



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA – МТК БЕГ 01"

ЗРЕЊАНИН, 2011



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA – MTK BEG 01"

Усвојен на седници Скупштине града Зрењанина

дана: _____

одлуком бр. _____

ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина"

Директор:
Бранислав Кнежевић, дипл.инж.грађ.

Скупштина града Зрењанина

Председник:
Александар Мартон



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA – MTK BEG 01"

ЈП "Дирекција за изградњу и уређење
града Зрењанина"

одговорни урбаниста:
Бранка Бајовић, дипл.пр.планер.

Градска управа

Начелник одељења за послове урбанизма:
Љиљана Пецељ-Лубурић, дипл.инж.грађ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA – MTK BEG 01"

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер.

стручни тим:

**Ненад Максић, дипл.инж.арх.
Владимир Солдо, дипл.инж.саоб.
Љиљана Томовић, дипл.инж.грађ.
Будимир Дрмончић, дипл.инж.маш.
Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.
Јелена Пурков, дипл.инж.пејз.арх.
Слободан Давидовић, инж. геод.
Оливера Опала, грађ, техн.**

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1	ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	1
1.1	Увод	1
1.2	Опис границе обухвата плана и грађевинског подручја.....	1
1.3	Правни и плански основ за израду плана	2
1.3.1	Правни основ	2
1.3.2	Плански основ	2
1.4	Оцена постојећег стања.....	3
1.5	Намена земљишта и циљеви уређења и изградње простора обухваћеног планом	3
1.6	Капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру ...	4
2	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	5
2.1	Концепција уређења и типологија карактеристичних целина одређених планом	5
2.2	Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	6
2.3	Попис парцела и опис локација за јавне површине	6
2.4	Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре	7
2.4.1	Саобраћајна инфраструктура	7
2.4.2	Хидротехничка инфраструктура.....	7
2.4.3	Електроенергетска инфраструктура	8
2.4.4	Електронске комуникације	8
2.4.5	Термоенергетска инфраструктура	9
2.5	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе.....	9
2.6	Услови заштите животне средине, живота и здравља људи	10
2.7	Услови заштите природног и културног наслеђа.....	10
2.8	Услови за уређење зелених површина.....	11
2.9	Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.....	11
2.10	Мере енергетске ефикасности изградње	11
2.11	Услови заштите од пожара, елементарних непогода, ратних разарања и други услови заштите	13

3	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	14
3.1	Правила грађења за урбанистичку целину I.....	14
3.2	Правила грађења за урбанистичку целину II	14
4	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	16

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ
2. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ
3. ПРЕДЛОГ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
4. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА СКУПНИМ ПРИКАЗОМ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA – МТК БЕГ 01"
- ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA – МТК БЕГ 01"
- КОПИЈА ОВЕРЕНОГ КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКОГ ПЛАНА
- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1 Увод

За функционисање привредних делатности у граду Зрењанину резервисани су одређени простори. Планском документацијом предвиђена је знатна концентрација индустрије у западном делу града, уз обилазни пут око Зрењанина и општински пут број 7, Зрењанин – Арадац.

Улога овог простора у генералној концепцији и развоју радних зона је велика и представља битан елемент у постојећој и планираној структури града и формирање услова за боље коришћење простора уз добру саобраћајну повезаност и неопходно опремање инфраструктуром.

На седници Скупштине града Зрењанина, одржаној 19.02.2010, донета је Одлука о изради плана детаљне регулације пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину ПДР пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01".

На захтев инвеститора "SUPERNOVA – MTK BEG 01" д.о.о, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" приступила је изради Концепта за израду плана детаљне регулације пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01".

На седници Комисије за планове града Зрењанина, одржаној 03.10. 2011.године обављена је стручна контрола Концепта плана детаљне регулације пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" када је формиран и извештаја о обављеној стручној контроли Концепта, и дато позитивно мишљење на Концепт плана уз одређене сугестије које су уграђене у Концепт плана.

1.2 Опис границе обухвата плана и грађевинског подручја

Граница почиње на најсевернијем делу подручја које је обухваћено овим планом од почетне граничне преломне тачке број 1, а она се налази на пресеку осовине коловоза пута (парцела катастарски број 2527/3 К.о. Словачки Арадац) и међне линије пута (парцела катастарски број 15851 К.о.Зрењанин I). Од почетне граничне преломне тачке број 1 граница иде у правцу југа међном линијом између парцела катастарски број 15851 К.о. Зрењанин I и 2738/2 К. О. Словачки Арадац са порцелама катастарски број 2527/3 и 2682/2 обе К.о. Словачки Арадац све до граничне преломне тачке број 2 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 2738/2, 2737 и 2682/2 све К.о. Словачки Арадац. У граничној преломној тачки број 2 граница се ломи за око 260° и наставља међном линијом између парцела катастарски број 2682/2 и 2737 у правцу запада све до граничне преломне тачке број 3 која се налази на четворомеђи парцела катастарски број 2738/2, 2737, 2682/10 и 2682/13 све К.о. Словачки Арадац. У граничној преломној тачки број 3 граница се ломи за око 360° и наставља кривудајући међном линијом између парцеле катастарски број 2682/2 са парцелама катастарски број 2682/13, 2682/11 и 2682/12 све К.о. Словачки Арадац у правцу североистока све до граничне преломне тачке број 4 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 2682/2, 2682/12 2527/3 све К.о. Словачки Арадац. У граничној преломној тачки број 4 граница се ломи за око 60° и наставља међном линијом између парцела катастарски број 2682/2 и 2682/12 у правцу запада у дужини од око 22 м све до граничне преломне тачке број 5. У граничној преломној тачки број 5 граница се ломи за око 270° и наставља у правцу севера све до граничне преломне тачке број 6 која се налази на осовини пута (парцела катастарски број 2527/3). У граничној преломној тачки број 6 граница се ломи за око

270° и наставља кривудајући у правцу истока све до почетне граничне преломне тачке број 1.

Укупна површина обухваћена планом износи 19600.01m². Земљиште обухваћено планом је предвиђено да буде грађевинско земљиште ван граница грађевинског подручја насеља, тако да се граница грађевинског подручја поклапа са границом обухвата Плана.

1.3 Правни и плански основ за израду плана

1.3.1 Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" чине:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, Одлука уставног суда РС бр. 64/2010 и 24/2011);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Службени гласник Републике Србије бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" (бр. 06-11-6/10-I).

