 NUOVA arhitektonski studio		Matični broj: 21423068 PIB: 111079869 Račun br: 160-0000000523674-66 Banca Intesa e-mail: studio.nuova@gmail.com tel: 023/512-258 mob: 062/175-81-93
Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX 23000 Zrenjanin		
Подносиоци захтева:	"Compressor & Engine Services" д.о.о. Зрењанин, Пожешка бр. 15а, Зрењанин	
Објекат:	Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу комплекса за производњу миксера за биогасна постројења и сервисом за одржавање истих са управним делом на парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I	
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14	
Печат:	Потпис:	
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.	
Број техничке документације:	УП-10-12/22	
Место и датум:	Зрењанин, фебруар 2023. год.	

С А Д Р Ж А Ј

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
 - 2.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 2.2 НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА
 - 2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ДОЉА” У ЗРЕЊАНИНУ
 - 2.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ “ЈУГОИСТОК I” У ЗРЕЊАНИНУ
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ШИРИМ ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
5. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ДОЉА” У ЗРЕЊАНИНУ И ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ “ЈУГОИСТОК I” У ЗРЕЊАНИНУ СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500
4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
5. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Зрењанин, Краља Александра Првог Карађорђевића 2/9, Зрењанин, 23000
Зрењанин, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Биљана Табачки
ЈМБГ: 0602983855016
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Уплаћен: 1.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Биљана Табачки
ЈМБГ: 0602983855016
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

Адреса за пријем електронске поште: studio.nuova@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 88325/2018, за регистрацију:

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018). и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

На основу члана 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. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу комплекса за производњу миксера за биогасна постројења и сервисом за одржавање истих са управним делом на парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I, подносиоца захтева "Compressor & Engine Services" д.о.о. Зрењанин, Улица Пожешка бр. 15а, Зрењанин

одређује се

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
лиценца бр. 200 1435 14

Именована је дужна да се при изради Урбанистичког пројекта придржава свих важећих закона, подзаконских акта, прописа, правилника, норматива и стандарда.

У Зрењанину, децембар 2022.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Љубица Ј. Ћулибрк

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

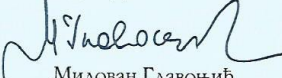
Број лиценце

200 1435 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

На основу члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019), дајем:

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу комплекса за производњу миксера за биогасна постројења и сервисом за одржавање истих са управним делом на парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I, подносиоца захтева "Compressor & Engine Services" д.о.о. Зрењанин, Улица Пожешка бр. 15а, Зрењанин, израђен у складу са Законом 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, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације “Доља” у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 21/20 – пречишћем текст и 21/22) и Планом детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 1/06, 33/17 и 16/21).

Одговорни урбаниста:

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.
инж.арх. бр. лиценце: 200143514

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 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 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон, 9/20 и 52/21);
 - Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације “Доља” у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 21/20 – пречишћен текст и 21/22) и План детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 1/06, 33/17 и 16/21).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I, чија је површина 1ha 03a 93m², у Улици Огњеслава Костовића бб у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације “Доља” у Зрењанину и Плана детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 15365/102, 15365/103 и 15365/82 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на међи парцела кат. бр. 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I граница се ломи под спољашњим углом од 226° и иде у смеру југа према тачки бр. 3. која се налази на међи парцела кат. бр. 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I, код тачке број 3 граница се ломи под спољашњим углом од 224° и иде у правцу југозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I до тачке бр. 4 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 15365/102, 15365/82 и 15365/111, у тачки број 4 граница се ломи под спољашњим углом од 270° и иде у смеру северозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 15365/111 и парц. кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I преко тачке број 5 на међи парцела кат. бр. 15365/110 и 15365/102, у тачки број 6 граница се ломи под спољашњим углом од 271° и иде у смеру североистока пратећи међу између парцела кат. бр. бр. 15365/102 и 15365/103 КО Зрењанин I све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ ГЕОБАНАТ ЗРЕЊАНИН.

За тачност података катастарско-топографског плана одговорни БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ ГЕОБАНАТ ЗРЕЊАНИН.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 15365/102 КО Зрењанин I није изграђена. Терен на ком се парцела налази је релативно раван са благим падом ка граници парцеле између међних

тачака бр. 1 и бр. 2. Висинска разлика између највише и најниже тачке терена је око 65cm. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредност од 80.00m надморске висине до 80.65m надморске висине.

