



Општинска управа Општине Рача
Карађорђева бр. 48
34210 Рача

„УРБОПОЛИС“ Д.О.О.
Шуматовачка бр. 8
11000 Београд



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА „ИСТОК“

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА

ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

3

MIRA Technology Park, Велика Британија



Реализовани садржаји:

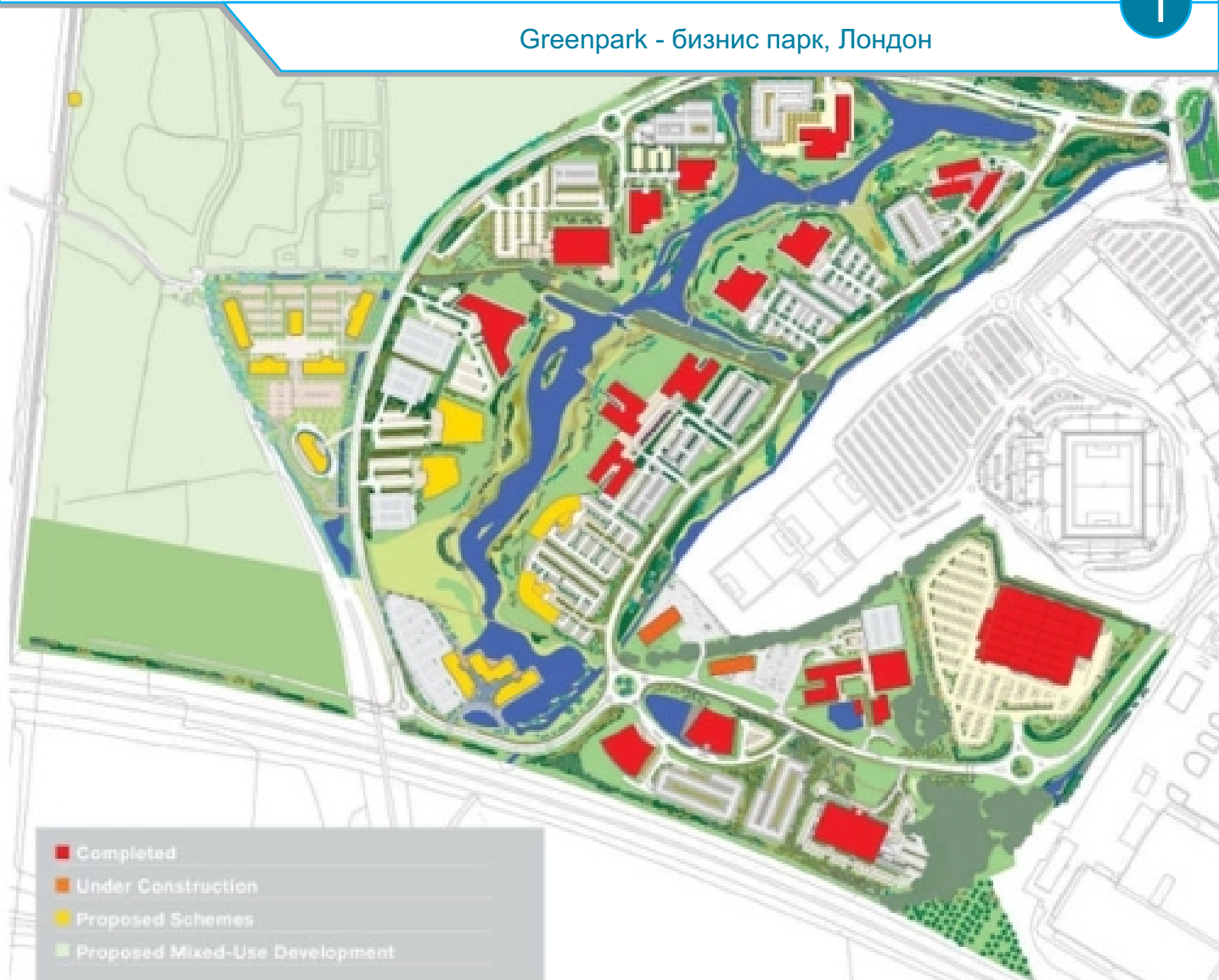
- Полигон, који представља ново седиште парка, са прелепим визурама и водним површинама.
- Комерцијална зона, која ово подручје чини доступно јавности као и запосленима, а чине га бројни садржаји и пешачке стазе које повезују све централне тачке парка.
- место активног подстицања присуства аутохтоних биљака и животиња.
- Главна хала налази се у средини парка, а ту је и стратешки уређени простор са инжењеринг центром и осталим халама.



ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

1

Greenpark - бизнис парк, Лондон



Подручје GreenPark-а раније је било пољопривредно земљиште, лошег квалитета са високим нивоом подземне воде, у приобаљу реке Кенет. Средишња тачка GreenPark-а је Long wather језеро које је направљено као канал који је служио за регулацију нивоа подземне воде, али након што је повезано са реком Кенет, добило је једну другу еколошку димензију.

GreenPark није само мeste где се ради, он представља јединствени склоп вишефункционалног комплекса који пружа не само одличне услове за пословање већ и подједнаке могућности за одмором, рекреацијом и забавом.

Реализовани садржаји:

- Софтверске компаније
- Хемијске компаније
- Компаније чија је делатност медицина
- Телекомуникационе компаније

Данас је то седиште водећих британских компанија попут Veritas-а, Cisco, Logica, као и низа других, мањих, динамичних корпорација.



ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

2

Lyon Technology Park, Француска



Код реализације овог парка, локација и доступност су биле у првом плану, тако да су биле у првом плану, тако да се парк налази 15 минута од Lion-Saint Exupery аеродрома, а у близини је и Lion Bron аеродром. Површина је око 80 000 m².

У овом научно-технолошком парку водећу улогу преузеле су компаније високе вредности, које раде у секторима као што су биотехнологија, екологија и информатика.

Реализовани садржаји:

- Интернет технологије
- Маркетиншке агенције
- Централни систем служби да би олакшао живот запосленима
- Пријемни и информативни центар
- Ресторан
- VIP клуб за пословне услуге
- Медицински и социјални центар
- Обданиште
- хотел



ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

4

Net Zero Energy Technologies Park, Кина



Дизајн овог пројекта омогућава да технолошки парк производи сопствени енергију.

Нека од начела овог пројекта су:

- да компаније и агенције ефективно учествују у развоју и креирању пројеката, усавршавању запослених кроз комуникацијске вештине и путем скицирања и ручних цртежа
- да покажу радно знање о правилној употреби грађевинских система, материјала и технологија
- да учествују у развоју 3D моделовања пројеката
- да обезбеде позитиван пример руковођења пројектних тимова и студија
- да учествују у пројектима од националног значаја

ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

5

Техно парк Чока, Србија



Технопарк Чока чине четири понуђена модела организације простора у оквиру Плана детаљне регулације општине Чока који је усвојен и чији.

Четири понуђене моделске опције су:

1. Модел вртног града/ едукативно-истраживачко пословни концепт
2. Модел техно парка
3. Бреднован технолошки парк
4. Модел компакт град



Заступљене функције: пословање, услуга, трговина, производња, забава и рекреација. Функције се прожимају једна у другу, те су често у оквиру једног већег комплекса. Уз магистрални пут смештени су главни пословни објекти и пратећи садржаји (угоститељство, трговина, услуге) које треба да привуку посетиоце. Поједине велике компаније могу имати и изложбене просторе (салоне) као и апартмане са прекреативним и забавним садржајима.

ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

5

Техно парк Чока, Србија

БРЕНДИРАНИ
ТЕХНОЛОШКИ ПАРК

- Креирање модлеске опциј «брендован» технолошки парк обухватио је неколико корака:
1. разумевање појма «бренда» и његовог значаја
 2. идентификовање потенцијала за формирање бренда
 3. креирање «брендованог» физичког простора
 4. завршно обликовање и формирање атрактивног изграђеног простора