Основ за планирана решења, дата Планом детаљне регулације пословног комплекса "СУПЕРНОВА – МТК БЕГ 01" чине:

- Закон о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005 и 123/2007);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 41/2009);
- Закон о водама ("Сл.гласник РС", бр. 30/10)
- Закон о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96 и 101/05 - др. закон - даље: Закон) одредбе чл. 81. до 96.
- Закон о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС", бр. 62/06, 65/08 – др.закон и 41/09)
- Закон о експропријацији („Сл.гласник РС“, бр. 53/95, 23/01 – УС, "Сл.лист СРЈ", бр.16/01 – одлука СУС и „Сл.гласник РС“, бр.20/09);
- Закон о заштити животне средине (Службени гласник Републике Србије бр. 135/2004 и 36/2009, 72/09, 43/11- Одлука УС);
- Закон о културним добрима (Службени гласник Републике Србије бр. 71/1994);
- Закон о заштити природе ("Сл.гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10-исправка)
- као и други законски и подзаконски акти од значаја за просторна решења планираног комплекса.

1.3.2 Плански основ

Плански основ израду Плана детаљне регулације пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG" је Просторни план града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина бр. 11/11).

1.4 Оцена постојећег стања

Простор обухваћен Планом налази се у К.О. Словачки Арадац, у радној зони **"Арадац"**. Локалитет се налази уз градско насеље Зрењанин и уз државни пут I реда М-7, обилазни пут око Зрењанина - обилазницу и општински пут бр.7.

На простору обухваћеним Планом не постоје изграђени објекти.

Постоји могућност прикључења комплекса на општински пут бр. 7 и Обилазни пут око Зрењанина.

Пословни комплекс "SUPERNOVA – MTK BEG 01" нема могућност прикључења на инфраструктуру, због непостојања инфраструктурних мрежа у непосредној близини самог локалитета.

На подручју обухвата плана јавно осветљење је изведено најквалитетнијим светилкама са натријумовим изворима светла. То значи да осветљење саобраћајница одговара међународним препорукама CIE 115.

1.5 Намена земљишта и циљеви уређења и изградње простора обухваћеног планом

Простор који је обухваћен Планом у складу са Просторним планом града Зрењанина припада радној зони "Арадац" и планира се изградња пословно - услужних делатности.

На простору обухваћеном планом, могуће је организовати делатности који не загађују животну средину.

Намена земљишта	Врста и намена објеката	Кат. парцеле у оквиру обухвата плана
површине јавне намене	коридор општинског пута бр. 7 са прикључком за двосмерни саобраћај и коридор уз државни пут I реда М-7.	део кат. парцеле 2527/2 и део кат. парцеле 2682/2 к.о Словачки Арадац
део радне зоне "Арадац";	изградња пословно - услужних објеката	-део кат. парцеле 2527/2, к. о Словачки Арадац -део кат. парцеле 2682/2, к.о Словачки Арадац

Развојне могућности овог простор огледају се у доброј саобраћајној повезаности.

Основни циљеви за уређење и изградњу овог локалитета:

- да се на основу параметара формираних у планској документацији рационално користи и ангажује простор који је остао неуређен и неизграђен за смештај пословних делатности;
- долазак инвеститора који би са собом донели: нове модерне технологије, знања, организацију;
- да се формирањем радне зоне за пословно – услужне делатности остваре максимални економски ефекти;
- рационалније коришћење грађевинског земљишта и потребне инфраструктуре;
- повољнији услови интеграције пословног комплекса према другим зонама;
- озелењавање јавних простора и формирање континуалног зеленила дуж путева и околних садржаја;

- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром, са могућношћу проширења на нове технологије;
- оријентације на еколошки чисте технологије;
- да се разграниче јавне површине од површина других намена, утврде регулациони, нивелациони и аналитичко-геодетски елементи, ради стварања основа за уређење и изградњу овог дела Града у складу са наменом простора.

1.6 Капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом ограничен је:

- са северне стране општинским путем бр. 7 (Зрењанин – Арадац – река Тиса)
- са јужне стране државним путем првог реда бр. 7 (деоница Зрењанин - Нови Сад)
- са источне стране Обилазним путем око Зрењанина – обилазницом, која је према ПДР Обилазног пута око Зрењанина – обилазнице (Службени лист града Зрењанина 21/2010 и 22/2010) категорисана као државни пут првог реда.

Приступ новоформираној грађевинској парцели пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" омогућен је у складу са условима ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" бр. 279/2 од 05.05.2010. и бр. 210/3 од 31.01.2011. и у складу са условима ЈП "Путеви Србије" бр. 953-1992/10-1 од 10.05.2010. и бр. 953-15640/11-1 од 04.10.2011. и бр. 953-15640 од 11.10.2011. на следећи начин:

- преко постојећег петог крака кружне раскрснице Обилазни пут око Зрењанина (Обилазница) – општински пут бр. 7 (Зрењанин – Арадац – река Тиса);
- преко планираног прилазног пута (прикључка) на општински пут бр. 7 (Зрењанин – Арадац – река Тиса) у складу са условима управљача општинских путева ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" бр. 279/2 од 05.05.2010. и 210/3 од 31.01.2011.

Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Могућност снабдевања водом локалитета омогућиће се реализацијом следећих планираних активности:

Планом детаљне регулације Обилазног пута око Зрењанина – Обилазнице планирано је да уз општински пут бр 7. буде постављена водоводна мрежа Ø250 ка Арацу која се укршта са предметном саобраћајницом.

Планирано је, такође, да између државног пута првог реда бр.7 и општинског пута бр. 7 буде постављена водоводна мрежа Ø150 са западне стране тако да се укршта са Обилазницом и паралелно се води са њом од државног пута првог реда бр.7 до општинског пута бр. 7.

Фекална канализација

Могућност одвођења фекалних отпадних вода са локалитета омогућиће се преко постојеће мреже фекалне канализације Ø300 у ул. 9.јануара.

Атмосферска канализација

Могућност одвођења атмосферских отпадних вода са локалитета омогућиће се преко постојеће мреже атмосферске канализације Ø1000 у ул. 9. јануара у реципијент Багљашки канал.