Према Плану детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину за неизграђене комплексе у обухвату плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом обухваћен је ПГР “Доља” у Зрењанину и налази се у намени радне зоне. Према Плану, парц. кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин се налази у простору за који су правила уређења и грађења дефинисана Планом детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину. Према ПДР “Југоисток I” у Зрењанину парц. кат. бр. 15365/102 се налази у блоку 24 у намени радне зоне и за неизграђене комплексе у обухвату плана обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације. На парцели је планирана изградња у две фазе, у I – фази је предвиђена изградња производног објекта са складиштем и управним делом спратности П+1 и портирнице спратности П, док је у II – фази предвиђена изградња производног објекта са складиштем и управним делом спратности П+1.

Објекти се пројектују у складу са свим важећим правилницима и законима.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “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.

2.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 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 објекта 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, сервиси 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 имаће 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 2000m².

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

У даљеност 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 израдом 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 надзетка поткровне етаже износи највише 1.80м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Хоризонтални габарити објекта

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 објекта 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 m² корисног простора. За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² 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, 72/09, 43/11, 14/16 и 76/18). 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 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 (Службени 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 (Службени 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 (Службени гласник Републике Србије број 36/09, 88/01 и 14/16), 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 (Службени гласник Републике Србије број 144/08) 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 (Службени 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 геолошкопалеонтолошког 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 (Службени 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 процедурних 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 многome 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 (Службени 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. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња производног објекта за производњу миксера за биогасна постројења и сервисом за одржавање истих. Што подразумева производни део (радионицу) у којој би се склапали миксери, складишта за лагеревање репроматеријала и компоненти као и лагеревање готових мотора као и управног – пословног дела.

Поред објекта производње на парцели је планирана портирница, стаза за пешаке, интерна саобраћајница са 23 паркинг места и плато за истовар/утовар.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираних објеката

Објекат бр. 1, I фаза

Планирани производни објекат је спратности приземље и спрат (П+1). Објекат садржи производни део, складнишни део и административни део. Објекат је правоугаоног облика у основи. Димензије објекта у основи су 20,70x50,50m. Бруто површина приземља објекта је 1045,35m², а спрата 518,82m². Бруто развијена површина објекта је 1.564,17m², док је укупна нето корисна површина 1.457,41m². За релативну нулту коту производног објекта узета је кота приземља која се налази на 80,80m надморске висине, спрат се налази на коти 3,90m (84,70m).

Приземна етажа састоји се од производног дела (радионице) за склапање, складишта за лагеревање репроматеријала и компоненти, као и лагеревање готових мотора и управног пословног дела. Производном делу припадају и свлачионица са WC-ом и тушевима, кантина и 2 WC-а који се налазе на спрату.

Бруто обрачун површина објекта – приземље: 1.045,35 m² (906,08 m² + 139,27 m²)

Бруто обрачун површина објекта – спрат: 518,82 m² (210,65m² + 308,17 m²)

Бруто обрачун површина објекта – укупно: 1.564,17m²

Нето обрачун површина објекта – приземље: 990,90 m² (864,22 m² + 126,68 m²)

Нето обрачун површина објекта – спрат: 466,51 m² (187,68 m² + 278,83 m²)

Нето обрачун површина објекта – укупно: 1.457,41m²

Објекат бр. 2, I фаза

Портирница је правоугаони објекат габарита 5,4m x 4,4m, бруто површине 24,64 m² и нето површине 16,72m². Објекат се састоји од три просторије, портирнице и тоалета са предпростором.

Објекат бр. 3, II фаза

Планирани производни објекат је спратности приземље и спрат (П+1). Објекат садржи производни део, складнишни део и административни део. Објекат је правоугаоног облика у основи. Димензије објекта у основи су 20,70x50,50m. Бруто површина приземља објекта је 1045,35m², а спрата 518,82m². Бруто развијена површина објекта је 1.564,17m², док је укупна нето корисна површина 1.457,41m². За релативну нулту коту производног објекта узета је кота приземља која се налази на 80,80m надморске висине, спрат се налази на коти 3,90m (84,70m).

Приземна етажа састоји се од производног дела (радионице) за склапање, складишта за лагеревање репроматеријала и компоненти, као и лагеревање готових мотора и управног пословног дела. Производном делу припадају и свлачионица са WC-ом и тушевима, кантина и 2 WC-а који се налазе на спрату.

