



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-8/2019
Дана: јануар 2019.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

В.д. директора:

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер
број лиценце: 201 0660 04

Славе Бојаџиевски, дипл. инж. арх.

Панчево, јануар 2019.год.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Назив планског документа

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градоначелник

Саша Павлов

Носилац израде плана

**Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај**

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

В.д. директора

Славе Бојациевски, дипл. инж.арх.

Број предмета

05-8/2019

Одговорни урбаниста

**Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер
број лиценце: 201 0660 04**

Стручни тим

архитектура

Славе Бојациевски, дипл. инж.арх.

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Бела Каић, дипл.инж.маш.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

**Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)**

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

Гордана Пешић, техн.геод.
Гордана Коцић, техн.арх.
Весна Ромчев, техн.арх.

Заменик руководиоца Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

В.д. директора

Славе Бојациевски, дипл. инж.арх.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја
 - 3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.3.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.3.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.4. Површине остале намене
 - 3.5. Непокретна културна и природна добра
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра
 - 3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена
 - 3.6. Животна средина

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

5.1.1.1. Јавне површине и објекти

5.1.1.2. Комунална инфраструктура

- Саобраћајна инфраструктура
- Водопривредна инфраструктура
- Електроенергетска инфраструктура
- Електронска комуникациона инфраструктура
- Термоенергетска инфраструктура

5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

5.1.2. Површине остале намене

5.1.2.1. Остале намене са јавним коришћењем

5.1.2.2. Становање са компатибилним наменама

5.1.2.3. Пословање са компатибилним наменама

5.2. Биланс планиране претежне намене површина

5.3. Заштита непокретних културних добара

5.4. Заштита природних добара

5.5. Заштита животне средине

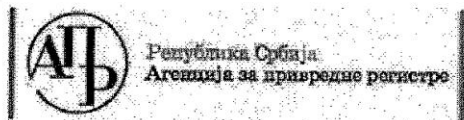
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Положај у односу на град
2. Извод из плана вишег реда: План генералне регулације – Комплекси посебне намене – целина 11 у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 35/12)
3. Планирана претежна намена површина

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину



Регистар привредних субјеката
БД 107770/2018



5000146690030

Дана, 26.11.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО, матични број: 08484015, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Славе Бојаџијевски

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Регистарски/матични број: 08484015

и то следећих промена:

Промена адресе за пријем електронске поште:

Уписује се:
e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Промена контакт података:

Уписује се:
Телефон 1: 013/219-0-300
Телефон 2: 013/219-0-320
Интернет адреса: www.urbanizam.pancevo.rs

Промена законских заступника:

Физичка лица:

- Брише се:
- Име и презиме: Ђурица Доловачки
ЈМБГ: 3003960860063
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Страна 1 од 2



Уписује се:

Име и презиме: Славе Бојачијевски

ЈМБГ: 0103981710170

Функција у привредном субјекту: в.д. директора

Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 21.11.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 107770/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



	 5000146691426	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08484015
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан
----------------------------	---------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће
--------------	-----------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	
Општина	Панчево
Место	Панчево
Улица	Карађорђева
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	18.03.1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Дана 27.11.2018. године у 12:42:42 часова

Страна 1 од 3

	
160-0000000461690-69 160-0058500000250-52 840-00000000954743-18	
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22.05.2013
Датум важећег оснивачког акта	29.11.2016

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Славе Презиме Бојациевски
ЈМБГ	0103981710170
Функција	в.д. директора
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Милан Презиме Стојановић
ЈМБГ	0712987860006
Чланови надзорног одбора	
1. Име	Верица Презиме Јовановић
ЈМБГ	1709961767019
2. Име	Татјана Презиме Вуксан
ЈМБГ	2804975865028

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 27.11.2018. године у 12:42:42 часова

Страна 2 од 3

Регистарски /
Матични број

08006911

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 1.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 1.000,00 RSD

23.05.2013

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 0,10 RSD

Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.

