



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ 6 ГОДИНА VII

ПАНЧЕВО, 5. МАЈ 2000. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 958,50 дин.  
Цена овог примерка 95,00 дин.

41

На основу чланова 27, 35. и 37. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95 и 16/97), члана 30. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево број 12/96), 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 комплекса на деловима парцела топ. бр. 9362, 9363, 9364 и 13958/1 к.о. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево” број 11/98), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 4. маја 2000. године, донела је

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РАДНО—ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА НА ДЕЛОВИМА ПАРЦЕЛА ТОП. БРОЈ 9362, 9363, 9364/2 И 13958/1 К.О. ПАНЧЕВО У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

Урбанистички пројекат радно-пословног комплекса на деловима парцела, топ. бр. 9362, 9363 и 9364/2 к.о. Панчево (у даљем тексту Урбанистички пројекат) ради се из разлога обезбеђења планске документације за изградњу радно-пословног простора. Наведене парцеле лоциране су непосредно на магистрални пут бр. 24 ЦРЕПАЈА — ПАНЧЕВО са десне стране гледано из правца Панчева.

Урбанистички пројекат садржи:

- I. Опште одредбе
- II. Урбанистичко-техничка решења намене уређења и заштите подручја радно-урбанистичког комплекса
- III. Идејно урабанистичко-архитектонско решење простора и грађевина
- IV. Смернице за спровођење пројекта
- V. Графичке приказе
- VI. Прелазне и завршне одредбе.

Урбанистички пројекат садржи анализу утицаја функција комплекса на околину.

### I. ПРОГРАМСКА ОСНОВА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ОПШТЕ ОДРЕДБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА)

#### 1.1. Правни основ

Урбанистички пројекат је урађен на основу чланова 27, 35. и 37. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95 и 16/97) и Одлуке о изради урбанистичког пројекта радно-пословног комплекса на деловима парцела топ. број 9362, 9363, 9364/2 и 13958/1 к.о. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево број 11/98).

#### 1.2. Циљеви израде урбанистичког пројекта

Основни циљ израде урбанистичког пројекта је обезбеђење просторно планске документације којом ће се стећи правни основ за промену намене коришћења постојећег земљишта у складу са жељом инвеститора.

#### 1.3. Границе комплекса и опис локације

Локација радно-пословног комплекса ПП „АЛМЕКС” налази се са десне стране пута Панчево — Зрењанин на делу катастарских парцела број: 9362, 9363 и 9364/2, које се наслањају на поменути пут.

Са северне стране комплекс се граничи са катастарском парцелом број 9361, са источне путем Панчево — Зрењанин к.п. број 13958/1, са јужне катастарском парцелом број 9364/1 и са западне стране деловима кат. парцеле од којих је формиран радно-пословни комплекс дефинисан са граничним тачкама А1, А2, А3, А5 чије су координате дате у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона, на карти „Гео-детска подлога са границом комплекса урбанистичког пројекта у размери  $P = 1 : 500$ ”.



| Бр. тач. | Y (m)     | X (m)     |
|----------|-----------|-----------|
| Ø A1     | 71 456,41 | 74 246,12 |
| Ø A2     | 71 460,26 | 74 295,97 |
| Ø A3     | 71 575,26 | 74 292,95 |
| Ø A4     | 71 625,25 | 74 291,78 |
| Ø A5     | 71 624,08 | 74 241,87 |
| Ø A6     | 71 574,09 | 74 243,87 |

Површина комплекса износи 0,8 хектара.

#### 1.4. Стечене обавезе и правни статус земљишта

Земљиште је приватно власништво ПП „АЛМЕКС“ са седиштем у Црепаји, ул. ЈНА бр. 7.

Земљиште се налази у атару К.О. Панчево и има статус пољопривредног земљишта. Његова намена је пива треће (3) класе.

Како је земљиште на делу изграђено нелегално и даље се у катастру води као пољопривредно. Након доношења Урбанистичког пројекта за радно-пословни комплекс „Алмекс“ потребно је променити намену земљишта, тј. да се предметно земљиште прогласи грађевинским по претходно упулашеној накнади која проистиче из Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ бр. 49/92, 54/96).

#### 1.5. Извод из ГУП-а

Овај комплекс се налази ван граница ГУП-а Панчево.

#### 1.6. Ближи подаци о локацији

##### 1.6.1. Саобраћајно-географски положај комплекса

Радно-пословни комплекса ПП „Алмекс“ лоциран је северно од центра Панчева према Јабуци на катастарским парцелама топ. број: 9362, 9363 и 9364/2 к.о. Панчево.

Од центра Панчева удаљен је око 5,1 км, а од раскрснице путева М-24 и Р-124 (раскрсница Панчево — Опово — Зрењанин) око 0,55 км.

Комплекс се непосредно ослања на коловоз пута М-24 (деоница Панчево — Зрењанин) и у односу на трасу наведеног пута (посматрано из правца Панчева према Зрењанину) налази се са десне стране.

##### 1.6.2. Постојећа намена површина

На катастарској парцели број 9362 постоје и изграђени радно-пословни објекти. Објекат ближи путу је административног карактера, а објекат иза њега је магацински простор. Остаток парцеле је пољопривредно земљиште.

Са три стране комплекс се граничи са обрадивим пољопривредним земљиштем.

Западна страна комплекса оријентисана је на појас магистралног пута бр. 24 Црепаја — Панчево.

Најближи стамбени објекат је на првој суседној парцели са јужне стране, непосредно уз комплекс.

#### 1.6.3. Постојећа нивелација терена

Терен је равничарски, налази се на коти од 75,60 до 76,04 метара надморске висине.

#### 1.6.4. Постојеће стање грађевинског фонда

На овом простору постоје изграђена три објекта пословне намене. Пословни објекат административне намене удаљен је од регулационе линије путног појаса око 10,00 м. Габарит објекта је 8,5 x 18,00 м. Спратност објекта је П + 2 + Пот. Укупна бруто површина овог објекта је око 600 м<sup>2</sup>. Грађен је од савременог материјала.

Непосредно уз објекат ослоњен је објекат магацина грађен такође од квалитетног савременог материјала. Димензије магацине су 16,5 x 60 м. Објекат је приземан, укупне бруто површине 990 м<sup>2</sup>.

Оба објекта су опремљена инсталацијама електричне енергије, ПТТ, водовода и канализације.

На парцели је евидентиран још један објекат магацина чија је градња у току.

Изведени су само груби грађевински радови, ободни зидови и кровна конструкција са покривачем. Објекат је грађен од квалитетног савременог грађевинског материјала. Укупна бруто површина објекта је око 640 м<sup>2</sup>.

#### 1.6.5. Постојеће стање инфраструктуре

##### 1.6.5.1. Саобраћај

Радно-пословни комплекс непосредно је повезан са два приступна коловоза на коловоз пута М-24.

Траса коловоза пута М-24 у зони комплекса је у правцу без хоризонталних и вертикалних кривина. Коловез пута је асфалтиран, ширине 7,0 м.

Приступни путеви — коловози формирају раскрснице у нивоу са коловозом пута М-14 у осовинским тачкама А x 2 и А x 3.

Приступни пут од раскрснице у осовинској тачки А x 2 води у комплекс према осовинским тачкама А x 9, А x 6 и, надаље према осовинској тачки А x 7.

Други приступни пут од раскрснице у осовинској тачки А x 3 такође води у комплекс преко осовинских тачака А x 4 и А x 5.



Трасе приступних путева су међусобно паралелне и повезане крацима  $A \times 8$  —  $A \times 4$  и  $A \times 5$  —  $A \times 6$ , тако да заснивају ортогоналну систем мреже саобраћајница.

На делу крака  $A \times 8$  и  $A \times 4$  формиран је паркинг простор за управно паркирање, капацитета за 10 возила.

Основне ширине коловоза су 5,0 м осим испред складишта — магацинских објеката где су изведени коловози у виду платоа ширине од 14,0 м до 21,5 м (манипулативне површине).

Све коловозне површине су изведене са асфалтним коловозним застором и у добром су физичком стању.

#### 1.6.5.2. Електроенергетика

Комплекс је прикључен на електричну мрежу кабловски из постојеће бензинске пумпе, односно из постојеће СТС (стубне трафо станице). Са друге стране пута налази се мешовити вод на бетонским стубовима.

#### 1.6.5.3. ПТТ инсталације

Комплекс је на ТТ мрежу прикључен исто преко бензинске пумпе кабловски, како је то приказано на графичком прилогу.

#### 1.6.5.4. Постојеће стање снабдевања водом

На датој локацији још увек не постоји улична мрежа градског водовода. Постојећи објекти у околини се снабдевају из сопствених бунара.

#### 1.6.5.5. Постојеће стање одвођења употребљених и атмосферских вода

На датој локацији не постоји улична канализација на коју би се могао прикључити комплекс. Постојећи објекти у околини, проблем употребљених вода решавају септичким јамама у оквиру сопствених парцела.

Што се тиче кишне канализације такође не постоји градска мрежа колектора већ само отворени ујојни земљани канал дуж саобраћајнице.

#### 1.6.5.6. Термоенергетика

У постојећој хали, која се наслања на управну зграду, резервисан је један мањи простор за будућу котларницу. Управна зграда је покривена инсталацијом централног грејања, тј. уграђени су радијатори и изведена је цевна мрежа до котларнице али без машинске опреме котларнице и резервоара за гориво. У хали нема инсталације за грејање и вентилацију.

#### 1.6.5.7. Зелене површине

За сада постоји мања зелена површина са нижим растињем у комбинацији са цветним зе-

љастим врстама. Ова површина садашњим изгледом задовољава, јер површине на оваквим местима требају имати само естетске вредности.

### 1.7. Програм будућих корисника простора

Основна функција у оквиру комплекса ПП „Алмекс“ је складиштење и продаја, пре свега пољопривредне механизације и пратећих пољопривредних машина.

## 2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### 2.1. Основна концепција уређења простора

У складу са основном делатношћу која ће се одвијати на комплексу, доминантни објекти су магацини.

На уласку у комплекс планирано је задржавање административно-пословног објекта са пратећим садржајима. У продужетку комплекса, дужом страном, планирано је задржавање подног магацина са бочном приступном пистом.

Просторна целина прве фазе завршава се планираним магацином попречно постављеним у односу на комплекс. Друга фаза уређења комплекса планира се у наставку парцеле на 55 м удаљена од прве фазе уређења. Друга фаза — проширење комплекса није предмет овог урбанистичког пројекта.

### 2.1. Основна концепција саобраћајног решења

На основу сагледавања саобраћајних потреба третираног комплекса изведеног — постојећег стања саобраћајних површина даје се следеће саобраћајно решење.

Прикључак комплекса у осовинској тачки  $A \times 2$  (постојећа раскрсница) се задржава, док се прикључак — раскрсница у површинској тачки  $A \times 3$  укида (на основу Закона о путевима „Сл. гласник РС“ број 46/91).

Прикључак у осовинској тачки  $A \times 2$  се реконструише како је то приказано на урбанистичкој диспозицији. Из правца Панчева врши се проширење коловоза пута Т-24 изградњом саобраћајне траке за успорење. Трака је константне ширине 3,5 м и 55,0 м дужине, са косим прикључком дужине 70,0 м. Унутрашњи радијуси (лепезе) на прикључку — раскрсници су  $r = 12,5$  м.

За предметни прикључак потребно је прибавити сагласност Министарства саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд, Регионални центар Север, Нови Сад.

Постојеће саобраћајне површине комплекса се задржавају, а од новопланираних саобраћајних површина извршиће се доградња платоа и коловоза. Доградња коловоза извршиће се испред складишта (магацин) на краку  $A \times 5$  —  $A \times 6$  у ширини 2,0 м и дужине 40,0 м на делу од осовинске тачке  $A \times 6$  до осовинске тачке



А х 7 у дужини 19,0 м и ширине 8,5 м. Доградња наведених коловозних површина врши се у свему идентично са постојећим изведеним коловозним површинама.

Трасе саобраћајних површина — коловоза су дефинисане координатама осовинских тачака које су дате у прилогу елабората и графичком прилогу саобраћајног решења.

#### 2.1.2. Основна концепција електроенергетске инфраструктуре

Тренутно, као што је већ речено, у постојећем стању комплекс „Алмекс“ напаја се кабловски посебним изводом из постојеће трафо станице.

За садашњи ниво рада „Алмекс“ ово решење задовољава. У другој фази, када се повећа пословање и дође до неке производње, планирана је изградња СТС (стубне трафо станице). Трафо станица би се прикључила на мешовити ваздушни вод са преке стране пута Панчево — Јабuka.

У том случају сви ел. потрошачки у комплексу „Алмекс“ прикључили би се на нову трафо станицу.

Јавну расвету испред комплекса треба доградити, како се то види на графичком прилогу. У самом комплексу задржава се расвета која је већ изведена.