Бруто обрачун површина објекта – приземље: 1.045,35 m² (906,08 m² + 139,27 m²)

Бруто обрачун површина објекта – спрат: 518,82 m² (210,65m² + 308,17 m²)

Бруто обрачун површина објекта – укупно: 1.564,17m²

Нето обрачун површина објекта – приземље: 990,90 m² (864,22 m² + 126,68 m²)

Нето обрачун површина објекта – спрат: 466,51 m² (187,68 m² + 278,83 m²)

Нето обрачун површина објекта – укупно: 1.457,41m²

РегулацијаОбјекат бр. 1, I фаза

Према ул. др Ђорђа Радића грађевинска линија (југоисточна страна објекта бр. 1) се налази на удаљености од 21,49m у односу на регулациону линију. Грађевинска линија (североисточна страна објекта бр. 1) према Улици Огњеслава Костовића се налази на удаљености од 13,07 од регулационе линије.

Објекат бр. 2, I фаза

Према ул. др Ђорђа Радића грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Објекат бр. 3, II фаза

Грађевинска линија (североисточна страна објекта бр. 2) се налази на удаљености од 13,22m од регулационе линије према Улици Огњеслава Костовића.

Положај објеката

Положај објекта бр. 1 у односу на суседне парцеле:

- објекат се у односу на кат. парц. бр. 15365/110 КО Зрењанин I, југозападна граница парц. кат. бр. 15365/102, поставља на удаљености од 18,20 – 18,64m;

Положај објекта бр. 3 у односу на суседне парцеле:

- објекат се према кат. парцели бр. 15365/110 КО Зрењанин I, југозападна граница парц. кат. бр. 15365/102, поставља на удаљености од 19,54 – 19,97m;

- објекат се према кат. парцели бр. 15365/103 КО Зрењанин I, северозападна граница парц. кат. бр. 15365/102, поставља на удаљености од 20,54 – 20,64m;

Нивелација

Терен на ком се парцела налази је релативно раван са благим падом ка граници парцеле између међних тачака бр. 1 и бр. 2. Висинска разлика између највише и најниже тачке терена је око 65cm. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредност од 80.00m надморске висине до 80.65m надморске висине. Кота 80.80m се узима за апсолутну нулу 0 – кота готовог пода приземља објекта. Кота спрата објекта је на 3,90m (84,70m).

Атмосферске воде са кровова се сливају директно у олучне прихватне лонце, а потом у олучне вертикале путем којих се слива у зелене површине око објекта. Отпадне воде са саобраћајних површина се системом ригола, затворених канала и ревизионих шахтова спроводе до мреже јавне атмосферске канализације.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирана су три колска приступа на парцелу кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I, један, ширине 6,0m из улице др Ђорђа Радића и два, ширине 7,0m из улице Огњеслава Костовића. Пешачки прилази парцели се остварују уз колски приступ из улице др Ђорђа Радића. Приступи парцели су обезбеђени у складу са условима управљача пута. Колски прикључак из улице Огњеслава Костовића је двосмерни, ширине 7,0m, са лепезом радијуса кривине 13,0m. Колски прикључак из улице др Ђорђа Радића је двосмерни, ширине 6,0m, са лепезом радијуса кривине 13,0m. Интерном саобраћајницом се приступа унутрашњем дворишту на ком се налази 23 паркинг места на парцели за путничка возила (од којих једно за особе са инвалидитетом) и платоу за утовар/истовар и маневрисање теретних возила капацитета до 18t.

Паркинг места се планирају од растер плоча, а пешачки приступи се планирају од бетонских плоча.

За потребе корисника планираног објекта обезбеђен је потребан број паркинг места. Број паркинг места је одређен према важећим нормативима:

- За пословне објекте 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.
- За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Укупна корисна површина објекта је 2.931,54 m², од чега је производни део – приземље 2.286,10 m², а пословни део 645,44 m². Укупно је потребно 22 паркинг места, 12 за производни део и 10 паркинг места за пословни део објекта. У комплексу се планира 23 паркинг места. Од планираних 23 паркинг места на парцели, једно је предвиђено за особе са инвалидитетом и смештено је у близини улаза у објекат.