износ(%)

Сувласништво удела
од

100,0000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 1.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 1.000,00 RSD

23.05.2013

Регистратор/ Милан Маглов



Дана 27.11.2018. године у 12:42:42 часова

Страна 3 од 3



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст и 12/16) и Одлуке о изради плана детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословно-производне зоне 2 у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 34/18), приступа се изради

П Л А Н Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е

За подручје северне индустријско-пословно-производне зоне 2 у Панчеву

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословне-производне зоне 2 у Панчеву** ("Службени лист града Панчева" број 34/18), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 64/2015), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Планом се детаљно разрађује грађевинско подручје које је на основу Плана вишег реда, односно, Плана генералне регулације Целина 11 – Комплекси посебне намене у Панчеву, намењено за Greenfield индустријску зону.

Оквирна границе обухвата Плана дефинисана је следећим постојећим и планираним саобраћајницама:

- Са северне стране, од раскрснице пута Панчево-Качарево и старог Црепајског пута северном страном планиране саобраћајнице бр 23 на делу катастарских парцела бр.9639 и 9635 дефинисане у ПГР- КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ (Целина11) у Панчеву до, железничке пруге Панчево- Кикинда катастарска парцела 13927/1 К.О. Панчево;
- Са источне стране железничком пругом Панчево-Кикинда катастарска парцела 13927/1 К.О. Панчево.
- Са јужне стране, јужном страном планиране саобраћајнице бр. 24 на делу катастарских парцела број 9369 и 13927/1 (железничка пруга Панчево-Кикинда) К.О. Панчево дефинисане у ПГР- КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ (Целина11) у Панчеву, до њене раскрснице са старим Црепајским путем.
- Са западне стране, западном страном старог Црепајског пута катастарска парцела број 13962 К.О. Панчево, до раскрснице са путем за Панчево-Качарево.
- Површина простора обухваћеног овим Планом **износи око 29,92 Ха.**

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Простор за који се приступа изради Плана, налази се у обухвату Плана генералне регулације комплекса посебне намене (Целина 11) у Панчеву („Службени лист града Панчева" број 35/12 и 10/14- исправка) (у даљем тексту: ПГР Целина 11).

У ПГР-у Целина 11 налази се у обухвату Пословно-производно-стамбене целине - Гринфилд индустријске зоне. У оквиру Гринфилд индустријске зоне, је планирана градња свих врста пословних и производних објеката малих и средњих предузећа, односно све врсте намена из области „мале привреде" које својим функционисањем неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

На основу услова Министарства одбране Републике Србије Пов.бр.2437-9 од 28.09.2010.год.и Допунским условима Пов.бр.2437-25 од 21.12.2010.год.), у оквиру наведених зона била је дефинисана зона ограничене градње, а како је сада издато Одобрење за употребу стрелишта (грудобрана) код израде Плана потребно је прибавити нове услове Министарства одбране Републике Србије којима ће бити преиспитана ограничења од стране надлежног Министарства.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Простор је у потпуности неизграђен, окружен са две стране путевима са савременим коловозом и није опремљен никаквим инфраструктурним инсталацијама.

Простор у површини од око 29,92 ha. Северне индустријско-пословно-производне зоне 2 у Панчеву, је заправо продужетак северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, која се готово реализовала на основу Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл.лист града Панчева" број 30/17).

Сам простор за који се ради План као и његово непосредно и шире окружење је раван у скоро потпуном природном стању које једино ремете постојећи пољски путеви и дренажни канали.

За израду Плана, неопходна је израда катастарско-топографског плана са планом подземних водова и копија плана парцела.

Простор за који се приступа изради Плана, припада ПГР-у Целина 11.

Овим Планом потребно је обезбедити јединствене просторно-планске услове за изградњу Гринфилд индустријских објеката као и јединствен начин коришћења и уређења градског грађевинског земљишта уз уважавање свих услова заштите животне средине у непосредном и ширем окружењу.

