



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ 17 ГОДИНА IX

ПАНЧЕВО, 12. ДЕЦЕМБАР 2002. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 5.955,84 дин.
Цене овог примерка 443,52 дин.

214

На основу чланова 27. и 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС”, број 44/95, 16/97 и 46/98), члана 33. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево” број 2/2001), и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу занатског — пословног центра на делу катастарске парцеле 6827 К.О. Панчево („Службени лист општине Панчево” број 15/01), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 11. децембра 2002. године, донела је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
ЗАНАТСКО — ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА НА
ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 682
К.О. ПАНЧЕВО У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ПАНЧЕВО**

A. ОПШТИ ДЕО

Израда Урбанистичког пројекта врши се на основу Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу занатско — пословног центра на делу катастарске парцеле 6827 К.О. Панчево која је донета на седници од 21. децембра 2001. године и објављена у „Службеном листу општине Панчево” број 15/01.

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

A.1. Циљеви израде Урбанистичког пројекта

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња и уређење простора дела комплекса занатско-пословног центра на делу катастарске парцеле 6827 К.О. Панчево.

Парцела се налази у обухвату ДУП-а „ЛУКА ДУНАВ — МАЛИ РИТ” („Службени лист општине Панчево, Ковин и Опово” број 3/80 и 11/92) који је и даље на снази.

Планирани простор предвиђен је за изградњу објекта техничког прегледа возила, радно-по-

словног објекта и одржавање возила и локала.

Урбанистички пројекат урадити у складу са Законом о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС” бр. 44/95, 16/97, 46/98 и 23/96).

B. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

B.1.0. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом је део катастарске парцеле број 6827 К.О. Панчево, која се у природи налази у улици Жарка Зрењанина број 106 у насељеном месту Панчево.

Катастарска парцела број 6827 К.О. Панчеве, која је предмет израде Урбанистичког пројекта занатско-пословног центра, налази се на углу улице Жарка Зрењанина и Прво мајске са југозападне стране граничи се са „Термо-монтом” а северозападне стране Д.П. „Гај” који се налази на делу катастарске парцеле 6827 К.О. Панчево.

Граница Урбанистичког пројекта занатско-пословног центра у К.О. Панчево, обухвата део катастарске парцеле број 6827 и део улице Жарка Зрењанина. Катастарска парцела број 8067, дефинисана је граничним тачкама Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8 и Г9 чије су координате рдате у Гајс — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему, у размери $R = 1 : 500$ на графичком прилогу број 2.

Координате границе обухвата плана

бр. тачке	Y (m)	X (m)
Г1	74 73 007.46	49 68 264.59
Г2	74 73 018.03	49 68 285.43
Г3	74 73 064.18	49 68 261.93
Г4	74 73 053.89	49 68 241.13
Г5	74 73 048.15	49 68 220.11
Г6	74 73 017.86	49 68 192.80
Г7	74 72 994.24	49 68 209.43
Г8	74 72 991.52	49 68 211.10
Г9	74 73 016.39	49 68 260.10

Геодетска подлога са границом подручја обухвата Урбанистичког пројекта износи 35 ари 73 м².

Површина катастарске парцеле број 6827 износи 42 ара 18 м², док површина за изградњу занатско-пословног центра износи 22 ара 35 м² и дефинисана је граничним тачкама 1, 2, 3, Г7, Г8 и Г9 у Гају — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

Координате границе грађевинске парцеле број 1.

бр. тачке	Y (m)	X (m)
1	74 73 052.08	49 68 242.08
2	74 73 046.50	49 68 221.32
3	74 73 016.21	49 68 193.97
Г7	74 72 994.24	49 68 209.43
Г8	74 72 991.52	49 68 211.10
Г9	74 73 016.39	49 68 260.10

Б.1.1. Попис катастарских парцела

Граница Урбанистичког плана занатско-пословног центра обухвата део катастарске парцеле број 6827 К.О. Панчево.

Б.1.2. Статус земљишта у границама плана

Катастарска парцела број 6827 К.О. Панчево има статус градског грађевинског земљишта по основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта ("Службени лист ФНР Југославије" бр. 52/58), а сада се користи као изграђено грађевинско земљиште у површини од 42 ара 18 м².

Власник предметне парцеле је Република Србије а корисници Д.П. „Гај“ Индустриска намештаја Панчево и Лука Вујовић, инвеститор Урбанистичког пројекта.

Б.2.0. НАМЕНА ПРОСТОРА

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

Простор садржи објекте у којима ће се одвијати следеће радио-пословне активности:

- технички преглед моторних возила
- угоститељске услуге
- пословно канцеларијски простор
- продаја из програма основне и додатне опреме моторних возила
- изложбени салон наведене опреме

— савети и услуге из основне и додатне опреме моторних возила

— сервисне услуге (геометрија-центрирање пнеуматике, геометрија — центрирање трапа моторних возила)

— просторије за одмор запослених

— магацинско-складишни простор

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

A. — Радно-пословни простор — Севирс за технички преглед возила

A.1. — Објекат (Радно-пословни објекат)

Б. — Трговинско-угоститељски простор

В. — Трговинско-угоститељски простор

Г. — Радно-пословни простор — Одржавање возила и локали

Д. — Енергетски блок.

С обзиром да се предметни објекти планирају гасификовати, неопходно их је прилагодити у архитектонском смислу, сигурносним мерама које су строго прописане за објекте у које се уводи гас за широку потрошњу.

Б.3.0. НАМЕНА ГРАЂЕВИНА

Б.3.1. Радно-пословни — (Сервис за технички преглед возила)

1. Нови објекат — радио-пословни простор (администрација) — објекат А + насташница

2. Нови објекат — технички преглед — објекат A1.

Б.3.2. Трговинско-угоститељски простор — објекат Б

На простору постоји објекат у основи 2.50 x 14.56 м са степеништем и три галерије који се налазе у оквиру предвиђеног плацала.

У приземљу се предвиђа просторија за портира и стпенишни простор.

Предвиђа се реконструкција и дограђивање објекта.

Б.3.3. Трговинско-угоститељски простор — објекат Ц

На простору је постојећи објекат који се руши и гради нови са трговинско-угоститељском наменом.

Објекат је планиран у три етаже:

— У приземљу се планирају локали, салон аутомобила и кафе бар.

— На спрату је предвиђен простор за администрацију предузећа са пратећим простором.

— У поткровљу су предвиђени пословни апартмани са друштвеним просторијама — клуб са мањим бифеом.

Б.3.4. Радно-пословни простор — (Одржавање возила и локали) — објекат Д

Постојећи објекат се руши и гради нови. На овом простору планирана је изградња 4 појединачне ламеле. Свака ламела може да буде један локал или се могу спојити више ламела у један локал, у зависности од намене локала или посебних захтева инвеститора.

Намена ових локала су: сервиси за тешка теретна возила или нека друга делатност из области занатства, трговине и сл.

— У приземљу објекта се планирају три бокса за одржавање возила и локала.

— На спрату и поткровљу предвиђени су пословни простор и агенције.

Б.3.5. Енергетски блок — (Котларница и трафо станица) — објекат Е

Посебан објекат је предвиђен за загревање комплекса (котларница) и снабдевање струјом (трафо станица).

Б.3.6. Биланс површина

Назив објекта	Намена површина	Површина
А и А1	радно-пословни центар	198 м ²
Б	радно-пословни центар	215 м ²
В	радно-пословни центар	1048 м ²
Г	радно-пословни центар	791 м ²
Д	енергетски блок	40 м ²
Укупно:		2292 м ²

Б.3.7. Урбанистички показатељи

Површина катастарске парцеле 2235.00 м²

Површина бруто објекта 2292.00 м²

Бруто површина објекта 923.00 м²

Покрivenost парцеле 41%

Индекс изграђености парцеле и = 1.02

Б.3.8. Саобраћај

Постојеће стање.

Планирани занатско-пословни комплекс лоциран је јасно у односу на центар града

Панчева. Од центра града Панчева комплекс је удаљен око 1.5 км.

У односу на постојећу изграђену мрежу градских саобраћајница комплекс има велика повољан положај обзиром да се налази између главних градских саобраћајница: Првомајске (пут М-1/9) и Жарка Зрењанина.

Приступ комплексу остварује се из правца саобраћајнице Жарка Зрењанина.

Наведене саобраћајнице у непосредној близини комплекса формирају раскрсницу, у нивоу, која је регулисана светлосном саобраћајном сигнализацијом.

Радно-пословни комплекс на парцели топ. број 6827 к.о. Панчево налази се у зони раскрсница градских саобраћајница Првомајске (деоница пута М-1/9) и Жарка Зрењанина.

Приступ комплексу је из правца саобраћајнице Жарка Зрењанина, базиран на ранг и постојећу изграђеност саобраћајнице Жарка Зрењанина. Колски приступ (улац — излаз) одвија се десним скретањима. Постојећи колски приступ комплексу је управан на коловоз саобраћајнице Жарка Зрењанина ширине 4,0 м и изграђен је до цемент-бетонског застора. Од осталих саобраћајних површина у комплексу постоје заштитни бетонски тротоар ширине 0,6 м и бетонски плато дужине око 02,0 м и ширине око 5,9 м.

На приложеном графичком прилогу дате су постојеће саобраћајнице површине у комплексу.

Саобраћајно решење

Саобраћајно решење за третирани комплекс урађено је на основу сагледаних планираних садржаја, намене, потреба просторно-планског решења и просторних могућности комплекса.

За саобраћајно решење комплекса применjen је ортогонални систем саобраћајне мреже.

Трасе саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака од Б1 до Б7.

Приступ комплексу одређен је из правца градске саобраћајнице Жарка Зрењанина. С обзиром на ранг и изграђеност саобраћајнице Жарка Зрењанина, улазак и излазак возила врши се десним скретањима посматрано из правца центра града према Војловици.

Основна ширина коловоза планираних саобраћајница у комплексу је 5,0 м, и ови коловози служе за одвијање двосмерног саобраћаја. Изузетак представља приступ планираном објекту техничког прегледа, где се саобраћај одвија једносмерно из правца осовинске тачке Б7 на осовинским тачкама Б6

и Б5. Ширина коловоза на наведеној траси је 3,5 м.

На осовинском правцу од тачке Б4 до Б5 лево и десно према објектима „А“ и „Д“ дата су проширења, тј. платои за потребе радионице — сервиса и комплекса у целини.

Стационарни саобраћај решен је са два паркинг простора од по четири паркинг места за путничке аутомобиле (стандартних габарита) са управним системом паркирања.

Унутар комплекса за пешачка кретања дати су тротоари поред објекта ширине 1,0 — 1,2 м. Поред постојећег тротоара за приступ пешака из саобраћајнице Жарка Зрењанина планиран је тротоар за прилз пешака из правца саобраћајнице Првомајске. Овај простор је ширине 2,0 м.

Нивелационо решење

За дато — планирано уређење и решење третиреног комплекса урађено је нивелационо решење, при чему је већено рачуна о постојећим објектима и постојећој конфигурацији терена, планираним објектима, одводу атмосферске воде и архитектонском обликовању терена. Карактеристичне висинске коте дате су на коловозу саобраћајнице Жарка Зрењанина и на укрупним осовинским тачкама у комплексу. Подужни падови планираних саобраћајних површина крећу се од 0,35% до 1,0%.