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услове за пролаз меродавних возила. Путање меродавних возила су дате у графичком прилогу. Ширина двосмерне саобраћајнице је пројектована на 7,0m, у најширем делу и на 5,0m (најужи део). Ширина саобраћајнице код управног паркирања ширине 5,0m и у складу је са стандардом SRPS U.S4.234 април 2020. Омогућено је кретање противпожарног возила саобраћајницом око објекта бр. 1. Предвиђено је кретање тако што возило парцели приступа преко двосмерног прикључка из

улице др Ђорђа Радића, након интервенције возило напушта парцелу преко истог прикључка. Омогућено је кретање противпожарног возила саобраћајницом око објекта бр. 2. Предвиђено је кретање тако што возило парцели приступа преко двосмерног прикључка парцели – прикључак из улице Огњеслава Костовића, након интервенције возило напушта парцелу преко другог двосмерног прикључка на улицу Огњеслава Костовића.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 1ha 03a 93m².

Дозвољени параметри из ПДР радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину за парцелу кат.бр. 15365/102 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Зеленило минимално 25%

Површина под планираним објектом:

Производни објекат бр.1-.....1.045,35 m²

Портирница објекат бр.2-.....24,64 m²

Производни објекат бр.3-.....1.045,35 m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)	
	планирано	Урбанистички пројекат	Према ПДР радне зоне Југоисток I
Површина парцеле	10393m ²	10393m ²	мин. 2000 m ²
Површина под објектима	2115,34 m ²	20.35 %	Мах. 50%
1.Производни објекат бр. 1	1045.35m ²	10.05%	
2.Портирница објекат бр. 2	24,64m ²	0,2%	
3.Производни објекат бр. 3	1045.35m ²	10.05%	
Саобраћајне површине Укупно	4.130,36 m ²	39,75%	Није дефинисано
1. саобраћајнице и платои	3.383,86 m ²	-	-
2. паркинзи	294,50 m ²		

3. тротоари	452,00 m ²	-	-
Зелене површине	4145,50m ²	39,88%	Min. 25%
Површина за контејнере	1,80 m ²	0,02%	Није дефинисано
Спратност производног објекта бр. 1 и бр. 3	П +1		П+2+Пк
Спратност портирнице	П		П+2+Пк
Максимална висина венца од коте приступа			
Производни објекти бр. 1 и бр. 3	8,63 m		Није дефинисано Планом
Портирница	4,20 m		Није дефинисано Планом
Висина слемена (венац, слеме, повучени спрат и др.)	9,86 m 90,66 m надморска висина		125 метара надморске висине
Бруто развијена грађевинска површина	3.152,98 m ²		
Фазност изградње	2 фазе		
Решење паркирања	23 места на парцели (од којих једно за инвалиде)		1 ПМ на 200 m ² корисног простора за производни обј. и 1 ПМ на 70 m ² корисног простора за пословн. обј.
Пад крова врста кровног покривача	7° Кровни термопанел		Није дефинисано

Спратност и висина планираног објекта:

П+1 (приземље са спратом) висина слемена 9,86 m (у односу на коту тротоара)

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 20,35%.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 22 ПМ, а пројектом су предвиђена 23 ПМ од чега је 5% (1) паркинг места за особе са инвалидитетом.

Паркингзи су пројектовани у складу са стандардом SRPS U.S4.234 април 2020. Сва паркинг места су предвиђена за управно паркирање. Сва паркинг места су димензија 2,5 x 5,0m и 3,9 x 5,0m – паркинг место за особе са инвалидитетом. Укупна површина простора намењеног за паркирање путничких возила је 294,50m².

На комплексу се не предвиђа задржавање теретних возила, те из тог разлога није предвиђен паркинг простор за теретна возила. Утовар и истовар у теретна возила се врши виљушкарима, на манипулативном платоу испред објекта.

4.3. ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПДР радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 25%. Озелењавање комплекса је потребно 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 је потребно затравити. Уз ободне ивице парцела је потребно формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 39,88%.

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 1833/2 од 30.12.2022. године пројектована су три двосмерна прикључка на јавни пут. Један, ширине 6,0m из улице др. Ђорђа Радића и два из улице Огњеслава Костовића. Пешачки прилази парцели се остварују уз колски приступ из улице др. Ђорђа Радића, ширине је 1,50m. Радијуси кривина пројектовани су за меродавно возило-тегљач са радном полуприколицом, $R = 13,0m$. Услови за пројектовање прикључака на пут:

- Предметни прикључак предвидети за осовинско оптерећење од 11.5 t.
- Обострани или једнострани попречни пад прикључка је max. 2.5%.
- Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у улицама Огњеслава Костовића и Др Ђорђа Радића.
- Препорука је да се прикључци прилазног пута предвиде од армираног бетона, или са асфалтним застором преко одговарајуће подконструкције.

