



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ФАЗНУ ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА „МИНС ЕЛЕКТРО“ ДОО ПАНЧЕВО  
У ТРИ ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ  
ЈЕДНОГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+1), ПОРТИРНИЦЕ (П)  
И ТРИ ПРОИЗВОДНА ОБЈЕКТА СА СКЛАДИШТЕМ (П)  
НА ПАРЦЕЛИ КАТ. БР. 15365/84 КО ЗРЕЊАНИН I

(инвеститор: „ MINS ELEKTRO “ ДОО Панчево)

**ЗРЕЊАНИН, 2020.**

**ГРАД ЗРЕЊАНИН**  
**ГРАДСКА УПРАВА**

Одељење за урбанизам поступајући у складу са чланом 63 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09–исправка 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. и 9/20 закон) потврђује да је урбанистички пројекат урађен у складу са урбанистичким планом по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове:

Број:

У Зрењанину, дана:

---

**Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.**  
начелник Одељења за урбанизам



Број радног налога: **1250/317**

Технички деловодник бр: **1137**

Датум: **12.08.2020.**

**Емилиа Јонаш Куручки, дипл.инж.арх.**  
одговорни урбаниста

---

## САДРЖАЈ

---

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

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

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

1	УВОД .....	1
2	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
2.1	Правни основ за израду урбанистичког пројекта.....	1
2.2	Плански основ за израду урбанистичког пројекта:.....	1
3	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	9
4	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ .....	9
5	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....	13
6	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	14
7	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....	14
8	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	15
9	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	15
10	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	16
11	ТЕХНИЧКИ ОПИС.....	17

### ГРАФИЧКИ ДЕО

---

1. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
  2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 
3. ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА  
(основе, пресеци, изгледи)

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

- ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА БР. 953-116-5693/2020
- КОПИЈА ОВЕРЕНОГ КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКОГ ПЛАНА
- ПОДАЦИ РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА ЗА ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ БР. 24622 ДОБИЈЕНИ ОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА БР. ПРЕДМЕТА: УОП-1-2370/2020 ДАНА 30.07.2020.
- ИЗВОД ИЗ ПГР "ДОЉА" У ЗРЕЊАНИНУ
- ИЗВОД ИЗ ПДР "РАДНЕ ЗОНЕ ЈУГОИСТОК I" ЗРЕЊАНИН
- УСЛОВИ „ЈП ЗА УРБАНИЗАМ“ ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПУТЕВЕ И САОБРАЋАЈ број 1107/4 од 17.08.2020.
- УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ број а335-245621/1-2020
- УСЛОВИ „ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ЗРЕЊАНИН“ број I-70-5/20 од 18.08.2020.
- УСЛОВИ МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ/ Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину Број 217-12553/2020 од 04.09.2020.г.
- УСЛОВИ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА огранак Електродистрибуција Зрењанин Број 8В.1.1.0.-D-07.13.-231894-20 од 22.09.2020.
- УСЛОВИ „ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ Број 10/178 од 14.08.2020.
- УСЛОВИ „ТРАНСПОРТГАС СРБИЈА“ ДОО НОВИ САД РЈ „ТРАНСПОРТ“ ЗРЕЊАНИН број 02-04-10/184-1 од 19.08.2020.
- УСЛОВИ „СРБИЈАГАС“ РЈ „ДИСТРИБУЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН број 05-02-2/695-1 од 28.08.2020.
- УСЛОВИ ЈКП „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“ нису добијени



## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---



**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

---

## 1 УВОД

---

На захтев инвеститора "MINS Elektro" ДОО ул. Хумска бр. 28 из Панчева, израђује се Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за фазну изградњу у три фазе изградње: пословног објекта (П+1), производног објекта са складиштем (П), портирнице (П) и два производна објекта са складиштем (П) на парцели кат.бр. 15365/84 К.О. Зрењанин I (бр. 1250/317, ТД бр. 1137; датум 12.08.2020.)

## 2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

---

### 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. и 9/20 закон);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

### 2.2 Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- ПГР "Доља" у Зрењанину (Сл. лист Града Зрењанина бр. 15/15)
- ПДР „Радне зоне Југоисток I“ (Сл. лист општине Зрењанин бр.1/06 и 33/17)

### План генералне регулације „Доља“ - спровођење важеће планске документације

Планска документација која остаје на снази, а не спроводи се у потпуности је:

ПДР „Радне зоне Југоисток I“ у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина бр. 1/06 и 33/17). ПДР ће се и даље спроводити осим у делу где се саобраћајни прикључак радне зоне Југоисток, на Државни пут Iб реда бр.13 (београдски пут) овим планом уређује кружном раскрсницом како је приказано на детаљу бр.15.

Одељење за урбанизам потврдиће да је овај урбанистички пројекат израђен у складу са планом по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Пре потврђивања, Одељење за урбанизам организоваће јавну презентацију.

Пројекат је израђен у четири оригинална примерка и по овери један примерак ће се чувати у архиву градске управе града Зрењанина.

Овај пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране Одељења за урбанизам градске управе града Зрењанина.

### Извод из ПГР "Доља" у Зрењанину

---

Према ПГР "Доља" у Зрењанину простор обухваћен урбанистичким пројектом припада Урбанистичкој целини VII – „радна зона Југоисток I“.

### Мере заштите културних добара

У оквиру ове целине у делу „Радне зоне Југоисток I“, налази се **археолошко налазиште „Радна зона Југоисток“ (средњи век)** - предмети из келтског гроба – некропола из прве половине 15в.



## **Урбанистички услови за изградњу из ПДР „Радне зоне Југоисток I" у Зрењанину**

Урбанистички план „Радне зоне Југоисток I“ треба да обезбеди услове за квалитетну организацију и уређење простора, и омогући привођење простора планираним наменама.