Планом је предвиђено фазно опремање целокупног неизграђеног градског грађевинског земљишта што подразумева изградњу неопходних саобраћајних површина као и потребних објеката и инсталација инфраструктуре.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

У оквиру простора обухваћеног Планом грађевинско земљиште јавне намене представља продужетак улице 7. Нова и Стари Црепајски пут, као и део Државног пута (контактно подручје).

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

У обухвату планског подручја налази се део трасе Државног пут II А реда број 130 као контактно подручје (обрађено ПДР-ом Северна индустријско-пословно-производна зона у Панчеву), Стари Црепајски пут и продужетак улице 7. Нова. Државни пут од саобраћајних површина има изграђен само асфалтни коловоз, Стари Црепајски је делом асфалтиран али није повезан на државни пут, док продужетак Улице 7. Нова није изграђен.

Сам локалитет планиране индустријско – пословно - производне зоне саобраћајно је доступан преко мреже постојећих саобраћајница (Стари Црепајски пут и 7. Нова) до трасе Државног пут II А 130. Са источне стране, обухват Плана тангира постојећа пруга ка Кикинди.

3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Изграђен је магистрални водовод Ø400-Ø250 за насељено место Качарево. Овај магистрални водовод је прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø500 у Ул. Книћановој. Траса се води дуж Јабучког пута и пута за Скробару. Водоводна мрежа ПЕ Ø200 на овом простору постоји у оквиру Северне зоне 1 (Ул. 7. Нова) све до старог Црепајског пута. Прикључак је изведен на постојећи магистрални водовод на јабучком путу. У оквиру Северне зоне 1 (Јабучки пут) постоји изграђена «бустер» станица (постројење за повећање притиска).

Зона 2 се са западне стране наслања на стари Црепајски пут, са јужне стране на Ул. 7. Нову, док се на исток простира до пруге Панчево – Кикинда.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

Канализационе мреже на обухваћеном простору није изграђена. Тренутно се на овом простору гради «Потамишки» колектор који ће проћи кроз цео град до будућег градског постројења за пречишћавање отпадних вода. Траса овог главног колектора ће ићи дуж Јабучког пута. Канализациона мрежа ПЕ Ø250 на овом простору постоји у оквиру Северне зоне 1 (Ул. 7. Нова). Прикључак је изведен на «Потамишки» колектор.

Атмосферска

На простору будуће индустријско-пословно-производна зона не постоји изграђена цевна атмосферска канализација.

Подаци о водним објектима

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа. Каналска мрежа се сабира у систем главних канала постављених дуж пута за Качарево то јест Скробару (Аеродромски и Аеродромски-1) са обе стране (Српско поље пашњак са доње и мали Надел са горње). Наведени канали се уливају у водоток Надел који представља главни реципијент. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Има постојеће електроенергетске инфраструктуре у обухвату Плана.

3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

Има постојеће телекомуникационе инфраструктуре у обухвату Плана.

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана нема изграђене термоенергетске инфраструктуре и објекта стим што је у постојећој северној индустријско-пословно-производној зони, који се наслања са западне стране на предметну зону, постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа.

Осим дистрибутивне гасне мреже суседне зоне, на северној страни обухвата плана, предметни зону пресеца гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница – Панчево. Са овог гасовода се одваја гасовод за ГМРС „Флот“ који је лоциран у кругу фабрике скроба, са којег се гасом снабдевају индустрије ФСХ, Скробара, „северна насељена места“ (Качарево, Глогоњ, Јабука) и постојећа северна индустријско-пословно-производна зона.

Паралелно са гасоводом РГ-04-07 Батајница – Панчево, води се и нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) - „Јадрански нафтовод“, који такође пресеца обухват предметног плана, којим се допрема нафта у РНП Панчево. На основу ППППН Система продуктовода кроз

Србију у непосредној близини овог коридора, се планира изградња продуктовода Панчево – Нови Сад.