- Укрштање са линијским објектима инфраструктуре пројектовари по условима осталих имаоца јавних овлашћења.
- Одводњавање прилагодити условима терена и спровести до система затворене кишне канализације.
- Прикључке прилазног пута реализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу предметну област и то: Закону о планирању и изградњи, Закону о путевима, Закону о безбедности саобраћаја на путевима и Условима осталих имаоца јавних овлашћења.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/405 од 16.12.2022. године.

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметних објеката биће решено преко постојеће водоводне мреже, а све у склопу водоводног система Града Зрењанина.

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу на цевовод V5PL Ø200mm који се налази на катастарској парцели 15365/82 КО Зрењанин I. Спој прикључка изводи се на цеви уличног цевовода, водећи рачуна о постојећим арматурама на цевоводу. Удаљеност споја прикључка од постојећих арматура на цевоводу (постојећег окна затварача, хидраната, постојећих прикључака) мора бити минимално 1.5m. Само у посебним случајевима и уз посебно одобрење ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, прикључак се може извести из постојећег окна затварача. На споју прикључка поставља се затварач да би се евентуалне поправке на цеви прикључка могле извршити без затварања уличног цевовода. Спој прикључка пречника до Ø40mm се изводи преко огрлице и УП вентила а спој прикључка Ø50mm и више одцепним фазонским комадом и затварачем. За прикључке Ø150mm и више спој прикључка се обавезно изводи постављањем затварача у окно. Шахт са водомерима, (одвојено за санитарну Ø3/4" и хидрантску мрежу Ø6") одређених унутрашњих димензија (1,5m x 1,5m) поставља се на приступачном месту ради лакшег читавања, а најдаље 4,0m од регулационе линије унутар парцеле. Максимални гарантовани притисак у мрежи је 2 бара.

Спољна хидрантска мрежа ће се изградити у виду прстенасте мреже, око објекта. На њој ће се поставити одговарајући број хидраната који ће омогућити потпуну заштиту спољашњих делова објеката.

Унутар објеката изградиће се унутрашња хидрантска мрежа. Неопходна количина воде обезбедиће се из уличне мреже. Поред прикључка планира се изградња шахта у ком ће се сместити уређај за повишење притиска у хидранатској мрежи.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода Ø160 mm (фекалну канализацију) ће се извести на шахтове (80.06-77.18) FPL400 mm и (80.20-76.81) FPL400 mm приказаним у ситуацији, на кат.пар 15365/82 КО Зрењанин I, у улици Огњеслава Костовића.

Одвођење атмосферских вода

Прикључење на атмосферску канализацију Ø200mm ће се извршити на постојећу мрежу у улици Огњеслава Костовића, на шахт (80.50-79.78) APL 800 mm. У јавну атмосферску канализацију није дозвољено упуштање отпадних вода које садрже штетне и отровне материје у количинама које могу штетно деловати на здравље људи, инсталације, објекте и уређаје канализације и на процесе прочишћавања отпадних вода. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса и затим их упустити у атмосферску канализациону мрежу). Унутрашња канализација атмосферских вода, са свим уређајима, мора бити пројектована и изграђена тако да задовољава услове водонепропусности, уз подужни пад који осигурава отицање вода из објекта (парцеле).

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2460800-D-07.13.-546197-22 од 17.01.2023. године.

За изградњу објекта није потребна изградња сопствене трафостанице (ТС), објекти ће се прикључити на један од слободних извода нисконапонског блока постојеће трафостанице РТС-260 на парцели кат. бр. 15365/111 КО Зрењанин I.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДСЕЕ

У непосредној близини парцеле постоји срењенапонска (СН) и нисконапонска (НН) мрежа које су под напоном и у погону у надлежности Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин.

На постојећим објектима ДСЕЕ у обухвата плана се врше радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији електроенергетских објекта у циљу очувања поузданог и сигурног напајања комзумног подручја.

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦ. БР. 15365/102 КО ЗРЕЊАНИН I, У ЗРЕЊАНИНУ У РАДНОЈ ЗОНИ „ЈУГОИСТОК I“

За планирани објект је очекивана једновремена ангажована снага мању од 200kW уз кориштење нисконапонски блок у постојећој трафостаници РТС-260 „Зрењанин“.