Саставни део текстуалног решења је гравирни прилог у Р = 1 : 500, саобраћајно решење са нивелацијом.

Б.3.9. Инфраструктура

Б.3.9.1. Снабдевање водом

На датој локацији у Жарка Зрењанина постоји мрежа градског водовода Ø200, дољног капацитета за прикључење комплекса са свим планираним садржајима.

Поред дистрибутивне мреже постоји и примарни вод Ø800.

Од потрошача, планирани су спољна хидрантска мрежа, санитарни чворови у свим објектима, шанк линија у кафе бару, као и дрвите за прање кола. Од прикључка се кроз комплекс води дистрибутивна мрежа потребног пречника који омогућава и рад противпожарних хидраната.

Б.3.9.2. Одвођење фекалних вода

На датој локацији у улици Жарка Зрењанина постоји градска фекална канализација Ø250, дољног капацитета да прими фекалне воде комплекса. Улицом такође пролази колектор Ø1000, који из Првомај-

ске иде до пумпног постројења у Малом Риту. У оквиру комплекса изградити канализацију потребног пречника на коју ће се прикључити санитарни чворови из објекта.

Б.3.9.3. Каналисање атмосферских вода

На датој локацији у улици Жарка Зрењанина постоји градска атмосферска канализација Ø800, дољног капацитета да прими атмосферске воде комплекса. У оквиру комплекса изградити затворену кишну канализацију са сливничким решеткама, потребне носивости за тешки саобраћај. Обавезно поставити сепаратор уља на изласку из комплекса.

Б.3.9.4. Електроенергетика

На комплексу занатско-пословног центра постојећи објекти повезани су на постојећу ваздушну мрежу у улици Жарка Зрењанина.

Кроз комплекс, односно кроз улаз пролази кабловски вод 20 KV, који служи за напајање трафо станице „Јавор“ 10/0,4 KV.

Комплекс занатско-пословног центра напајаће се електричном енергијом из нове трафо станице која ће се изградити на комплексу на основу техничке информације Електродистрибуције „Панчево“ Панчево број 5.30.2 - 432/02.

Планирана трафо станица градиће се као зидни објекат у оквиру планираног објекта где ће се градити, у другом делу, гасна котларница. С обзиром да ће се поред трафо станице градити гасна котларница, неопходно је применити мере од пожара и експлозије и применити све важеће прописе за ову врсту објекта.

Трафо станица ће се прикључити на 20 KV кабл испред ТС „Јавор“. Развод ниског напона у комплексу ће бити искључиво кабловски. У комплексу ће се урадити јавна расвета, која ће бити предмет идејни и гла-вних пројеката.

У првој фази, док се не изгради трафо станица, нови објекти напајаће се на постојећи прикључак на основу техничке информације Електродистрибуције „Панчево“ Панчев број 5.30.2 — 762/2002 од 27. фебруара 2002. а по трасама датим на графичком прилогу, и то искључиво кабловски.

Б.3.9.5. ТТ — инсталације

Испред комплекса се налази постојећа телефонска канализација.

Прикључак комплекса занатско-пословног центра на телекомуникациону мрежу Панчева извести кабловски, као што је то

дато на графичком прилогу, а на основу техничке информације.

B.3.9.6. Термоенергетика

Садашњи корисници предметних парцела нису организовано снбдевени топлотном енергијом нити енергентима, а загревање простора се врши локално.

У планираним објектима А,Б,Ц,Д на предметној парцели предвидети загревање просторија и посебну вентилацију у пословним-радним просторијама и трговинско угоститељским објектима према намени истих и у складу са законским прописима.

Кад се створе могућности за коришћење гаса из дистрибутивног гасоводног система града, пројектовати и извести гасифицирање објекта на предметним парцелама које су обухваћени овим планом. Капацитет прикључног гасовода димензионисати према максимално очекиваној потрошњи гаса појединачних објекта. Прикључак извести на дистрибутивни гасовод у улици Ж. Зрењанина. Прикључак извести према посебним условима власника, односно дистрибутера гаса.

Котларница

За грејање објекта испројектовати и изградити гасну котларницу са инсталацијом централног радијаторског грејања, која ће капацитетом задовољити потребе за загревање објекта А,Б,Ц,Д. Режим рада новопланиране котларнице прилагодити за температурне режиме потрошача топлотне енергије, а као основно гориво користити гас. Регулацију температуре носиоца топлоте вршити у котларници у зависности од спољне температуре. Простори котларница ће се извести тако да ће се омогућити и проширење капацитета истих за случај повећања топлотног конзума, односно за изградњу комплекса у фазама.

Развод гаса и MPC

Због различитости у намени и динамике изградње објекта могуће је планирати посебне аутохтоне целине — системе гасних

„комби бојлера“ (грејање и припрема санитарне топле воде) са могућношћу коришћења гаса и за припрему хране. Такође се даје могућност и уградње локалних гасних пећи и ИЦ грејача за загревање простора.

У комплексу, а према диспозицији у графичком прилогу, локирати гасну — мерно регулациону станицу на зеленој површини комплекса. MPC мора бити на таквом месту да испуњава све захтеве сигурности, да не омета пролаз и мора да буде обезбеђен од приступа неовлашћених лица, а све у складу са позитивним законским прописима и уз сагласност надлежне службе противожарне заштите и дистрибутера гаса. Опрему MPC сместити у заворену металну кућицу израђену у складу са сигурносним и противожарним захтевима.

Напојни нископритиски гасовод ($P < = 100$ мбар) од котларнице, водити према могућности терена. По потреби, иза MPC предвидети одвајање гасовода за гас који се не би трошио за напајање котларнице него за другу предвиђену потрошњу.

У првој фази изградње, до обезбеђивања могућности коришћења гаса као основног енергента, могуће је коришћење других вида локалног загревања просторија који из еколошких, економских и хигијенских разлога највише одговарају. Алтернативно гориво је лако лож уље. До изградње котларнице у објекту Е за грејање објекта А и А-1 даје се могућност коришћења индивидуалних пећи на лож уље. Складиштење лож уља извести према позитивним законским прописима који регулишу ову област.

У случају коришћења лаког лож уља потребно је испројектовати и изградити резервоар за смештај лож уља. Складиштење горива — лаког лож уља је предвиђено у укопаном резервоару у близини котларнице, на прописном растојању од објекта и других исталација.

Очекивано максимално топлотно оптерећење је 317 KW, максимална еквивалентна часовна потрошња гаса је $32 \text{ Nm}^3/\text{h}$ и очекивана годишња потрошња гаса ће бити $46719 \text{ Nm}^3/\text{god.}$

Очекивана месечна потрошња лож уља је $7 \text{ m}^3/\text{мес.}$

Назив	P (m ²)	Q(KW)	ЛАКО ЛОЖ УЉЕ		ГАС		
			I/h	I/god.	m ³ /месец	Nm ³ /h	Nm ³ /god.
Радно-пословни „А“	212	30	4	4138	1	4	4370
Трговинско-угоститељски „Б“	215	30	4	4196	1	4	4432
Трговинско-угоститељско „Ц“	1048	147	19	20454	3	20	21604
Радно-пословни „Д“	791	111	14	15438	3	15	16306
Свеукупно	2266	317	40	44225	7	42	46713

Б.3.10. Уређење слободних површина

Након завршетка свих грађевинских радова све слободне површине требало би да се пре садње припреме, тј. да се наспе хумусни слој пре садње. Требало би да насути слој износи мин. 40 см.

Зелене површине на уласку у комплекс, у непосредном окружењу трговинско-угоститељског објекта, треба да имају изразите естетске вредности, што се може постићи употребом жбунастих врста декоративних делова хабитуса и полеглих четинара. Избор је ограничен климатским условима. Пошто ће терен бити насыпан, мора се водити рачуна да последњи слој насыпана буде хумус високих хранљивих вредности, тако да педолошки услови нису огарничавајући фактор при избору врста. Због честих ветрова терен би требало одмах затварати, да би се спречила солска ерозија насугот материјала.

На слободним површинама уз објекат А-1 требало би комбиновати високо растиње са ниским и полеглим четинарима, а водећи рачуна о прописаној удаљености од инсталација.

На слободним површинама по ободу комплекса требало би подићи дрворед од листопадних врста.

Б.3.11. Регулационо решење

Регулација објекта дефинисана је на графичком прилогу, где су дате димензије објекта и растојања од регулационих линија и растојања од осовине које су у простору дефинисане тачкама чије су координате дате.

Регулационе и грађевинске линије се поклапају у ул. Жарка Зрењанина и у ул. Првомајској, а такође и према „Гају“.

Б.3.12. План парцелације

План парцелације приказан је на графичком прилогу број 7 у размери $P=1:500$, у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

Од катастарске парцеле број 6827 К.О. Панчево формирати две грађевинске парцеле.

Од грађевинске парцеле број 6827 К.О. Панчево формирана је грађевинска парцела број 1 која се налази на углу улица Жарка Зрењанина и Првомајске. Грађевинска парцела број 1 заузима југоисточни део поменуте катастарске парцеле. Наиме, положај у простору задржава, а облик мења на југозападу и југоистоку, тј. врши се исправка гра-

нице грађевинске парцеле према „Термо-монту“ и Првомајској улици.

Површина грађевинске парцеле број 1 износи 22 ара 35 м².

Координате граничних тачака грађевинске парцеле број 1

Број тачке	Y (m)	X (m)
1	74 73 052.08	49 68 242.08
2	74 73 046.50	49 68 221.32
3	74 73 016.21	49 68 193.97
G7	74 72 994.24	49 68 209.43
G8	74 72 991.52	49 68 211.10
G9	74 73 016.39	49 68 260.10

Б.4.0. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАДЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Б.4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

Б.4.1.1. Објекат А (Радно-пословни објекат)

Регистрација возила + пастрешница

Максимална спратност објекта _____ П (приземље)

Регулационо и нивелационо решење

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објекта котиране од регулационе линије — границе парцеле.

Нивелација терена је постојећа.

Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта дефинисана је графичким прилогом.

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта

Пројектом изградње радно-пословног објекта формирати услужно-пословни простор за обављање услужних делатности са свим пратећим садржајима.

Објекат извести у свему према Решењу бр. 58/2 од 31. јануара 2002. године, издатом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Прилаз објекту остварити са приступне колске-пешачке саобраћајнице.

Габаритне димензије објекта дефинисане су у графичком прилогу.

Укупна габаритна површина објекта износи $30,00 \text{ m}^2$ + настрешница $21,00 \text{ m}^2$.

Пројектом задовољити све функционалне и санитарно-техничке услове за изградњу објекта ове намене.

Објекат извести од чврстог грађевинског материјала, по свим важећим прописима.

Коту приземља дефинисати на максималној висини од 30 см од релативне коте терена.

Минимална чиста висина просторија износи:

— пословне просторије	300 цм
— помоћне просторије	240 цм

Кров је једноводни, са нагибом од 10° до 35° . Кровни покривач је алуминијумски лим.