КОМПАКТ ГРАД

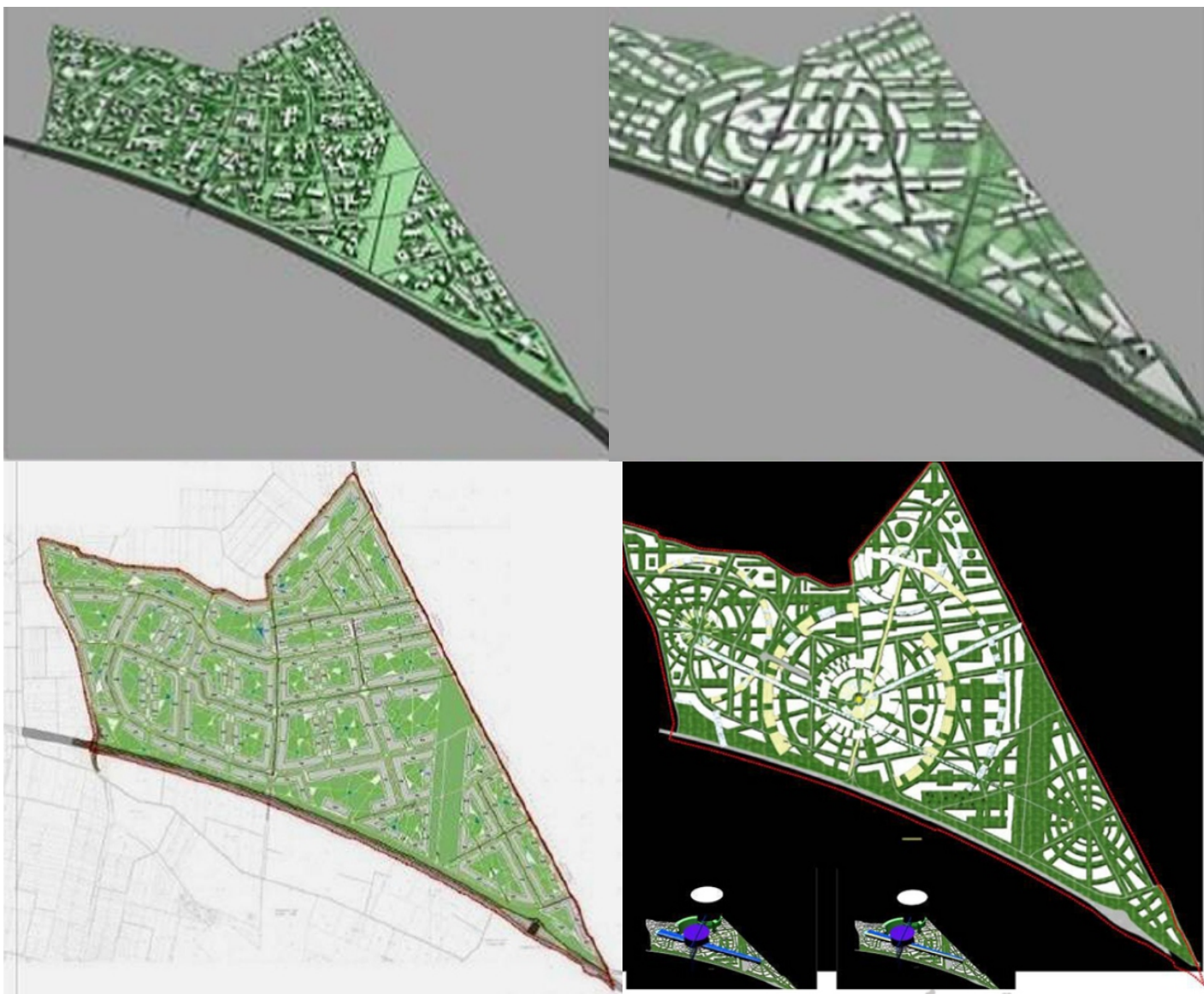
По својој концепцији, «компакт-град» замишљен је као моделска опција која је од свих понуђених најближа предложеном регулационо-нивелационом решењу. Отворени простори решавају се по принципу «празних поља», третираних као спортско-рекреативне или зелене парковске поповршине. Успостављен је баланс потребан за квалитетно одвијање активности у простору, у смислу утицаја на животну средину, смањења потенцијалног загађења и формирања амбијенталних целина. Други облик отворених простора јавља се у унутрашњости изграђених блокова. Ова два типа отворених простора наглашеним ивичном изграђеношћу блокова којом су обухваћени, испољавају своју «компактност». Физичка структура блокова формирана је на принципима ивичне изградње дуж регулационих линија.

Моделске опције физичке структуре простора Техно парка Шимановци у оквиру Плана детаљне регулације производне зоне у Шимановцима («Службени лист општине Срем», бр.6/2010), представљају четири могућа модфела начина уређења простора и могућих начина креирања амбијенталних целилна.