Могуће место прикључења на електродистрибутивну мрежу будућег објекта на парцели 15365/102 к.о. Зрењанин I, за максималну једновремену снагу целог објекта мању од 200 kW (у овом случају 34,5 kW у фази I + 34,5 kW у фази II) је нисконапонски блок у постојећој трафостаници РТС-260 „Зрењанин“, уз опремањем једног слободног извода нисконапонског блока трафостанице.

За потребу напајања објекта планира се полагање кабловског вода РР00-А 4x150mm² од РТС-260 у Зрењанину, оријентационом трасом у прилогу.

Орман мерног места (ОММ) за предвиђену снагу поставити у регулационој линији працелe 15365/102 к.о. Зрењанин I. Локација орман мерног места приказана је на скици прикључка у прилогу услова.

Поставља се типски орман мерног места типа ПОММ-2Х на типском темељу САБ-600 који је опремљено са одговарајућом типском кабловском прикључном кутијом КПК ЕВ-1П за прихват кабловског прикључног вода положеног из РТС-260 „Зрењанин I“.

Услови за потребе напајања будућих објеката се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности од захтеване максималне снаге, полаожаја објеката.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, дати су општи услови за укрштање и паралелно вођење:

При изради техничке документације придржавати се закона и техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско-правне односе настале због потребе измештања. Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, приликом планирања објеката испоштовати услове за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима у складу са Техничким препорукама ЕПС (техничке препоруке број 3 (ТП-3)V – издање: 2012, Основни механички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV, 110kV).

5.4. Термоенергетска инфраструктура

Објекти се прикључују на постојећу дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска на кат. парц. бр. 15365/82 КО Зрењанин I, према условима Србијагас бр. 05-02-2-17-2/1147-1 од дана 28.12.2022. године.

Прикључак извести према следећим условима:

1. Приликом израде Пројекта потребно је придржавати се важећих техничких прописа и услова који су дати у “Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar” (Сл. Гласник РС бр. 86/15)
2. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

3. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.

4. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

5. У близини гасовода ископ вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора.

6. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

7. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП "Србијагас". Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити ЈП "Србијагас" Нови Сад.

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број Д210-517438/1-2022 од дана 19.12.2022. год. Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације и то:

- Кабловска канализација
- Оптички кабл
- Бакарни кабл

Дато је техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу:

Потребно је положити ПЕ цев $\varnothing 40\text{mm}$ од будућег објекта до ПТП (приступна тачка парцели). Изградња приводне ТКК до ПРП (приступне тачке) обавеза је инвеститора објекта а изградња приводног оптичког или бакарног кабла је обавеза Телекома Србије. Крај цеви код ПТП-а обавезно затворити чепом а у

згради да завршава у дистрибутивном орману који треба сместити на погодно приступачно место на улазу у објекат.

- Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима. У случају сметњи проузрокованих извођењем радова, инвеститор и извођач су дужни да сnose трошкове отклањања сметњи и за губитке у саобраћају.
- Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта неопходно је проверити положај истих ручним ископом.

5.6. Комунално одржавање

На парцели је предвиђен простор димензија 1.5m x 1.2m за један контејнера за одлагање комуналног отпада, у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин бр. 03-90/1 од дана 03.02.2023. Позиција контејнера је дата у графичком прилогу. Контејнер је постављен на непосредној удаљености од прикључка на пут ради несметаног и брзог приступа комуналног возила за одношење отпада.

Потребно је:

- Обезбедити један контејнер запремина 1.1m³ који је потребно поставити у оквиру парцеле.
- Обезбедити приступни пут којим се креће комунално возило за пражњење посуда мин. ширине 3.5m и слободне висине 3.7m. Пут треба да је од тврде асфалтне бетонске подлоге или поплочан.
- Да су ПТТ и електро водови подигнути мин. 4.0m од подлоге.
- Да су посуде за привремено одлагање отпада лако доступне корисницима и да не ометају њихово кретање.
- Да је подлога на којој се постављају посуде је тврда и равна, асфалтирана, бетонирана или поплочана у нивоу прилазног пута.
- Да подлога мора имати обезбеђено одводњавање атмосферских и процедних вода.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине.

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, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18 и 95/18);

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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.