На основу добијених услова на простору обухваћеном планом дефинисане су две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње. Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње. Зона ограничене градње подразумева зону забране изградње објеката чија висина не сме да прелази прописану границу сигурности од 125 метара надморске висине, као и објекти који могу угрозити безбедност летења у зонама ваздушних прилаза. Зона забрањене градње и зона ограничене градње представљене су у графичком прилогу 6. План јавног и осталог грађевинског земљишта са елементима за обележавање планираних јавних површина и заштитни појасеви са режимом коришћења.

### **Правила уређења**

Основном мрежом саобраћајница које се везују на постојећи државни пут Зрењанин-Београд (магистрални М-24) и планираном обилазницом, цео комплекс подељен је на 31 блок, површине 51,00Ха.

Зависно од саобраћајница и потребе за проласком примарне инфраструктуре, дефинисане су ширине регулације од 30м између блокова, сем простора између блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11, где је дефинисана ширина регулације од 40м (планирана обилазница).

Сваки блок опслужују саобраћајнице истог хијерархијског значаја ширине 6м, сем блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11 које једним делом опслужује саобраћајница ширине 7,70(планирана обилазница), што је довољно за обављање блоковског саобраћаја.

На концепцију просторног решења овог простора утицали су и ограничавајући фактори – инфраструктурни коридор-далеководи високог напона који пролазе кроз блокове: 5, 6, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 и услови добијени од Министарства одбране – Сектор за материјалне ресурсе-управа за инфраструктуру, где су дефинисане две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње.

Подручје обухваћено планом налази се на просечној надморској висини 79.45м-80.92м.

За неизграђене комплексе у обухвату плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

Свака радна парцела поред производног дела треба да има око 25% површине под зеленилом.

## **Правила грађења**

### **Врста и намена објеката који се могу градити:**

За планиране блокове предвиђају се сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехранбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси), пословни објекти, магацини, сервис и услуге, производно занатство, трговина на велико, изложбено-продајни салони, котларнице за производњу водене паре или производњу топле или вреле воде снаге до 50MW, објекти за третман индустријског и осталог отпада у складу са најбољим доступним технологијама, као и пратећи садржаји: угоститељска делатност, спорт и рекреација и други објекти из секундарних и терцијалних делатности. У случају функционисања слободне подзоне могуће је оснивати банке и друге финансијске организације за пословање осигурања и реосигурања.

### **Услови за образовање грађевинске парцеле:**

Грађевинска парцела има ће облик и површину који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Урбанистичког пројекта, да прими све садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен.

Предлаже се минимална површина парцеле од 2000м<sup>2</sup>.

### **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технологија или други закони и прописи који се морају испоштовати изразом пројектне документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености**

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50 %, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Индекс изграђености је од 0,5 до максимално 2 за пословне објекте и трговину и угоститељство.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објекта**

Како се ради углавном о објектима намењеним индустрији, објектима за складиштење и магацини предвиђена спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље+поткровље (П+Пк).

Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

За пословне објекте на овом локалитету предвиђена спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат+спрат+поткровље (П+2+Пк). Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1.80м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

**Хоризонтални габарити објеката**

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1 m од спољне ивице тротоара на висину 3 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошки оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог Плана.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade, као и зиданом оградом висине до 2,2 m.

Ограда и стубови оgrade морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

**Услови и начин обезбеђења приступа парцели и паркирања возила**

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m.

Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 m.

Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора.

За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

**Услови заштите суседних објеката**

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

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Одвод атмосферских падавина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради.

**Архитектонско обликовање објеката**

Складишта, магацини и производни објекти:

- за објекте већих оптерећења, као и оптерећења у производном процесу, извести геомеханичка истраживања;

- фундирање објеката вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуном;
- објекте градити у скелетном конструктивном систему, са испунама од лаких материјала, отпорних на максималне ударе ветра, са потребном термичком заштитом;
- мањи објекти могу бити монтажног карактера, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове као и прорачуне на максимални удар ветра
- складишта, магацине, као и производне објекте градити са косим кровним равнима, од лима (трапезастог, пластифицираног) са максималним дозвољеним нагибима за ову врсту покривача;
- све спољне отворе застаклити термопан стаклом, у рамовима који су столарске или браварске позиције, са задовољеним свим потребним термичким условима.

### **Озелењавање парцеле**

Унутар грађевинске парцеле зеленило заузима око 25 %. Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

### **Заштита животне средине**

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 (Службени гласник Републике Србије број 135/04, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/2018-др. закон).

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 земљишта, подземних вода, ваздуха, заштита од буке, отпада и других чиниоца животне средине.

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.

### **Мере за заштиту квалитета ваздуха**

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору обухвата плана обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 10/13) и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Службени гласник Републике Србије број 11/10, 75/10 и 63/13).

Мере заштите квалитета ваздуха су:

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;
- контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама;
- применити савремене технологије које испуњавају прописане стандарде животне средине;

- између планираних блокова, дуж саобраћајница потребно је обезбедити зелене површине и њиховом уређењу посветити посебну пажњу, а избор врста за озелењавање засновати на комбинацији еколошко-функционалних и декоративних.
- заштитно зеленило и проценат зеленила унутар парцела извести у складу са планским решењима.

#### Мере заштите од комуналне буке

У току извођења радова, инвеститори су дужни да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова, али и током рада.

Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 75/2010) и другим подзаконским актима.