#### 2.1.3. Основна концепција ТТ инсталације

Комплекс је на ТТ мрежу прикључен преко бензинске пумпе кабловски, како је то приказано на графичком прилогу.

У другој фази, ако дође до проширења пословања и повећања ТТ услуга, комплекс ће се директно прикључити на оптички кабл Панчево — Опово, како се то види на графичком прилогу.

#### 2.1.4. Основна концепција снабдевања водом

Од потрошача планираних у оквиру комплекса су мокри чвор у канцеларијском делу, противпожарни хидранти у магацинском делу и баштенски хидранти на платоу.

Снабдевање комплекса водом вршиће се у првој фази из бунара лоцираног на самој парцели како је дато на графичком прилогу. У другој фази, када на датој локацији буде изведена улична мрежа градског водовода, комплекс ће се прикључити на њу, с тим да бунарски развод из прве фазе не сме бити повезан са њом. Бунарски развод из прве фазе је могуће задржати као независан развод технолошке воде.

#### 2.1.5. Основна концепција одвођења употребљених вода

У првој фази проблем употребљених вода решити септичком јамом лоцираном у оквиру самог комплекса. Обавезно обезбедити колектор прилаз за пражњење јаме.

Септичку јаму изградити као водонепропусну, са упојним бунаром. У другој фази, када буде изграђена улична градска фекална канализација на датој локацији, комплекс прикључити на исту, и то према условима за пројектовање и грађење које прописује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево.

#### 2.1.5. Основна концепција одвођења атмосферских вода

Проблем одвођења атмосферских вода ће се решити изградњом бетонских ригола или каналета уз саму ивицу саобраћајнице (платоа). Атмосферске воде извести делимично до отвореног канала лоцираног дуж главне саобраћајнице, а делимично до упојног бунара на самој парцели. Каналете се изливају у постојећи отворени канал који се налази на доњем ободу комплекса.

#### 2.1.7. Основна концепција термоенергетске инфраструктуре

У предметним објектима радно-пословног комплекса се предвиђа загревање и вентилација простора према намени, а за технолошке потребе и компиримирани ваздух.

Предметни објекти ће се обезбедити топлотном енергијом из сопствене котларнице, која ће се сместити у хали непосредно поред управне зграде. Простор котларнице ће се извести тако да се омогући и проширење исте за случај повећања топлотног конзума, односно капацитета котларнице.

До реализације изградње гасификације овог подручја, тј. до обезбеђивања могућности коришћења гаса, користиће се лако лож уље као енергент, а које из еколошких, хигијенских и економских разлога највише одговара и најмање загађује околину. Котларница која ће се реализовати пре изградње гасификације ће бити у складу са захтевима (грађевински) за гасне котларнице који су дефинисани важећим законским прописима, без обзира што ће се у почетку користити течна гориво.

Складиштење горива — лаког лож уља је предвиђено у укопаном резервоару у непосредној близини котларнице, на прописном растојању од управне зграде.

Термоенергетски цевни водови ће се водити или подземно на мин. дубини од 0,8 м или надземно на цевним носачима — углавном унутар планираних хала. На местима проласка подзем-



них 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.

## 2.1.8. Основна концепција уређења зелених површина

Зеленило овог комплекса има две основне функције — заштитну и естетску.

Естетска вредност потенцира се на површинама на улазу у комплекс, тј. испред управне зграде. Заштитно је на површини за стационарени саобраћај и у непосредном окружењу водоводног бунара. На осталом делу комплекса нема могућности за подизање зелених површина.

## 2.2. Намена површина

Парцеле топ. бр. 9362, 9363 и 9364/2 као пољопривредно земљиште овим Урбанистичким пројектом планиране су једним својим делом да промене намену у грађевинско земљиште за потребу изградње радно-пословног простора.

У оквиру планираног комплекса могу се издвојити две основне површине по намени: површине под објектом и отворене површине са чврстим забором (плато и саобраћајнице). У комплексу је планирана само једна мања зелена површина, и то испод административног објекта на почетку комплекса.

Укупна површина комплекса износи око 6.500 м<sup>2</sup>. Друга фаза изградње комплекса планирана је са нових 2.500 м<sup>2</sup>.

Изван зоне комплекса планиран је приступни пут и паркинг за путничка возила.

## 2.3. Намена објекта

Урбанистичким пројектом планирано је задржавање постојећег административно-пословног објекта као и оба објекта складишта.

У административно-пословном објекту планиран је простор за пријем странака, канцеларије, управа, простор за изложбену продају и остали пратећи простори.

У оквиру објекта магацина, осим отвореног магацинског простора — хале, планирани су приручни магацин, гардеробе, радионице, канцеларије, санитарни простори итд.

Административно-пословни објекат је спратности II + 2 + поткровље укупне б.п. око 600 м<sup>2</sup>.

## 2.4. Биланс површина и урбанистички показатељи

### 1. Административно-пословни објекат

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| — приземље | б.п. 160 м <sup>2</sup> |
| — спрат    | б.п. 160 м <sup>2</sup> |

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| — II. спрат | б.п. 160 м <sup>2</sup> |
| — поткровље | б.п. 120 м <sup>2</sup> |

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| УКУПНО: | б.п. 600 м <sup>2</sup> |
|---------|-------------------------|

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 2. продужни магацин | б.п. 990 м <sup>2</sup> |
| 3. попречни магацин | б.п. 640 м <sup>2</sup> |

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| УКУПНО: | б.п. 2.230 м <sup>2</sup> |
|---------|---------------------------|

|                                                                              |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 4. саобраћајне и манипулативне површине                                      | 2.588 м <sup>2</sup> |
| 5. тротоари                                                                  | 80 м <sup>2</sup>    |
| 6. зелене површине                                                           | 20 м <sup>2</sup>    |
| 7. укупна површина комплекса                                                 | 6.500 м <sup>2</sup> |
| 8. индекс покривености (односно развијених бруто површина) површине парцеле. | 28%                  |

## 2.5. Регулациона и нивелациона решења

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом где су дате регулационе и грађевинске линије свих објеката.

Терен је раван са планираним подужним и попречним падовима како би се обезбедило грађевинационо сливање атмосферске воде.

Висинске коте комплекса крећу се од 75,60 до 76,04 м.н.в. Висинске коте платоа су 76,60 до 75,84 м.н.в. Коте саобраћајнице у I фази крећу се од 75,88 до 76,04 м.н.в.

У II фази комплекса висинске коте се налазе у граници од 75,70 до 75,80 м.н.в. Простор испред радно-пословног комплекса на делу пута Панчево — Зрењанин крећу се од 75,23 до 75,27 м.н.в. на самој коловозној траци, док на прикључном путу и паркингу коте се налазе у граници од 75,80 до 75,90 м.н.в.

## 2.6. План парцелације

У оквиру радно-пословног комплекса ПП „Алмекс“ у к.о. Панчево од делова катастарских парцела које узлазе на магистрални пут М-24 Панчево — Зрењанин бр. 9362, 9363 и 9364/2 формирана је грађевинска парцела број 1 и остатак предметних парцела и даље ће се користити као пољопривредно земљиште.

Новоформирана грађевинска парцела поклапа се са границом комплекса предметног плана.

Површина грађевинске парцеле број 1 износи 0,8 ха.

Део путног земљишта испред планиране грађевинске парцеле 1 користиће власници ПП „Алмекс“ из Панчева, за коју ће површину од 0,8 ха плаћати закуп.

„План парцелације“ је дат на графичком прилогу у размери Р = 1 : 500 у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.



На Плану парцелације дате су координате границе парцеле.

### 3. УРБАНИСТИЧКО—ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

#### 3.1. Архитектонски објекти

##### Зграда управе

Зграду управе треба задржати на постојећој локацији као најистуренији објекат у комплексу према регулационим и грађевинским линијама, како је то дато на графичким прилозима.

Оквирне димензије табарита објекта су 9,0 x 18,0 м.

Спратност објекта је П + 2 + Пот.

Осим канцеларијског простора у објекту планирати и изложбени простор за експонате из области делатности фирме, као и све пратеће и помоћне просторије.

Објекат градити од чврстих савремених материјала, применом свих важећих прописа и стандарда за ову врсту објеката.

##### Зграда магацина I

Зграда магацина I је лоцирана непосредно уз управну зграду, како је то приказано на графичким прилозима. Осим непосредног физичког контакта, зграда магацина и управна зграда морају бити и директно функционално повезане.

Осим магацинског простора, као највећег дела зграде у оквиру магацина, морају се планирати и помоћни, пратећи простори у складу са будућом наменом: санитарни чвор, гардеробе, радионица, приручни магацин итд.

Магацин је подни, односно приземан.

Пристап магацину треба да је обезбеђен са бочне стране из правца манипулативног платоа.

Објекат треба градити од савременог материјала и опремити свим неопходним инсталацијама инфраструктуре.

##### Зграда магацина II

Зграду магацина II треба поставити поперечно у односу на парцелу, како је то приказано на графичком прилогу.

Зграда треба да је слободностојећа.

Прилаз магацину планирати из правца истог манипулативног платоа који се користи и за магацин II.

Осим магацинског простора планирати пратеће просторије као и у магацину I.

Магацин II треба да је приземан, односно да се складиштење робе врши на поду.

Исто као и магацин II објекат треба градити применом савремених материјала и опремити свим неопходним инсталацијама инфраструктуре.

#### 3.2. Инфраструктура

##### 3.2.1. Саобраћајнице

За дато саобраћајно решење комплекса дају се следећи урбанистичко-технички услови. Дограђања саобраћајне траке за успорење тј. проширење коловоза пута М-24 и формирање раскрснице (прикључка) у осовинској тачки А x 2 врши се према условима и решењу Министарства саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд, Регионални центар Север, Нови Сад.

За планирано проширење, доградњу коловозних површина у комплексу према датом ситуационом решењу дају се следећи услови.

Новопланиране коловозне површине нивелационо уклонити са изведеним коловозима, објектима и конфигурацијом терена. Пројектом решити одвод атмосферске воде водећи рачуна да иста не угрози суседне парцеле.

Према важећем Правилнику о саобраћајним знаковима на путевима и југословенским стандардима из ове области, пројектом дати решење саобраћајне (хоризонталне и вертикалне) сигнализације за целокупно саобраћајно решење.

Пројектант — извођач је дужан да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива и правила струке која третира ову врсту објеката.

Пројекте радити на ажурној геодетској подлози.

##### 3.2.2. Водовод

Цевни материјал уградити према важећим техничким прописима и за ову врсту радова. Трасе у оквиру комплекса водити како је дефинисано на графичком прилогу. Бунар извести према важећим техничким нормативима и прописима за ову врсту радова. Минимална дубина полагања цевовода је 0,8 м. Начин прикључења корисника у другој фази, као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево.

##### 3.2.3. Фекална канализација

Трасу пројектовати како је дато на графичком прилогу. Минимална дубина полагања цевовода је 0,8 м. Дубину укопавања ускладити са укрштањима осталих инсталација али тако да канализација буде најдубља.

Септичку јаму градити као водонепропусну са ујојним бунаром. Лоцирати је на довољном растојању од објеката и ивице парцеле како је дато на графичком прилогу.



### 3.2.4. Кишна канализација

Трасе ригола и каналета су дате на графичком прилогу. Пројектовати према важећим техничких прописима за ову врсту радова.

### 3.2.5. Електронинсталације

Прикључити комплекс на ел. мрежу, како је то дато на графичком прилогу.

У другој фази изградити СТС и прикључити је на мешовити ваздушни вод, како је то дато на графичком прилогу.

Изградити јавну расвету, како је то дато на графичком прилогу.

Затражити електроенергетску сагласност од Електродистрибуције Панчево.

### 3.2.6. ТТ Инсталације

Прикључити комплекс на ТТ мрежу, како је то дато на графичком прилогу.

У другој фази прикључити комплекс на оптички кабл (директно), како је то дато на графичком прилогу, а на основу услова „Телеком — Србија“ АД РЈ „Панчево“ Панчево.

### 3.2.7. Термоенергетика

У предметним објектима радно-пословног комплекса предвидети загревање и вентилацију из простора према намени.

Предметне објекте обезбедити топлотном енергијом из сопствене котларнице.

С обзиром на почетну намену хала (складишта), тј. до повећања потреба за топлотном енергијом (због радних простора у халама), котларницу сместити у објекат хале која се наклања на управну зграду, са могућношћу проширења исте према будућим захтевима. Простор новопланиране котларнице, у грађевинском смислу, прилагодити захтевима за гасне котларнице који су дефинисани важећим законским прописима, без обзира што ће се користити друго гориво, а све у циљу омогућавања коришћења и гасовитог горива, када за то буду остварене могућности.

Користити, као енергент, лако лож уље, које из еколошких разлога најмање загађује околину после гасовитог горива. Када се буде реализовала и на овом подручју гасификација, обезбедиће се могућност коришћења и природног гаса.

Резервоар за лож уље извести као укопан у непосредној близини котларнице на прописаном растојању од објекта.

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

### 3.2.8. Озелењавање

Слободну површину испред управне зграде озеленити у пејсажном стилу. Комбиновати листопадно и зимзелено растине у односу 70:30%.

Формирати високо растине и допунити га жбунастим врстама. Остали простор затравити квалитетном смешом трава.

У истом стилу озеленити и слободну површину испред комплекса, где је пројектант у обавези да води рачуна о прегледности саобраћаја.

### Саобраћајно зеленило

Паркинг озеленити високим растинем на растојању до 7 метара мин., односно на свака три паркинг места.

### Заштитно зеленило

Површину иза магацина у непосредном окружењу водоводног бунара озеленити густим засадом високог растина осим у непосредној близини бунара и цеви где треба користити ниску вегетацију.

### 3.3. Услови за заштиту животне средине и противпожарне заштите

У складу са својом основном наменом у комплексу ПП „Алмекс“ потребно је обезбедити све неопходне услове за заштиту животне средине у складу са савременим прописима којима је регулисана ова област.

Противпожарну заштиту обезбедити у складу са важећим прописима за ову област.

### 3.4. Услови за препарцелацију

Сходно плану парцелације формирати услове за препарцелацију катастарских парцела број: 9362, 9363 и 9364/2 К.О. Панчево.

Од катастарских парцела број: 9362, 9363 и 9364/2 у К.О. Панчево формирати грађевинску парцелу број 1, површине 0,8 ха на основу задатих координата граничних тачака: А1, А2, А4 и А5 које дефинишу границу, чије су координате дате у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

Урбанистичко-технички услови за препарцелацију су саставни део урбанистичке дозволе, на основу које ће се извршити промене у катастру, простору и земљишној књизи.

У условима за препарцелацију на основу задатих геодетских елемената урадити пројекат обележавања за грађевинску парцелу број 1 у К.О. Панчево, која целом својом ширином излази на магистрални пут Панчево — Зрењанин и исту пренети на терен, а новонастале промене спровести на геодетским плановима, катастарском оперативном и земљишној књизи, сходно



Закону о премеру и катастру („Службени гласник РС” број 11/76).

Након завршене препарцелације на земљишту извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, уз једнократно плаћање накнаде за пољопривредно земљиште у висини од 500 (петоструког) катастарског прихода за њиву I класе у Панчеву, сходно Закону о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС” бр. 49/92 и 54/96).

**НАПОМЕНА:** Орган управе за давање грађевинске дозволе издаће одобрење за изградњу супраструктуре и инфраструктуре тек ако је инвеститор ПП „Алмекс” извршио све наведене промене у јавним евиденцијама и уз то приложио доказ о плаћеној накнади за промену намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта.

### 3.5. Урбанистичко-техничка решења објекта (идејна решења)

У оквиру комплекса ПП „Алмекс” планирана су три објекта: пословно-управни објекат и два подна магацина — вишенаменске хале.

Пословни — управни објекат планиран је спратности П + 2 + Пот. Габаритне димензије су 18,00 x 8,00 м.

Приступ објекту предвиђен је из правца Јабучког пута, како је дато на диспозицији.

Објекат је планиран у скелетном систему од армирано-бетонске конструкције са испуном зидова од стандардних блокова.

Зидови треба да су омалтерисани и заштићени фасадном бојом.

Кровна конструкција планирана је као двоводни кров покривен фалцованим црепом.

Сви прозори и врата планирани су од елоксираних алуминијске браварије.

Пословна зграда у приземљу има ветробрански улаз са мањим холем, степениште за остале етаже, две изложбене просторије за возила и пријемни пулт са мањим магацином.

На спрату су планиране канцеларије за директора и секретарицу и две за персонал. Чајна кухиња и санитарни чвор су пратеће просторије.

На другом спрату је планиран такође простор за администрацију.

Поткровље зграде планирано је као апартмански простор за одмор.

#### Магацин I

Магацин I је планиран као вишенаменска хала са одвојеним простором, за раднике, и санитарним чвором.

Веза са пословним — управним објектом је решена преко ходника из којег се посебно улази у канцеларију и магацин.

Вишенаменска хала је распона 16,0 м од армирано-бетонских стубова 20/50 у растеру од

6,0 м премошћена металном решетком на две воде са кровним покривачем од алуминијумског lima у боји.

Спољни конст. зидови су предвиђени од гитер блока.

Осветљење зграде (дневна светлост) планирано је преко отвора застакљених профилит стаклом.

Гарабитне димензије магацина су 16,5 x 68,93 метара.

Прилази магацину обезбеђени су бочно са манипулативног платоа.

Објекат је планирано да буде опремљен свим инсталацијама инфраструктуре неопходним за његово функционисање.

#### Магацин II

Магацин II је такође испројектован као и магацин I, осим што је стободностојећи објекат оријентисан попречно у односу на парцелу и мањих је габаритних димензија (16,0 x 40,0 м).

### 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 уређења 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 Панчева” Панчево.

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

#### СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-16/2000

Панчево, 4. мај 2000. године

Председник  
Срђан Миковић, с.р.

На основу чл. 27, 35. и 37. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95 и 16/97), члана 30. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево број 12/96), 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 пословног објекта на парцели топ. бр. 521/9 КО Панчево („Службени лист општине Панчево”



број 5/99), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 4. маја 2000. године, донела је

# **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ ТОП. БР. 521/9 К.О. ПАНЧЕВО**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ топ. број 521/9 КО ПАНЧЕВО (у даљем тексту Урбанистички пројекат) се ради за парцелу у стамбеном насељу „Миса виногради“, угао улица Копачице и Козарачке у Панчеву, на којој се предвиђа изградња пословног простора трговинске делатности.

Урбанистички пројекат садржи:

- I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ
- II. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
- III. УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ
- IV. УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА (идејна решења)
- V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ
- VI. ГРАФИЧКЕ ПРИЛОГЕ

## **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“ број 44/95 и 16/97) и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта пословног објекта на парцели топ. број 521/9 КО Панчево („Службени лист општине Панчево 6/2000).

### **2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Циљ израде Урбанистичког пројекта је обезбеђивање урбанистичке документације како би се на парцели 521/9 КО Панчево омогућила изградња трајног пословног објекта трговинске делатности и извршила подела парцеле.

### **3. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА И ОПИС ЛОКАЦИЈЕ**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом за катастарску парцелу број 521/9 чини део територије МЗ „Младост“, која припада насељу Миса виногради у КО Панчево и лоцирана је на углу улица Копачице и Козарачке, непосредно уз Новосељански пут (ул. Копачица је прва паралелна улица са Новосељанским

путем, а на исту саобраћајну везу остварује преко Козарачке улице).

Наиме, катастарска парцела 521/9 која је предмет израде Урбанистичког пројекта, граничи се са све четири стране катастарским парцелама, и то: 15101 (ул. Копачица), 522 (ул. Козарачка), 521/10 и 521/2 КО Панчево.

Граница Урбанистичког пројекта са катастарским бројевима дата је у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему у размери 1:500, на графичком прилогу бр. 2 — Геодетска подлога са границом подручја урбанистичког пројекта.

Површина катастарске парцеле 521/9 КО Панчево износи 1 ар 99 м<sup>2</sup>. Нето и бруто површина обухваћена урбанистичким пројектом су исте и износе 1 ар 99 м<sup>2</sup>, тј. 0,002 ха.

## **4. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ И ПРАВНИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА (ВРСТЕ ЗЕМЉИШТА И ОБЛИК СВОЈИНЕ)**

Стечене обавезе:

— ДУП за део МЗ „Младост“ стамбено насеље „Миса виногради“ у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 15/82, 9/88 и 9/91);

— Урбанистичко-технички услови за привремено постављање пословног објекта трговинске делатности на парцели топ. број 521/9 КО Панчево, број 07-350/797-93 од 20. октобра 1993. године.

Катастарска парцела број 521/9 КО Панчево је власништво Републике Србије, а корисник је Општина Панчево.

Катастарска парцела број 521/9 КО Панчево налази се у граници градског грађевинског земљишта у државној својини.

Предметно земљиште из пољопривредног прешло је у градско грађевинско земљиште и у друштвену својину по основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера („Службени гласник СР Србије“ број 32/68), а у државну својину по основу Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Србије“ бр. 44/95 и 16/97). Градско грађевинско земљиште у државној својини не може се отуђити из државне својине. Наиме, корисник предметне парцеле је Општина Панчево (извод из земљишне књиге).

## **5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА**

Планом намене површина ДУП-а за део МЗ „Младост“ стамбено насеље „Миса виногради“ у Панчеву, предметна парцела предвиђена је за зеленило.



## 6. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

### 6.1. Саобраћајно-географски положај комплекса

Пословни објекат се налази на парцели топ. број 521/9 КО Панчево, северо-источно од центра Панчева, на подручју стамбеног насеља „Миса виногради“.

Од центра Панчева удаљен је око 2,0 км. Веза са мрежом градских саобраћајница остварује се преко коловоза насељских саобраћајница Копаничке и Козарачке до коловоза саобраћајнице Новоселански пут, која по рангу представља градску саобраћајницу вишег реда.

### 6.2. Постојећа намена површина

Катастарска парцела број 521/9 КО Панчево подељена је у две зоне, већи део парцеле је намењен је пословним садржајима, а мањи део припада трафо станици, ТС-31.

### 6.3. Постојеће стање супраструктуре

На делу парцеле 521/9 КО Панчево изграђен је пословни објекат трговинске делатности површине 60 м<sup>2</sup> (на основу урбанистичко-техничких услова о привременом постављању пословног објекта), а на другом делу парцеле налази се трафо станица (сталан објекат).

### 6.4. Постојеће стање инфраструктуре

#### 6.4.1. Саобраћај

Предметна парцела је тангирана саобраћајницама Козарачком и Копаничком. У постојећем стању ове саобраћајнице немају комплетно формиране и изграђене попречне профиле. Саобраћајница Козарачка садржи асфалтни коловоз ширине 7,0 м. Намењена је одвијању двосмерног саобраћаја. Такође, њеном трасом се одвија саобраћај ЈГС-а. У попречном профилу нема комплетно изведене обострано планиране пешачке и бицикличке стазе у ширинама 1,5 м и 1,0 м. У попречном профилу саобраћајнице Копаничке изграђен је само асфалтни коловоз ширине 6,0 м. Није формиран зелени разделни појас, нити су изграђене планиране пешачке стазе.

#### 6.4.2. Електроинсталације и ПТТ

На парцели 521/9 КО Панчево постоји МБТС (монтажно бетонска трафо станица) 630 КВА, 20/0,4 КВ и једна је у низу трафо станица која служи за напајање стамбеног насеља „Миса виногради“.

У Копаничкој улици постоји нисконапонска мрежа.

У Копаничкој улици не постоји телефонска мрежа.

#### 6.4.3. Водовод

На датој локацији постоји улична водоводна мрежа Ø 100, и то у улици Козарачкој. У улици Копаничкој не постоји водоводна мрежа у овом делу.

#### 6.4.4. Фекална канализација

На датој локацији постоји улична канализациона мрежа Ø 250, како у улици Козарачкој, тако и у улици Копаничкој.

#### 6.4.5. Атмосферска канализација

На датој локацији постоји улична канализациона мрежа, како у улици Козарачкој, тако и у улици Копаничкој.

## 7. ПРОГРАМ БУДУЋИХ КОРИСНИКА ПРОСТОРА

На делу парцеле инвеститор жели да сагради трајни објекат пословног карактера П+Пот.

## II. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

С обзиром на облик, величину и положај парцеле у односу на прилазне саобраћајнице, планирана је изградња пословног објекта П+Пк са прилазом из Копаничке улице.

### 2. НАМЕНА ПОВРШИНА

Парцела за коју се ради Урбанистички пројекат окружена је објектима породичног становања. Парцела је функционално подељена на два дела који су условљени наменама објекта.

Из улице Копаничке, по дужини, простире се урбанистичка парцела број 1 намењена изградњи пословног објекта трговинске намене.

На урбанистичкој парцели 2 постоји изграђена трафо станица.

### 3. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Пословни објекат П + Пк на грађевинској парцели број 1 намењен је пружању трговинских услуга. Објекат садржи и све пратеће садржаје ове врсте пословања.

### 4. БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

#### ЗОНА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Површина грађевинске парцеле број 1 | 149,00 м <sup>2</sup> |
| Под објектом                        | 88,20 м <sup>2</sup>  |
| Бруто развијена површина објекта    | 176,40 м <sup>2</sup> |
| Коефицијент изграђености            | 1,18                  |



## ЗОНА ТРАФО СТАНИЦЕ

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Површина комплекса трафо станице | 50,00 м <sup>2</sup> |
| Под објектом                     | 12,00 м <sup>2</sup> |
| Бруто развијена површина објекта | 12,00 м <sup>2</sup> |
| Коефицијент изграђености         | 0,24                 |

## УКУПНО

|                                                                                                                                      |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Површина комплекса укупно                                                                                                            | 199,00 м <sup>2</sup> |
| Под објектима                                                                                                                        | 100,20 м <sup>2</sup> |
| Бруто развијена површина објекта                                                                                                     | 188,40 м <sup>2</sup> |
| Коефицијент изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих етажа корисног простора и површине парцеле и износи | 0,94.                 |

## 5. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Регулација објеката дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објеката котиране како од осовина саобраћајница, тако и од регулационе линије. Формирање регулационе линије подразумева јасно дефинисање попречног профила саобраћајнице Копаоничке, односно извођење пешачке стазе ширине 1,5 м и зеленог разделног појаса до ивице постојећег коловоза.

Нивелационо решење је у највећој мери прилагођено постојећој топографији терена, као и постојећим саобраћајницама. На месту прикључења на постојећи коловоз саобраћајнице Копаоничке усвојити генералну коту нивелете коловоза од 76,50. Нивелационо решење терена парцеле прилагодити прикључку на постојећи коловоз и архитектонском уређењу околног простора.

Просторни положај саобраћајница преузет је из ДУП-а „Миса виногради“. Наиме, нивелациони положај саобраћајних површина дат је концептуално, са циљем да се воде које падну гравитационо одведу до сливника, а даље системом кишне канализације која се налази у улици Копаоничкој (обе грађевинске парцеле излазе на поменутој улици).

Одводњавање слободних површина решено је тако да део воде (са крова и слободних површина) који се не упије у земљиште буде одведен преко сливника у кишну канализацију.

Пад терена на предметним грађевинским парцелама 1 и 2 прати пад Копаоничке улице и за десетак сантиметара је виши него на њој. Коте су дате на плану инфраструктуре.

## 6. ПАРЦЕЛАЦИЈА

У простору није био испоштован принцип наменског и рационалног коришћења градског грађевинског земљишта у државној својини

како је дато у ДУП-у за део МЗ „Младост“ стамбено насеље „Миса виногради“ у насељу Панчево, те се приступило изради урбанистичког пројекта за катастарску парцелу топ. број 521/9 КО Панчево, а у оквиру поменутог урбанистичког пројекта и израда плана парцелације.

План парцелације приказан је на истоименом графичком прилогу у размери 1:500, у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

Од катастарске парцеле број 521/9 КО Панчево, формираће се две (2) грађевинске парцеле.

На плану парцелације дате су границе катастарске парцеле (постојеће), границе грађевинских парцела (новоформиране), координате осовинских тачака саобраћајница на које излази предметна катастарска парцела 521/9 КО Панчево, елементи који дефинишу грађевинске парцеле 1 и 2 и координате граничних тачака 1, 2, 3, 4, 5 и 6 које дефинишу дате грађевинске парцеле на плану и простору и њихове површине.

Границе постојећих парцела преузете су са геодетске подлоге на којој је дата парцелација.

Од катастарске парцеле топ. број 521/9 у КО Панчево формиране су две (2) грађевинске парцеле које имају различиту намену и величину:

— грађевинска парцела број 1 на којој је планиран пословни објекат — трговина по положају заузима северни део катастарске парцеле 521/9 КО Панчево, тј. има излаз целом дужином на улици Копаоничку (к.п. број 15101) и граничи се са постојећим катастарским парцелама број 521/2 и 521/10, где се поклапају границе катастарске и грађевинске, док је граница према грађевинској парцели број 2 дефинисана координатама граничних тачака 3 и 4. Површина грађевинске парцеле број 1 износи 1 ар 44 м<sup>2</sup>,

— грађевинска парцела број 2 на којој је изграђена трафо станица ТС-31, по положају остаје на углу улица Козарачке и Копаоничке, дужина остаје у постојећим границама од 8,54 м а ширина је планирана 6,60 м, и њена површина износи 55 м<sup>2</sup>.

Збир површина грађевинских парцела 1 и 2 чини површину катастарске парцеле 521/9 и износи 1 ар 99 м<sup>2</sup>.

## КООРДИНАТЕ И КОТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА

| Бр. тачке | Y (m)     | X (m)     | H (m) |
|-----------|-----------|-----------|-------|
| Mv 132    | 74 036,13 | 71 320,74 | 76,18 |
| Mv 140    | 74 095,58 | 71 268,00 | 76,98 |
| Mv 228    | 74 080,25 | 71 281,61 | 76,82 |
| Mv 229    | 74 128,17 | 71 335,35 | 76,68 |
| Mv 333    | 74 155,05 | 71 215,24 | 77,42 |



### КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАБЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

| Бр. тачке | Y (m)     | X (m)     |
|-----------|-----------|-----------|
| 1         | 74 092,50 | 71 284,10 |
| 2         | 74 098,87 | 71 278,41 |
| 3         | 74 096,89 | 71 289,02 |
| 4         | 74 103,23 | 71 283,36 |
| 5         | 74 108,62 | 71 302,16 |
| 6         | 74 114,79 | 71 296,48 |

## 7. ИНФРАСТРУКТУРА

### 7.1. ВОДОВОД

Снабдевање санитарном водом вршиће се прикључењем на уличну мрежу Ø 100 у улици Козарачкој. Планом је предвиђено спајање водовода из Копачичке и Козарачке.

### 7.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикључак извести на канализациону мрежу Ø 250 у улици Копачичкој.

### 7.3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферске воде извести ван комплекса на околне саобраћајнице које су снабдевене сливницима.

### 7.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

За напајање стамбених и пословних објеката у стамбеном насељу „Миса виногради“ планиране су типске графо станице МБТС, 630 КВА, 20/0,4 КВ. Сами објекти прикључени су на ваздушну и делимично на кабловску нисконапонску мрежу.

### 7.5. ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У самом насељу предвиђена је кабловска и ваздушна ТТ мрежа а у току је и њено проширење.

### 7.6. САОБРАЋАЈ

По ободу предметне парцеле планирана је изградња саобраћајнице Копачичке и Козарачке, на којима су у постојећем стању изведени коловози. Планом је предвиђено формирање комплетних попречних профила, који за саобраћајницу Козарачку поред коловоза и зеленог разделног појаса подразумевају бициклистичку стазу ширине 1,0 м и пешачку стазу ширине 1,5 м.

Остваривање непосредног приступа објекту предвиђено је са коловоза саобраћајнице Копачичке. Поред изграђеног коловоза ширине 6,0 м и зеленог разделног појаса, дуж регулационе линије саобраћајнице планирано је извођење пешачке стазе ширине 1,5 м. За приступну саобраћајницу предвиђено је повезивање на коловоз саобраћајнице Копачичке са формирањем заједничког колско-пешачког прилаза. Њена основна ширина треба да износи 3,5 м. Коловоз приступне саобраћајнице обрадиће се савременим, асфалтним или бетонским застором, а носивост коловозне конструкције биће димензионисана према планираном саобраћајном оптерећењу. Попречни и подужни нагиби коловоза приступне саобраћајнице биће прилагођени и изведени према планираном начину одвођења атмосферских вода, нивелационом решењу планираних и постојећих саобраћајних површина, постојећих и планираних објеката и архитектонском обликовању терена. У попречном профилу саобраћајнице Копачичке планом није предвиђен простор за изградњу паркинга за возила. Такође, обзиром на значајна постојећа и планирана просторна ограничења, на предметној парцели није предвиђена изградња површине за стационирање возила. Према наведеним ограничењима, на предметној парцели није предвиђено формирање посебних површина за одвијање динамичког и стационарног саобраћаја, како моторизованих, тако и немоторизованих корисника.

### 7.7. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

Концепција која је изнешена у претходним плановима за подручје „МИСА“ се задржава, што значи да ће земни гас представљати основни енергент, како за широку потрошњу тако и за комуналну потрошњу.

Стамбени простор и простор пратећих садржаја, потребе за топлотном енергијом ће подмиривати из сопствених топлотних извора, и то: сваки објекат са гасном котларницом или сваки стан — локал са комби-бојлером или пак преко локалних гасних пећи по просторијама.

Основни енергент, земни гас, допремаће се до корисника преко планираних дистрибутивних гасовода. Осим за загревање простора, гас ће се користити и за припрему хране и топле потрошне воде.

## III. УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

### 1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

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

На основу плана парцелације, дати услови за препарцелацију грађевинских парцела 1 и



2. Од катастарске парцеле број 521/9 КО Панчево формирати грађевинске парцеле 1 и 2, на основу задатих граничних тачака 1, 2, 3, 4, 5 и 6, које дефинишу темена грађевинских парцела, чије су координате дате у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему, а истовремено задовоље површине од 55 м<sup>2</sup> за грађевинску парцелу 1 и 44 м<sup>2</sup> за грађ. парцелу 2. Урбанистичко-технички услови су саставни део урбанистичке дозволе на основу које ће се извршити промена у простору, катастру и земљишној књизи.

На основу задатих геодетских елемената урадити пројекат обележавања за обе грађевинске парцеле и исти пренети на терен, тј. извршити обележавање грађ. парцела на терену и новонастале промене спровести у Катастру и Земљишној књизи.

Након спроведене целе процедуре нови корисници грађевинског земљишта (на основу урбанистичког пројекта за кат. парцелу број 521/9 КО Панчево) са копијом плана и изводом из земљишне књиге, могу добити урбанистичко-техничке услове за изградњу грађ. објеката (пословни простор, ТС 31).

## 2. ОБЈЕКТИ СУПРАСТРУКТУРЕ

### 2.1. Пословни објекат са доградњом

Објекат супраструктуре на локацији на урбанистичкој парцели број 1 је пословни објекат П + Пк са доградњом.

Пословни објекат је димензија 10,00 x 6,00 м, а доградња објекта димензија основе 4,70 x 6,00 м.

Укупна габаритна површина пословног објекта износи 88,20 м<sup>2</sup>.

У оквиру приземља пословног објекта предвиђен је део за трговину, канцеларијски простор, као и пратећи садржаји (санитарни чворови, магацини и сл.), док је поткровље предвиђено за канцеларије и магацин.

Цео објекат радити спратности П + Пот. са двоводним или сложеним кровом, са одводњавањем према сопственој парцели. Кровни покривач бибер цреп или сличан који одговара датом нагибу од макс. 45. степени.

Чиста висина у објекту мин. 2,80 м.

Висина назидка поткровља — према прописима.

Осветљавање поткровља обезбедити кровни прозорима и кровним бацама (на страни објекта према улици).

Конструкцију урадити као АБ скелетну са испуном. Зидове радити као масивне зидане.

Материјали и боје примењени на постојећем објекту и доградњи морају бити усклађени.

Регулациона и грађевинска линија дате су у графичком прилогу.

Кота пода приземља је на мин. 0,15 м од коте терена.

Остали елементи по избору пројектанта, а у складу са прописима који регулишу пројектовање и изградњу ове врсте објеката.

### 2.2. ТРАФО СТАНИЦА

На урбанистичкој парцели 2 постоји изграђена трафо станица спратности П + О.

## 3. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

### 3.1. УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Прикључак за колски саобраћај извести на коловоз саобраћајнице Копаничке, како је приказано на приложеној урбанистичкој диспозицији. Прикључну саобраћајницу извести са асфалтним или бетонским застором ширине 3,5 м. Места прикључења на постојећи коловоз обрадити хоризонталним кривинама одговарајућих полупречника. Извршити нивелационо уклапање са постојећим коловозом саобраћајнице Копаничке, планираном пешачком стазом, постојећим и планираним објектима и околним тереном. Подужне и попречне нагибе коловоза приступне саобраћајнице извести у складу са решењем одвођења атмосферских вода. Носивост димензионисати за лако саобраћајно оптерећење.

Пројектант-инвеститор је дужан да се придржава свих позитивних закона, прописа, правилника, норматива и стандарда који регулишу пројектовање и изградњу објеката ове врсте.

### 3.2. УСЛОВИ ЗА ВОДОВОД

Прикључак извести на водоводну мрежу Ø 100 у улици Козарачкој према условима ЈКП „Водовода и канализације“. Минимална дубина укопавања је 0,8 м.

### 3.3. УСЛОВИ ЗА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Прикључак извести на канализациону мрежу Ø 250 у улици Копаничкој према условима ЈКП „Водовода и канализације“.

### 3.4. УСЛОВИ ЗА АТМОСФЕРСКУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Атмосферске воде извести риголама ван комплекса на саобраћајницу или их прихватити олучњацима и прикључити на кишну канализацију у улици Козарачкој према условима ЈКП „Водовода и канализације“.

### 3.5. УСЛОВИ ЗА ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат ће се напајати на уличну нисконапонску мрежу, а према условима Електродистрибуције „Панчево“ Панчево.



### 3.6. УСЛОВИ ЗА ПТТ МРЕЖУ

Објекат ће се прикључити на ТТ мрежу (када се она изгради) према синхрон плану инсталација, а према условима АД „ТЕЛЕКОМ — СРБИЈЕ“ РЈ „ПАНЧЕВО“ ПАНЧЕВО.

### 3.7. УСЛОВИ ЗА ТЕРМОЕНЕРГЕТИКУ

У објектима гас се може користити за потребе загревања простора, припрему хране и топле санитарне воде.

Стамбени простор и простор пратећих садржаја загревати:

— изградњом гасних котларница за сваки објекат са инсталацијом централног грејања, или

— уградњом гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (стану, локалу) са инсталацијом централног грејања, или пак

— изградњом разводне кућне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама.

Објекти у које се уводи гас и инсталишу гасне инсталације са гасним трошцима, морају задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима (гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација).

До реализације изградње гасификације овог подручја, тј. обезбеђивања могућности коришћења гаса, загревање простора вршити индивидуално, са енергетима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају, уз вољење рачуна да при избору енергента исти не допринесе загађењу ваздуха.

Дистрибутивне и прикључне гасоводе водити подземно, на минималној дубини укопавања од 0,8 м од горње ивице цевовода до околног терена.

На местима проласка гасовода испод саобраћајница и паркинга обезбедити их од механичких оптерећења, а на местима укрштања и паралелног вођења гасовода са другим надземним и подземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања а по потреби извести и заштите.

Гасоводи и пратећа опрема морају бити од одговарајућих материјала у складу са параметрима рада и техничким нормативима.

## IV. УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ)

### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

На већем делу катастарске парцеле топ. број 521/9, КО Панчево пројектован је пословни објекат димензија 10,00 x 6,00 м, квадратуре

60,00 м<sup>2</sup> спратности П + Пот. предвиђен за обављање трговинске делатности са пратећим садржајима. Пројектом је предвиђена и доградња постојећег пословног објекта димензија 4,70 x 6,00 м, квадратуре 28,20 м<sup>2</sup>, која би служила као магацински простор и била функционално и естетски повезана са главним корпусом.

Улаз у пословни објекат пројектован је бочно — из улице Копаоничке. Приземље објекта предвиђено је за обављање трговинске делатности (трговина 35,00 м<sup>2</sup>, канцеларије 10,00 м<sup>2</sup>, тоалети, магацин и сл. 15,00 м<sup>2</sup>), док су на поткровљу предвиђени канцеларијски и магацински простор. Доградња објекта била би у функцији магацинског простора.

Кров је у основи двоводан, покривен бибер црепом, конструкција објекта је армирано-бетонска са испуном, висина пословних просторија је 3,20 м у приземљу и 2,60 м у поткровљу објекта, столарија је дрвена, а остали елементи ће се разрадити у главном пројекту објекта.

## 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, 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 Панчева“ Панчево.

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

## СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-16/2000

Панчево, 4. мај 2000. године

Председник  
Србан Миковић, с.р.

43

На основу чланова 27, 35. и 37. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС“ бр. 44/95 и 16/97), члана 30. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево“ број 12/96), члана 2. Одлуке о спровођењу Одлуке о наменама и допунама Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 16/99) и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта простора између улица Боре Станковића, Вељка Петровића, Јована Павловића и границе парцела стамбених објеката из улице Ивана Мажура нића у насељеном месту Панчево („Службени



лист општине Панчево" број 8/98), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 4. маја 2000. године, донела је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА:  
БОРЕ СТАНКОВИЋА, ВЕЉКА ПЕТРОВИЋА,  
ЈОВАНА ПАВЛОВИЋА И ГРАНИЦЕ  
ПАРЦЕЛА СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА ИЗ  
УЛИЦЕ ИВАНА МАЖУРАНИЋА  
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

#### А. ОПШТИ ДЕО

Израда Урбанистичког пројекта врши се на основу Одлуке изнете на седници Скупштине општине Панчево, одржане 4. августа 1998. године („Службени лист општине Панчево" број 8/98).

За носиоца израде овог 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 изградња и уређење простора између улица: Боре Станковића, Вељка Петровића, Јована Павловића и граница индивидуалних парцела из Мажуранићеве улице.

Такође, овим планом потребно је сагледати могућности уклапања привремених објеката за пијацу, дати решење за пословни центар, испитати оправданост изградње објекта основне школе на простору предвиђеном ДУП-ом МЗ „Стрелиште" А и Б. (Одлука о ДУП-у „Службени лист општине Панчево, Ковин и Опово" број 29/80).

Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС" бр. 44/95 и 16/97).

Као стечена урбанистичка обавеза сматра се формирање школског комплекса предвиђеног Детаљним урбанистичким планом (Одлука о ДУП-у МЗ „Стрелиште" А и Б у Панчеву „Службени лист општине Панчево" број 29/80).

Такође, за простор пијаце издати су урбанистичко-технички услови бр. 07-350/1027-97 од 6. фебруара 1998. године за изградњу привремених пословних објеката.

#### Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Подручје на углу улица Боре Станковића и Вељка Влаховића у стамбеном насељу „Стрелиште" у Панчеву дефинисано је граничним тачкама: С 10, С 19, С 228, С 229, С 230 и С 231, чије су координате дате у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

| Број тачке | у (м)     | х (м)     |
|------------|-----------|-----------|
| + С 10     | 73 836,29 | 69 020,13 |
| + С 19     | 73 959,43 | 68 843,89 |
| + С 228    | 73 853,47 | 68 995,54 |
| + С 229    | 73 800,14 | 68 958,26 |
| + С 230    | 73 793,09 | 68 968,37 |
| + С 231    | 73 661,80 | 68 876,84 |

#### Б.1.1. Попис катастарских парцела

У оквиру поменутих границе простора обухваћене Урбанистичким пројектом налазе се следеће катастарске парцеле у КО Панчево.

целе: 5142/1, 2; 6628/1, 2, 6, 10, 11, 14;  
8062/1 (улица)  
делови: 5141/1, 2, 3; 5149/2; 6628/3, 4, 5; 6629;  
6636/1; 6637; 6638/5; 8061/1 (улица) и  
8077/1 (улица).

#### Б.1.2. Статус земљишта у границама плана

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом је градско грађевинско земљиште.

Предметно земљиште је у својини Републике Србије, а корисници су Општина Панчево и физичка лица.

Општина Панчево је корисник на катастарским парцелама број: 5142/2; 6628/1, 2, 6, 10, 11; 8062/1; 5141/1, 2, 3; 5149/2; 6628/5; 6629; 6636/1; 6637; 6638/5; 8061/1 и 8077/1.

Физичка лица: Дојчиновић Томислав, Ерле Марија и Павловић Милица, сви из Панчева, корисници су на кат. парцелама број 6628/4, 5, 14 и 5142/1.

#### Б.2.0. НАМЕНА ПРОСТОРА

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

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

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

- А — Пословни центар
- Б — Пијаца
- Ц — Школски комплекс

Биланс површина

| Назив комплекса | Намена површина  | Површина м <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|-------------------------|
| А               | Пословни центар  | 9.684 м <sup>2</sup>    |
| Б               | Пијаца           |                         |
| Ц               | Школски комплекс | 13.088 м <sup>2</sup>   |
| Укупно:         |                  | 27.896 м <sup>2</sup>   |



**Б.3.1. Зона А (пословни центар)**

Центар чине 6 (шест) независних објеката у концепцији полуатријума формираног око манипулативног простора са паркингом.

Могуће намене пословног простора у објектима:

## — Прљави сервис:

(ауто-лимар, ауто-електричар, ауто-механичар, вулканизер, бравар и остали занати који не угрожавају животну средину).

## — Чисти сервис:

(електричар, водоинсталатер, столар, стаклорезац и остали занати који не угрожавају животну средину).

## — Трговина

(ауто делови, електроматеријал, водоинсталатерски материјал, бела техника, материјал за грађевинарство и остало из ове делатности).

## — Административно пословање

(представништва предузећа, пружање пословних и техничких услуга и остало из ове делатности).

Табеларни приказ површина објеката:

| Број    | Објекат       | Површина<br>приземља    | Бруто<br>површина       |
|---------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 1.      | Објекат бр. 1 | 216,00 м <sup>2</sup>   | 324,00 м <sup>2</sup>   |
| 2.      | Објекат бр. 2 | 288,00 м <sup>2</sup>   | 432,00 м <sup>2</sup>   |
| 3.      | Објекат бр. 3 | 182,00 м <sup>2</sup>   | 273,00 м <sup>2</sup>   |
| 4.      | Објекат бр. 4 | 360,00 м <sup>2</sup>   | 540,00 м <sup>2</sup>   |
| 5.      | Објекат бр. 5 | 210,00 м <sup>2</sup>   | 315,00 м <sup>2</sup>   |
| 6.      | Објекат бр. 6 | 288,00 м <sup>2</sup>   | 432,00 м <sup>2</sup>   |
| Укупно: |               | 1.544,00 м <sup>2</sup> | 2.316,00 м <sup>2</sup> |

**Б.3.2. Зона Б (пијаца)**

Простор зоне Б (пијаца) чине 5 (пет) независних објеката у концепцији полуатријума развијеног око пијачног платоа, на коме су планиране пијачне тезге.

Могуће намене пословног простора у објектима:

## — објекти бр. 1, 2, 3 и 5

трговина прехранбених производа  
трговина мешовите робе  
трговина меса и месних прерађевина

трговина воћа и поврћа

рибара

пекара

угоститељство (кафе бар, брза храна, млечни ресторан, роштиљ и сл.) пружање пословних услуга и административно пословање

## — објекат бр. 4

пијачна управа  
трговина.

Табеларни приказ површина објеката

| Бр.     | Објекат       | Бруто<br>површина     |
|---------|---------------|-----------------------|
| 1.      | Објекат бр. 1 | 54,00 м <sup>2</sup>  |
| 2.      | Објекат бр. 2 | 54,00 м <sup>2</sup>  |
| 3.      | Објекат бр. 3 | 108,00 м <sup>2</sup> |
| 4.      | Објекат бр. 4 | 34,50 м <sup>2</sup>  |
| 5.      | Објекат бр. 5 | 153,00 м <sup>2</sup> |
| Укупно: |               | 403,50 м <sup>2</sup> |

**Б.3.3. Зона Ц (школа)**

Планиран је објекат намењен Основној школи са пратећим простором.

Планиран објекат је за 480 ученика.

Објекат се планира са 10 учионица за разредну наставу, кабинета, салом за физичко васпитање и осталим пратећим просторијама.

Табеларни приказ површина објеката

| Бр.     | Објекат       | Површина<br>приземља    | Бруто<br>површина       |
|---------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 1.      | Објекат школе | 2.775,00 м <sup>2</sup> | 4.780,00 м <sup>2</sup> |
| Укупно: |               | 2.775,00 м <sup>2</sup> | 4.780,00 м <sup>2</sup> |

**Б.3.4. Биланс површина**

| Назив<br>комплекса | Површина<br>приземља    | Бруто<br>површина       |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Зона А             |                         |                         |
| Пословни центар    | 1.544,00 м <sup>2</sup> | 2.316,00 м <sup>2</sup> |
| Зона Б             |                         |                         |
| Пијаца             | 403,50 м <sup>2</sup>   | 403,50 м <sup>2</sup>   |
| Зона Ц             |                         |                         |
| Школа              | 2.775,00 м <sup>2</sup> | 4.780,00 м <sup>2</sup> |
| Укупно:            | 4.722,50 м <sup>2</sup> | 7.499,50 м <sup>2</sup> |



## Б.3.5. Урбанистички показатељи

| Назив комплекса | Покривеност | Индекс изграђености |
|-----------------|-------------|---------------------|
| Зона А          |             |                     |
| Пословни центар | 16%         | 0,24                |
| Зона Б          |             |                     |
| Пијаца          | 7%          | 0,07                |
| Зона Ц          |             |                     |
| Школа           | 21%         | 0,36                |
| Укупно:         | 17%         | 0,27                |

## Б.3.6. Саобраћај

Третирани комплекс са припадајућим планираним садржајима по ободу тангирају - огрличавају деонице насељских саобраћајница: Боре Станковића, Вељка Пеетровића и Јована Павловића.

Према подацима из Детаљног урбанистичког плана за МЗ „Стрелиште“ А и Б и датим саобраћајним решењем извршена је категоризација саобраћајне мреже према којој деонице наведених насељских саобраћајница имају ранг основних главних саобраћајница.

На основу извршене категоризације одређене су грађевинске линије — ширине саобраћајница са планираним садржајима — елементима попречних профила.

Од саобраћајних површина за динамички саобраћај предвиђени су коловози са четири саобраћајне траке (4 x 2,75 м) за двосмеран механизован саобраћај и пешачке стазе ширине од 2,5 — 3,5 м. За стационарни саобраћај у профилима деоница саобраћајница Вељка Петровића и Јована Павловића према подацима наведеног ДУП-а предвиђени су паркинг простори за путничке аутомобиле са управним системом паркирања.

Преостале површине до регулационих линија, односно слободне површине у попречним профилима наведених саобраћајница обрађене су зелене површине.

Ширина слободних зелених површина износи 2,5 — 3,5 м.

Трасе ободних саобраћајница дефинисане су осовински координатама осовинских тачака које су дате у прилогу Плана.

За потребе планираних садржаја у комплексу такође је дато одговарајуће саобраћајно решење у зависности од потреба и намене простора и важећих норматива.

Школски комплекс саобраћајно је оријентисан на саобраћајницу Јована Павловића. Из правца исте обезбеђени су пешачки и колски (главни и споредни — економски) приступи.

Колски приступи обезбеђују непосредан приступ планираним објектима школе и паркинг простору.

Комплекс пијаце има главни колски и пешачки приступ из правца саобраћајнице Вељка Петровића. Унутар комплекса дате су приступне саобраћајнице за снабдевање пијаце и паркинг простори за возила за снабдевање и путничке аутомобиле.

Трасе саобраћајница дефинисане су осовинским координатама осовинских тачака које су дате у прилогу Плана.

Приступ радно-пословном комплексу дат је из правца саобраћајнице Боре Станковића.

Траса приступа овом комплексу такође је дефинисана осовинским координатама осовинских тачака. Колски и пешачки приступ решени су тако да омогућују непосредан приступ свим планираним садржајима — објектима. У средишњем делу комплекса дат је паркинг за путничке аутомобиле.

Између комплекса пијаце и радно-пословног комплекса предвиђене су пешачке везе (стазе ширине 3,0 м).

У комплексу обезбеђено је укупно 68 места за стационирани саобраћај од чега је за путничке аутомобиле у школском комплексу 8, у комплексу пијаце 22 и радно-пословном комплексу 26 и 12 паркинг места за возила за снабдевање пијаце.

У ободним саобраћајницама Вељка Петровића и Јована Павловића предвиђена су 83 паркинг места за путничке аутомобиле. У саобраћајници Вељка Петровића обезбеђено је 20 паркинг места, док је преосталих 63 места обезбеђено у саобраћајници Јована Павловића (супротна страна од школе).

Ситуационо решење саобраћаја дато је на геодетској диспозицији у прилогу Плана и саставни је део текстуалног решења. Попречни профили ободних саобраћајница дати су такође у прилогу Плана у Р = 1:100.

## Б.3.7. Инфраструктура

## Б.3.7.1. Снабдевањем водом

Снабдевање тржно пословних простора вршиће се прикључењем на градску мрежу водовода у улици Боре Станковића. Мрежа је пречника Ø 150 који задовољава капацитет нових потрошача. Постојећи секундарни водовод у самом комплексу који пада испод будућег пословног објекта мора се изместити.

Школски комплекс се прикључује на будући улични водовод у улици Јована Павловића. Овај будући водовод ће се прикључити на постојећи водовод Ø 150 у улици Вељка Петровића.



**Б.3.7.2. Одвођење употребљених вода**

Проблем одвођења употребљених вода из тржино пословног комплекса ће се решити прикључењем на уличну фекалну канализацију Ø 400 у улици Боре Станковића. Постојећа секундарна канализација у самом комплексу који пада испод будућег пословног објекта ће се делимично изместити. Школа ће проблем отпадних вода решити прикључењем на постојећу уличну канализацију Ø 250 у улици Јована Павловића. Ова канализација се мора делимично изместити и вратити у планирану трасу, и то на делу последње три деонице (последња два шахта) пре улива у постојећи колектор Ø 250 у улици Вељка Петровића. Постојећи пречници канализације имају пропусну моћ довољну и за будуће кориснике.

**Б.3.7.3. Канализација атмосферских вода**

У овом делу насеља не постоји изграђена мрежа кишне канализације. Да би се решио проблем атмосферских вода неопходно је прво урадити колектор у улици Боре Станковића, на коју ће се прикључити будућа мрежа осталих улица.

**Б.3.7.4. Електроенергетика**

Као програмски елементи за израчунавање укупног ел. оптерећења служе нам подаци о површинама основне школе, сервиса и објеката на пијаци, као и специфична оптерећења ( $w/m^2$ ), за сваку од ових групација.

Усвојено је специфично оптерећење, и то:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| 1 — Зона А (послови центар) | 0,08 ( $w/m^2$ ) |
| 2 — Зона Б (пијаца)         | 0,09 ( $w/m^2$ ) |
| 3 — Зона Ц (основна школа)  | 0,13 ( $w/m^2$ ) |

На основу овога добили смо орјентационо укупно ел. оптерећење које се очекује у овом блоку и износи око 450 кВ.

Да би задовољили програмске потребе од 450 КВ потребно је изградити трафо станицу 630 КВА, 20/0,4 КВ.

Трафо станица ће се прикључити на 20 КВ кабл у ул. Боре Станковића.

Сви каблови у овом блоку положиће се у земљу у заједничком рову, а то су каблови високог напона, ниског и јавне расвете.

**Б.3.7.5. ТТ инсталације**

Укупна потреба за телефонским прикључницима за све три групације објеката, школу, сервисе и објекте износи око 40 прикључака. Сервиси и објекти на пијаци биће прикључени на ТТ канализацију у ул. Боре Станковића, а

школа ће се прикључити на канализацију у ул. Јована Павловића.

**КАБЛОВСКА ТЕЛЕВИЗИЈА**

Ова инсталација планира се само у основној школи, с тим да се каблови за пренос ТВ сигнала земаљског и сателитског програма воде у траси телефонског кабла.

**Б.3.7.6. Термоенергетика**

Планирана термоенергетика се базира на опредељењу да се земљи — природни гас, као основни енергент, користи у планираним објектима за загревање простора и припрему санитарне топле воде.

Развијањем цевног транспорта енергента — природног гаса до крајњег корисника, коришћењем гаса као „чистог“ енергента и плаћањем после утрошка, допринеће се већој заштити човекове средине од аерозагађења, а потрошачи ће се ослободити великих обавеза које намеће проблем осигурања и лагеревања других „прљавих“ горива (течних и чврстих).

Као и цело подручје града тако и подручје које је обухваћено овим планом, покриће се системом дистрибутивних гасовода (који ће чинити део јединственог дистрибутивног система града), преко којих ће се омогућити снабдевање будућих потенцијалних корисника природним гасом.

С ваки потрошач гаса ће имати своју мерно регулациону станицу или мерно регулациони сет. Група блиских потрошача може имати заједничку регулациону станицу са посебним мерачима за сваког потрошача.

До реализације изградње гасификационог система насеља „Стрелиште“, тј. до обезбеђивања могућности коришћења гаса, загревање простора ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају угланвом „чистим“ енергентима и под условом да се квалитетно разреши проблеми аерозагађења штетним продуктима сагоревања из ложишта, како би се избегло даље нарушавање већ акутног проблема чистоће ваздуха Панчева.

Грејање објеката сервиса и пијаце ће се остваривати индивидуално, преко сопствених топлотних извора (првенствено на гасовито гориво) и системима централног грејања или путем локалних пећи по просторијама.

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја школе вршиће се из блоковске котларнице у објекту СТ 27 који се налази у суседном блоку. Главним пројектом топловодне мреже дела МЗ „Стрелиште“ на постојећем топловоду за стамбену зграду СТ 33 и Пошту је резервисан топлотни капацитет од 510 кВ за потребе школског комплекса, што ће задовољити



ти топлотне потребе за објекат школе и физкултурне сале. За снабдевање ових објеката потребно је изградити планирани крак топловода преко саобраћајнице Јована Павловића до топлотне подстанице. У објекту школе је неопходно резервисати простор за смештај опреме топлотне подстанице.

Планирана гасоводна и топловодна инсталација ће се водити углавном у зеленој површини или испод тротоара, на минималној дубини од 0,8 м, а на местима проласка истих испод саобраћајница и паркинга, вршиће се заштита од механичких оптерећења.

Очекивано максимално топлотно оптерећење, максимална еквивалентна часовна и годишња потрошња гаса конзумног подручја обухваћеног овим планом, а на основу специфичног оптерећења износи:

| Ред. број | Намена  | Брут. површ.            | Мак. топ. опт. | Мак. час. пот.           | Мак. год. пот.                   |
|-----------|---------|-------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|
| А         | Школа   | 2.788                   | 437.364        | 53                       | 63.393                           |
| Б         | Сервиси | 1.572                   | 238.944        | 29                       | 34.633                           |
| Ц         | Пијаца  | 365                     | 46.720         | 6                        | 6.758                            |
| Укупно:   |         | 4.725<br>m <sup>2</sup> | 723.028<br>W   | 87<br>Nm <sup>3</sup> /h | 104.784<br>Nm <sup>3</sup> /год. |

### Б.3.8. Уређење слободних површина

Површина обухваћена овим урбанистичким пројектом налази се на раскршћу битних градских саобраћајница, што значи да се посебно мора водити рачуна о заштитној функцији зеленила. Зелене површине морају имати и заштитну и естетску функцију, а површине унутар школског дворишта и едукативну.

Пословни центар је конципиран тако да су зелене површине предвиђене у ободном делу и оне би требале да имају акценат на естетским вредностима зелених површина. Посебно је битно да за мање површине на улазу у пословни центар буду коришћене врсте које су изразитих декоративних вредности у току читаве године. На паркинзима је битно подићи зеленило за делимичну засену.

У оквиру пијаце се зеленило налази само на површинама предвиђеним за стационарни саобраћај и ту би требало да се предвиди стабло високе листопадне врсте на свака 2 — 3 паркинг места.

Највећу пажњу треба посветити озелењавању школског комплекса, јер ту зеленило треба да испуни највећа очекивања. По ободу школског комплекса формирати густ насад са подједнаком заступљеношћу, како ниских, тако и високих врста, а све из разлога тог што он

овде има првенствено заштитну улогу од звучних утицаја околног простора да би се обезбедио несметан рад у школском објекту. Те исте особине треба да имају и засади који ће изоловати спортске терене. Површине у непосредном окружењу школског објекта треба да имају пре свега естетску вредност.

Приликом избора врста треба се поводити чињеницом да нема услова за подизање арборетума, па је неопходно да целокупно зеленило буде оформљено од што већег броја врста како би потреба за едукацијом најмлађих бар делимично била задовољена.

На свим наведеним површинама треба да превладавају листопадне врсте, а да се четинари користе за употпуњавање функција.

### Б.4.0. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

#### Б.4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Услови за изградњу објекта дефинисани су за сваку зону засебно, а на основу идејних архитектонских пројеката.

##### Б.4.1.1. Зона А (пословни центар)

Центар чине 6 (шест) независних објеката.

Габаритне димензије објеката, као и грађевинске и регулационе линије приказане су на графичком прилогу бр. 3.

Спратност објеката је П (приземље), с тим да се у објектима могу градити галеријски простори у површини која представља максимум 50% габаритних димензија објекта.

Намена пословног простора у објектима:

#### — Прљави сервиси:

(ауто-лимар, ауто-електричар, ауто-механичар, вулканизер, бравар и остали занати који не угрожавају животну средину).

#### — Чисти сервиси:

(електричар, водоинсталатер, столар, стаклорезац и остали занати који не угрожавају животну средину).

#### — Трговина

(ауто делови, електро материјал, водоинсталатерски материјал, бела техника, материјал за грађевинарство и остало из ове делатности).

#### — Административно пословање

(представништва предузећа, пружање пословних и техничких услуга и остало из ове делатности).



## Површина објеката:

| Број    | Објекат       | Површина<br>приземља    | Бруто<br>површина       |
|---------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 1.      | Објекат бр. 1 | 216,00 м <sup>2</sup>   | 324,00 м <sup>2</sup>   |
| 2.      | Објекат бр. 2 | 288,00 м <sup>2</sup>   | 432,00 м <sup>2</sup>   |
| 3.      | Објекат бр. 3 | 182,00 м <sup>2</sup>   | 273,00 м <sup>2</sup>   |
| 4.      | Објекат бр. 4 | 360,55 м <sup>2</sup>   | 540,00 м <sup>2</sup>   |
| 5.      | Објекат бр. 5 | 210,00 м <sup>2</sup>   | 315,00 м <sup>2</sup>   |
| 6.      | Објекат бр. 6 | 288,00 м <sup>2</sup>   | 432,00 м <sup>2</sup>   |
| Укупно: |               | 1.544,00 м <sup>2</sup> | 2.316,00 м <sup>2</sup> |

Сваки објекат може бити изведен од једног или више локала у зависности од потребе инвеститора и врсте локала.

Објекте извести од трајних материјала.

Кота пода приземља локала је мин. + 0,15 м од коте заштитног тротоара.

Чиста висина просторија пословног простора износи минимум 2,80 м и у зависности је од намене локала и санитарних услова.

Кров извести на две воде или сложен, у зависности од изградње галерија.

За покривање употребити једну од врста црепа.

## Б.4.1.2. Зона Б (пијаца)

Комплекс пијаце чине 5 (пет) независних објеката.

Габаритне димензије објеката, као и грађевинске и регулационе линије приказане су на графичком прилогу бр. 3.

Спратност објеката је П (приземље).

Могуће намене пословног простора у објектима:

- објекти бр. 1, 2, 3 и 5  
трговина (прехрамбених производа)  
трговина мешовите робе  
трговина меса и месних прерађевина  
трговина воћа и поврћа  
рибара  
пекара  
угоститељство (кафе бар, брза храна, роштиљ и сл.)  
пружање пословних услуга и административно пословање.
- објекат бр. 4  
пијачна управа и трговина.

## Табеларни приказ површина објеката

| Бр.     | Објекат       | Бруто<br>површина     |
|---------|---------------|-----------------------|
| 1.      | Објекат бр. 1 | 54,00 м <sup>2</sup>  |
| 2.      | Објекат бр. 2 | 54,00 м <sup>2</sup>  |
| 3.      | Објекат бр. 3 | 108,00 м <sup>2</sup> |
| 4.      | Објекат бр. 4 | 34,50 м <sup>2</sup>  |
| 5.      | Објекат бр. 5 | 153,00 м <sup>2</sup> |
| Укупно: |               | 403,50 м <sup>2</sup> |

У склопу објеката „3” извести јавни санитарни чвор.

Објекат бр. „5” планира се за изградњу локала са двостраном оријентацијом: према пијачном платоу за продају прехрамбених и мешовитих производа и са локалима оријентисаним према улици Вељка Петровића, односно планираном паркингу за канцеларијски простор за представништва, агенције и сл.

Објекте извести од трајних материјала.

Кота пода приземља локала је мин. +0,15 м од заштитног тротоара.

Чиста висина просторија пословног простора износи минимум 2,80 м и у зависности је од намене локала и санитарних услова.

Кров извести двоводан (са падом кровних равни оријентисаним према пијачном платоу и приступним саобраћајницама) или четвороводан.

За покривање употребити једну од врста црепа.

На пијачном платоу може се поставити око 100 пијачних тезги за продају пољопривредних производа.

## Б.4.1.3. Зона Ц (школа)

Габаритне димензије објеката, као и грађевинске и регулационе линије приказане су на графичком прилогу бр. 3.

Спратност објекта је П + 1 (приземље + спрат).

Намена објеката је школа.

Објекат извести у складу са важећим прописима за такву врсту објеката.

Објекат се може изводити етапно, у зависности од потреба и могућностима инвеститора.

Могуће је користити пројекат израђене Основне школе „Мирослав Антић” у Панчеву, али није обавезујуће.



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

### Б.4.2.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕБЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

За дато решење саобраћаја третираног комплекса дају се следећи урбанистичко-технички услови:

Уличне тротоаре — пешачке стазе у саобраћајницама Боре Станковића и Вељка Петровића извести у планираним ширинама 3,0 и 3,5 м, а у Јована Павловића по 2,5 м ширине. Ивице тротоара обезбедити пешачким — баштенским ивицама. Коловозни застори тротоара су асфалтни. Подужне нагибе — падове тротоара ускладити са датим нивелационим решењем. Попречни падови тротоара оријентисани су према осовинама саобраћајница.

Коловозе ободних саобраћајница реконструисати, тј. извести на пројектовану ширину од 11,0 м.

Носивост коловозних конструкција димензионисати за средње саобраћајно оптерећење. Коловозни застор је асфалтни. Ивице коловоза обезбедити стандардним колским ивицама. На местима планираних паркинг простора и колских приступа извести упуштене ивице.

Подужне падове коловоза извести према датом нивелационом решењу и ускладити их са тереном, постојећим и планираним објектима. Попречни нагиби коловоза су двоструки 2,0 — 2,5%.

Планиране паркинг просторе извести са стандардним димензијама 2,5 x 5,0 (тј. 2,5 x 5,5 м) по месту.

Носивост коловозне конструкције паркинга димензионисати за лако саобраћајно оптерећење.

Коловозне засторе извести од асфалта или од одговарајућих бетонских елемената — плоча. Попречни нагиби паркинга су до 2,5% и оријентисани су према коловозима. Подужни нагиби паркинга усклађени су са подужним нагибима коловоза, ивице паркинга обезбедити стандардним колским ивицама.

Дате саобраћајне површине извести по планираним трасама и у планираним ширинама.

За трасе — деонице ободних саобраћајница пројектом дати решење саобраћајне хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације у складу са важећим Правилником о саобраћајној сигнализацији.

За школски комплекс планиране колске приступе и колске површине извести са асфалтним коловозним засторима. Димензионисане носивости извршити за лако саобраћајно оптерећење.

Подужне и попречне нагибе усагласити са датим нивелационим решењем комплекса, ободним — уличним коловозом, конфигурацијом те-

рена, постојећим и планираним објектима и решењем атмосферске канализације. Ширина и трасе планираних саобраћајних површина дате су на приложеној урбанистичкој диспозицији у  $P = 1:1000$ .

Ивице планираних саобраћајних површина обрадити одговарајућим стандардним ивицама.

Планирани паркинг простор је стандардних димензија места 2,5 x 5,0 м и манипулативним коловозом од 5,0 м.

Попречни нагиби планираних саобраћајних површина су до 2,5%.

За комплекс пијаце пешачке површине (стазе и плато пијаце) извести са асфалтним застором.

Ивице — ободне обезбедити одговарајућим ивицама.

Попречне и подужне нагибе ускладити са планираним нивелационим решењем, објектима, конфигурацијом терена и решењем атмосферске канализације. Планиране пешачке површине извести према датом решењу.

Колски приступ пијаци дат је из правца саобраћајнице Вељка Петровића. Траса коловоза дефинисана је осовинским координатама осовинских тачака: 6, 7, 8, 9 и 10. Ширина коловоза је 6,0 м. На крају приступног пута извести окретницу, како је дато на приложеној диспозицији.

Паркинг простор за путничка возила капацитета 2 x 11 = 22,0 места је стандардних димензија места 2,5 x 5,0 м, а манипулативни коловоз је 6,0 м.

Паркинг простор за возила за снабдевање је 2,5 x 6,0 м (место), капацитет је 12 места, а манипулативни коловоз је 6,0 м.

Коловозни застори су асфалтни, а коловозне конструкције се димензионишу за средње саобраћајно оптерећење, осим крака од осовинске тачке 8 према осовинској тачки 6 (паркинг за путничке аутомобиле) који се димензионише за лако саобраћајно оптерећење.

Прикључак приступног коловоза у осовинској тачки 7 (спој са улицом Вељка Петровића) нивелационо усагласити са коловозом саобраћајнице. За нивелационо решење датих колских површина, попречне и подужне падове важе исти услови као и за пешачке површине. Ободне датих коловозних површина обрадити одговарајућим ивицама.

Приступ радно-пословном простору дат је из правца саобраћајнице Боре Станковића. Траса колског приступа дефинисана је осовинским тачкама 1, 2 и 3 чије су координате дате у прилогу услова. Ширина коловоза је 6,0 м, а како возни застор је асфалтни. Средишњи простор решен је као плато на ком је ограђен паркинг, капацитета 26 места. Масивност коловозне конструкције извршити за средње саобра-



бајно оптерећење. Ивице датог приступа обрадити стандардним ивичњацима. Нивелационо решење, попречне и подужне подове ускладити са датим нивелационим решењем комплекса, постојећем и планираним објектима, конфигурационалним решењем комплекса, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем атмосферске канализације.

Планиране пешачке површине — стазе извести у складу са датим решењем и за исте важе претходно дати услови (у целости) као за комплекс пијаце. Обзиром на напред дате услове и решење пожељно је да се планирани објекти, тј. саобраћајне површине изведу једнообразно.

Планиране саобраћајне површине у комплексу извести према датом решењу и условима.

Пројектом дати решење одговарајуће саобраћајне сигнализације (хоризонталне и вертикалне).

Пројектант — извођач дужни су да се придржавају важећих закона, стандарда, норматива и правилника који регулишу пројектовање изградњу објеката ове врсте.

#### Б.4.2.2. УСЛОВИ ЗА НИВЕЛАЦИЈУ ТЕРЕНА

Терен у комплексима треба да претрпи фини нивелацију, тј. треба извршити минимална насипања и планирања, тако да коте слободних површина буду нешто више од околних улица, са циљем да се вода гравитационо одведе до сливника, а, даље, системом кишне канализације.

Ситуациони положај постојећих и планираних саобраћајница и паркинга утврђен је координатама осовинских тачака, а у висинском смислу котама у државном систему.

Коте изведених саобраћајница (ул. Боре Станковића и Вељка Петровића) креће се од 77,45 до 77,50 м.н.в., а у продужетку новопланиране улице Јована Павловића, коте нивелете су у границама од 77,28 до 77,48 м.н.в.

#### Б.4.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА

##### Б.4.3.1. Снабдевање водом

— Снабдевање водом потрошача на простору обухваћеном овим пројектом вршиће се искључиво из градског водовода.

— Примарни водови морају се везивати у прстенасту мрежу.

— Пречник уличне мреже не сме бити мањи од  $\varnothing 100$  због хидрантске мреже.

— Минимална дубина укопавања водоводне мреже је 1,20 м.

— Противпожарне хидранте поставити обавезно у раскрсницама и дуж мреже на сваких 100 м.

— Мрежа баштенских хидраната за одржавање зелених површина може се пројектовати и као парцијални систем са прикључком у једној тачки на уличну мрежу.

— Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује ЈКП „Водовод и канализација“ из Панчева.

— Трасе водовода на основу којих се морају издавати урбанистичко-технички услови, дате су на синхрон плану инсталација.

##### Б.4.3.2. Одвођење употребљених вода

— Одвођење употребљених вода са овог подручја вршиће се искључиво посредством градске фекалне канализације.

— Минимални пречник секундарних канала је  $\varnothing 250$ , минимални пад 0,30%, а минимална дубина укопавања 1,80 м од темена цеви.

— Прикључак секундарних канала на главни канал обавезно извести каскадом.

— Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење канализације прописује ЈКП „Водовод и канализација“ из Панчева.

— Трасе канализације на основу којих се морају издавати урбанистичко-технички услови, дате су на синхрон плану инсталација.

##### Б.4.3.3. Кишна канализација

— Све атмосферске воде са уређених површина одводиће се затвореним кишним каналима до главних колектора.

— Минимални пад канала је 0,10%.

— Минимална дубина укопавања је 1,10 м од темена цеви.

— Прикључак секундарних канала на главни канал обавезно извести каскадом (теме у теме).

— Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење атмосферске канализације прописује ЈКП „Водовод и канализација“ из Панчева.

— Трасе канализације на основу којих се морају издавати урбанистичко-технички услови дате су на синхрон плану инсталација.

##### Б.4.3.4. Електроенергетика

— Изградити МБТС (монтажно бетонска трафо станица) 630 КВА, 20/0,4 КВ, како је дато на графичком прилогу.

— Трафо станица обезбедити приступ за монтажу. Трафо станицу прикључити на постојећи 20 КВ-тни кабл у ул. Боре Станковића по траси, како је то дефинисано на графичком прилогу.



— Изградити ниско напонску кабловску мрежу за напајање објеката, по траси како је то дато на графичком прилогу.

— Изградити јавну расвету по блоку на канделаберским светиљкама.

— Каблове високог, ниског напона и каблове јавне расвете стављати у заједнички ров свугде где је то могуће.

— При укрштању и паралелном вођењу ових инсталација са другим инсталацијама придржавати с важећих техничких прописа.

#### Б.4.3.5. ТТ инсталације и кабловска телевизија

— Обезбедити у овом блоку око 40 телефонских прикључака.

— Уградити кабловску телефонску мрежу, како је то дато на графичком прилогу.

— Кабл за овај блок прикључити на ТТ канализацију у ул. Боре Станковића.

— При укрштању и паралелном вођењу ових инсталација са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа.

— Кабл за кабловску телевизију положити у трасу телефонског кабла.

#### Б.4.3.6. Термоенергетика

— Топлотну енергију за потребе објеката школе и физкултурне сале обезбедити из топлификационог система блоковске котларнице СТ 27 која с налази у суседном блоку и има резервисан капацитет за овог потрошача.

— Изградити од места скретања постојећег топловода за СТ 33 и пошту у суседном блоку, крак топловода до топлотних постаница објеката школе (траса дата у графичком делу elaborата), довољног капацитета.

— Објекат школе и физкултурне сале покрити одговарајућим термоенергетским инсталацијама грејања и вентилације, а све према намени простора.

— У објекту школе обезбедити адекватне просторије за смештај неопходне термоенергетске опреме за топлотну подстану и евентуалну вентилациону опрему (клима коморе, вентилаторе).

— Планирано подручје покрити дистрибутивном гасном мрежом тако да чини сегмент укупног дистрибутивног гасног система насеља „Стрелиште“, а уједно и града.

— Дистрибутивне гасоводе димензионисати према максимално очекиваним протоцима гаса за све постојеће и планиране потрошаче на овом подручју, водећи рачуна о транзитним количинама гаса за суседне блокове подручја.

— Сваки потрошач на овом подручју, који се прикључује на дистрибутивни гасовод, мора имати сопствену мерно регулациону станицу

или мерно регулациону сет (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама, могу имати заједничку регулациону станицу али са одвојеним мерачима утроска гаса.

— У објектима природни гас као основно гориво се може користити за потребе загревања простора и за припрему топле санитарне воде.

— Пословне објекте сервиса и пијаце загревати:

1) изградњом гасних котларница за један или више објеката са инсталацијама централног грејања, или

2) уградњом гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (пословном простору, локалу) са етажним централним грејањем, или пак

3) изградњом разводне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама.

— Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним троцилима, грађевински мора задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима (гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација).

— До реализације и изградње гасификационог система насеља „Стрелиште“, тј. до обезбеђивања могућности коришћења гаса, загревање простора вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају, углавном „чистим“ енергентима и под условом да се квалитетно разреши проблеми аерозагађења штетним продуктима сагоревања из ложишта, како би се избегло даље нарушавање већ акутног проблема чистоће ваздуха Панчева.

— Гасоводе и топоводе водити подземно, на минималној дубини укопавања од 0,8 м од горње ивице цевовода до околног терена углавном у ободним деловима саобраћајница у зеленој површини или испод тротоара.

— На местима проласка гасовода и топовода испод саобраћајница и паркинга обезбедити их од механичких оптерећења, а на местима укрштања и паралелног вођења са другим надземним и подземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања, а, по потреби, известити и заштити.

— Сви елементи и опрема планираних термоенергетских система морају бити одговарајућег квалитета у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима.

— При пројектовању и извођењу посебну пажњу посветити топлотној заштити свих објеката а све у циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације.



#### Б.4.4. УСЛОВИ ЗА УРЕБЕЊЕ СЛОБОДНИХ И НЕИЗГРАБЕНИХ ПОВРШИНА

— Површине на улазу у пословни центар морају бити изразитих естетских вредности. Користити врсте које ће током целе године са појединим деловима хабитуса изазивати позитивност.

— Дуж саобраћајнице и на паркингу користити врсте које ће правити засену и са великом листом масом смањивати негативне ефекте саобраћаја.

— Зеленило комплекса пијаце је линијско зеленило на паркинзима и ту врсте морају правити задовољавајућу засену.

— По ободу школског комплекса као и између игралишта и објекта, зеленило мора да има заштитну улогу.

— Унутар комплекса зеленило мора бити довољно разноврсно да би имало едукативни карактер. Овде читав комплкс постаје један арборетум, који ће се користити у наставне сврхе. Из тих разлога морају бити равноправно заступљене дрвенасте и жбунасте врсте.

— Приликом избора врста једини ограничавајући фактори су климатски услови и услови тла.

— Приликом уградње саднице морају бити изразито доброг здравственог стања и поодмаклог узраста.

#### Б.4.5. УСЛОВИ ЗА ОГРАБИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Свака зона унутар комплкса мора бити оградена.

Ограда мора бити транспарентна (жичана или од металних профила), максималне висине 1,8 м, од чега је зидани део максимум 0,6 м.

Ограду између школског комплекса и друге две зоне допунити оградом од жбунастог зеленила.

#### Б.5. УСЛОВИ ЗА РАДОВЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ГРАБЕВИНАМА

У оквиру комплекса обрађеног урбанистичким пројектом не постоје изграђени објекти.

За зону Б (пијаца) издати су урбанистичко-технички услови за изградњу привремених пословних објекта (урбанистички концепт и габарити објекта идентични решењу из урбанистичког пројекта). Овим пројектом наведени објекти добијају статус сталних објекта.

#### Б.6. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У складу са планом намене површина и планом регулације урађен је план парцелације.

План перцелације приказан је на истоименом графичком прилогу (број 6) у размери

1:1000 у Гаус — Кригеревој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

У оквиру граница урбанистичког пројекта обухваћене су целе катастарске парцеле број: 5142/1, 2; 6628/1, 2, 6, 10, 11, 14; 8062/1 (улица) и делови катастарских парцела број: 5141/1, 2, 3; 6628/3, 4, 5; 6629; 6636/1; 6637; 6638/5; 8061/1 (улица).

Од наведених катастарских парцела формирају се 17 (седамнаест) грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле бр. 1, 8, 14, 16 и 17 имају статус јавне површине.

Грађевинске парцеле бр. 2, 3, 4, 5, 6 и 7 (зона А — пословни центар), 9, 10, 11, 13 и 13, (зона Б — пијаца) намењена су за изградњу пословних објекта.

Грађевинска парцела бр. 15 намењена је за изградњу објекта школе.

На плану парцелације дате су граничне тачке комплекса (тачке од 12 до 19 укључујући С 229 и С 230 са координатама).

#### Б.6.1. Услови за препарцелацију

##### Б.6.1.1. Зона А (пословни центар)

Комплекс зоне А (Пословни центар) дефинисан је координатама тачака 12, 13, 16 и 17 и представља грађевинску парцелацију бр. 1.

У оквиру комплекса формирати грађевинске парцеле бр. 2, 3, 4, 5, 6 и 7.

Грађевинске парцеле од 1 до 7 формирати од дела катастарске парцеле бр. 6628/1 КО Панчево.

##### Б.6.1.2. Зона Б (пијаца)

Комплекс зоне Б (Пијаца) дефинисан је координатама тачака 13, 14, 15 и 16 и представља грађевинску парцелу број 8.

У оквиру комплекса формирати грађевинске парцеле број: 9, 10, 11, 12 и 13.

Грађевинске парцеле бр. од 8 до 13 формирати од дела катастарске парцеле број 6628/1 КО Панчево.

##### Б.6.1.3. Зона Ц (школа)

Комплекс зоне Ц (школа) дефинисан је координатама тачака 17, 15, 19, 18, С 229 и С 230 и представља грађевинску парцелу број 14.

У оквиру комплекса формирати грађевинску парцелу број 15.

Грађевинске парцеле бр. 14 и 15 формирати од катастарских парцела и делова катастарских парцела бр. 541/3, 5142/1, 5142/2, 6628/2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 и 14, 8061/1 6637/1 и 6638/5 КО Панчево.

Од преосталих наведених катастарских парцела (целих и делова) формираће се грабе-



винске парцеле број 16 (део улице Јована Павловића) и грађевинска парцела број 17 (део улице Вељка Петровића).

Све координате граничних и осовинских тачака, величина парцела и растојања од осовинских тачака, тј. сви нумерички елементи дати су на графичком прилогу — План парцелације (бр. 6) у размери  $P = 1:1000$

## Б.7 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИТНЕ ОКОЛИНЕ

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

## Б.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕБЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### Б.8.1. Заштита животне средине

Ова област подразумева:

- заштиту ваздуха,
- заштиту вода,
- заштиту земљишта
- заштиту од буке.

### ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Од утицаја планираних функција оствариће се повезивањем на котларницу на гасовити енергент. Других емисивних штетних гасова у комплексу нема.

За овај комплекс нема посебних података о загађености, јер се мерење врши на нивоу града.

Заштита планираних функција од спољних утицаја врши се новим засадама, уличним и блоковским, високим и ниским растињем.

### ЗАШТИТА ВОДА

Урбанизацијом ове локације и повезивањем на градску водоводну мрежу, као и на мрежу фекалне и кишне канализације, у великој мери су испоштовани услови заштите вода у комплексу и на ширем простору.

Посебну пажњу обратити на одвод отпадних вода из објеката зоне А (прљави сервис), за које је потребно одградити предтретман по важећим прописима, а након тога их усмерити у градски канализациони систем.

### ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Урбанизацијом ове локације и повезивањем на градску водоводну мрежу, као и на мрежу фекалне и кишне канализације, у великој мери

су испоштовани услови заштите вода у комплексу и на ширем простору.

Посебну пажњу обратити на одвод површинских вода са платоа и паркинг површина у зонама А (прљави сервис) и Б (пијаца), за које је потребно уградити предтретман (таложење и сепарирање) по важећим прописима, а након тога их усмерити у градски канализациони систем.

### ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Заштиту од буке, нарочито у зони А (сервис), обезбедити уличним и блоковским зеленилом.

У објектима са сервисима заштити од буке обезбедити уградњом додатне звучне изолације на зидовима и међуспратним конструкцијама. Уређаје који изазивају buku и вибрације монтирати на посебним („еластичним“) темељним самцима.

### Б.8.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

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 сеизменичким 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 хидранском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о пожару („Службени гласник СРС“ број 37/83) и Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“ број 39/91).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранских инсталација, 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.9. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**

Јавне саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеном Урбанистичким пројектом (коловози, пешачке стазе и паркинзи), као и улази у објекте намењене јавном коришћењу (школа, сервиси, локали и други пословни простор), 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 18/98).

**Б.10. УСЛОВИ ЗА ЕТАПНУ РЕАЛИЗАЦИЈУ**

На основу просторних и функционалних целина могу се одредити фазе уређења простора и изградње објеката и то:

**I фаза:**

- изградња 5 објеката у зони Б (пијаца),
- уређење припадајућих делова слободних површина у комплексу,
- изградња приступне саобраћајнице, паркинга и припадајуће инфраструктуре,

**II фаза:**

- изградња 6 објеката у зони А (пословни центар).

Објекти се такође могу радити у етапама, у зависности од могућности и потреба инвеститора.

- уређење припадајућих делова слободних површина у комплексу,
- изградња приступне саобраћајнице, платоа са паркинзима и припадајуће инфраструктуре.

**III фаза:**

- изградња објекта школе.

Објекти се такође могу радити у етапама, у зависности од могућности и потреба инвеститора.

- уређење припадајућих делова слободних површина у комплексу, спортских терена и паркинга,
- изградња припадајуће инфраструктуре.

**Б.11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА**

Након усвајања Урбанистичког пројекта комплекса „Горњи млин” у Панчеву од стране

Скупштине општине Панчево, а на начин и по поступку предвиђеном законом и актима о изradi УП-а предузимају се следећи поступци:

— Израда Урбанистичко-техничких услова уличних површина.

— Прибављање Урбанистичке дозволе саобраћајне површине.

— Уређење и комунално опремање јавних површина, што подразумева:

- Формирање уличних коридора — парцела на терену.
- Изградња водовода.
- Изградњу канализације.
- Изградњу електроенергетске и ПТТ мреже.
- Регулисање терена и изградња коловоза, тротоара и паркинга.

— Озелењавање и уређење (давање имена улицама, завођење комуналног реда).

— Израда УТУ-а за препарцелацију за индивидуално и колективно становање (формирање грађевинских парцела).

- Прибављање урбанистичке дозволе.
- Промена намене земљишта.
- Израда пројектно-техничке документације.
- Прибављање урбанистичке и других сагласности на техничку документацију.
- Прибављање грађевинске дозволе.
- Прибављање употребне дозволе.

**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 ЈП „Дирекције за изградњу и уређење Панчева” Панчево и Историјском архиву Панчево и не може се износити ван службених просторија.

Оригинали графичких прилога пројекта чувају се у документацији ЈП „Дирекције за изградњу и уређење Панчева” Панчево.

Текстуални део Пројекта објављује се у „Службеном листу општине Панчево”.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО**

БРОЈ: I-01-06-16/2000

Панчево, 4. мај 2000. године

Председник  
Срђан Миковић, с.р.



ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УПРАВУ И  
СКУПШТИНСКЕ ПОСЛОВЕ

## ИСПРАВКА

У одлуци о организовању ДП „Младост“ Панчево у Јавно комунално предузеће за уређење и одржавање спортских терена и објеката „Младост“ Панчево, објављеној у „Службеном листу општине Панчево“ бр. 3 од 3. априла 2000. године, поткрале су се следеће грешке:

— У члану 14., иза алинеје четврте, треба додати и пту, која гласи: „— план развоја и програм рада“.

— У члану 18. Одлуке, у алинеји седмој, иза речи: „развоја“, треба додати и речи: „уз сагласност Скупштине општине Панчево“.

— У истом члану, у алинеји осмој, иза речи: „рада“ треба додати речи: „уз сагласност Скупштине општине Панчево“.

— У члану 21. Одлуке, брише се алинеја трећа првог става.

НАЧЕЛНИК

Гордана Николић

## САДРЖАЈ

| Ред.<br>број                                                                                                                                                                                                     | Стр. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 41. Урбанистички пројекат радио-пословног комплекса на деловима парцела топ. бр. 9362, 9363, 9364/2 и 13958/1 КО Панчево у насељеном месту Панчево — — — —                                                       | 65   |
| 42. Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на парцели топ. бр. 521/9 КО Панчево — — — — — — — —                                                                                                     | 73   |
| 43. Урбанистички пројекат простора између улица: Боре Станковића, Вељка Петровића, Јована Павловића и границе парцела стамбених објеката из улице Ивана Мажуранића у насељеном месту Панчево — — — — — — — — — — | 79   |