

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/09-исправка и 24/11), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/2008 и 4/2009) и Одлуке о изменама плана детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустијске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.07/11), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 26.10.2011. године донела је

ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „GREEN FIELD 1“ ЕКО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА -ЈУЖНО ОД „ПЕТРОХЕМИЈЕ“ У ПАНЧЕВУ

А. ПОЛАЗНА ОСНОВА

ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

1. РАЗЛОГ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Разлог израде измене Плана је обезбеђивање одговарајуће планске регулативе за изградњу новог далековода, преко подручја обухваћеног постојећим планом детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустијске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.07/11).

Унапређењем неодговарајућег планираног стања у делу простора обухваћеног „Green Field 1“ еко-индустијском зоном, обезбедиће се најрационалније и „најелегантније“ решење напајања Раферије нафте Панчево примарном електричном енергијом, односно изградиће се нова деоница постојећег далековода 220 kV бр.253/2 ТС ХИП 2 – ТС ПАНЧЕВО 2, увођењем у нову ТС НИС, а што је процењено као приоритетно решење за свеобухватну модернизацију Рафинерије нафте Панчево.

2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена предметног Урбанистичког плана је:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/10, 69/10 и 16/11),
- Одлука о изменама плана детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустијске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.07/11)

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Измена предметног Урбанистичког плана је и даље Генерални план Панчева до 2021. године ("Службени лист општине Панчево", бр. 14/2008) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона, као и важећи План детаљне регулације „Green Field 1“ еко-индустијска зона, јужно од Петрохемије у Панчеву („Службени лист града Панчева“ бр.08/2011)

Плански основ за израду предметног Урбанистичког плана је Генерални план Панчева до 2021. године ("Службени лист општине Панчево", бр. 14/2008 и 16/2008-исправка) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

*Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у **поглављу 3.1, Извод из плана вишег реда***

Условљености из планске документације околних простора и других докумената који су утицали на решења у основном Плану, **поглавља 3.2. Стечене обавезе, проблеми и ограничења карактеристична за планско подручје** и **3.3. Измене у односу на плански основ** остају непромењена, стим што је комплекс пречистача отпадних вода „Старчево“ у изградњи

заузео далеко већу већу површину грађевинског земљишта за јавне потребе и што ће планирана изградња новог прикључног далековода 220 kV за прикључење будуће TS 220/6/6 kV НИС-Рафинерија нафте Панчево, створити одређена додатна ограничења у односу на постојеће, важеће планско решење. Овим Изменама је дата корекција трасе и напонског стања будућег прикључног далековода 220 kV за прикључење будуће TS 220/6/6 kV НИС-Рафинерија нафте Панчево

4. ГРАНИЦА ИЗМЕНА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница плана и обухвата грађевинског подручја се налази у југоисточном делу обухвата Плана детаљне регулације „Green field 1” и дефинисан је преломним-граничним тачкама од ГФ13 до ГФ15 и Г20 до Г26. У следећој табели дате су координате граничних тачака обухвата Измене плана.

Координате граничних тачака интервенције у обухвату Измена плана

Број тачке Y (m)	X (m)	
ГФ13	7 475 725,90	4 964 480,46
ГФ14	7 475 483,97	4 964 324,59
ГФ15=28	7 474 881,52	4 964 247,79
Г 20	7 474 377,35	4 964 048,34
Г 21	7 474 239,50	4 964 621,25
Г 22	7 474 845,10	4 964 676,47
Г 23	7 474 839,38	4 964 943,70
Г 24	7 474 968,25 4 964 946,44	
Г 25	7 475 136,45	4 965 060,26
Г 26	7 475 185,13	4 965 086,48

Укупна површина обухвата Измене плана "GREEN FIELD" 1 у Панчеву износи 76ха 52ари 05м².

Граница обухвата измене плана, садржи следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела:

К.О ПАНЧЕВО

делови катастарских парцела: 15172/1, 15172/5, 15166/4, 15166/1, 15162, 15163, 15216, 15217, 15165, 15164, 15224, 15227, 15471/1 и 15499.

целе катастарске парцеле:

15172/6, 15166/5, 15171/1, 15172/7, 15166/6, 15172/8, 15172/9, 15166/7, 15172/10, 15171/2, 15172/12, 15172/13, 15166/8, 15167, 15166/14, 15166/9, 15166/11, 15166/10, 15166/13, 15166/12, 15173/1, 15171/3, 15175, 15174, 15177, 15176, 15208/1, 15179, 15178, 15208/2, 15168, 15181, 15180, 15183, 15208/3, 15182, 15185, 15187, 15184, 15189, 15205, 15186, 15190, 15191, 15188, 15206, 15192, 15194, 15193, 15207/1, 15197, 15195, 15207/2, 15198, 15200, 15207/3, 15196, 15169, 15199, 15201, 15203, 15170/1, 15204, 15207/4, 15171/4, 15171/5, 15207/5, 15171/6, 15170/2, 15170/3 и 15170/4

5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Од послатих 33 Захтева за **услове и податке за израду планске** и пројектно–техничке документације за заштиту и уређење простора и изградњу објеката, после истека Законом предвиђеног рока од 30, добијени су услови од **26 установа**.