Корисници простора током обављања планираних активности морају да обезбеде, да бука која се емитује не прекорачи прописане граничне вредности у складу са законом, уредбом и Одлуком о одређивању акустичких зона, а које износе за дан и вече 65 dB(A) и 55 dB(A) за ноћ (дан траје од 6 до 18 часова, вече од 18 до 22 часа и ноћ траје 8 часова од 22 до 6 часова).

#### Мере заштите вода

Отпадне воде контролисати у складу са Законом о водама (Сл. гласник Републике Србије број 30/10, 93/12 и 101/16, 95/2018 и 95/2018 и др. закони) и другим подзаконским актима.

Није дозвољено упуштање непречишћених вода у крајњи реципијент.

У циљу заштите вода предлажу се мере:

- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите;
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- квалитет пречишћених вода мора да задовољи критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију, односно у крајњи реципијент;
- вршити испитивање параметара квалитета отпадних вода;
- прихват зауљених отпадних вода вршити преко сепаратора за уља и масти.

#### Мере заштите земљишта

Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције. Корисници простора дужни су да обезбеде техничке мере за испуштање загађујућих материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта у складу са Законом о заштити земљишта (Сл. гласник Републике Србије број 112/15).

Заштиту земљишта обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера.

Посебно пратити сакупљање и одлагање свих врста отпада и његово збрињавање треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник Републике Србије број 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18), Локалним планом управљања отпадом града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина број 14/10), како не би дошло до загађивања земљишта.

Инвеститор је у обавези да све отпадне материје сакупи и на грађевинским парцелама предвиди и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, најефикаснији је начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

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

Уколико се планирани објекти налазе на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник Републике Србије број 114/08) израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину.

Уколико у складу са Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Сл. гласник Републике Србије број 84/05), постројења и објекти који се граде подлежу обавези прибављања интегрисане дозволе, пре пуштања постројења у рад, прибавиће се интегрисана дозвола.

Према законима и прописима јавност има право да буде исправно и правовремено обавештена о планским активностима на одређеном простору које могу имати последицу утицаја на околину.

**Заштита природних и културних добара**

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или надлежном Министарству, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

**Мере заштите од елементарних непогода**

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 Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл. гласник Републике Србије број 87/18) и другим 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.

Сва просторна решења прилагодиће се потребама заштите од елементарних и других непогода и сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом.

**Мере заштите од пожара**

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 заштити од пожара (Сл. гласник Републике Србије број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 и др. закони), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Службени гласник Републике Србије број 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

### 3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

---

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 15365/84 К.О. Зрењанин I, чија је површина 9519m<sup>2</sup>, на локалитету – блок бр. 26 а у обухвату Плана детаљне регулације „Радне зоне Југоисток I“.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у аналогном облику у размери 1:1000 који је дигитализован за потребе израде УП-а од бироа за геодезију, вештачење и некретнине „Меридијан“ из Зрењанина који је одговоран за тачност података катастарско-топографског плана.

### 4 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

---

#### Намена

Намена парцеле кат. бр. 15365/84 КО Зрењанин I је радне зоне. Површина парцеле је 9519m<sup>2</sup>. Парцела има облик неправилног правоугаоника. Дужина уличног фронта износи 119,80m, а дубина парцеле варира од 74,20m до 85,91m. Терен на ком се гради је раван. На парцели нема изграђених објеката а предвиђена је изградња објеката у три фазе за потребе инвеститора „MINS ELEKTRO“ ДОО Панчево, са више производних објеката и са управном - пословном зградом, за производњу електро ормана и складиштење електро опреме.

#### У првој фази планира се изградња:

пословног објекта спратности (П+1) укупне бруто површине  $P=460,00m^2$ ,  
производног објекта са складиштем (П) бруто површине  $P=1000,00m^2$ ,  
портирнице (П) бруто површине  $P=24,64 m^2$   
површина под објектима је  $(200,00 m^2+30,00 m^2+1000,00 m^2+24,64 m^2) P=1254,64m^2$   
укупна бруто развијена површина свих надземних етажа је  $P=1484,64m^2$   
индекс изграђености износи 0,16 а индекс заузетости износи 13,18%

#### У другој фази планира се изградња:

производног објекта са складиштем (П) бруто површине  $P=1200,00m^2$   
површина под објектима је  $(1254,64 m^2+1200,00 m^2) P=2454,64m^2$   
укупна бруто развијена површина свих надземних етажа је  $P=2684,64m^2$   
индекс изграђености износи 0,28 а индекс заузетости износи 25,78%

#### У трећој фази планира се изградња:

производног објекта са складиштем (П) бруто површине  $P=1600,00m^2$   
површина под објектима је  $(2454,64 m^2+1600,00 m^2) P=4054,64m^2$   
укупна бруто развијена површина свих надземних етажа је  $P=4284,64m^2$   
индекс изграђености износи 0,45 а индекс заузетости износи 42,60%

На парцели кат. бр. 15365/84 КО Зрењанин I, која је обухваћена урбанистичким пројектом, по завршетку све три фазе изградње предвиђен је један пословни објект спратности (П+1), портирница (П) и три производна објекта са складиштем (П).  
Укупна бруто развијена површина свих надземних етажа објеката после треће фазе изградње  $P=4284,64m^2$ .

Поред планираних објеката на парцели су предвиђене површине за одвијање колског и пешачког саобраћаја, паркинг места, платои за утовар и истовар робе, платои за одлагање комуналног отпада и зелене површине.



**Регулациона и грађевинска линија и нивелација**

Регулациона и грађевинска линија, положај објеката и коте терена дати су на графичком прилогу бр. 1 (Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта).