3.3.6. Јавно и друго зеленило

На површини обухваћеној овим Планом су пољопривредне површине и нема формираних зелених површина.

3.4. Површине остале намене

На подручју обухваћеном овим Планом углавном се предвиђа да земљиште буде остале намене.

3.5. Непокретна културна и природна добара

3.5.1. Евидентирана и заштићена културна добра

На простору обухваћеном овим Планом не постоје амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја.

3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра

У Регистру заштићених природних добара и друге документације Покрајинског завода за заштиту природе, у оквиру обухвата овог Плана не налазе се регистровани еколошки коридори од локалног значаја.

3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена

У геоморфолошком погледу подручје у обухвату овог Плана налази се на Банатској лесној заравни, на рубу Банатске лесне терасе. На подручју обухваћеном овим планом је земљиште чернозем са знацима оглејавања у лесу. Овај потес је на лесним терасама и на лесним платоима. Ово је терен који припада великом потесу овог земљишта дуж доњег тока Тамиша покрива северно, источно и јужно подручје Панчева, даље се простире на југоисток па покрива знатне површине Војловице, источни део атара и насеље Старчево. Ове површине су углавном на 74,8мнв – 76,0мнв. Акумулативно хумусни слој је близак типичном чернозему, хумусни слој је јасно дефинисан, а прелазни АС хоризонт је на матичној подлози лесу.

Посматрани терен је генерално раван и нема изграђених објеката, а од саобраћајница је изграђена само Стари Црепајски пут, али није повезана са Државним путем.

У погледу инжењерско–геолошких карактеристика тла, нема посебних ограничења и тешкоћа.

На дубини већој од 3,5 м могућа је појава подземне воде.

Према Сеизмолошкој карти, за повратне периоде од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, у којој је приказан очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом дешавања 63%, подручје Панчева се за повратни период од 500 година налази у зони 8 интензитета МСК скале.

3.6. Животна средина

На простору који је обухваћен планом нису до сада вршена никаква систематска, нити појединачна проучавања квалитета ваздуха, земљишта, подземних вода, вода и нивоа буке. Може се само претпоставити да је ваздух на предметном подручју повремено, сезонски оптерећен (алергенима) поленом, односно да су у пољопривредном земљишту и подземним водама могу наћи трагови пестицида, нитрата и нитрита због интензивне обраде ораница и примене вештачких ђубрива и хемијских средстава за заштиту биља.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Северна индустријска зона 2 треба да постане нови производни комплекс друштвено-економског развоја града Панчева, односно генератор привредног раста који се базира на производњи роба и услуга које се могу организовати на простору предвиђеном за

Гринфилд индустрију.

План за Северну индустријску зону треба да створи просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња свих врста привредних објеката који ће својим функционисањем обезбедити бржи друштвено-економски развој града Панчева.

Планирање, коришћење, уређења и заштите простора у обухвату Плана морају бити у функцији актуелних потреба града за новим просторима за изградњу привредних објеката који ће обезбедити услове за бржи општи привредни раст и економски развој уважавајући при том услов да планиране намене морају бити еколошки прихватљиве са аспекта заштите животне средине, у складу са законом и прописима којима се уређује заштита животне средине и који нису у супротности са потребама одбране земље, а на основу нових услова који ће се прибавити од Министарства одбране Републике Србије.

На простору у оквиру обухвата Плана предвиђена је изградња Гринфилд индустрије као претежне намене уз могућност градње и других компатибилних намена. На простору овог Плана није предвиђена изградња стамбених објеката. Планирана је градња свих врста производних и пословних објеката који спадају у категорију малих и средњих предузећа, односно градња свих врста објеката са наменама које неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

5.1.1.1. Јавне површине и објекти

Саобраћајна инфраструктура

За задовољење саобраћајних потреба овог дела насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система ове индустријско-пословно-производне зоне.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклистичке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл.