Обрада фасаде може бити од футоване опеке, малтера, ломљеног камена и других природних материјала, као и од стакла (структурална фасада са челичном подконструкцијом) или обешене елоксирано-алуминиске фасаде са „стоп-сол” стаклима.

5.4.1.2. Објекат А1 (Радно-пословни објекат)

Сервис за технички преглед возила

Максимална спратност објекта

— П
— (приземље)

Регулационо и нивелационо решење

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објекта котиране од регулационе линије — границе парцеле.

Нивелација трена је постојећа.

Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта дефинисана је графичким прилогом.

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта.

Пројектом изградње пословног објекта формирати услужно-пословни простор за обављање услужних едлатности са свим пратећим садржајима.

Објекат извести у свему према Решењу бр. 58/2 од 31. јануара 2002. године издатом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву..

Прилаз објекту остварити са приступне колско-пешачке саобраћајнице.

Габаритне димензије објекта дефинисане су у графичком прилогу.

Укупна габаритна површина објекта износи $168,02 \text{ m}^2$.

Пројектом задовољити све функционалне и санитарно-техничке услове за изградњу објекта ове намене.

Објекат извести од чврстог грађевинског материјала, по свим важећим прописима.

Коту приземља дефинисати на максималној висини од 30 см од релативне коте терена.

Минимална чиста висина просторија износи:

— пословне просторије	300 цм
— помоћне просторије	240 цм
— гараже	450 цм

Кров је двоводни са нагибом од 10° до 35° . Кровни покривач је алуминијумски лим.

Обрада фасаде може бити од футоване опеке, малтера, ломљеног кмаена и других природних материјала, као и од стакла (структурална фасада са челичном подконструкцијом) или обешене елоксирано-алуминиске фасаде са „стоп-сол” стаклима.

Б.4.1.3. Објекат Б (Трговинско-угоститељски објекат)

Пословно-продајни простор

Максимална спратност објекта

— П + 3
— (приземље + спрат)

Регулационо и нивелационо решење

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објекта котиране од регулационе линије — границе парцеле.

Нивелација терена је постојећа.

Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта дефинисана је графичким прилогом.

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта.

Пројектом изградње услужно-радног објекта формирати услужно-радни простор за обављање услужних делатности са свим пратећим садржајима.

Објекат извести у свему према Решењу бр. 58/2 од 31. јануара 2002. године издатом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву..

Прилаз објекту остварити са приступне колско-пешачке саобраћајнице.

Габаритне димензије објекта дефинисане су у графичком прилогу.

Укупна габаритна површина објекта износи 215 m^2 .

Пројектом задовољити све функционалне и санитарно-техничке услове за изградњу објекта ове намене.

Објекат извести од чврстог грађевинског материјала по свим важећим прописима.

Коту приземља дефинисати на максималној висини од 30 см од релативне коте терена.

Минимална чиста висина просторија износи:

- пословне просторије 300 см
- помоћне просторије 240 см

Кров је двоводни, са нагибом од 10° до 40° . Кровни покривач је бибер цреп.

Обрада фасада омаж ебити од фуговане опеке малтера ломљеног камена и других природних материјала, камена и других природних материјала, као и од стакла (структурална фасада са челичном под конструкцијом) или обешене елоксирано-алуминиске фасаде са „стоп-сол” стаклима.

Б.4.1.4. Објекат Ц (Трговинско-угоститељски објекат)

Сервисно-радни и трговинско-угоститељски објекат

Максимална спратност објекта —————
 ————— П + 1 + пот.
 (приземље + спрат + поткровље)

Регулационо и нивелационо решење

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објекта котиране од регулационе линије — границе парцеле.

Нивелација терена је постојећа.

Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта дефинисана је графичким прилогом.

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта.

Пројектом изградње објекта формирати сервисно-радни и услужно-угоститељски простор за обављање услужних, сервисних и радних делатности са свим пратећим садржајима.

Објекат извести у свему према Решењу број 58/2 од 31. јануара 2002. године издатом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Прилаз објекту остварити са приступне колско-пешачке саобраћајнице.

Габаритне лимнезије објекта дефинисане су у графичком прилогу.

Укупна габаритна површина објекта износи 791 m^2 .

Пројектом задовољити све функционалне и санитарно-техничке услове за изградњу објекта ове намене.

Објекат извести од чврстог грађевинског материјала по свим важећим прописима.

Коту приземља дефинисати на максималној висини од 30 см од релативне коте терена.

Минимална чиста висина просторија износи:

- пословне просторије 300 см
- помоћне просторије 240 см

Кров је сложен, са нагибима од 10° до 35° . Кровни покривач је бибер цреп. тегола.

Обрада фасаде може бити од фуговане опеке, малтера, ломљеног камена и других природних материјала, камена и других природних материјала, као и од стакла (структурална фасада са челичном под конструкцијом) или обешене елоксирано-алуминиске фасаде са „стоп-сол” стаклима.

Б.4.1.5. Објекат Д (Радно-пословни објекат)

Одржавање возила и локали

Максимална спратност објекта —————
 ————— П + 1 + пот.

(приземље + спрат + поткровље)

Регулационо и нивелационо решење

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објекта котиране до регулационе линије — границе парцеле.

Нивелација терена је постојећа.

Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта дефинисана је графичким прилогом.

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта

Пројектом изградње објекта формирати складиштени простор са свим пратећим садржајима.

Објекат извести у свему према Решењу број 58/2 од 31. јануара 2002. године издатом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Прилаз објекту остварити са приступне колско-пешачке саобраћајнице.

Габаритне димензије објекта дефинисане су у графичком прилогу.

Укупна габаритна површина објекта износи 1048 m^2 .

Пројектом задовољити све функционалне и санитарно-техничке услове за изградњу објекта ове намене.

Објекат извести од чврстог грађевинског материјала по свим важећим прописима.

Коту приземља дефинисати на максималној висини од 30 см од релативне коте терена.

Минимална чиста висина просторија износи:

— помоћне просторије 240 см

Кров је двоводни са нагибом од 10° до 35° . Кровни покривач је бибер цреп.

Обрада фасаде може бити од фуговане опеке, малтера, ломљеног камена и других природних материјала, камена и других природних материјала, као и од стакла (структурална фасада са челичном подконструкцијом) или обешене елоксирано-алуминијске фасаде са „стоп-сол” стаклима.

Максимална спратност објекта —

— П (приземље)

Регулационо и нивелационо решење

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом, где су дате грађевинске линије објекта, котиране од регулационе линије — границе парцеле.

Нивелација терена је постојећа Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта дефинисана је графичким прилогом.

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта.

Пројектом изградње радно-пословног објекта формирати услужно-пословни простор за обављање услужних делатности са свим пратећим садржајима.

Објекат извести у свему према Решењу број 58/2 од 31. јануара 2002. године издатом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Прилаз објекту остварити са приступне колско-пешачке саобраћајнице.

Габаритне димензије објекта дефинисане су у графичком прилогу.

Укупна габаритна површина објекта износи $40,00 \text{ m}^2$.

Пројектом задовољити све функционалне и санитарно-техничке услове за изградњу објекта ове намене.

Објекат извести од чврстог материјала по свим важећим прописима.

Коту приземља дефинисати на максималној висини од 30 см од релативне коте терена.

Минимална чиста висина просторија износи:

— техничке просторије 300 см

Кров је двоводни, са нагибом од 10° до 35° . Кровни покривач је алуминијумски лим.

Обрада фасаде може бити од фуговане опеке, малтера, ломљеног камена и других природних материјала, као и од стакла (структурална фасада са челичном подконструкцијом) или обешене елоксирано-алуминијске фасаде са „стоп-сол” стаклима.

Објекат урадити у свему према важећим прописима и нормативима за овакву намену.

Б.4.2. Услови за изградњу и уређење саобраћајница и нивелација

За планирне саобраћајне површине комплекса дају се следећи урбанистичко-технички услови.

Све планиране саобраћајне површине за потребе комплекса изводе се према датом ситуационом решењу. Трасе саобраћајница су дефинисане координатама осовинских тачака које у дате на приложеном графичком решењу у $P = 1 : 500$.

Планиране саобраћајне површине (кововози, платои и паркинзи), по носивости коловозне конструкције димензионишу се према планираном саобраћајном оптерећену и намени.

Коловозни застори за наведене површине могу бити асфалтни или бетонски. Ивице датих саобраћајница и паркинга пожељно је обрадити одговарајућим — стандардним колским ивичњацима.

Нивелете планираних саобраћајница, и других саобраћајних површина решити у складу са датим нивелационим решењем комплекса, поштујући постојеће и планиране објекте и конфигурацију терена.

Пројектом решити одвод атмосферске воде са саобраћајних површина.

Пешачке површине — тротоаре извести према датом ситуационом решењу и датим ширинама.

Застор површина, обрада тротоара може бити од асфалта или бетона.

За дато ситуационо решење пројектом урадити решење саобраћајне сигнализације.

Пројектант — инвеститор је дужан да се код пројектовања и изградње придржава важећих закона, правилника, стандарда, правила, струке, норматива и слично који регулишу пројектовање и изградњу објекта ове врсте.

Б.4.3. Услови за изградњу и уређење комуналних инсталација

Б.4.3.1. Снабдевање водом

Прикључак на градску мрежу водовода, извести према условима ЈКП „Водовода и канализације“. Водоводну мрежу у комплексу

је могуће изводити фазно. Трасе главног развода су дате на синхрон плану. Делови трасе који падају испод саобраћајница морају се заштитити челичним цевима, а минимална дубина не би смела да је мања од 1 м. За остале делове трасе минимална дубина је 0,8 м, без заштитне цеви. Спوليје хидранте поставити тако да покривају све објекте комплекса према противпожарним условима.

Б.4.3.2. Одвођење употребљених вода

Прикључак на градску мрежу фекалне канализације, извести према условима ЈКП „Водовода и канализације“. Канализациону мрежу у комплексу је могуће изводити фазно. Трасе канализације су дате на синхрон плану. Минималну дубину укопавања и падове ускладити са котом уличног прикључка

Б.4.3.3. Каналисање атмосферских вода

Прикључак на градску мрежу атмосферске канализације извести према условима ЈКП „Водовода и канализације“. Канализациону мрежу у комплексу је могуће изводити фазно. Трасе канализације су дате на синхрон плану. Минималну дубину укопавања и падове ускладити са котом уличног прикључка.

Б.4.3.4. Електроенергетика

— Изградити у комплексу МБТС (зидану трафо станицу у оквиру објекта Е) 630 KV, 20/0,4 KV, како је то дато на графичком прилогу.

— С обзиром да се трафо станица гради у објекту, потребно је применити све потребне мере заштите од пожара и експлозије, у грађевинском смислу. Између ТС и котларнице је потребно изградити противпожарни непропусни зид, а на зиду трафо станице са стране котларнице, не сме бити никаквих отвора.

— Трафо станицу прикључити на постојећи 20 KV — тин кабл испред ТС „Јавор“, а на основу услова Електродистрибуције „Панчево“ Панчево по траси која је дата на графичком прилогу.