На основу предложеног програма дистрибуције фнкција и садржаја, као и анализираних потенцијала и вредности простора и анализираног постојећег стања, предлажу се следећа четири модела равоја простора:

1. Модел на принципу «вртног града»
2. «Пословни» модел - техно парк
3. «Брендовани» производни комплекс
4. «Компакт» пословни комплекс

Опције су поизашле из претходно дефинисане основне и секундарне мреже путева, блоковске поделе, као и регулације и нивелације. Сваки од четири модела прати одређени концепт и примењује га на целом простору производње зоне. Модели физичке изградње могу се применити у целиности на простор или се више модела може комбиновати.



ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

6

Техно парк Шимановци, Србија

ПОСЛОВНИ
ТЕХНО ПАРК

Ова моделска опција представља спој високе технологије и природе. Прожимање једноставних геометријских облика који праве игру по вертикали и хоризонтали стварајући сваки пут нови јединствени облик који комуницира са посетиоцима и окружењем. Садржаји: заступљене су функције пословања, услуга, трговине, производње забаве и рекреације. Ове функције се прожимају једна у другу, тако да су често и физички спојене. Уз главну саобраћајницу смештени су пословни објекти са гаржама велике спратности како би их пословни партнери, инвеститори, сарадници, клијенти... брзо пронашли. Ту су и садржаји који би требало да привуку посетиоце. Поједине компаније могу имати и изложбене просторе као и апартмане са рекреативним и забавним садржајима.

БРЕНДИРАНИ
ТЕХНО ПАРК

Тежња Шимановаца за изградњом велике производне зоне се издваја на мапи региона и Европе, постављањем на глобалној сцени градова, привуку инвестиције и мултинационалне компаније, као и компаније локалног значаја, може се лакше реализовати ако производна зона постане препознатљив бренд и ако сама физичка структура представља бренд.

ПРИМЕРИ РАДНИХ ЗОНА - ТЕХНОЛОШКИХ ПАРКОВА

6

Техно парк Шимановци, Србија

КОМПАКТ ГРАД



По својој концепцији, «компакт град» не представља стандардну опцију при планирању производних целина али због неоспорних квалитета и проверених предности при формирању блокова, компакт варијанта је развијена и у овом случају. Саобраћајна и блоковска матрица су у целости усвојене.

Оно што се у овом моделу разликује је наглашен однос према уличном фронту, јасно дефинисање граница блока и формирање карактеристичних простора унутар блокова.

ВРТНИ ГРАД



Заступљене функције:

- Пословање
- Услуга и трговина
- Производња
- Едукација
- Забава и рекреација

Уз магистрални пут смештени су главни пословни објекти и пратећи садржаји (угоститељство, трговина, услуге).

Функције се прожимају једна у другу, те се често јављају у оквиру једног већег комплекса. Поједине велике компаније могу имати и изложбене просторе (салоне) као и апартмане са рекреативним и забавним садржајима.