За саобраћајни систем овог дела града и ове зоне најважнију улогу и значај имаће главна градска саобраћајница (ДПИА130) којом се одвија највећи обим саобраћаја а на коју се прикључује преко Старог Црепајског пута и 7. Нове третирана зона. У делу прикључења ове зоне на Државни пут планиран је кружни ток (Обрађен ПДР-ом северна индустријска зона) и сви саобраћајни елементи овог профила пута. Са северне стране обухвата планирана је саобраћајница која ће уједно бити и траса северне обилазнице око Панчева.

Са јужне стране обухвата планиран је продужетак саобраћајнице 7. Нова са регулационом ширином од 22,0м како би се несметано и безбедно одвијао друмски теретни саобраћај. У регулацији Старог Црепајског пута неопходно је изградити све саобраћајне површине и недостајућу инфраструктуру.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима.

Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

У наредном периоду у складу са развојем Северне индустријско-пословно-производне зоне 2 у Панчеву, примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити у свим постојећим и планираним улицама до крајњих корисника на минимални пречник $\square 150$.

Примарни прстен и дистрибутивна мрежа водовода унутар зоне обухваћене планом, ће се прикључити на постојећи магистрални водовод дуж Јабучког пута и пута за Скробару. Примарна инфраструктура ће се поставити дуж старог Црепајског пута и Ул. 7.Нове, а везаће се на магистрални водовод за Качарево и постојећу инфраструктуру у Северној зони 1. У свим будућим новопроектованим улицама ће се формирати дистрибутивни развод одговарајућег пречника у односу на планирану намену.

У оквиру профила државних путева првог и другог реда као и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у улицама нижег ранга планирана дистрибутивна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно индустријско-пословно-производни карактер тако да ће се поред санитарне отпадне воде испуштати и значајне количине технолошких отпадних вода. Неопходно је у складу са важећим правилницима о испуштању отпаних вода, обезбедити у оквиру сопствене парцеле потребан степен пречишћавања пре упуштања у уличну канализацију.

Будућу канализацију у Северној зони 2 повезати са „Потамишким“ колектором у складу са техничким могућностима преко фекалне канализације која је већ изграђена у оквиру Северне зоне 1 (Ул. 7. Нова) и при томе остварити максимално могуће дубине канализационе мреже, ради њеног лакшег ширења до крајњих корисника.

У профилима будућих улица унутар зоне, планом је предвиђена изградња примарних колектора и секундарне канализационе мреже са пратећим станицама за препумпавање (по потреби).

Атмосферска

Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже унутар Северне зоне 2. Неопходна је реконструкција постојећих канала (Аеродромски и Аеродромски-1), који представљају примарне реципијенте, преко којих ће се у потпуности спојити мелиорациони слив зоне 2 са Наделом. Такође се оставља као крајња фаза могућност изградње цевних колектора у постојећим и будућим уличним профилима. У оквиру самих парцела инвеститорима је остављена могућност избора и изградње сопствених дренажних и одводних система. Реципијент за зацељене системе ће бити постојећа јавна отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

Електроенергетска инфраструктура

За зону обухвата Плана, планирана је електроенергетска инфраструктура која ће задовољити потребе на том подручју.

Планирана је средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа која ће се градити као подземна, кабловска.

Предвиђени су коридори за средњенапонску и нисконапонску електроенергетску мрежу.

Електронска комуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

За зону обухвата Плана, планирана је телекомуникациона инфраструктура која ће задовољити потребе на том подручју.

Извођење радова на изградњи телекомуникационих инсталација изводити у свему према важећим Законима, прописима и правилима струке, као и условима „Телеком Србија“ ИЈ Панчево.

Термоенергетска инфраструктура

На предметном подручју није планирана изградња јединственог термоенергетског постројења ради централизованог снабдевања топлотном енергијом, осим ако из економских разлога то не буде било оправдано. Нови топлотни извори и топоводи се могу планирати унутар појединих комплекса у индустријској зони. На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих потенцијалних корисника гаса. Земни гас као основни енергент би се користио за грејање и технолошке потребе.