Регулациона линија

Регулациону линију представља међна линија парцеле кат. бр. 15365/84 КО Зрењанин I и улице Огњеслава Костовића - парцеле кат. бр. 15365/82 КО Зрењанин I.

Грађевинске линије у I фази изградње

Грађевинска линија портирнице (П) је од регулационе линије удаљена од 4,00m до 4,60 m.

Грађевинска линија пословног објекта (П+1) је од регулационе линије удаљена од 17,20m до 19,00m.

Производни објекат са складиштем (П) гради се као објекат у низу, иза пословног објекта.

У односу на бочну границу са парцелом кат. бр. 15365/126 КО Зрењанин I, објекти прве фазе изградње (пословни и производни објекат са складиштем) су удаљени за 4,00m.

У односу на задњу границу са парцелом кат. бр. 15365/103 КО Зрењанин I, производни објекат са складиштем је удаљена за 4,00m.

Грађевинска линија у II фази изградње

Грађевинска линија производног објекта са складиштем (П) је од регулационе линије удаљена од 7,60m до 10,00m.

У II фази изградње, производни објекат са складиштем (П) је постављен паралелно са објектима предвиђеним I фазом.

У односу на бочну границу са парцелом кат. бр. 15365/110 КО Зрењанин I, производни објекат са складиштем је удаљена за 4,00m.

У односу на задњу границу са парцелом кат. бр. 15365/103 КО Зрењанин I, производни објекат са складиштем је удаљена за 7,10m.

Грађевинска линија у III фази изградње

Грађевинска линија производног објекта са складиштем (П) је од регулационе линије удаљена од 22,00m до 26,90m.

У III фази изградње, производни објекат са складиштем (П) је постављен паралелно са објектима предвиђеним I и II фазом.

Објекти су на међусобном растојању од 15,40m.

Нивелација

Парцела на којој је планирана изградња, налази се на равном терену од око 80.40m надморске висине.

Нивелете нових саобраћајних површина унутар парцеле ускладити са постојећим тереном и постојећим саобраћајним површинама. Предвидети све потребне падове тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом јавном атмосферском канализацијом и планираном атмосферском канализацијом на предметној парцели. Коте терена ускладити са котама терена суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

**Пристап локацији**

Урбанистичким пројектом је обухваћена парцела катастарски број 15365/84 која се прикључује на јавни пут (катастарску парцелу бр. 15365/82) која повезује предметну парцелу са државним путем IB реда бр. 13 (Зрењанин – Београд).

Парцела кат. бр. 15365/82 је површина јавне намене са ширином регулације од 30m - јавни пут, која се налази југозападно од предметне парцеле кат.бр. 15365/84, а на њој се налази саобраћајница радне зоне са коловозом ширине 6,0m.

Према условима „ЈП за урбанизам“ Зрењанин - као управљача путева, дозвољава се изградња два саобраћајна прикључка парцеле кат.бр. 15365/84 на јавни пут радне зоне „Југоисток I“ - парцелу кат.бр. 15365/82 за потребе опслуживања комплекса инвеститора „MINS ELEKTRO“ ДОО Панчево у ширини од 6,00m са радијусом прикључења од мин.  $R=12,50\text{ m}$  и мора бити прилагођен за меродавна теретна возила.

**Начин решења паркирања**

Према урбанистичким нормативима члан 33 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр. 22/2015), за планирану изградњу производног, индустријског и магацинског објекта потребно је обезбедити једно ПМ на  $200\text{ m}^2$  корисног простора а за изградњу пословног објекта – управне зграде, једно ПМ на  $70\text{ m}^2$  корисног простора.

На основу тога за планирану изградњу потребно је обезбедити:

ФАЗА I - за потребе пословног објекта (П+1) 6 ПМ

- за потребе производног објекта са складиштем (П) 5 ПМ

- за потребе портирнице (П) 1 ПМ

што укупно износи мин. 12 (паркинг места) ПМ за путничка возила од којих су 2 ПМ за инвалиде, који се у првој фази изградње планирају унутар парцеле између регулационе линије и југозападно од пословног објекта – управне зграде.

ФАЗА II - за потребе производног објекта са складиштем (П) 6 (паркинг места) ПМ

ФАЗА III - за потребе производног објекта са складиштем (П) 8 (паркинг места) ПМ

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 и SRPS U.A9.204;
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и пристап особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015);

**Други услови**

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

Посебни услови којима се површине и објекти јавних функција чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, прилази до објеката

хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима), морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15) као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

#### Мере енергетске ефикасности изградње

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12 и 44/18).

#### Заштита од пожара

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и др. закони), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС бр. 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

#### Заштита од елементарних непогода

Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС бр. 87/18) и другим прописима и стандардима из ове области.

#### Одлагање отпада

У оквиру комплекса није могуће одлагање опасног отпада.

У оквиру комплекса обезбеђен је простор за одлагање комуналног отпада.

Неопходно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима које дефинише ЈКП "Чистоћа и зеленило".