ПРОГРАМ У ОКВИРУ ПРИМЕРА РАДНИХ ЗОНА

<p>Greenpark бизнис парк Лондон</p>	<p>ПРОДУКЦИЈА: -пословна -производна ИТ технологије Хемијске технологије Медицина Телекомуникационе технологије</p>	<p>ЦЕНТРИ: -пунктуални Комерцијално-услужни са смештајним капацитетима Рекреација и релаксација запослених</p>	<p>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА: -Уређене парковске површине</p>
<p>Lyon technology park Француска</p>	<p>ПРОДУКЦИЈА: -пословна -производна Биотехнологија Екологија Информатика</p>	<p>ЦЕНТРИ: -пунктуални Комерцијално-услужни Пословно-управни Медицински Социјални Маркетиншки</p>	<p>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА: -Уређене парковске површине -Рекреација / -Релаксација</p>
<p>MIRA technology park Велика Британија</p>	<p>ПРОДУКЦИЈА: -пословна -производна Екологија Грађевинарство Архитектура Машинство Прерада материјала</p>	<p>ЦЕНТРИ: -пунктуални Комерцијално-услужни са смештајним капацитетима Рекреација и релаксација запослених</p>	<p>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА: -Уређене парковске површине -Рекреација и релаксација / водене површине</p>
<p>Net Zero Energy technologies park Кина</p>	<p>ПРОДУКЦИЈА: -пословна -производна Грађевински системи Испитивање и производња материјала Пројектовање</p>	<p>ЦЕНТРИ: -пунктуални Комерцијално-едукативни Комерцијално-услужни Социјални Маркетиншки</p>	<p>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА: -Уређене парковске површине -Рекреација / -Релаксација</p>
<p>Технопарк ЧОКА Општина Чока Република Србија</p>	<p>ПРОДУКЦИЈА: -пословна -производна Мултифункционални Производни погони различитих делатности Прехрамбена индустрија Пољопривредни производни системи Метална индустрија</p>	<p>ЦЕНТРИ: -пунктуални Комерцијално-едукативни -линеарни Комерцијално-услужни Социјални Маркетиншки</p>	<p>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА: -Уређене парковске површине Рекреација / Релаксација запослених</p>
<p>Технопарк ШИМАНОВЦИ Општина Пећинци Република Србија</p>	<p>ПРОДУКЦИЈА: -пословна -производна Мултифункционални Производни погони различитих делатности Грађевински системи Испитивање и производња материјала и машина ИТ системи,...</p>	<p>ЦЕНТРИ: -пунктуални Мултифункционални Комерцијално-едукативни са пратећим изложбеним просторима -линеарни Комерцијално-услужни са пратећим смештајним и рекреативним капацитетима</p>	<p>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА: -Уређене парковске површине -Простор за рекреацију и релаксацију запослених</p>

ПРОГРАМ

I

ПРОДУКЦИЈА

- 1. Производња**
 - 1.1 Потони лаке индустрије
 - 1.2 Прерађивачка-прехамбена индустрија (прерада пољопривредних производа, меса, млека, поврћа, воћа, рибе, дрвета, ...)
 - 1.3 ИТ продукција (нове технологије, информатика, биотехнологије, ...)
 - 1.4 Фарме
- 2. Занатство-мануфактура**
 - 2.1 Примарни: потони мануфактурне производње, објекти производног занатства, занатски центри, мале радне зоне, стари занати;
 - 2.2 Секундарни: објекти услужног занатства
- 3. Пословна**
 - 3.1 Пословни центри
 - 3.2 Трговина (тржни центри, простори за излагање производа, великопродаје, малопродаја, самоуслуге, продавнице специјализоване робе, пијаци, локали, ...)
 - 3.3 Простори за манифестације (сајмови, вашари)
 - 3.4 Представништва, заступништва, компаније, агенције, административне зграде
 - 3.5 Робно-транспортни центри
 - 3.6 Објекти услужно-сервисног карактера
 - 3.7 Складишни објекти (отворени, затворени, магацини, откупне станице)

II

ЦЕНТРИ

- 1. Комерцијално-услужни** (ресторани, кафеи, маркети, продавнице, трговинске радње, ...)
- 2. Пословно-управни** (административни, управни објекти, маркетиншки центри);
- 3. Културно-едукативни** (културно-образовни, научно-истраживачки) са лабораторијама, изложбеним просторијама, галеријама, центри за подстицај креативних идеја;
- 4. Мултифункционални центри** (централни, комерцијално-услужни, пословно-управни, културно-едукативни садржаји).

IV

СТАНОВАЊЕ

- 1. Профитбилно**
 - 1.1 Апартамани за смештај иностраних и домаћих пословних партнера, путника трговца и менаџера;
 - 1.2 Пословно становање (пословни апартамани); рентално, закуп
- 2. Специфично**
 - 2.1 Апартамани за смештај запослених радника
- 3. Класично**
 - 3.1 Породично становање
 - 3.2 Вишепородично становање
 - 3.3 Мештовито становање

V

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- 1. Зелене површине**
 - 1.1 Слободне зелене површине
 - 1.2 Паркови
 - 1.3 Заштитно зеленило
 - 1.4 Зелене површине у склопу производно-пословних комплекса
- 2. Спортске површине**
 - 2.1 Отворени терени
 - 2.2 Затворени терени
 - 2.3 Спортке површине у оквиру производно-пословних комплекса за одмор, рекреацију и дружење запослених
- 3. Рекреативне површине**
 - 3.1 Пешачке стазе
 - 3.2 Стазе за трчање
 - 3.3 Деџа игралишта