Мере заштите културних добара

Према условима „Завода за заштиту споменика културе Зрењанин“ бр. I-147-5/22 од 26.12.2022. год. у близини локације обухвата Урбанистичког пројекта налази се регистрован археолошки локалитет. Локалитет је истраживан у периоду од 2009 до 2016 године и о томе је детаљно описано у књизи „Археолошки локалитети зрењанинског подручја“, аутора Наде Бењоцки. Такође, са друге стране магистралног пута Зрењанин–Београд, паралелно са локациојом обухвата Урбанистичког пројекта, налази се још један археолошки локалитет, на коме су приликом рекогносцирања откривени предмети из гвозденог доба.

На кат. парц. бр. 15365/102 КО Зрењанин I нису вршена детаљна археолошка истраживања, али с обзиром на број локалитета који окружују овај простор, реално је очекивати да се наиђе на предмете од значаја за археологију, из тог разлога утврђује се мера повременог археолошког надзора.

У складу са свим горе наведеним, потребно је придржавати се следећих правила:

- Током извођења земљаних радова на изградњи, обавезан је повремени археолошки надзор;
- Приликом извођења земљаних радова неопходно је слојевито уклањање земље;
- Обавезује се инвеститор да 15 дана пре почетка земљаних радова обавести Завод о дану почетка радова ради договора о повременом археолошком надзору;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмет, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Ако посоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, Завод ће привремено обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима не утврди да ли је односна непокретност или ствар културно добро или не.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:

- 1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- 2) утврђени проценом ризика од пожара, којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима.

Приликом изградње објекта, потребно је испунити следеће услове у погледу мера заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 3/18).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту индустријских објекта од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18)
- Обезбедити сигурну евакуацију из објекта конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (SRPS U.J1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,
- уколико се предвиђа фазна изградња објекта, свака фаза мора представљати технолошко-економску целину,
- предвидети поделу објекта на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење, инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. бр. 09/12/1 број 217-21111/2022 од 20.12.2022. године дато је:

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Службени лист РС“ број 111/09, 20/15 и 87/18), није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације од стране Министарства.

У поступку обједињене процедуре електронским путем потребно је прибавити услове погледу мера заштите од пожара.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен Урбанистичким пројектом припада зони 8 MCS скале; степен сеизмичности – VIII.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику за грађевинске конструкције („Службени гласник РС” бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020) и другим законима и прописима.

За потребе израде даље техничке документације неопходно је израдити Елаборат геолошких истраживања.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

На катастарској парцели бр. 15365/102 КО Зрењанин I планира се нова изградња следећих објеката:

Објекат бр. 1 – Производни објекат са складиштем и управним делом

Објекат бр. 2 – Портирница

Објекат бр. 3 – Производни објекат са складиштем и управним делом

Светски тренд је омасовљавање Алтернативних извора енергије, Електране на Биомасу су карактеристични за наше поднебље, а компанија Compressor& Engine Service DOO је увелико присутна у готово свим електранама како у земљи тако и у иностранству. Миксери за Биогасна постројења су се до сада увозила, али због поменуте експанзије поменутих постројења створила се потреба за лиценцираном производњом истих због брзине оспособљавања електране, цене и прилагођавање разним пројектним захтевима. Технологија производње представља процес склапања готовог миксера допремљеним делова снабдевача-„суплајера“. Дакле, сви електромеханички склопови који претстављају заштићене патенте се допремају и складиште у наменским складиштима и магацинима, као и део механичких делова као што су лопатице и кућишта док се главни и пратећи носачи дизајнирају и израђују у погону од метала. Цео склоп се пушта у пробни рад са пројектованим оптерећењима уз помоћу специјалних алата те се испоручује крајњем кориснику. Алат који се користе при производњи носача су 3Д стампац, ласери и water jet постројења мале радне снаге.

Технички опис објекта бр. 1

ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ СА СКЛАДИШТЕМ И УПРАВНИМ ДЕЛОМ (П+1) – је правоугаоне основе димензија 20,70mх50,50m. Објекат се састоји од производног дела (радионице) за склапање, складишта за лагеревање репроматеријала и компоненти, као и лагеревања готових мотора и управног (пословног) дела. Производном делу припадају и свлачионица са wc-ом и тушевица, кухиња са трпезаријом и 2 wc-а. На спрату се налазе канцеларије и складиште. У објекат се улази са подужне југоисточне стране објекта.