— Нисконапонски развод по комплексу водити искључиво кабловски, како је то дато на графичком прилогу.

— Урадити адекватну јавну расвету у комплексу у зависности од делатности које се обављају.

— Тамо где је могуће, кабл високог напона, ниског напона и јавне расвете положити у исти ров.

— У првој фази изградње, док се не изгради трафо станица комплекс ће се привремено напајати са НН мреже постојећи прикључак из улице Жарка Зрењанина, а на основу техничке информације број 5.30.2 — 762/2002 од 27. фебруара 2002. године, а по трасама датим на графичком прилогу, и то искључиво кабловски.

Б.4.3.5. ТТ Инсталације

— Комплекс прикључити из шахта тел, канализације, а на основу услова „Телеком — Србија“ филијале Панчево, искључиво кабловски, како је то дато на графичком прилогу.

— Развод по комплексу решити кроз пројектну документацију објекта.

Б.4.3.6. Термоенергетика

Котларница

Котларницу пројектовати и извести у складу са позитивним законским прописима који дефинишу услове за котларнице на гас. С обзиром да је непосредно поред котларнице планирана изградња трафо станице, неопходно је применити мере заштите од пожара и експлозије. Простор новопланиране котларнице (Објекат Е), у грађевинском смислу прилагодити захтевима за гасне котларнице који су дефинисани важећим законским прописима, без обзира што ће користити друго гориво, а све у циљу омогућавања коришћења и гасовитог горива, када за то буду остварене могућности. Зид између котларнице и трафо станице мора бити противпожарни, непропусни, а на зиду трафо станице, са стране котларнице, не смеју постојати отвори.

Развод гаса и МРС

Прикључни гасовод водити подземно до МРС на мин. 08 м од горње ивице цеви до окондног терена. На местима проласка гасовода испод саобраћајница и паркинга исте обезбедити од механичких оптерећења, а при паралелном вођењу и укрштању гасовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима обезбедити минимална растојања, а по потреби их и штити. Термоенергетски цевни водови ће се водити или подземно, на мин. дубини од 0,8 м, или надземно, на цевним носачима, углавном унутар планираних објекта, а све у зависности од намене.

Гасни „комби бојлери“ из сигурносних разлога се препоручују да буду са затвореним ложиштима са директним доводом спољњег ваздуха, за сагоревање у ложиште. За

одвод продуката сагоревања у објектима морају постојати одговарајући димњаци. Просторије морају бити вентилисане. Унутрашња гасна инсталација мора бити у складу са важећим прописима.

У комплексу, а према диспозицији у графичком прилогу, лоцирати гасну — мерно регулациону станицу на зеленој површини комплекса. MPC мора бити на таквом месту да испуњава све захтеве сигурности, да не омета пролаз, и мора да буде обезбеђена од приступа неовлашћених лица, а све у складу са позитивним законским прописима и уз сагласност надлежне службе противпожарне заштите и дистрибутера гаса. Опрему MPC сместити у затворену металну кућицу изграђену у складу са сигуросним и противпожарним захтевима.

Резервоар

Снабдевање лож уљем омогућити из резервоара. Резервоар горива је планиран као укопан и анкерисан за бетонске ослонце. Укупна запремина резервоара износи до 15 м³, облици, главне мере и величине, као и услови за изграду и уградњу резервоара су прописани одговарајућим ЈУС стандардима, а што треба у потпуности испоштовати.

Заштита од изливања горива из резервоара се мора обезбедити на један од следећих начина:

- уградњом резервоара са дуплим плаштом
- уградњом резервоара у посебну бетонску каду,
- полагањем резервоара у водонепропусну јаму,
- са одговарајућом дренажом и контролним
- сабирним шахтом или посебним системом за надгледање евентуалног процуривања.

Челични резервоари и подземни спојни цевоводи до истакача морају бити прописно заштићени против корозије, испитани на не-пропусност, а код засипања се мора водити рачуна о гранулацији материјала засипа ради евентуалног оштећења изолације, а и ради лакше могућности евентуалног вађења истих.

Резервоари морају бити уземљени против статичког електричитета. Електрична инсталација се мора извести у складу са важећим техничким прописима за места угрожена од експлозивних смеша. Складиштење горива — лаког лож уља је предвиђено у укопаним резервоарима у близинама котарница, на прописном растојању од објекта и других инсталација.

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити по-

себи пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високоавтоматизована, са утврђеном регулацијом и мерном опремом.

При пројектовању и извођењу гасних инсталација придржавати се, осим ових услова и посебних енергетских и техничких услова које садржи Енергетска сагласност надлежног предузећа на чији се гасовод прикључују предметни објекати, као и позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ову област.

Б.4.4. Услови за уређење слободних и неизграђених површина

Пројектом предвидети да последњи слој насыпања буде квалитетан хумус у слоју од мин 40 цм.

У комплексу оформити, по ободу, дрворед од листопадног високог растиња, а на површинама уз објекат А-1 комбиновати високо листопадно и четинарско растиње са жбунастим врстама и полеглим четинарима и при том, водећи рачуна на минимално одстојање, саднице од 1,5 м од инсталација.

Све површине затравити квалитетном смешом траве. На простору где су инсталације довољан је само травни прекривач.

Целокупно зеленило мора бити оформљено са школованим садницама, правилно оформљених хабитуса, које су погодне за ово климатско подручје тј. да подносе температурне екстреме.

Б.4.5. Услови за ограђивање комплекса

Грађевинске парцеле могу се оградити до висине 180 цм, с тим што у делу према улици до висине 90 цм, ограда може бити пунна, а остатак мора бити транспарентан. док се у делу према суседима дозвољава пушта ограда до висине 180 цм.

Б.5. Услови за препарцелацију

Сходно плану парцелације формирати услове за препарцелију катастарске парцеле број 6827 К.О. Панчево тако што ће преузети парцеле са југозападне стране УП за изградњу пословног центра „Гај“ Панчево а према улици Првомајској такође исправити границу.

Од катастарске парцеле број 6827 К.О. Панчево формирати грађевинску парцелу број 1, површине 22 ара 35 м², на основу задатих координата граничних тачака: 1, 2, 3, Г7, Г8 и Г9 које дефинишу границу грађе-

винске парцеле, чије су координате дате у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

бр. тачке	Y (m)	X (m)
1	74 73 052.08	49 68 242.08
2	74 73 046.50	49 68 221.32
3	74 73 016.21	49 68 193.97
Г7	74 72 994.24	49 68 209.43
Г8	74 72 991.52	49 68 211.10
Г9	74 73 016.39	49 68.260.10

Урбанистичко — технички услов за препарцелацију су саставни део Урбанистичке дозволе (која се издаје у виду решења), на основу које ће се извршити промена у катастру, простору и земљишној књизи.

На основу задатих геодетских елемената урадити пројекат обележавања за грађевинску парцелу број 1 у К.О. Панчево, која излази на улицу Жарка Зрењанина и Првомајске (пут Панчево—Београд), и исти пренети на терен, а новонастале промене спровести у катастарском операту, геодетским плановима и земљишној књизи, сходно закону о премеру и катастру („Службени гласник СР Србије“ број 11/76).

Б.6. Услови заштите непокретних културних и природних добара и њихове заштите у окolini

У простору обухваћеном УП-ом нису евидентирани објекти културе ни делови које би требало заштитити. Уколико се приликом градње такви садржаји открију, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне оргane, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

Б.7. Услови за заштиту и унапређење животне средине

У ауто-перионици и сервису возила се не смеју обављати делатности које могу угрозити и загадити животну средину изнад дозвољеног нивоа (прање камионских цистерни споља и изнутра, одлагање хаварисаних возила и истрошених пнеуматика, депоновање коришћеног моторног уља, замењених резервних делова и зауљеног отпада). Комплекс треба да буде прикључен на постојећу комуналну инфраструктуру (водовод, фекална и кишна канализација).

Да би се предупредили случајеви присуства мазива, машинског уља и остатака горива у перионици односно сервису за возила, неопходно је извести таложнике и сепараторе, пре упуштања отпадних вода у фекалну канализацију.

Компресор и сл. уређаје који стварају вибрације вала поставити, по могућству, даље од осталих објеката.

Бука у комплексу се мора одговарајућим изолационим, апсорбиционим, техничким и организационим мерама сузбијати у оквире дозвољене законом и одговарајућим правилницима, што значи да даљу буку не сме да прелази ниво од 65 дб, а ноћу ниво од 55 дб.

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

Б.7.2. Мере заштите од елементарних непогоди и услови

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

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

Заштита од пожара треба да буде обезбеђена коришћењем незапаљивих материјала за градњу и одговарајућег материјала са противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењу приступа објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о пожару („Службени гласник СРС“ број 37/83) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“ број 39/91).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Б.8. УСЛОВИ ЗА ЕТАПНУ РЕАЛИЗАЦИЈУ

Проектна документација и изградња објекта мора се извести фазно, и то:

- I ФАЗА: Објекат спратности II са приступним саобраћајницама и паркинзима, манипулативним просторима и пратећом инфраструктуром (објекат А), сервис за технички перглед возила.
- II ФАЗА: објекат спратности II+3 (објекат Б), трговинско угоститељски, објекат спратности II+1+пот и кула II+3 (објекат Ц) и објекат спратности II и (објекат Е).
- III ФАЗА: Објекат спратности II+1+ пот (објекат Д).

Б.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

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

- израда пројекта и формирање грађевинских парцела према условима из Плана парцелације;
- спровођење имовинско-правног поступка и увођење у посед;
- израда урбанистично-техничких услова према условима из Плана (поглавље Б4);
- прибављање урбанистичке дозволе;
- израда пројектно-техничке документације за објекте и инфраструктуру;
- прибављање урбанистичких и других сагласности на етапну документацију;
- прибављање грађевинске дозволе.

Ц. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

Оригинали графичких прилога Пројекта чувају се у документацији Јавног предузећа

„Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

Број: I-01-06-105/2002

Панчево, 11. децембар 2002. године

ПРЕДСЕДНИК

Борислава Крушка, с. р.

215

На основу чланова 27, 35. и 71. Закона о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС“ бр. 44/95, 16/97 и 46/98), члана 33. Статута општине Панчево — пречиšћен текст („Службени лист општине Панчево“ број 2/2001) и Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног центра „ГАЈ“ Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 14/99), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 11. децембра 2002. године, усвојила је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА „ГАЈ“ ПАНЧЕВО У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

А. СПШТИ ДЕО

Израда Урбанистичког пројекта врши се на основу Одлуке Скупштине општине Панчево о изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног центра „ГАЈ“, која је донета на седници од 17. децембра 1999. године и објављена у „Службеном листу општине Панчево“ број 14/99.

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

А.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња и уређење простора дела комплекса пословног центра „ГАЈ“ Панчево (на парцели топ. бр. 6825/4 и деловима парцела топ. бр. 6825/1, 6876/8, 6876/7, 6876/4 и 6825/2 к.о. Панчево).

Планирани простор предвиђен је за изградњу бензинске станице у Првомајској улици, радно-пословног објекта „Термомонт“ и радно-пословног простотра за непознате инвеститоре и објекта трафо-станице.

Овим планом потребно је сагледати могућности уклапања постојећих објеката бензинске пумпе и привременог објекта у из-

градњи „Термомонт“ и дати решење за радно-пословни простор за непознате кориснике.

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

Као стечена урбанистичка обавеза сматра се бензинска пумпа, која има услове сталног карактера (урбанистичко-технички услови издати су под бројем: 07-350/1215-95 од 19. децембра 1995. године).

Такође за изградњу радно-пословног објекта на парцели топ. бр. 6825/1 („Термомонт“) издати су припремни услови (под бројем: 07-350/648-97 од 6. августа 1997. године).

Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ „ГАЈ“ ПАНЧЕВО

Б.1.0. Граница подручја

Радно-пословни комплекс „Гај“ налази се у к.о. Панчево и тангира трасу постојећег магистралног пута М — 1/9, Београд — Панчево (кат. парцеле број: 6823, 6824/2, 6825/2, 6876/4, 7).

У односу на магистрални пут Београд — Панчево, простор обухваћен УП-ом налази се са десне стране гледано из Панчева) и обухвата следеће катастарске парцеле: 6825/1, 4 и делове катастарских парцела број: 6825/3, 6826, 6827 и 6876/7, 8 к.о. Панчево.

Б.1.1. Попис катастарских парцела

Преглед површина катастарских парцела

Број кат. парцеле	Корисник	Култура	Класа	Потес звано место	Површина ха а м ²
6823	СО Панчево	Градилиште		Ж. Зрењанина	10 а 54 м ²
6824/2	"	"		"	38—84
6825/2	"	Непл. повр. земљ.		"	54—36
6876/4	ГАЈ	Градилиште		"	46—28
6875/5	ГАЈ	Трстик — моч.	1	"	9—14
6825/1	Општина	Непл. повр. земљ.		Ж. Зрењанина	93—36
6825/3	Општина	Канал за одводњав.		Ж. Зрењанина	1—72
6825/4	Вујовић Марија	Зграда бенз. стан. непл. повр. земљ.		"	2—66 17—14
6826	Општина	Фабрика		"	35—42
6827	Вујовић Лука	Фабрика Економ. двориште		"	11—64 30—64 30—54
6876/7	Држ. свој. корисник ГАЈ	Градилиште		"	10—57
6876/8	ГАЈ	Канал		"	17—25
Укупно:				3 ха 9 а 46 м ²	

Граница обухваћена УП-ом дефинисана је граничним тачкама: Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6 и Г7, чије су координате дате у Гаус — Кригеревој пројекцији меридијанских зона у метарском систему на графичком прилогу и Геодетска подлога са границом подручја Урбанистичког пројекта у размери Р=1:500.

Координате граничних тачака

Координате тачака УП „ГАЈ“

Број тачке	Y (м)	X (м)
Граница плана		
Г1	74 72 910,00	49 68 227,80
Г2	74 72 966,71	49 68 204,93
Г3	74 72 974,39	49 68 221,63
Г4	74 73 056,94	49 68 165,30
Г5	74 72 917,25	49 68 037,05
Г6	74 72 884,25	49 68 066,60
Г7	74 72 861,30	49 68 111,70

Б.1.2. Статус земљишта у границама плана

Катастарске парцеле број: 6823, 6824/2; 6825/1, 2, 3, 4; 6876/4, 5, 7, 8 и 6827, 6826 к.о. Панчево имају статус градског грађевинског земљишта.

Тај статус земљишта је добио на основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељеним градским карактером („Службени гласник СРС“ број: 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73).

Б.2.0. Намена простора

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

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

- А. — Бензинска станица „ЛЕДИ“
- Б. — Радно-пословни простор — „Термомонт“
- Ц. — Радно-пословни простор за непознате кориснике
- Д. — Комплекс трафо — станице

На простору обухваћеном Планом имамо већ изграђене објекте и објекти у изградњи по привременим урбанистичко-техничким условима.

БИЛАНС ПОВРШИНА

Назив компл.	Намена површина	Површ. (м ²)
А	Бензинска станица „ЛЕДИ“	3112
Б	Радно-пословни простор „Термомонт“	1847
Ц	Радно-пословни простор Трафо станица	3324 113
Д	Путни појас	4503
	Канал	1302
	Магистрални део пута	6637
$\Sigma =$		20838

Б.3.0. Намена грађевина

Б.3.1. Бензинска станица „ЛЕДИ“

На комплексу бензинске станице „ЛЕДИ“ има више објеката:

1. Продајни (бензинска пумпа — постојећи објекат).
2. Радно-пословни простор (кафе бар, канцеларија и ауто — салон), објекат у изградњи.

3. Магацин и гараж (која се претвара у магацин), изграђен објекат.
4. Компресорска кућица, изграђен објекат.
5. Сервис за прање возила — планирани објекат.
6. Чесма.
7. Пумпна станица за дистрибуцију т.л. гаса.
8. Аутомат за пуњење аутоматских резервоара са настремницом.

Б.3.2. „Термомонт“ - радно-пословни објекат

На простору „Термомонт“-а започета је изградња радно-пословног објекта.

- Објекат је планиран у три етаже:
- подрум је планиран за магацински простор, котларницу, приручну радионицу и остале помоћне просторије,
 - приземље се планира за сервисе за аутомобиле, радионице, радиличку кухињу, гардеробе и простор за одмор радника, оставе и остале помоћни, односно пратећи простор за сервисе,
 - поткровље је планирано за администрацију предузећа, са пратећим простором,
 - на комплексу „Термомонт“-а, поред објекта, планиран је паркинг за возила.

Б.3.3. Радно-пословни простор

На овом простору планирана је изградња од 4 појединачне ламеле. Свака ламела може да буде један локал или се могу спојити више ламела у један локал, у зависности од намене локала или посебних захтева инвеститора.

Намена ових локала су: сервиси за тешка теретна возила или нека друга делатност из области занатства, трговине и сл.

Б.3.4. Објекат трафо — станице са ВИ и ПН разводом

Планирана је изградња монтажне бетонске трафо станице 630 KWA и 20/0,4 KW.

Б.3.5. Биланс површина

А. Бензинска пумпа „Леди“

- П комплекса = 3112 м²
П продајног објекта = 130,70 м²
П радно-пословног простора = 130,00 м²
П магацин = 68,35 м²
П сервиса за прање аутомобила = 89,37 м²
П компресорске кућице = 7,36 м²
П чесме = 3,66 м²
 Σ П објеката = 429,44 м²

Б. Радно — пословни објекат „Термомонт”

П комплекса = 1847 м²П подрума = 402,24 м²П приземља = 402,24 м²П поткровља = 402,24 м²П објекта = 402,24 м²Развијена П = 1206,72 м²

Ц. Радно — пословни простор

1. Парцела бр. 5

— Површина парцела = 993 м²— Грађевинска површина = 547,5 м²

2. Парцела бр. 6

— Површина парцеле = 666 м²— Грађевинска површина = 498,5 м²

3. Парцела бр. 7

— Површина парцеле = 554 м²— Грађевинска површина = 386,25 м²

4. Парцела бр. 8

— Површина парцеле = 1111 м²— Грађевинска површина = 484 м²

Ц. Објекат трафо — станице

П комплекса = 113 м²П објекта = 15,00 м²

Б.3.6. Урбанистички показатељи

А. Зона бензинске станице „ЛЕДИ”

Ред. бр.	Основна намена	Површ. у м ²	%
1.	Бензинска пумпа	429,44	13,79
	Бензинска пумпа	130,70	
	Радно-пословни простор	130,00	
	Магацин	68,35	
	Компресорска кућица	7,36	
	Сервис за прање возила	89,37	
	Чесма	3,66	
2.	Саобраћајне и зел. површине	2682,56	86,21
3.	Површина комплекса	3112,00	100,00
	Коефицијент изграђености		0,14

Б. Радно — пословни комплекс „Термомонт”

Ред. бр.	Основна намена	Површ. у м ²	%
1.	Радно-пословни обј. „Термомонт”	402,24	21,77
2.	Саобраћајне и зел. површине	144,76	
3.	Површина комплекса	1874,00	
4.	Коефицијент изграђености		0,22

Ц. Зона радно — пословних комплекса

Ред. бр.	Основна намена	Површ. у м ²	%
1.	Површине под зоном градње	1916,5	57
	Зона градње 5	547,50	
	Зона градње 6	498,75	
	Зона градње 7		
	Зона градње 8		
2.	Саобраћајне и зел. површине	1407,50	
3.	Површина комплекса	3324	100
	Коефицијент изграђености		0,57

Д. Зона трафо — станице

Ред. бр.	Основна намена	Површ. у м ²	%
1.	Објекат трафо станице	15	13
2.	Саобраћајне и зел. површине	98	
3.	Површина комплекса	113	100
	Коефицијент изграђености		0,13

Б.3.7. Саобраћај

Пословни центар „Гај” Панчево лоциран је јужно од центра Панчева на удаљености од око 1,7 км.

Комплекс пословног центра налази се на простору између постојећег комплекса ин-

дустрије намештаја „Гај” и градских саобраћајница Првомајске и Жарка Зрењанина.

Планирани комплекс обухвата катастарску парцелу топ. број 6825/4 и делове катастарских парцела топ. број 6825/1, 6876/8, 6876/7, 6876/4, и 6825/2 к.о. Панчево.

Уливи и изливи за третирани комплекс планирани су са коловоза, тј. коловозне траке саобраћајнице Првомајске, чија се траса поклапа са трасом пута М — 1/9 (деоница Панчево — Београд), и исти су једносмерни.

У осовинској тачки „4” формирана је раскрсница у нивоу преко које се врши изливаше тј. прикључење комплекса на коловоз саобраћајнице Првомајске.

У осовинској тачки „5” такође је формирана раскрсница у нивоу и преко исте врши се уливање возила из комплекса на коловоз као саобраћајнице Првомајске.

Наведене раскрснице у осовинским тачкама „4” и „5” су постојеће и урађене су за потребе објекта бензинске станице „Леди” и исте се задржавају у целости за потребе комплекса.

Бензинска станица „Леди” изграђена је на парцели топ. бр. 6825/4 к.о. Панчево са уредном инвестиционо — техничком документацијом, а прикључак станице на коловоз саобраћајнице Првомајске, односно пута М — 1/9, на основу услова бр. 02-804/2 од 4. јануара 1993. године издатих од Дирекције за путеве Београд, Регионални центар „Север” Нови Сад.

Саобраћајни приступ планираним садржајима, тј. комплексима пословног центра „Гај”, врши се са коловоза саобраћајнице Првомајске преко траке за изливаше (десним скретањем) и, надаље, трасом трансверзалне саобраћајнице. Траса трансверзалне саобраћајнице управна је на коловоз саобраћајнице Првомајске и дефинисана координатама осовинских тачака „4”, „10” и „7”.

За потребе комплекса бензинске станице, непосредно са прикључком на трансверзални правац дат је паркинг простор (6 места), као прикључак за сервис за прање возила који је управан на трансверзални правац, тј. саобраћајници.