#### Услови за реконструкцију и доградњу објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати уз поштовање услова из урбанистичког пројекта и ПДР "Радне зоне Југоисток I", важећих прописа и стандарда, као и уз примену чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

## 5 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### Површине

Површина парцеле кат. бр. 15365/84 КО Зрењанин I, односно површина комплекса обухваћена УП-ом је  $9519 \text{ m}^2$  а укупна бруто изграђена површина под објектима је  $4.284,64 \text{ m}^2$

**Дозвољени параметри из ПДР "Радне зоне Југоисток I" за парцелу кат.бр. 15365/84 су:**

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Зеленило минимално 25%
- Индекс изграђености 0,5 до 2

### Прва фаза изградње :

Површина парцеле је:	$9519 \text{ m}^2 = 100\%$
Планирана површина под објектима је:	$1254,64 \text{ m}^2 = 13,18\%$
Планирана интерна саобраћајница је:	$1348,00 \text{ m}^2 = 14,16\%$
Планирана паркинг места су:	$167,00 \text{ m}^2 = 1,75\%$
Планирана површина за пешаке је:	$283,00 \text{ m}^2 = 2,97\%$
Планирани плато за одлагање комуналног отпада је:	$25,00 \text{ m}^2 = 0,26\%$
Планиране зелене површине су:	$6441,00 \text{ m}^2 = 67,66\%$

### **Планирана спратност објеката у првој фази изградње:**

пословног објекта је: (П+1)

производног објекта са складиштем је: (П)

портирнице је: (П)

### **Индекс заузетости парцеле и индекс изграђености**

Индекс заузетост парцеле под објектима по завршетку прве фазе изградње је 13,18% саобраћајне површине чине 18,92 % од површине парцеле.

зелене површине чине 67,90 % од површине парцеле.

Индекс изграђености износи 0,16

### Друга фаза изградње:

Површина парцеле је:	$9519 \text{ m}^2 = 100\%$
Планирана површина под објектима је:	$2454,64 \text{ m}^2 = 25,78\%$
Планирана интерна саобраћајница је:	$1379,00 \text{ m}^2 = 14,49\%$
Планирана паркинг места су:	$242,00 \text{ m}^2 = 2,54\%$
Планирана површина за пешаке је:	$696,00 \text{ m}^2 = 7,31\%$
Планирани платои за одлагање комуналног отпада су:	$50,00 \text{ m}^2 = 0,53\%$
Планиране зелене површине су:	$4697,00 \text{ m}^2 = 49,34\%$

### **Планирана спратност објекта у другој фази изградње:**

производног објекта са складиштем је: (П)

### **Индекс заузетости парцеле и индекс изграђености**

Индекс заузетост парцеле под објектима по завршетку друге фазе изградње је 25,78% саобраћајне површине чине 24,39 % од површине парцеле.

зелене површине чине 49,83 % од површине парцеле.

Индекс изграђености износи 0,28

**Трећа фаза изградње:**

Површина парцеле је:	9519 m <sup>2</sup> = 100%
Планирана површина под објектима је:	4054,64m <sup>2</sup> = 42,60%
Планирана интерна саобраћајница је:	1379,00m <sup>2</sup> = 14,49%
Планирана паркинг места су:	342,00m <sup>2</sup> = 3,59%
Планирана површина за пешаке је:	916,00m <sup>2</sup> = 9,62%
Планирани платои за утовар и истовар робе су:	248,00m <sup>2</sup> = 2,60%
Планирани платои за одлагање комуналног отпада су:	50,00m <sup>2</sup> = 0,53%
Планиране зелене површине су:	2529,00m <sup>2</sup> = 26,57%

**Планирана спратност објекта у трећој фази изградње:**  
производног објекта са складиштем је: (II)

**Индекс заузетости парцеле и индекс изграђености**

Индекс заузетост парцеле под објектима по завршетку треће фазе изградње је 42,60% саобраћајне површине чине 30,34 % од површине парцеле.  
зелене површине чине 27,06 % од површине парцеле.  
Индекс изграђености износи 0,45

**Начин уређења слободних и зелених површина**

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

Слободне површине припремити и засејати смешом траве. Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња инвазивних биљних врста. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ бр. 11/01) 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*).

**6 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

Парцела кат. бр. 15365/82 КО Зрењанин I – улица Огњеслава Костовића, опремљена је саобраћајном инфраструктуром – приступним путем, водоводном мрежом, мрежом фекалне и атмосферске канализације, електро мрежом, телекомуникационом и гасном мрежом.

Тачна места и начин прикључења дефинисаће се условима који се прибављају у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре.

Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

**Прикључење на јавну водоводну мрежу**

Прикључење на јавну водоводну мрежу дефинисано је условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод и канализација”, Зрењанин.

број: 10/178, датум 14.08.2020. год.

**Прикључење на јавну фекалну и атмосферску канализацију**

Одвођење употребљених вода за санитарне потребе из комплекса вршиће се у јавну фекалну канализацију.

Одвођење атмосферских вода из комплекса вршиће се у јавну атмосферску канализацију.

Прикључење на јавну фекалну и атмосферску канализацију дефинисано је условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод и канализација”, Зрењанин.

**број:10/178, датум 14.08.2020. год.**

**Прикључење на електродистрибутивну мрежу**

Прикључење комплекса на електродистрибутивну мрежу дефинисано је условима надлежног предузећа ЕПС "Електродистрибуција Зрењанин", Зрењанин.

**број:8В.1.1.0-Д-07.13.-231894-20, датум 22.09.2020. год.**

**Прикључење на гасовод**

Прикључење на дистрибутивну гасну мрежу дефинисано је условима надлежног предузећа ЈП “СРБИЈАГАС”, РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин

**број : 05-02-2/695-1, датум 28.08.2020.год.**

**Прикључење на тт мрежу**

Дефинисано је условима надлежног предузећа „Телеком Србија“, службе за планирање и изградњу мреже Нови Сад/Одељења за планирање и изградњу мреже Зрењанин/Кикинда, којим је дефинисан начин прикључења комплекса на тт мрежу.

**број: а 335-245621/1-2020, датум 17.08.2020. год.**

**Прикључење на саобраћајну мрежу**

Приступ парцели дефинисан је условима надлежног предузећа „ЈП за урбанизам“ - Одељења за путеве и саобраћај као управљача путева.