Бруто обрачун површина објекта – приземље: 1.045,35 m² (производни део 906,08 m² + пословни део 139,27 m²)

Бруто обрачун површина објекта – спрат: 518,82 m² (производни део 210,65m² + пословни део 308,17 m²)

Бруто обрачун површина објекта – укупно: 1.564,17m²

Нето обрачун површина објекта – приземље: 990,90 m² (производни део 864,22 m² + пословни део 126,68 m²)

Нето обрачун површина објекта – спрат: 466,51 m² (производни део 187,68 m² + пословни део 278,83 m²)

Нето обрачун површина објекта – укупно: 1.457,41m²

Постоји 9 улаза у објекат. Седам улаза су за истовар/утовар материјала и металне галантерије, а један је за запослене и улаз у котларницу.

Технички опис објекта бр. 2

ПОРТИРНИЦА (П) – је у основи пројектована као правоугаоник димензија 4,40мx5,60м. Објекат се састоји од портирнице и санитарног чвора. У објекат се улази са северозападне-дворишне

Технички опис објекта бр. 3

ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ СА СКЛАДИШТЕМ И УПРАВНИМ ДЕЛОМ (П+1) – је правоугаоне основе димензија 20,70мx50,50м. Објекат се састоји од производног дела (радионице) за склапање, складишта за лагеревање репроматеријала и компоненти, као и лагеревања готових мотора и управног (пословног) дела. Производном делу припадају и свлачионица са wc-ом и тушевица, кухиња са трпезаријом и 2 wc-а. На спрату се налазе канцеларије и складиште. У објекат се улази са подужне југоисточне стране објекта.

Бруто обрачун површина објекта – приземље: 1.045,35 m² (производни део 906,08 m² + пословни део 139,27 m²)

Бруто обрачун површина објекта – спрат: 518,82 m² (производни део 210,65m² + пословни део 308,17 m²)

Бруто обрачун површина објекта – укупно: 1.564,17m²

Нето обрачун површина објекта – приземље: 990,90 m² (производни део 864,22 m² + пословни део 126,68 m²)

Нето обрачун површина објекта – спрат: 466,51 m² (производни део 187,68 m² + пословни део 278,83 m²)

Нето обрачун површина објекта – укупно: 1.457,41m²

Постоји 9 улаза у објекат. Седам улаза су за истовар/утовар материјала и металне галантерије, а један је за запослене и улаз у котларницу.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА: ОПШТИ ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА

Производни објекат бр. 1 и бр. 3

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 д=10см армирана у складу са статичким прорачуном.

Конструктивни систем је скелетни. Носећу конструкцију чине аб стубови који преносе оптерећење косих армиранобетонских греда. Преградни зидови су од блока д=15см. Објекат ће у равни фасаде бити изолован термопанелом д=10см.

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

ПОРТИРНИЦА (П):

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

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

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

Међуспратна таваница је предвиђена као МК типа »Ферт«, са термоизолацијом у равни крова d=25-30см.

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

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистичким пројектом се предвиђа фазна изградња.

У I - фази је предвиђена изградња производног објекта са складиштем и управним делом спратности П+1 и портирнице спратности П, док је у II – фази предвиђена изградња производног објекта са складиштем и управним делом спратности П+1.

ФАЗА I

- Производни објекат бр.1
- Портирница објекат бр.2
- Прикључак на пут на улицу др Ђорђа Радића
- 2 прикључка на пут на улицу Огњеслава Костовића
- плато за смештај контејнера
- сва паркинг места
- саобраћајне површине (обележено на ситуацији)

ФАЗА II

-Производни објекат бр.3

- саобраћајне површине (обележено на ситуацији)

11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Објекти у радним зонама и пословним комплексима морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, електронске комуникације, водоводне инсталације, фекалне канализације и атмосферске канализације.

На јавној површином у близини предметне парцеле се налазе инфраструктурне мреже: саобраћаја, телекомуникације, електричне енергије, термоенергетике, воде, атмосферске и фекалне канализације. Планирано је да се објекат прикључи на сву постојећу инфраструктуру.

12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови надлежних јавних предузећа и институција који се дају у прилогу:

- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 1833/2 од 30.12.2022. године
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/405 од 16.12.2022. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2460800-D-07.13.-546197-22 од 17.01.2023. године.
- Услови Србијасгас бр. 05-02-2-17-2/1147-1 од дана 28.12.2022.
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-517438/1-2022 од дана 19.12.2022. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-21111/2022 од 20.12.2022. године,
- Услови „Завода за заштиту споменика културе Зрењанин“ бр. I-147-5/22 од 26.12.2022. године.
- Услови ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин бр. 03-90/1 од дана 03.02.2023.

Одговорни урбаниста:

Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.
инж.арх. бр. лиценце: 200143514