Паркинг простор је за путничке аутомобиле стандардних димензија 2,5 x 5,0 м са управним паркирањем. Прикључак за сервис за прање возила има коловоз ширине б = 4,0 м.

У осовинској тачки „10” дат је прикључак за комплекс „Термомонта”. Прикључак се изводи на трансверзалну саобраћајницу под правим углом у ширини 7,0 м. За потребе овог комплекса дат је плато за приступ планираним садржајима ширине 14,0 м и пар-

кинг за путничке аутомобиле капацитета 17 места са управним паркирањем и стандардним местима 2,5 x 5,0 м.

Са задње стране комплекса бензинске станице „Леди” и „Термомонта” дата је сервисна саобраћајница за приступ планираним корисницима радио-пословног простора.

Траса ове саобраћајнице је паралелна са наведеним комплексима и дефинисана је координатима осовинских тачака „6”, „7” и „8”. На траси ове саобраћајнице саобраћај се одвија двосмерно.

Прикључење, тј. укључење саобраћаја из комплекса на коловоз саобраћајнице Првомајске врши се преко трансверзалне саобраћајнице чија је траса дефинисана координатима осовинских тачака „6” и „5”. Непосредно прикључење изводи се преко постојеће траке за уливање. На наведеној траси — блоку трансверзалне саобраћајнице, саобраћај је једносмеран.

Интерне саобраћајнице у третираном пословном центру имају коловозе ширине 7,0 м, а радијус на раскрсницама су полу-пречника R=12,5 м.

ЗАМЕНА: Напомена: За бензинску станицу „Леди” задржавају се постојеће саобраћајне површине и режим саобраћаја обзиром да исти објекат има употребну дозволу.

B.3.8. Инфраструктура

B.3.8.1. Снабдевање водом

Комплекс ће се снабдевати санитарном и противпожарном водом из градског водовода. Прикључак извести на постојеће водовод Ø200 mm у улици Ж. Зрењанина. Главни довод до комплекса не може бити мањи од Ø100 mm. Хидраулички прорачун водоводне мреже спровести за услове минималног притиска у мрежи од 3,0 бара.

Противпожарну мрежу у објекту пројектовати према важећим техничким прописима, с тим да се рачуна једновремени рад два противпожарна хидранта Q = 2,5 л/с, и то бар једног хидранта у објекту и једног хидранта ван објекта.

B.3.8.2. Одвођење употребљених вода

Евакуација санитарних отпадних вода из комплекса планира се прикључењем на градску канализациону мрежу у улици Ж. Зрењанина. Као прелазно решење до изградње прикључка планира се изградња бетонских водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, а из бази планиране потребе санитарне воде.

Б.3.8.3. Канализање атмосферских вода

Атмосферске воде са кровова објекта у комплексу — олучним вертикалама упуштити у кишну канализацију комплекса која ће прикупити воду са свих бетонских и асфатних површина. Кишну воду главним одводником одвести до градског колектора Ø1300 mm. Кишна канализација у оквиру објекта решеће се у складу са нивелационим решењем целог простора. Остављен је коридор за отворени канал у Малом Риту. Страницу канала (припадајући косину) обрадити према важећим прописима и нормативима за ову врсту радова.

Б.3.8.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Сви радио-пословни простори у овом комплексу напајаје се ел. енергијом из нове трафо станице 630 KWA 20/0,4 KW.

Локација трафо станице дата је на графичком прилогу.

Сам прикључак трафо станице урадиће се 20 KV-ним каблом на кабл 20 KV за ТС „Јавор”, како се то види на графичком прилогу, а на основу техничке информације Електродистрибуције „Панчево” Панчево.

У првој фази, објекти који су већ изграђени напајаје се НН каблом са уличне мреже у ул. Ж. Зрењанина, како се то види на графичком прилогу.

Б.3.8.5. ТТ — инсталације

Прикључак радио-пословног комплекса на телефонску мрежу Панчева урадиће се кабловски из шахта на углу Ж. Зрењанина, како се то види на графичком прилогу.

Б.3.8.6. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

Садашњи корисници парцела нису организовано снабдевени топлотном енергијом или енергентом за те потребе. Загревање постојећих простора у објектима се врши индивидуално — локално, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

Потрошачи на овом подручју топлотне потребе за грејање и технологију задовољавају из сопствених топлотних извора, уз коришћење углавном течног горива и електричне енергије, иако је ДУП-ом „Лука Дунав — Мали Рит” као основни енергент дефини-

сан земни гас, до данас се није реализовала гасификација овог подручја.

Постојећа котларница, у грађевинском смислу, треба бити прилагођена за потрошњу гаса у складу са захтевима за гасне котларнице које су дефинисане важећим законским прописима, без обзира што ће се у почетку користити течно гориво.

Б.3.9. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине на уласку у комплекс треба да имају изразите естетске вредности, што се може постићи употребом жбунастих врста, декоративних делова хабитуса и полеглих четинара. Избор је ограничен климатским условима. Пошто ће терен бити насыпан, мора се водити рачуна да последњи слој насыпања буде хумус високих хранљивих вредности, тако да недолошки услови нису ограничавајући фактор при избору врста. Због честих ветрова терен би требало затравнити, да би се спречила еолска ерозија насугот материјала.

Функционалне вредности треба да имају врсте које се буду предвиделе за засену паркинга. За дрвореде би уопште требало користити листопадно високо растиње.

Зелени појас око објекта „Ц“ решити накнадно, када објекат добије сталну намену. Тако тада ће се знати места укључења на интерну саобраћајницу.

Б.3.10. РЕГУЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Регулација објекта дефинисана је графичким прилогом бр. 4, где су дате грађевинске линије свих објекта, котиране како од осовина саобраћајница, тако и од регулационих линија.

Постојећи објекти су дефинисани на геодетској подлози.

У зони „Ц“ објекти ће бити дефинисани у односу на регулациону линију на грађевинској линији, или у зони градње у границама грађевинских линија, што зависи од потреба инвеститора, тј. од делатности која ће се обављати на том простору.

На свим приказаним објектима — дата је вертикална представа (спратност).

Б.3.11. План парцелације

Од делова катастарских парцела број: 6823, 6824/2, 6825/2, 6876/4 и 6876/5 к.о. Панчево формиран је део трасе магистралног пута Београд — Панчево.

Координате и коте осовинских тачака

Број тачке	Y (м)	X (м)	Надморска висина
	Осовинска мрежа		
T7812	74 73 347,66	49 68 631,79	
T212	74 72 199,85	49 67 596,83	
T65	74 73 038,82	49 68 129,71	P = 1000.00м tr = 26.24м
СТ65	74 72 307,94	49 68 850,14	
М	74 72 878,44	49 68 027,84	
Л11 (пкк)	74 72 844,09	49 68 006,03	
Л12 (ккк)	74 73 159,69	49 68 326,20	
ЛД7	74 73 101,06	49 68 230,90	

Од целих кат. парц. број: 6825/1 и 6825/4 и делова катастарских парцела број: 6825/3, 6826, 6827, 6876/7 и 6876/8 к.о. Панчево формирати грађевинске парцеле број: 1 (сервисна саобраћајница 2 (канал), 3 (трафо станица), 4 (ДДО „Леди”), 5, 6, 7 и 8 (радно пословни простори) и 9 („Термомонт”).

На плану парцелације дата је:

- граница обухвата плана која је у простодефинисана са граничним тачкама од Г1 до Г7 чије су координате дате,
- границе катастарских и грађевинских парцела,
- бројеви катастарских и грађевинских парцела,
- координате осовинских тачака магистралне саобраћајнице Београд — Панчево, са елементима кружне кривине,
- координате осовинских тачака сервисне саобраћајнице и њене ширине и све координате граничних тачака ових грађевинских парцела.

Координате осовинских тачака сервисне саобраћајнице

бр. тачке	Y (m)	X (m)
Граница плана		
1	2	3
Л1	74 72 910,82	49 68 052,31
Л12	74 72 988,61	49 68 117,55
Л4	74 72 975,48	49 68 132,65
Л5	74 73 897,67	49 68 067,44

1	2	3
Л6	74 72 868,91	49 68 100,53
Л7	74 72 945,52	49 68 167,09
Л8	74 72 994,24	49 68 209,43
Л9	74 72 009,45	49 68 185,89
Л109	74 72 963,88	49 68 145,99

Координате граничних тачака грађевинских парцела

Број тачке	Координате тачака УП „Леди”	Y (м)	X (м)
1		2	3
Г1	74 72 910,00	49 68 227,80	
Г2	74 72 966,71	49 68 204,93	
Г3	74 72 974,39	49 68 221,63	
Г6	74 72 884,25	49 68 066,60	
Г7	74 72 861,30	49 68 111,70	
1	74 72 889,84	49 68 061,60	
2	74 72 904,45	49 68 072,60	
3	74 72 880,89	49 68 099,70	
4	74 72 943,92	49 68 154,46	
5	74 72 968,49	49 68 126,21	
6	74 72 985,67	49 68 142,27	

1	2	3
7	74 72 970,86	49 68 159,30
8	74 72 959,70	49 68 172,12
9	74 72 996,55	49 68 204,14
10	74 73 019,90	49 68 176,71
11	74 73 028,17	49 68 185,56
12	74 72 956,18	49 68 187,61
13	74 72 943,46	49 68 176,56
14	74 72 930,75	49 68 165,52
15	74 72 874,06	49 68 116,26
16	74 72 867,24	49 68 100,02
17	74 72 899,93	49 68 177,95
18	74 72 905,74	49 68 191,78
19	74 72 911,54	49 68 205,61
20	74 72 919,28	49 68 224,06

Преглед површина грађевинских парцела и њихова намена

Број грађевинске парцеле	Површина ха а	Површина м ²	намена земљишта
1	45	03	сервисна саобраћајница
2	13	02	одводни канал
3	1	13	трафо станица
4	31	12	„ЛЕДИ“ Бензинска пумпа
5	9	93	радно - пословни
6	6	66	радно - пословни
7	5	54	радно - пословни
8	11	11	радно - пословни
9	18	47	„Термомонт“ радн. пословни
УКУПНО	208	38	

План парцелације приказан је на приложеном графичком прилогу у Гаус — Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метарском систему, у размрье $P = 1 : 500$.

Б.4.0. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДБИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Б.4.1. Услови за изградњу објекта

Б.4.1.1. Зона А (бензинска станица „Леди“)

На комплексу бензинске станице „Леда“ има више објекта супра-структуре.

1. Продајни објекат бензинске станице са 4 резервоара за гориво и 5 пумпних ауто-

матима има Решење о грађевинској дозволи број: IV-08-351-20/97 од 20. јануара 1997. године и Решење о употребној дозволи за објекат бензинске станице са 3 дуплекс и 2 симплекс аутомата и 4 x 60.000 л резервоара са свим спољним и унутрашњим инсталацијама број: IV-08-351-21/97 од 31. јануара 1997. године.

Бензинска пумпа са свом својом инвестиционом техничком документацијом се задржава у свом првобитном облику.

1.1. У оквиру постојећег простора бензинске пумпе изградити надстрешницу 5,5 x 5,0 м изнад аутомата за истакање гаса за моторна возила. Висина настрешнице минимално 4,5 м. Кровне равни урадити на једну или више вода, у зависности од врсте кровног покривача. На међој линији према кат. парцели 6825/1 поставити противпожарни зид са ватроотпорношћу 2 часа и минималном висином од 1,5 м, а у свему према важећим прописима и нормативима за ову врсту објекта.

Аутомат за истакање течног нафтног гаса поставити према диспозицији поштујући потребна растојања, и то на острву прописно издигнутом од терена.

Пре пуштања у рад потребно је израдити посебан правилник у коме су дефинисани поступци за случај могућих инцидената, начин обуке и задужења запослених.

2. Радно - пословни простор пројектовати тако да својим изгледом чини складну целину са већ постојећим објектом.

Кровни покривач ал. тр-лим или сличен покривач, одговарајући за мали нагиб,

чиста висина просторија мин. 3,00 м. Зидове радити у комбинацији масивних — зиданих и метал — стакла. Материјали и боје примењени на продајном објекту треба да буду усклађени.

Дозвољена одступања од површине основе су до 10% од идејног пројекта.

Регулациона линија је дата на графичком прилогу карта бр. 4. Кота пода приземља је + 0,30 м у односу на заштитни тротоар. Остали елементи — по избору пројектанта.

3. Магацин

Објекат магацина пројектовати димензијама 10,87 x 730 (5,55) према графичком прилогу бр. 4. У склопу објекта пројектовати 3 просторије за магацински простор за потребе бензинске пумпе.

Објекат градити спратности П + 0, са кровом благог нагиба сакrivнеог у атици.

Кровни покривач ал. тр — лим или сличан покривач одговарајући за мали нагиб.

Чиста висина просторија мин. 2,50 м.

Зидове радити од трајних материјала. Дозвољена одступања од површине основе су до 10% од идејног пројекта.

Регулациона линија је дата на графичком прилогу, карта бр. 4.

Кота пода приземља је + 0,20 м у односу на заштитни тротоар. Остали елементи — по избору пројектанта.

4. Компресорска кућица

Објекат компресорке кућице пројектовати димензија 3,20 x 2,30, према графичком прилогу бр. 4. Пројектовати једну просторију са зидовима од трајних материјала (опека, камен), са дрвеном кровном конструкцијом и четвороводним кровом и кровним покривачем од бибер црепа.

Чиста висина просторије је 212 цм.

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

5. Сервис за прање возила

На комплексу бензинске станице „Леди“ планира се изградња објекта спратности П + 0 са пероницом и помоћним простором.. Димензије објекта су 13,75 x 6,50 м. Обезбедити чисту висину у објекту мин. 3,5 м. Објекат пројектовати у скелетном систему, са испуном од блокова. Кров пројектовати као вдоводан, са покривањем салонитом, ребрастим лимом или сличним покривачем по избору пројектанта. Дозвољена од-

ступања површине основе су 10% од идејног пројекта.

Регулациона линија дата је у графичком прилогу, карта 4. Остале елементе пројектовати по избору, а у складу са прописима који регулишу пројектовање и изградњу ове врсте објеката.

6. Чесма

Чесму на комплексу изградити у свему према идејном пројекту.

7. Пумна станица

Пумну станицу за дистрибуцију ТНГ из склadiшта резервоара до аутомата за истакање диспензера изградити у складу са технолошким пројектом, према диспозицији приказаној на карти бр. 4. Пумну станицу изградити у складу са законским прописима.

8. Аутомат за пуњење аутомобилских резервоара

Аутомат за истакање поставити према диспозицији приказаној на карти бр. 4, поштујући потребна растојања, и то на острву прописно уздигнутом од терена. Аутомат је капацитета 50 л/мин, опремљен електронским бројилом. Опрема мора бити у складу са законским прописима од квалитетног и атестираног материјала.

Б.4.1.2. Зона Б („Термомонт“ — радио-пословни објекат)

С обзиром да су постојали привремени урбанистичко-технички услови, објекат је изведен т.ј завршени су груби грађевински радови.

Објекат је планиран у скелетном систему са испуном од блокова.

Спратност објекта је: П0 + П + Пот.

Подрум објекта планиран је за магацински простор са помоћним простором (котларницом, приручном радионицом, степеништем и др.)

Приземље објекта планирано је: за сервисе за поправку путничких аутомобила, радионицу, алатницу, гардеробу, просторију за одмор радника, трпезарију, комуникацију и остale помоћне просторије.

Висина приземља планирана према техничко-технолошким прописима предвиђеним за такве објекте.

Поткровље објекта планирано је за административни простор предузећа са пратећим просторијама.

Објекат је габарита 40 x 10,0 м, што се види на графичком прилогу бр. 4,

Међуспратне конструкције треба да су урађено по нормативима предвиђеним за та-
кув врсту објекта.

Кров је сложен, са покривачем од цре-
па или других материјала по избору пројек-
танта.

Б.4.1.3. Зона В (Радно-пословни објекти)

С обзиром да на новопланираним парце-
лама за изградњу пословних објекта у току
изградње Плана не постоје познати корисни-
ци, нити одређене делатности то се предла-
жу зоне градње. На будућим парцелама пла-
нира се изградња: хала, магацина, производ-
них погона, настршеница и сл. У поткрова-
њима је планиран административни део и
помоћне просторије за потребе будућег ин-
веститора.

Габарити будућих објекта треба да се
уклоне у зоне градње који ће зависити од
технолошког процеса будућих делатности, а
на основу идејних пројеката будућих корис-
ника.

Објекти се могу градити од трајних ма-
теријала, а по прописима предвиђеним за
такве објекте.

Б.4.1.4. ЗОНА Д

На простору зоне „Б“ планира се изгра-
дња монтажне трафо — станице габарита
3,0 x 5,00 м.

Диспозиција објекта приказана је на
карти бр. 4.

Б.4.2. Услови за изградњу и уређење саобра- ћајница и нивелација

Б.4.2.1. Услови за изградњу и уређење сао- браћајница

За планиране саобраћајне површине по-
словног центра дају се следећи услови за
изградњу и уређење:

Мрежу планираних саобраћајница у ко-
мплексу чине: трансверзални правци за ули-
вање и изливавање саобраћаја и лонгитудина-
лна саобраћајница за будуће кориснике овог
комплекса.

Трасе наведених саобраћајница су дефи-
нисане координатама осовинских тачака да-
тих у прилогу овог плана.

Коловози саобраћајница су ширине 7,0
м, а коловозни застор је савремен — асфалт-
ни или цемент бетонски.

Носивост коловозних конструкција за
ове саобраћајнице предвидети за тешко сао-
браћајно оптерећење.

Ивице коловоза могу се обрадити ста-
надрним колским ивичњацима.

Полупречници лепеза су за теретна во-
зила и износе $P = 12,5$ м.

На трансверзалним крацима који имају
улогу и функцију уливање и изливавање сао-
браћаја за планирани пословни центар, сао-
браћај се одвија у једном смеру.

Нивелационо решење ових саобраћајни-
ца ускладити са постојећим и планираним
објектима, нивелационим решењем целоку-
пног пословног центра и решењем атмосфер-
ске канализације.

Паркинг простор за путничке аутомоби-
ле наспрам бензинске станице „Леди“ је за
управно паркирање возила са стандардним
местима 2,5 x 5,0 м. Паркинг се директно
ослања на коловоз трансверзалне саобраћај-
нице дефинисан осовинским тачкама 4, 10
и 7.

Носивост коловозне конструкције је за
лак саобраћај, а коловозни застор је асфалт-
ни или цементно бетонски.

Обод ивице паркинга обрадити одгова-
рајућим колским ивичњацима.

Нивелационо паркинг простор ускладити
са постојећим нивелационим решењем
бензинске станице „Леди“, трансверзалном
саобраћајницом и планираним нивелацио-
ним решењем комплекса.

Приклучак сервиса за прање возила из-
вести управно на трансверзалну саобраћај-
ницу у ширини 4,0 м. Осовина коловоза је у
продужетку подужне осовине објекта, тј.
сервиса за прање возила.

Носивост коловозне конструкције одре-
дити за лако или средње саобраћајно опте-
рећење, а коловозни застор је асфалтни или
цемент бетонски.

Нивелационо решење ускладити са ко-
том пода сервиса и котом трансверзалне са-
обраћајнице.

Приступ комплексу „Термомонт“ одре-
ђен је под правим углом у односу на тран-
сверзалну саобраћајницу. Траса приступа
одређена је осовинским тачкама 10 и 9. Унут-
ар овог комплекса дат је плато у дужини
пословног објекта и ширини 14,0 м. По обо-
ду платоа према коловозу саобраћајнице
Првомајске дат је паркинг за путничке ауто-
мобиле са управним паркирањем. Иста за
паркирање су стандардна 2,5 x 5,0 м а капа-
цитет је 17 места.

Коловозни застор овог простора је ас-
фалтни или цемент бетонски, а носивост ко-
ловозне конструкције одредиће инвеститор
— пројектант на основу намене и планира-
ног саобраћајног оптерећења.

Нивелационо решење ускладити са по-
стојећим и планираним објектима, нивелацио-
ним решењем трансверзалне саобраћајни-

це и комплекса и решењем атмосферске канализације.

Обод ивице обрадити одговарајућим колским ивичњацима.

За комплекс планиране трафо станице прикључак није посебно обраћен. Приступ возила планираној трафо станици вршиће се непосредно са коловоза трансверзалне саобраћајнице.

За планирани радио-пословни простор иза комплекса бензинске станице „Леди“ и „Термомонта“ услови за изградњу и уређење издаће се накнадно, у зависности од планираних садржаја и саобраћајних потреба истих. За ове просторе — комплексе обезбеђен је непосредни приступ са планиране логитудиналне саобраћајнице.

Сасатвни део ових услова представља ситуационо решење саобраћаја дато на геодетској подлози у $R = 1 : 500$.

За презентиране услове изградње и уређење планираних саобраћајних површина инвеститор — пројектант ће урадити решење хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације.

Инвеститор — пројектант дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правила и норми, као и правила струке које се односе на ову врсту објекта.

Б.4.2.2. Услови за нивелацију терена

У складу са регулационим решењем урађено је нивелационо решење које у основи представља уклапање са постојећом нивелетом пута, постојећим и планираним саобраћајним површинама и објектима и архитектонским обликовањем терена. Кота прикључка приступне саобраћајнице одређена је на 74,80, док се у њеном наставку формира усlovљени подужни нагиб који се оквирно дефинише котама од 75,0, односно 75,40. У нивелационом решењу приступне саобраћајнице, која се простира паралелно са трасом постојећег магистралног пута, постојећим и планираним могућностима и ограничењима, одређен је подужни нагиб који се дефинише распоном кота од 75,90 до 74,80 м н. в.

Б.4.3. Услови за изградњу и уређење комуналних инсталација

Б.4.3.1. Снабдевање водом

Минимално удаљење спољњег хидранта не може бити мање од 10 м од објекта. Трасе извести како је дато на синхрон плану (графички прилог). Дубина водовода ускладити са осталим инсталацијама, али тако да дубина до темена цеви буде минимум 1,0 м.

Цевни материјал и начин прикључења на уличну мрежу пројектоваће се у складу са условима ЈКП „Водовода и канализације“ Панчево.

Б.4.3.2. Одвођење употребљених вода

Поред конструкције и габарита јаме, пројекат септичке јаме мора дефинисати и начин одржавања јаме у функцији, односно период пражњења јаме и све мере неопходне за правилно функционисање јаме у експлоатацији. Поред тога, пројекат треба да садржи и начин искључења јаме из функције код преласка на градску фекалну канализацију када се она буде изградила. Трасе извести како је дато на синхрон плану (графички прилог). Дубине канализације ускладити са осталим инсталацијама, али тако да канализација буде најдубља. Цевни материјал и начин прикључења на уличну мрежу пројектоваће се у складу са условима ЈКП „Водовода и канализације“ Панчево.

Б.4.3.3. Каналисање атмосферских вода

Пре упуштања у градски колектор обавезно поставити сепаратор уља и масти потребног капацитета. Трасе извести како је дато на синхрон плану (графички прилог). Дубине канализације ускладити са осталим инсталацијама, али не плиће од 1,20 м. Цевни материјал и начин прикључења на уличну мрежу пројектоваће се у складу са условима ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево.

Б.4.3.4. Електроенергетика

— Изградити МБТС (монатжно — бетониску трафо станицу) 630 KVA 20/0,4 KV, како се то види на графичком прилогу.

— Трафо станицу прикључити кабловски 20 KV — каблом на кабл 20 KV за ТС „Јавор“, по траси која је дата на графичком прилогу према техничкој информацији Електродистрибуције „Панчево“ Панчево.

— Изградити јавну расвету по траси која је дата на графичком прилогу, одговарајућим светиљкама за ову врсту објекта.

Б.4.3.5. ТТ Инсталација

Изградити кабловски ТТ вод (привод) од телефонског шахта на углу ул. Ж. Зрењанина до комплекса, а на основу техничке информације АД „Телеком Србије“.

Дубина укапавања телефонског кабла не смеше да буде мања од 0,8 м од коте терена.

Б.4.3.6. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

На комплексу „А“ — Бензинске пумпе „Леди“, за потребе дистрибуције течног нафтног гаса у аутомобилске резервоаре испропектовати и изградити станицу за ТНГ пропан-бутан.

За потребе станице предвидети:

— Један подземни резервоар 30 m^3 , изграђен у свему према постојећим стандардима за овај тип деривата.

— Један аутомат за истакање — диспензер за тачење ТНГ у аутомобилске резервоаре капацитета 50 l/min , опремљен лектронским бројилом.

— Пумпну станицу за дистрибуцију ТНГ из складишта резервоара до аутомата за истакање — диспензера, односно аутомобилских резервоара, са адекватним капацитетом и диференцијалним притиском.

— Технолошки цевовод за транспорт ТНГ од складишних резервоара до пумпне станице и диспензера, израђени у свему према позитивним законским прописима и усаглашени са постојећим стандардима.

Резервоар планирати као укопан и мора бити узмљен против статичког електричните, електрична инсталација се мора извести у складу са важећим техничким прописима за места угрожена од експлозивних смеша, облици, главне мере и величине, као и услови за изградњу и уградњу резервоара су прописани одговарајућим ЈУС стандардима, а што треба у потпуности испоштовати.

Аутомат за истакање поставити према диспозицији, поштујући потребна растојања, и то на острву прописно издигнутом од терена.

Пре пуштања у рад потребно је израдити посебан правилник у коме су дефинисани поступци за случај могућих инцидената, начин обуке и задужења запослених.

Размештај опреме и комплетне инсталације мора бити у складу са позитивним законским прописима, правилницима и стандардима који дефинишу ову област, а утврђена опрема мора бити од квалитетног и атестираног материјала.

У потпуности испоштовати Закон о заштити животне средине и противпожарне заштите.

Цевне водоводе водити подземно, на мин. дубини од $0,8\text{ m}$ или надземно, на цевним носачима, углавном у ободним деловима саобраћајница у зеленој површини. На местима проласка цевних водова испод саобраћајница и паркинга водити рачуна о механичким оптерећењима и вршити заштиту истих. На местима паралелног већења и укр-

штања ових инсталација са другим подземним инсталацијама и објектима обезбедити минимална растојања.

Сви елементи и опрема планираних машинских система и инсталација морају бити одговарајућег квалитета и атестирали у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима.

Б.4.4. Услови за уређење слободних и неизграђених површина

Пројектом предвидети да последњи слој насыпаша буде квалитетан хумус у слоју од мин. 60 cm .

У уличном појасу користити за озеленавање ниску вегетацију — полегле четинаре и листопадне жбунасте врсте које не умањују прегледност приликом укључења — искључења на саобраћајницу Београд — Панчево. Високе лишћаре користити само на почетку, тј. на уласку у простор обухваћен Урбанистичким пројектом.

У комплексу оформити дрворед од листопадног високог растиня на паркингу на свака три паркинг места, при том водећи рачуна о минимално одстојање саднице од $1,5\text{ m}$ од ТТ кабла и ЈР, НН.

Такође оформити дрворед уз интерну саобраћајницу у непосредном окружењу бензинске пумпе.

На слободној површини уз ТС поставити једно четинарско солитерно стабло изразитих естетских вредности, али на довољној удаљености од ТС.

Остале слободне површине уредити у пејсажном стилу користећи високе четинаре и комбиновати их са листопадним жбуњем и полеглим четинарима, опет водећи рачуна о довољној удаљености од инсталација (мин. $1,5\text{ m}$).

Све површине затравити квалитетном смешом траве. На простору где су резервоари довољан је само травни прекривач.

Целокупно зеленило мора бити оформљено са школованим садницама, које су подние за ово климатско подручје, тј. да подноси температурне екстреме.

Чињеница да није познат корисник објекта „Ц“, као ни његова организација, на међе као једну могућу опцију накнадно озеленавање слободних површина у његовом окружењу.

Б.4.5. Услови за ограђивање комплекса

Грађевинске парцеле могу се оградити до висине 180 cm , с тим што у делу према улици до висине 90 cm ограда може бити

пуна, а остатак мора бити транспарентан, док се у делу према суседима дозвољава пуштање ограда до висине 180 см.

Б.5. Услови за радове на постојећим грађевинама

С обзиром да су постојећи објекти изграђени по претходним условима од трајића материјала и да задовољавају потребе инвеститора, то се не планира њихова промена.

Ако се ипак у будућности појави потреба за неким проширењем, дозвољена је додатна изградња до 10% од површине постојећег објекта.

Б.6. Услови за препарцелацију

На основу Плана парцелације дати услови за препарцелацију грађевинских парцела. Од целих и делова катастарских парцела број: 6825/1, 4, 6827 и 6876/7, 8, к.о. Панчево формирати 9 (девет) грађевинских парцела, на основу датих координата граничних тачака: 1 и 2, чије су координате дате у Гаус-Кригеревој пројекцији меридијанских зона у метарском систему.

На основу датих геодетских елемената урадити пројекат обележавања за грађевинске парцеле 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 9 и исти пренети на терен, тј. извршити обележавање грађевинских парцела на терену и новонастале промене спровести у катастру и земљишњу књизи. Сходно Закону о премеру и катастру земљишта („Службени лист СФРЈ“ број 11/76), Урбанистичко-техничким условима за препарцелацију је и Урбанистичка дозвола, на основу којих ће се извршити промене у простору, катастру и земљишној књизи.

Б.7. Услови заштите непокретних културних и природних добара и њихове заштите у окolini

У простору обухваћеном УП-ом инсументализирани објекти културе ни делови које би требало заштитити уколико се приликом градње такви садржаји открију, дужност је извођача радова и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе, који ће увидом у конкретне материјале прописати начин и услове њихове даље заштите.

Б.8. Услови за заштиту и унапређење животне средине

Б.8.1. Защита животне средине

Услужни продајни комплекс „Леди“, између остalog садржи и бензинску станицу

за коју је неопходно израдити „Анализу утицаја“ објекта, односно радова на животну средину, сходно Правилнику објављеном у „Службеном гласнику-РС“ бр. 61/92).

У ауто-перионици „Леди“ и сервису возила „Термомонт“ се не смеју обављати делатности које могут угрозити и загадити животну средину изнад дозвољених нивоа (прављење камионских цистерни споља и изнутра, одлагаштење хаварисаних возила и истрошених пневматика, депоновање каришћеног моторног уља, замењење резервних делова и заузељеног отпада). „Оба комплекса“, „Леди“ и „Термомонт“, треба да буду прикључена на постојећу комуналну инфраструктуру (водовод, фекалну и кишну канализацију).

Да би се предупредили случајеви присуства мазива, машинског уља и остатака горива у перионици, односно сервису за возила, неопходно је извести таложнике и сепараторе пре упуштања отпадних вода у фекалну канализацију.

Компресор и сл. уређаје који стварају вибрације већа поставити „еластично“, на темељима самцима, и по могућству лоцирати их даље од осталих објеката,

Бука у комплексу се мора одговарајућим изолационим, аморбционим, техничким и организационим мерама сузбијати у оквиру дозвољене законом и одговарајућим правилницима, што значи да дану буку не сме да прелази ниво од 65 дб, а ноћу ниво од 55 дб.

Б.8.2. Мере заштите од елементарних непогода и услови

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

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

Заштита од пожара треба да буде обезбеђена коришћењем незапаљивих материјала за градњу и одговарајућег материјала са противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењу приступа објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о пожару („Службени гласник РС“ број 37/83) и Правилником о

техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“ број 39/91).

Заштита од удара трома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Б.9. Услови и мере за реализацију плана

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

- израда пројекта и формирање грађевинских парцела према условима из Плана парцелације (тачка бр. 6 и графички приказ бр. 7);
- спровођење имовинско-правног поступка и увођење у посед;
- израда урбанистичко-техничких услова према условима из Плана;
- (поглавље Б.4.);
- прибављање урбанистичке дозволе;
- израда пројектно-техничке документације за објекте и инфраструктуру;

- прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију;
- прибављање грађевинске дозволе.

Ц. Прелазне и завршне одредбе

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

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

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

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-105/2002

Панчево, 11. децембар 2002. године

ПРЕДСЕДНИК

Борислава Крушка, с. р.

САДРЖАЈ

Ред. бр.	Стр.	Ред. бр.	Стр.
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО			
214. Урбанистички пројекат за изградњу занатско-пословног центра на делу катастарске парцеле број 6827 к.о. Панчево у насељеном месту Панчево 387	—	215. Урбанистички пројекат за изградњу пословног центра „Гај“ Панчево у насељеном месту Панчево — — — 399	—

— С овим издајом је Т.д. општина Панчево објавила о аукцији Општине Панчево, која ће се одржати у складу са законом о аукцијама и тендерима, у складу са додатком 12.1. доношења о аукцијама и тендерима, који је усвојен од стране Скупштине општине Панчево, а који је објављен на веб-сајту општине Панчево, а у складу са којим ће се издавати овај издаја.

Након издавања ове издаје — ће се овим да се узимају у обзир сви подаци и тада