Снабдевање гасом предметног подручја вршиће се на исти начин као и постојећа северна индустријско-пословно-производна зони која се наслања на ово подручје, преко изведеног дистрибутивног гасовода до 4 бара из ГМРС „ФЛОТ“ у Скробари, што ће обезбедити прикључење свих потрошача предметног подручја на тај гасовод који је постављен у путном појасу Црепајског пута.

У случају недовољног капацитета овог гасовода, постоји могућност прикључења читавог подручја индустријске зоне преко новопланиране Мерно регулациону станицу (МРС) на гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница – Панчево. Место и начин прикључења ће се дефинисати условима надлежног предузећа са чијег ће се гасовода снабдевати ово подручје гасом.

5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене

Једна врста јавног зеленила су површине у оквиру уличних профила. Поред бициклистичких стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама.

5.1.2. Површине остале намене

На предметном подручју се планира да преовладава земљиште остале намене.

5.2. Биланс површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	6 22 40	20.80%
1	Саобраћајнице	6 22 40	20.80%
II	Остала намена	23 70 33	79.20%
	Укупна површина грађевинског земљишта	29 92 73	100.00%

5.3. Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Архитектонско - урбанистички услови

У оквиру овог простора не постоје објекти који су значајни са становишта заштите и очувања урбано историјске целине.

5.4. Заштита природних добара

Предметна локација не припада ниједном простору који је под заштитом или је предвиђен за неку заштиту од стране Покрајинског завода за заштиту природе. По питању заштите животне средине потребно је поступати по условима од Покрајинског завода за заштиту природе, а према члану 14. Закона о заштити природе („Сл. Гласник РС“ бр.36/09).

5.5. Заштита животне средине

Основни предуслов за делотворну заштиту животне средине је комунално опремање планиране зоне инфраструктурним системима за одвођење употребљених вода, атмосферских вода и мрежом за дистрибуцију природног гаса. Све зауљене атмосферске воде са подручја радне зоне, након проласка кроз сепараторе уља и масти могу да буду упуштене у градску канализацију, односно у крајњи реципијент само уколико испуњавају прописане стандарде. Квалитет отпадних вода генерисан у планираном комплексу треба да буде у складу са Правилником о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. Уколико улагач и оператер постројења нису у стању да постигну захтевани квалитет отпадних вода дужни су да подигну постројење за претходну обраду технолошких отпадних вода.

У предвиђеној радној зони предузећа и предузетници могу да започну делатност само уколико улажу у пројекте, технологије и постројења еколошки примереније околини, сврстане у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008). Услови заштите животне средине у непосредном и даљем окружењу планиране зоне оптимално се могу испунити поштовањем прописаних еколошких стандарда и улагањем заинтересованих инвеститора у најбоље доступне технологије. Манипулативне и паркинг површине треба градити од водонепропусних материјала који добро подносе дејство, мраз, соли, нафте и нафтних деривата. Уколико у редовном раду или ванредним околностима дође до изливања уља, горива или других опасних материја у тло, оператер и власник предузећа су у обавези да изврше санацију, односно ремедијацију терена. Потребно је да сваки улагач предвиди одговарајући простор за селективно прикупљање и поступање са отпадним материјалима, као и да припреми план управљања отпадом у свом предузећу. Локална самоуправа би требало да економским инструментима еколошке политике подстиче предузећа и оператере постројења да врше примарну селекцију и сепарацију отпада на месту настанка. На исти начин Град Панчево треба да мотивише власнике предузећа да улажу у производњу енергије из обновљивих извора, односно коришћење обновљивих извора енергије.

Базне станице мобилне телефоније могу бити постављене

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја се не мења у односу на основни План вишег реда. Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изради Плана је задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда. С друге стране овим Планом ће се створити услови за изградњу постројења која неће загађивати околни простор, увођења нових технологија које ће допринети ефикасности производње и пословања, побољшати квалитет животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД