулационог плана дела насеља „Стрелиште“ у насељеном месту Панчево — — — —	221	157. Урбанистички пројекат за изградњу пословно-производног комплекса на парцели топ. бр. 6598/2 К.О. Банатски Брестовац у Банатском Брестовцу — — — — —	236
155. Одлука о изради Регулационог плана комплекса „Ново гробље“ у насељеном месту Панчево			