Електроенергетска инфраструктура

На територији обухвата Плана, не постоји већ изграђена електроенергетска инфраструктура било ког напонског нивоа.

За потребе комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" потребно је реализовати 20 kV вод за напајање локалитета у продужетку већ положених каблова као и напојну трафо станицу 20/0,4 kV. Право пролаза 20 kV мреже задржава „Електровојводина“.

Објекат „Супернова – МТК БЕГ 01“ ће бити снабдевен електричном енергијом из трафо станице „Зрењанин 3“, 110/20 kV према условима „Електродистрибуције“.

Електронске комуникације

Телеком Србије поседује потребне капацитете у близини локалитета "SUPERNOVA – MTK BEG 01". Тачна локација прикључења је већ одређена али приликом извођења радова инвеститор и извођач морају водити рачуна о томе, да не проузрокују оштећења на већ постојећим ТТ водовима.

Пројектант и извођач радова на изради комплетног привода мора бити фирма лиценцирана за ову врсту радова. „Телеком Србија“ ће дати надзор на извођењу радова ових радова у сврху стручно техничке помоћи. Након завршетка радова, а на захтев Инвеститора, организоваће се контрола квалитета изведеног прикључка и ТТ инсталације у објекту, и дати сагласност на прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Уз захтев за контролу квалитета потребно је доставити прописану техничку документацију.

Термоенергетска инфраструктура

Задовољење планираних термоенергетских капацитета корисника простора, инсталисане снаге $Q = 250$ (kW), могуће је прикључењем на будућу мрежу гасовода средњег притиска или на постојећу дистрибутивну мрежу природног гаса.

Прикључење на било коју од ових мрежа вршити према процедурама дистрибутера природног гаса предвиђених за прикључење нових потрошача.

2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1 Концепција уређења и типологија карактеристичних целина одређених планом

Простор обухваћен планом подељен је на три урбанистичке целине:

- **урбанистичка целина 1** – урбанистичка целина општинског пута бр. 7;
- **урбанистичка целина 2** – урбанистичка целина дела радне зоне "Арадац";
- **урбанистичка целина 3** – урбанистичка целина уз државни пут I реда М-7.

У **урбанистичкој целини 1** планира се изградња прикључка на општински пут за потребе комплекса, а према условима управљача пута.

У **урбанистичкој целини 2** планира се изградња пословно - услужног малопродајног комплекса "Супернова". Комплекс садржи објекат са локалима за издавање у складу са захтевима тржишта, значајне површине за паркирање и зелене површине.

Урбанистичка целина 3 уз државни пут I реда М-7.

Простор обухваћен планом		
урбанистичка целина	Површина - Ха	Кат. парцеле у оквиру урбанистичких целина са приказом власништва
урбанистичка целина 1 - општинског пута бр. 7;	2103,65	део кат. парцеле 2527/2, к. о Словачки Арадац – право коришћења град Зрењанин
урбанистичка целина 2 - део радне зоне "Арадац";	16988,03	-део кат. парцеле 2527/2, к. о Словачки Арадац – право коришћења град Зрењанин -део кат. парцеле 2682/2, к. о Словачки Арадац – закуп "SUPERNOVA – MTK BEG 01"
урбанистичка целина 3 уз државни пут I реда М-7.	508,33	део кат. парцеле 2682/2, к. о Словачки Арадац – закуп "SUPERNOVA – MTK BEG 01"

2.2 Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Део катастарске парцеле бр. 2527/2 који се налази између општинског пута бр. 7 и катастарске парцеле бр. 2682/2 не може самостално чинити грађевинску парцелу, те га је могуће исправком границе парцеле доделити пословном комплексу "SUPERNOVA – MTK BEG 01" у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи.

Парцела кат. бр. 2682/2 цепа се и формирају се две нове грађевинске парцеле; део парцеле кат. бр. 2682/2 и део парцеле кат. бр. 2527/2 утапају се и формира се једна нова грађевинска парцела, а све према графичком прилогу бр. 5 изразом пројекта препарцелације.

Део парцеле 2682/2 припада путној парцели 2737 - површинама јавне намене.

2.3 Попис парцела и опис локација за јавне површине

Обухват плана чине:

- парцела кат. бр. 2682/2 К.О. Словачки Арадац;
- део парцеле кат. бр. 2527/2 К.О. Словачки Арадац.

Укупна површина обухваћена планом износи **19600.01m²**.

Површине јавне намене чине делови парцела кат. бр. 2527/2 и 2682/2 К.О. Словачки Арадац.

Укупна површина јавне намене одређена планом је **2611.98m²**.

2.4 Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

2.4.1 Саобраћајна инфраструктура

Предметни прилазни пут (прукључак) изградити у свему према:

- Закону о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005 и 123/2007);
- Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 41/2009);
- Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Службени гласник Републике Србије бр. 50/2011);
- свим добијеним, а претходно наведеним условима надлежних управљача општинских и државних путева, тј. условима ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" и ЈП "Путеви Србије".

2.4.2 Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Реализацијом планираних траса водоводне мреже, водоводне мреже Ø250 уз општински пут бр 7. и водоводне мрежа Ø150 са западне стране Обилазнице између државног пута првог реда бр.7 и општинског пута бр. 7, пословни комплекс "SUPERNOVA – MTK BEG 01" добија могућност прикључења на водоводну мрежу Ø150 са источне стране локалитета.

Приликом реализације прикључка на градску водоводну мрежу треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже водоводних инсталација.

Фекална канализација

Прикључење пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" на фекалну канализацију могуће је остварити на постојећу мрежу фекалне канализације Ø300 у ул. 9.јануара, повезивањем изливног шахта на локалитету цевоводом фекалне канализације, трасом паралелном са северне стране са општинским путем бр. 7, на постојећи шахт фекалног колектора у зони раскрснице на уласку у радну зону „Багљаш - Аеродром“.

Приликом реализације прикључка на градску канализациону мрежу треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже фекалне канализације

Атмосферска канализација

Прикључење пословног комплекса "SUPERNOVA – MTK BEG 01" на атмосферску канализацију могуће је остварити на постојећу мрежу атмосферске канализације Ø1000 у ул. 9.јануара, повезивањем изливног шахта на локалитету цевоводом атмосферске канализације на постојећи отворени канал који се укршта са општинским путем бр. 7. Постојећи отворени канал својом просторном диспозицијом заузима површину на парцелама 2682/2 и 2527/2 КО Словачки Арадац, који по дефинисању урбанистичких целина сече урбанистичке целине 1 и 2, делом ће се у потпуности затрпати а делом зацевити, у зависности од просторног распореда планираних објеката комплекса.