**број 1107/4 од дана 17.08.2020.г.**

За парцелу кат. бр. 15365/84 дозвољена су два саобраћајна прикључка на јавну површину - улицу Огњеслава Костовића према условима надлежног предузећа " ЈП за урбанизам"- Одељења за путеве и саобраћај у складу са важећом законском регулативом.

---

**7 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

---

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8<sup>0</sup> MCS.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС" бр. 89/2019 и 52/2020).

За потребе израде техничке документације и изградњу неопходно је урадити геомеханичка истраживања предметне парцеле.

---

**8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

---

Мере заштите животне средине односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине, управљања отпадом и других прописа, норматива и стандарда, правилног избора технологије, постројења и опреме.

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са прописима:

- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09-др.закон, 72/09-др. закон, 43/2011-одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др.закон);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/04 и 88/10),
- Закон о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18)
- Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 114/08)
- Правилник о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС“ 56/10);
- Правилник о поступку јавног увида, презентацији и јавној расправи о студији о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ 69/05),
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 135/04 и 25/15),
- Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола („Сл. гласник РС“ бр. 84/05).

## **9 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

---

### **Мере заштите културних добара**

Према условима надлежног предузећа Завод за заштиту споменика културе Зрењанин број: I-70-5/20 од 18.08.2020., у оквиру радне зоне "Југоисток I" у непосредној близини, на катастарској парцели број 15370/1 КО Зрењанин I, налази се регистрован археолошки локалитет. На њему су вршена истраживања у периоду од 2009.-2016.г. и том приликом су откривени значајни налази и гробови из келтског периода – некропола из прве половине 15 века.

Из тог разлога, инвеститор је у обавези да обезбеди повремени археолошки надзор током извођења земљаних радова.

Приликом почетка радова, инвеститор је у обавези да у складу са Законом о културним добрима и чланом 120, обавести овај Завод о дану почетка радова 15 дана раније и обавезан је да обезбеди повремени конзерваторски археолошки надзор при извођењу земљаних радова.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривене.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни Завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима не утврди да ли је односна непокретност културно добро или није.

**Мере заштите природних добара**

Простор обухваћен урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др) која би могла представљати заштићену природу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

---

**10 ТЕХНИЧКИ ОПИС И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

---

**Фазност изградње:**

За потребе инвеститора „MINS ELEKTRO“ ДОО Панчево, у оквиру парцеле кат. бр. 15365/84 КО Зрењанин I, чија је површина 9519 m<sup>2</sup>, планира се фазна изградња комплекса у три фазе са више производних објеката и са управном - пословном зградом, за производњу електро ормана и складиштење електро опреме.

**ФАЗА I**

пословни објекат спратности (П+1) укупне бруто површине  $P=460,00\text{m}^2$ ,  
производни објекат са складиштем (П) бруто површине  $P=1000,00\text{m}^2$ ,  
портирница (П) бруто површине  $P=24,64\text{m}^2$   
површина под објектима је  $(200,00\text{m}^2+30,00\text{m}^2+1000,00\text{m}^2+24,64\text{m}^2)$   $P=1254,64\text{m}^2$   
укупна бруто развијена површина свих надземних етажа је  $P=1484,64\text{m}^2$   
индекс изграђености износи 0,16 а индекс заузетости износи 13,18%

**ФАЗА II**

производни објекат са складиштем (П) бруто површине  $P=1200,00\text{m}^2$   
површина под објектима је  $(1254,64\text{m}^2+1200,00\text{m}^2)$   $P=2454,64\text{m}^2$   
укупна бруто развијена површина свих надземних етажа је  $P=2684,64\text{m}^2$   
индекс изграђености износи 0,28 а индекс заузетости износи 25,78%

**ФАЗА III**

производни објекат са складиштем (П) бруто површине  $P=1600,00\text{m}^2$   
површина под објектима је  $(2454,64\text{m}^2+1600,00\text{m}^2)$   $P=4054,64\text{m}^2$   
укупна бруто развијена површина свих надземних етажа је  $P=4284,64\text{m}^2$   
индекс изграђености износи 0,45 а индекс заузетости износи 42,60%

Укупна бруто развијена површина свих објеката на парцели:

после прве фазе износи:  $P = 1484,64\text{m}^2$   
после друге фазе износи:  $P = 2684,64\text{m}^2$   
после треће фазе износи:  $P = 4284,64\text{m}^2$

Поред планираних објеката на парцели су предвиђене површине за одвијање колског и пешачког саобраћаја, паркинг места, платои за утовар и истовар робе, платои за одлагање комуналног отпада и зелене површине.



**Ситуациона организација:**

Два колска приступа - улаза у комплекс су позиционирани на регулацији са парцелом кат. бр. 15365/82 КО Зрењанин I - улицом Огњеслава Костовића на југозападној страни парцеле.

Објекти су својом дужом страном – осом, постављени на парцели у правцу југозапад-североисток. На парцели је планирана интерна полукружна саобраћајница.

Површине око објеката деле се у површине које су у функцији саобраћаја: (за кретање путничких возила, кретање и манипулацију великих теретних и ватрогасних возила, за кретање пешака, паркинге, платое за утовар и истовар сировина и готових производа) платое за комунални отпад и слободне зелене површине.

Кретање пешака на парцели предвиђено је преко тротоара који повезује објекте ширине 3,00m. Прилаз објектима је обезбеђен преко попличаних пешачких површина а око објеката је предвиђена стаза ширине од 1,00m до 2,00m.

Кретање возила одвијаће се по полукружној интерној саобраћајници ширине 6,00m са попречним падом од 2,5%. Саобраћајне површине су предвиђене од бетона и бетонских растер пуних елемената са свим потребним бочним ивичњацима.

Зона утовара/истовара сировина и готових производа се предвиђа на платоима веће површине ( 6,20m x 20,00m) због лакшег организовања утовара и истовара робе, који су постављени на југоисточној и северозападној страни у односу на производни објекат са складиштем треће фазе изградње.

Поред комуникација, предвиђене су и потребне површине за мирујући саобраћај.

У првој фази изградње, при самом уласку у парцелу код једног колског приступа парцели, планиран је паркинг простор испред пословног објекта од 12 паркинг места за путничка возила од којих су два паркинг места за инвалиде.

У другој фази изградње при самом уласку у парцелу код другог колског приступа парцели, планиран је паркинг простор од 6 паркинг места за путничка возила.

У трећој фази изградње при самом уласку у парцелу код оба колска приступа парцели, планиран је паркинг простор од  $(5+3) = 8$  паркинг места за путничка возила што задовољава потребе објеката након свих предвиђених фаза.

У северо-источном делу парцеле предвиђа се плато, на ком ће бити постављени контејнери за сепарацију и одлагање комуналног отпада чија коначна површина зависи од услова ЈКП Чистоћа.

Све зелене површине ће бити затравњене и озелењене листопадним дрвећем и тујама.

Озелењавање комплекса биће подређено и прилагођено условима из домена саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре како не би дошло до негативних утицаја.

**Структура објеката:****ФАЗА I**

Пословни објекат (П+1) је у основи пројектован као правоугаоник димензија 10,00m x 20,00m са надстрешницом димензија 1,50 m x (14,15 m + 5,85 m). Објекат се састоји од приземља и спрата. У приземљу објекта су смештене сл. просторије: улазни хол са степеништем, портирница, просторија за секретарицу из које се улази у две канцеларије повезане са салом за састанке, чајна кухиња, ходник из кога се приступа мушком и

женском санитарном чвору и још две канцеларије. Преко двокраког степеништа се приступа спрату, где се поред хола налазе и две канцеларије, чајна кухиња и мушки и женски санитарни чвор. У објекат се улази са „главне“ југозападне стране објекта. Светла висина просторија приземља је 3,40 m, а спрата варира од 2,90 до 5,15 m.

Производни објекат са складиштем (П) је у основи пројектован као правоугаоник димензија 10,00 m x 50,00 m. објекат се састоји од производног дела (радионице) и складишта за лагеревање електро ормана. Производни део чине: ходник, мушки и женски део који имају идентичне просторије (свлачионица, предпростор са умиваоницима, два wc-а), трпезарија и радионица. У објекат се улази са подужне југоисточне стране објекта.

Портирница (П) је у основи пројектована као правоугаоник димензија 4,40m x 5,60m. Објекат се састоји од портирнице и санитарног чвора. У објекат се улази са бочне североисточне стране објекта.

#### ФАЗА II

Производни објекат са складиштем (П) је у основи пројектован као правоугаоник димензија 10,00 m x 60,00 m. Објекат се састоји од производног дела и складишта за лагеревање електро ормана. Производни део чине: ходник, мушки и женски део који имају идентичне просторије (свлачионица, предпростор са умиваоницима, два wc-а, трпезарија и радионица. У објекат се улази са подужне југоисточне стране објекта.

#### ФАЗА III

Производни објекат са складиштем (П) је у основи пројектовано као правоугаоник димензија 40,00 m x 50,00 m. Објекат се састоји од производног дела и складишта за лагеревање електро ормана. Производни део чине : ходник, мушки и женски део који имају идентичне просторије (свлачионица, предпростор са умиваоницима, два wc-а), трпезарија, два санитарна чвора, канцеларије и радионице. У објекат се улази са подужне северозападне и југоисточне стране објекта.

### **Конструкција објеката:**

#### Пословни објекат (П+1)

Темељи објекта су предвиђени као армирано бетонске траке, са армирано бетонским серклагима у горњој зони, армирани у складу са статичким прорачуном.

Плоча приземља је предвиђена као армирано-бетонска плоча d=10cm, армирана у складу са статичким прорачуном.

Објекат је планиран за градњу у масивном конструктивном систему са зидовима од Гитер или Клима блока d=25cm, изолованим Демит фасадом – стиропором d=15cm

Међуспратна таваница је предвиђена као МК типа „Ферт“, са термоизолацијом у равни крова d=25-30cm

Као завршни слој крова предвиђена је пвц мембрана. Олуци су лежећи. Атмосферска вода се преко олучних вертикала разлива на околни терен.

#### Портирница (П)

Темељи објекта су предвиђени као армирано бетонске траке, са армирано бетонским серклагима у горњој зони, армирани у складу са статичким прорачуном.

Плоча приземља је предвиђена као армирано-бетонска плоча d=10cm, армирана у складу са статичким прорачуном.

Објекат је планиран за градњу у масивном конструктивном систему са зидовима од Гитер или Клима блока d=25cm, изолованим Демит фасадом – стиропором d=15cm.

Међуспратна таваница је предвиђена као МК типа „Ферт“, са термоизолацијом у равни крова  $d=25-30\text{cm}$

Као завршни слој крова предвиђена је пвц мембрана. Олуци су висећи. Атмосферска вода се преко олучних вертикала разлива на околни терен.

#### Производни објекти са складиштем (П)

Темељи објекта су предвиђени као армирано бетонске темељне стопе, са армирано бетонским гредама у горњој зони, армирани у складу са статичким прорачуном.

Плоча приземља је предвиђена као армирано бетонска плоча  $d=10\text{cm}$  армирана у складу са статичким прорачуном.

Конструктивни систем је скелетни. Носећу конструкцију чине аб стубови који преносе оптерећење косих армиранобетонских греда. Зидови испуне су од гитер блокова  $d=25\text{cm}$ , преградни зидови су од опеке  $d=12\text{cm}$ . Објекат ће у равни фасаде бити изолован стиропором  $d=5\text{cm}$ .

Кровна конструкција је армиранобетонска, нагиба крова  $7^\circ$ . Кровни покривач је термопанел. Олуци су на фасади. Атмосферска вода се разлива на околни терен.

### **Материјализација објеката:**

#### Пословни објекат (П+1) и портирница (П)

Сви подови у приземљу објекта су пливајући, са стиропором  $d=15\text{cm}$ , ПЕ фолијом и кошуљицом минималне дебљине  $d=6\text{cm}$ .

Зидови се са унутрашње стране малтеришу, глетују и боје акрилном унутрашњом бојом. Са спољашње стране се зидовци облажу стиропором  $d=15\text{cm}$  и обрађују специјалном мрежицом од стаклених влакана. На овако обрађене зидове наноси се фасадни малтер.

У кухињи, купатилу и wc-у се на зидове постављају плочице од гранитне керамике до висине  $1,50\text{m}$ . Подови су у купатилима такође од гранитне керамике.

Сва спољашња столарија је од алуминијумских профила застакљена трослојним стаклом са испуном од ксенона и заштитним премазима против УВ зрачења. Унутрашња врата су од медиапана са завршном обрадом од полиуретана у белој боји, са сјајем.

Као термоизолација крова је предвиђена камена вуна у дебљини  $d=25-30\text{cm}$ , заштићена са доње стране парном браном од продора паре из унутрашњег простора и паропропусном-водонепропусном фолијом са спољне стране од продора влаге из спољног простора. Као завршни кровни покривач се пвц кровна мембрана. Атмосферске воде се са крова одводи лежећим олуцима до олучних вертикала одакле се разлива на околни терен.

#### Производни објекти са складиштем (П)

Под приземља објекта је армиранобетонска плоча, са кошуљицом  $d=5\text{cm}$  и индустријским подом као завршном подном облогом.

Сви зидани зидови се са унутрашње стране малтеришу продужним малтером, глетују и боје акрилном унутрашњом бојом. Са спољашње стране зидови са демит фасадом се облажу стиропором  $d=5\text{cm}$  и обрађују специјалном мрежицом од стаклених влакана. На овако обрађене зидове наноси се фасадни малтер.

У wc-у се на зидове постављају плочице од керамичких плочица до висине  $1,50\text{m}$ . Подови су у купатилима такође од керамичких плочица.

Сва спољашња столарија је од алуминијумских шестокоморних профила, застакљена трослојним стаклом са испуном од аргона и заштитним премазима против УВ зрачења. Унутрашња врата су алуминијумска.

На крову конструкције се поставља термопанел  $d=15\text{cm}$

Део објекта – складиште је негрејан простор.

### **Планиране инсталације:**

Решењем је предвиђено опремање комплекса и објеката инсталацијама водовода фекалне и атмосферске канализације, хидрантском мрежом, електро-енергетским инсталацијама, телекомуникационим и термоенергетским инсталацијама. Капацитети инсталација биће димензионисани тако да задовољавају потребе за функционисање свих будућих фаза изградње на предметној парцели.

#### **Водовод и Канализација:**

Потребе за санитарном водом 1l/sec, потребе за противпожарном водом 10 l/sec.

Предвиђа се снабдевање водом из градског водовода преко водомерног шахта. У шахту за мерење протока воде врши се раздвајање водоводних инсталација за санитарну и хидрантску мрежу.

Из водомерног шахта планира се вод за посебну хидрантску мрежу преко шахта за повећање притиска а хидрантска мрежа се води по комплексу као прстенаста мрежа.

Фекална канализација са комплекса прикључује се на уличну фекалну канализацију преко прикључка у шахту који је дат условима за прикључење од ЈКП “Водовод и канализација“

Атмосферска канализација са комплекса прикључује се на уличну атмосферску канализацију преко прикључака у шахтовима који су дати условима за прикључење од ЈКП “Водовод и канализација“. Са кровних површина објеката атмосферска вода се из олучних вертикала делимично разлива на околни терен у зелена површине и атмосферску канализацију а са саобраћајница у атмосферску канализацију.

Унутар комплекса у случају бољих техничких решења за планирану инфраструктуру могућа су и одступања од предложеног решења.

#### **Електроинсталације:**

Предвиђена инсталисана снага објекта је 100,35kw

Групни прикључак са три мерна уређаја

ФАЗА I трофазно бројило максималне снаге 55,20 kw

ФАЗА II трофазно бројило максималне снаге 17,25 kw

ФАЗА III трофазно бројило максималне снаге 27,60 kw

Спољно осветљење комплекса предвиђено је рефлекторима са објеката.

**ТК инсталације:** Телефонско рачунарска инсталација, систем видео надзора и сл.

**Термоенергетска инсталација:** планирано је грејање на гас пословног објекта – управне зграде (П+1) бруто развијене грађевинске површине омеђене зидовима од 400,00m<sup>2</sup>.

#### **Прикључак на јавни пут:**

За парцелу кат. број 15365/84 КО Зрењанин I предвиђају се два нова саобраћајна прикључка на јавни пут – улицу Огњеслава Костовића, ширине 6,00m са радијусом унутрашње кривине од 15,00m.

У оквиру парцеле предвиђена су укупно 26 паркинг места за путничка возила.

одговорни урбаниста:

**Емилиа Јонаш Куручки, дипл.инж.арх.**



---

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

## 5. ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА

---



**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

---