Приликом реализације прикључка на градску канализациону мрежу треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже атмосферске канализације.

2.4.3 Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92).

Право пролаза 20 kV мреже задржава „Електродистрибуција“ Зрењанин. Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и информације о локацији односно локацијске дозволе.

Високонапонски 20 kV каблови се полажу подземно по траси из пројектно техничке документације на коју „Електродистрибуција“ Зрењанин мора да да сагласност на минималној дубини од 0,8m.

При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.

У коридорима државних путева, каблови који се полажу паралелно са државним путем, морају бити положени минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута односно према условима надлежног предузећа за путеве.

Минимална дубина полагања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,5m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.

Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m.

Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.

При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5m.

Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.

Трафо станица за потребе инвеститора се мора градити унутар парцеле инвеститора типа МБТС или унутар објекта.

2.4.4 Електронске комуникације

Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Прикључак објеката на телекомуникациону мрежу гради се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и информације о локацији односно локацијске дозволе.

Приликом извођења радова инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују оштећења на ТТ водовима. У случају сметњи проузрокованих извођењем радова, Инвеститор и извођач радова су дужни да сnose трошкове отклањања истих и губитака у саобраћају.

2.4.5 Термоенергетска инфраструктура

Задовољење планираних термоенергетских потреба корисника простора, остварити прикључењем на будућу мрежу гасовода средњег притиска или на постојећу дистрибутивну мрежу природног гаса и изградњом сопствених капацитета за производњу топлотне енергије.

За производњу топлотне енергије у постројењима снаге 1 MW и више потребно је прибавити енергетску дозволу.

Прикључење објеката на транспортни или дистрибутивни систем земног гаса вршити према процедурама оператера система дистрибуције/транспорта природног гаса, тј. на основу Одобрења енергетског субјекта на чији се систем прикључује објекат. Одобрење за прикључење садржи нарочито: место прикључења, начин и техничке услове прикључења, одобрени капацитет, место и начин мерења испоручене енергије, рок и трошкове прикључења.

За изградњу и реконструкцију унутрашњих термоенергетских и термотехничких објеката и инсталација, користити:

- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СРЈ”, број 10/90 и 52/90)
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ”, број 20/1992 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (“Сл.лист СРЈ”, број 24/93);
- Правилника о техничким нормативима за системе за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ”, број 38/89).

Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката и инфраструктуре и термотехничких инсталација, придржавати се одговарајућих одредби Закона о заштити од пожара, Закона о заштити животне средине, Закона о енергетици и Правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона.

Промене у постојећим Законима и Правилницима и одредбе нових прописа који ће се донети у периоду важења плана обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијске дозволе за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

2.5 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Услови и могућност прикључења на комуналну инфраструктуру (саобраћајни, хидротехнички, електро, гасни, електронски прикључци) дефинисани су Планом.

Приликом издавање локацијске и грађевинске дозволе за изградњу пословно – услужног малопродајног комплекса потребно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености, а то је обезбеђење прикључења на саобраћајну, хидротехничку и електроенергетску инфраструктуру.

2.6 Услови заштите животне средине, живота и здравља људи

На простору обухваћеном планом планира се изградња пословних и услужних објеката. За планиране намене не постоји могућност значајних утицаја на животну средину. Простор обухваћен планом је потпуно неизграђен, тако да се не може јавити синергетски утицај на посматраном простору.

Приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр.135/04 и 36/2009).

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину.

Мерама заштите и уређења простора обезбедити очување квалитета животне средине, у фази изградње и експлоатације предметних објеката, усаглашавањем решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађивања са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода.

За заштиту радника од активности у којима постоји ризик од негативног дејства опасних материја, треба набавити сву неопходну опрему за њихову заштиту, а такође је потребно да њихова радна места поред природне имају и неопходну принудну вентилацију, као и неопходан број противпожарних хидраната у својој близини, правилно распоређених.

Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи објеката, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад.

На грађевинској парцели потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада.

Након изградње објеката, извршити озелењавање слободних површина и хортикултурно уредити локацију. Посебно обезбедити озелењавање слободних површина комплекса које представљају границе парцеле.

2.7 Услови заштите природног и културног наслеђа

Рекогносцирањем обављена 2008/9 године од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин са ширег простора прикупљен је скроман археолошки материјал који се временски везује за гвоздено доба.

Међутим, заштитним археолошким ископавањем приликом израде државног пута првог реда бр. 7 (деоница Зрењанин - Нови Сад), с којим се граничи поменути простор, евидентиран је велики број локалитета који се временски везују од праисторије до античког периода. Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и Народног музеја Зрењанин, рекогносцирањем терена обављена током прошлих година евидентирано је у широј околини претходног простора локалитети из различитих временских периода.

Из тог разлога, а са становишта заштите добара које уживају претходну заштиту на предметном простору мора се поступити према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин број: I-2-4/10 од 15.01.2010.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште или археолошке предмете, инвеститор је дужан да о томе обавести Завод за

заштиту споменика културе -Зрењанин, као и пронађена геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, извођач је дужан да прекине радове и у року од осам дана од дана проналаска пријави надлежном Министарству, као и да предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

2.8 Услови за уређење зелених површина

Све слободне површине очистити од непотребног растиња. Сачувати све лепше примерке аутохтоне дендрофлоре.

Простор око пословног објекта уредити у пејзажном стилу. Ради заштите од негативног дејства саобраћаја, зеленило на граници парцеле груписати тако да би се створио јачи масив заштитног зеленила.

Озелењавање слободних површина износи минимално 25% парцеле.

Све слободне површине припремити и засејати смешом траве.

Приликом озелењавања неопходно је користити искључиво аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња алохтоних (инвазивних биљних врста).

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ 11/2001) спречити ширење и по потреби преузети мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria* syn. *Fallora japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја.

2.9 Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Објекти високоградње пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи), морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС бр. 18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

2.10 Мере енергетске ефикасности изградње

Техничка документација треба да садржи све примењене мере и техничка решења за постизање пројектованих параметара комфора: ваздушног, топлотног, светлосног и звучног

Оријентацијом и функционалним концептом зграда обезбедити максимално коришћење природних услова (сунце, ветар, зеленило) за постизање пројектованих параметара комфора.

За постизање пројектованог ваздушног комфора архитектонским мерама максимално користити природну вентилацију. Када то није могуће, препоручује се уградња принудне вентилације, која се мора прилагодити стварним потребама оптерећености и временом када се корисници налазе у просторијама.

Сви објекти површине веће од 500 м² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 м³/ч, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха прописаног степена ефикасности. Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Топлотни комфор обезбедити пасивним архитектонско–грађевинским решењима. Овим мерама треба обезбедити: правилно димензионисање елемената омотача зграде, заштиту од сунчевог зрачења, коришћење термичке масе, пасивно и природно ноћно хлађење, топлотно зонирање и спречавање утицаја директног сунчевог зрачења (обликом зграде и/или сенилима зеленилом). У том циљу треба испунити следеће техничке захтеве:

- просторије у којима се борави током дана треба да буду оријентисане према југу у мери у којој анализа планираних суседних зграда максимално допушта
- груписати просторије у згради према њиховим температурним захтевима а зоне са већим температурама максимално прилагодити за коришћење природних потенцијала локације (сунце, ветар, зеленило)
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе, окружење и намену зграде. Уградњом система засенчења или зеленилом максимизирати употребу природног светла уз омогућење пасивних добитака топлоте зими односно заштиту од прегревања у летњем периоду.
- структуру и омотач зграде конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи
- отворе на згради (прозори, врата, канали за вентилацију) пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање уз максимизирање пасивног (природног) ноћног хлађења у летњем периоду
- повећати термичку масу за остварење топлотног комфора у зимском и летњем периоду
- избегавати топлотне мостове и минимизирати појаву топлотних острва правилним избором материјала и боје материјала

Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско–грађевинске мере за постизање топлотног комфора. Код увођења ових система користити опрему са степеном енергетске ефикасности који не може бити мањи од вредности датих у Правилнику о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС број 61/11).

Ваздушни, топлотни, светлосни и звучни комфор обезбедити применом расположивих мера из Правилника о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС број 61/11).

Придржавати се основних принципа физике зграда приликом пројектовања и изградње. Саставни део пројектне документације за добијање грађевинске дозволе је и посебан елаборат који садржи прорачуне:

- Топлотне заштите зграда
- Топлотне акумулативности нетранспарентних спољњих грађевинских елемената зграде (спољњи зидови, кровови) за летњи период
- Дифузије водене паре

Све транспарентне и полутранспарентне површине у боравишним просторима, осим оних које су оријентисане ка северу, североистоку и северозападу (при азимуту $0 - 45^0$ и $315 - 360^0$) морају да имају нетранспарентну заштиту од директног сунчевог зрачења у летњем периоду.

За ове прорачуне користити улазне параметре и методе прорачуна из Правилника о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС број 61/11).

За зграде дефинисане циљевима уређења и изградње простора обухваћеног планом, максимално дозвољена годишња потрошња финалне енергије за грејање може да износи 70 kWh/m^2 .

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити елаборат енергетске ефикасности којим су обухваћени прорачуни, текст и цртежи израђени у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС број 61/11).

Енергетску сертификацију зграде извршити у поступку техничког пријема зграде.

Приликом подношења захтева за добијање употребне дозволе (за употребну дозволу која се издаје после 30. септембра 2012. године) саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев је и енергетски пасош зграде који се издаје према Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. Гласник РС број 61/11).

2.11 Услови заштите од пожара, елементарних непогода, ратних разарања и други услови заштите

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Инвеститор прибавља потребне услове који се морају испунити из области заштите од пожара од надлежне институције.

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера **заштите од елементарних непогода** објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;

- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти;
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS ⁰ скале. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист сфрј бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990).

Услови заштите од **ратних разарања** у циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања комплекса мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

Обавезују се инвеститори у складу са условима Министарства одбране – Сектор за материјалне резерве – Управе за инфраструктуру, приликом изградње објеката испоштује услови у погледу заштите људи и материјалних добара које прописује Закон о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09), Закон о одбрани (Сл.гласник РС, број 116/2007), Закон о одбрани (Сл.лист СРЈ, број 43/94), важеће техничке нормативе за склоништа Сл. војни лист, број 13/98) и друге Законе и прописе који регулишу ову област.

3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1 Правила грађења за урбанистичку целину I

У **урбанистичкој целини 1** планира се изградња прикључака за двосмерни саобраћај на општински пут бр.7.

Планирани прикључак изградити у свему према Закону о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005 и 123/2007) и условима управљача пута.

3.2 Правила грађења за урбанистичку целину II

Врста и намена објеката који се могу градити у урбанистичкој целини II: планирана је изградња пословно - услужног малопродајног комплекса.

У овој урбанистичкој целини могуће је градити објекте намењене трговачким, угоститељским и услужним делатностима, као и другим делатностима који не угрожавају животну средину.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Цео комплекс представља грађевинску парцелу и имаће облик и површину који омогућава изградњу објеката у складу са решењем из Пројекта препарцелације, а да прими све садржаје уз обезбеђење довољног индекса заузетости.

Индекс заузетости грађевинске парцеле: индекс заузетости новоформиране грађевинске парцеле је максимално 50%.

Регулациона и грађевинска линија: На простору обухваћеним планом постоје три регулационе линије које пословни комплекс "SUPERNOVA – MTK BEG 01" одвајају од:

- обилазног пута око Зрењанина;
- државног пут I реда М-7;
- општинског пута бр. 7.

Регулациона линија са обилазним путем око Зрењанина се задржава.

Према државном путу I реда М-7 и према општинском путу бр. 7 дефинишу се нове регулационе линије у складу са захтевима инвеститора и са циљем заштите предметних јавних путева, а све према графичком прилогу бр. 3.

Грађевинске линије у односу на дефинисане регулационе линије дефинисане су у складу са Законом о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005 и 123/2007) у циљу заштите предметних јавних путева и саобраћаја на њима. Грађевинска линија према суседном пољопривредном земљишту дефинисана је у циљу заштите истог, а све према графичком прилогу бр. 3.

Дозвољена спратност или висина објеката: максимално П+2+Пк.

Максимална висина за рекламне паное (јарболи, билборди, city light, тотеми и сл.) је 15m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану и по правилима грађења овог плана. Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Најмања међусобна дозвољена удаљеност објеката износи 4m.

Унутар комплекса могуће је постављати и рекламне паное (јарболи, билборди, city light, тотеми).

Ограђивање парцеле:

Ограђивање грађевинске парцеле може се извести у виду живе или металне транспарентне оградe (не сме бити жичана), висине до 2.2m, сем у случају када је потребна другачија врста оградe ради заштите објеката или начина коришћења. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Ограда и стубови оградe на регулационој линији постављају се тако да морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Услови заштите суседних објеката:

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркирање решити у оквиру новоформиране грађевинске парцеле.

Саобраћајне површине унутар комплекса морају испуњавати следеће услове:

- унутрашњи приступни путеви за двосмерни саобраћај морају бити минималне ширине 6m;
- унутрашњи приступни путеви за једносмерни саобраћај морају бити минималне ширине 3m;
- попречни падови унутрашњих приступних путева 2%;
- тротоари – пешачке стазе морају бити минималне ширине 2m;
- паркинг место за путничка возила минималних димензија 2.5×5m;

- паркинг место за туристичка возила минималних димензија 2.5×7m;
- паркинг место за аутобусе минималних димензија 3.5×15m;
- паркинг место за теретна возила минималних димензија 3.5×15m.
- у склопу паркинг простора могуће је постављати транспарентне надстршнице за корпе за куповину.

Нивелациони услови:

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 78.67 до 79.36.

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја.

Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади са постојећом или планираном атмосферском канализацијом.

Приликом планирања терена на парцели за објекат, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу и не угрожава суседне парцеле, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседна парцела.

Хоризонтални габарити објеката:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3.00m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20m, поставља се на грађевинску линију.

Архитектонско и естетско обликовање објеката:

Објекте пројектовати и градити од савремених, квалитетних материјала, са одговарајућом термо и хидро изолацијом, а у складу са важећим прописима.

Фундирање објеката вршити у складу са геомехаником терена и важећим прописима.

Одлагање отпада:

На грађевинској парцели потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.

4 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијске и грађевинске дозволе.

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за послове урбанизма, а два у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина".

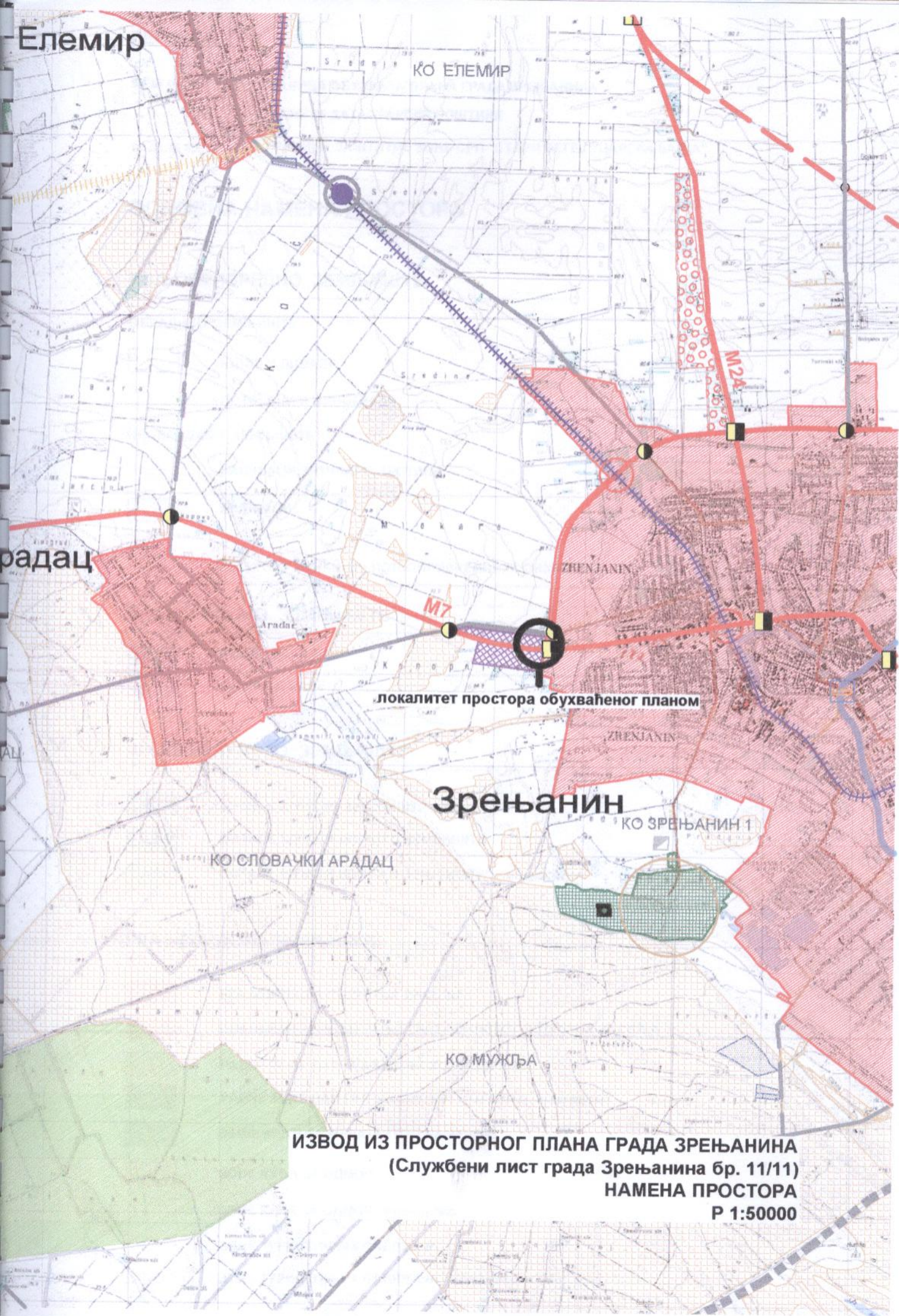
План се објављује у Службеном листу града Зрењанина.






ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ДОКУМЕНТАЦИЈА





ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
-  ГРАНИЦА ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ СРП "СТАРИ БЕГЕЈ - ЦАРСКА БАР А"




ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ОБРАДИВО ЗЕМЉИШТЕ

-  ЊИВЕ И ЛИВАДЕ
-  ВОЋЊАЦИ И ВИНОГРАДИ




НЕОБРАДИВО ЗЕМЉИШТЕ

-  ПАШЊАЦИ, МОЧВАРЕ, ТРСТИЦИ
-  РИБЊАЦИ
-  ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПРОИЗВОДЊЕ










ВОДЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

-  РЕКЕ И КАНАЛИ
-  ЈЕЗЕРА И БАРЕ

ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

-  ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ СРП
-  ОСТАЛЕ ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
-  ОСТАЛЕ ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ - планирано

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

-  ГРАЂЕВИНСКА ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
-  ПЛАНИРАНО ПРОШИРЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
-  РАДНЕ ЗОНЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  РАДНЕ ЗОНЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - планирано
-  ЗЕМЉИШТЕ СА МЕШОВИТОМ НАМЕНОМ
-  ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР
-  ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР - планирано
-  ЗОНЕ ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА
-  ЗОНЕ ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА - планирано

ЛЕГЕНДА:

■■■■■■■■■■ граница обхвата плана



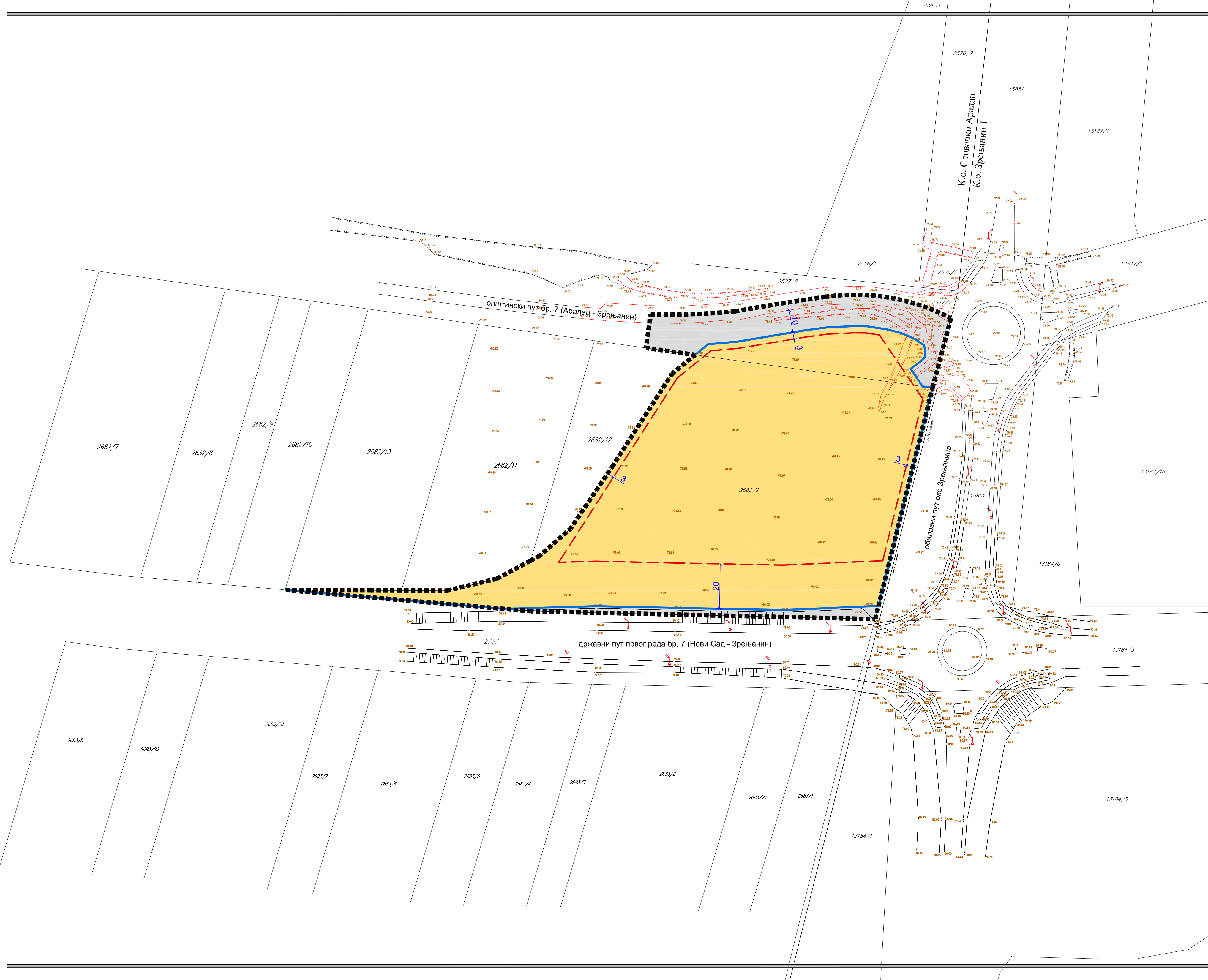
одговорни урбаниста	БРАНКА БАЈОВИЋ	дипл.пр.планер
стручни тим:	НЕНАД МАКСИЋ	дипл.инж.арх.
	ВЛАДИМИР СОЛДО	дипл.инж.саоб.
	ЉИЉАНА ТОМОВИЋ	дипл.инж.грађ.
	БУДИМИР ДРМОНЧИЋ	дипл.инж.маш.
	ЕЛВИРА РОШИВАЛ ХАНЋА	дипл.инж.ел.
	ЈЕЛЕНА ПУРКОВ	дипл.инж.пејз.арх.
	СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ	инж.геод.
	ОЛИВЕРА ОПАЛА	грађ.техн.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA - MTK BEG 01"

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
- површине јавне намене
- пословни комплекс "SUPERNOVA - MTK BEG 01"
- регулациона линија
- грађевинска линија



ПРЕДЛОГ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

одговорни урбаниста	БРАНКА БАЈОВИЋ	дипл.пр.планер
стручни тим:	НЕНАД МАКСИЋ	дипл.инж.арх.
	ВЛАДИМИР СОЛДО	дипл.инж.саоб.
	ЉИЉАНА ТОМОВИЋ	дипл.инж.грађ.
	БУДИМИР ДРМОНЧИЋ	дипл.инж.маш.
	ЕЛВИРА РОШИВАЛ ХАНЋА	дипл.инж.ел.
	ЈЕЛЕНА ПУРКОВ	дипл.инж.пејз.арх.
	СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ	инж.геод.
	ОЛИВЕРА ОПАЛА	грађ.техн.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA - MTK BEG 01"

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
- 1 урбанистичка целина 1
- 2 урбанистичка целина 2
- 3 урбанистичка целина 3
- планирани прикључак на општински пут бр. 7
- постојећи каблови 20кW
- планирани каблови 20кW
- планиране електронске комуникације
- планирани водовод
- планирана атмосферска канализација
- планирана фекална канализација
- планирани гасовод средњег притиска
- планирани гасовод ниског притиска



ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА
СКУПНИМ ПРИКАЗОМ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

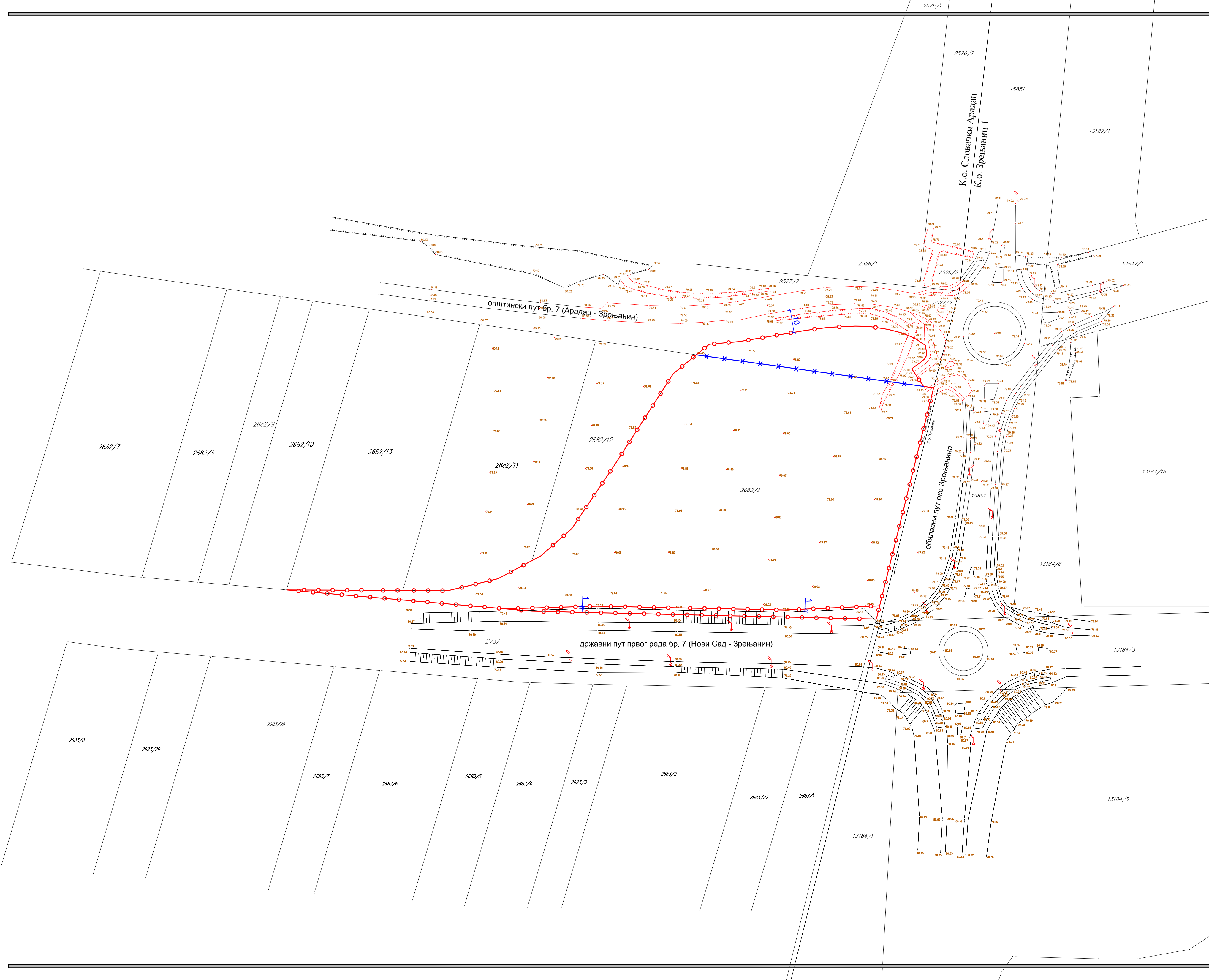
одговорни урбаниста	БРАНКА БАЈОВИЋ	дипл.пр.планер
стручни тим:	НЕНАД МАКСИЋ	дипл.инж.арх.
	ВЛАДИМИР СОЛДО	дипл.инж.саоб.
	ЉИЉАНА ТОМОВИЋ	дипл.инж.грађ.
	БУДИМИР ДРМОЊЧИЋ	дипл.инж.маш.
	ЕЛВИРА РОШИВАЛ ХАНЋА	дипл.инж.ел.
	ЈЕЛЕНА ПУРКОВ	дипл.инж.пејз.арх.
	СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ	инж.геод.
	ОЛИВЕРА ОПАЛА	грађ.техн.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "SUPERNOVA - MTK BEG 01"

ЛЕГЕНДА:

- x—x— граница парцеле која се укида
- o—o— граница новоформиране парцеле



ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И
ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

одговорни урбаниста
стручни тим:

БРАНКА БАЈОВИЋ
НЕНАД МАКСИЋ
ВЛАДИМИР СОЛДО
ЉИЉАНА ТОМОВИЋ
БУДИМИР ДРМОНЧИЋ
ЕЛВИРА РОШИВАЛ ХАНЋА
ЈЕЛЕНА ПУРКОВ
СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ
ОЛИВЕРА ОПАЛА

дипл.пр.планер
дипл.инж.арх.
дипл.инж.саоб.
дипл.инж.грађ.
дипл.инж.маш.
дипл.инж.еџ.
дипл.инж.пејз.арх.
инж.геод.
грађ.техн.