Нису добијени услови од : ЈВП Воде Војводине, ЛУЧКА КАПЕТАНИЈА ПАНЧЕВО, ЈР „СРБИЈАГАС” РЈ „Дистрибуција” Панчево, Покрајински завод за заштиту природе Србије, Сектор за санитарни надзор Одељење у Панчеву, Агенција за контролу летења Србије и Црне Горе и ДВП Тамиш Панчево.

Најважнији прикупљени **развојни докумнет** је: Елаборат избора трасе, Идејно решење – студија изводљивости за далековод 220 kV, бр.253/2 ТС ХИП 2 – ТС Панчево 2, увођење у ТС НИС бр. прој. IR 172 Електроисток, Инжињеринг д.о.о. Београд.

Такође су прибављени сви **Изводи из листе непокретности** и оверен **катастарско-топографски план** за предметну локацију у аналогном и дигиталном облику.

Анализом проблема у постојећем стању локације у важећем плану, уочени проблеми остају непромењени на делу обухваћеним овим изменама плана и односе се нарочито на: висину подземних вода – ниска кота постојећег терена, разубуђеност постојећих далековаода – велик простор са огрничењима, делимичан утицај емисија из различитих извора нафтно-хемијског комплекса и друго.

Став да предметна локација има велике могућности за развој "Green field" зоне, односно за изградњу привредних/индустријских објеката, који задовољавају критеријуме заштите животне средине, остаје непромењена.

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу :

5.3, Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности изузев у подпоглављу:

5.3.5, Постојеће стање и процена развојних могућности мреже и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила и то, текст под насловом

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА се замењује новим текстом који гласи :

На овом простору не постоји изграђена градска фекална канализација. Јужна зона има изграђене интерне системе канализације који се третирају на постројењу Петрохемије или се (Азотара) директно испуштају у канал отпадних вода. Старчево гради свој систем канализације. Тренутно се гради потисни цевовод фекалне канализације од будућег постројења до Дунава. У току је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода насеља Старчево. Постројење се гради у зони Green field 1 уз саму саобраћајницу Спољностарчевачку. Из Старчева ће се препумпавати канализација до постројења, а затим ће се из постројења препумпавати у Дунав. Траса потисног цевовода ће ићи дуж насипа ТЕ-ТО све до Дунавског одбрамбеног насипа.

Тренутно не постоји мрежа (колектор) фекалне канализације која би могла да прихвати отпадне воде из будуће Гринфилд зоне.

Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева фекалне и процесне отпадне воде. У зависности од квалитета отпадних технолошких вода оне се могу испуштати у градски систем заједно са фекалним водама без предтретмана или са претходним неопходним степеном пречишћавања. Канализациони систем радне зоне ће се развијати независно али ће бити саставни део градског канализационог система и отпадне воде са ове локације ће се водити на будуће заједничко градско постројење за пречишћавање отпадних вода

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПЛАН

6.1. Концепција уређења, опис локација и подела простора на посебне целине / зоне

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу :

6.1. Концепција уређења, опис локација и подела простора на посебне целине / зоне

*а које се односи на читаво подручје "GREEN FIELD 1" еко-индустријске зоне уз корекцију која се односи на табеларни преглед **Поделе грађевинског земљишта** и пропратни коментари.*

Земљиште обухваћено Изменом плана детаљне регулације "GREEN FIELD 1" еко-индустријске зоне у Панчеву дефинисано је граничним тачкама од ГФ13 - ГФ15 и Г20-Г26 и наведени простор је грађевинско земљиште, што је одређено Генералним планом Панчева ("Сл.лист општине Панчево", број 14/08 и 16/08) и Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и налази се у државној, друштвеној и приватној својини.

У оквиру границе грађевинског земљишта а у складу са Законом о планирању и изградњи("Сл.гласник РС" бр.72/09 и 81/09), грађевинско земљиште може бити:

- грађевинско земљиште за јавне намене и
- грађевинско земљиште за остале намене

чија је расподела на предметном подручју приказана у следећој табели :

Поделе грађевинског земљишта за подручје обухваћено изменом Плана

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште за јавне намене	13	83	15	18,08%
саобраћајнице (2, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 16)	13	27	9	17,35%
постројење за пречиш. отпад. вода Старчева	0	55	46	0,72%
грађевинско земљиште за остале намене	62	68	90	81,92%
привредне делатности		61	79	80,75%
			32	
- производне (C, D, E)	28	70	02	37,51%
- услужне (F, G, H)	16	40	40	21,44%
- зона остале/основне делат (B,B1,G1)-инф.кор.	16	68	90	21,81%
заштита	0	89	58	1,17%
- зона заштитног зеленила	0	89	58	1,17%
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	76	52	05	100,00%

Изменом плана детаљне регулације за део подручја "GREEN FIELD 1" еко-индустијске зоне ће се разграничити грађевинско земљиште јавне намене од грађевинског земљишта остале намене. Од целих и делова постојећих катастарских парцела предметног простора ће се образовати грађевинске парцеле грађевинског земљишта јавне намене, а што је и један од циљева доношења плана. Грађевинско земљиште за остале намене ће заузимати 82% од укупне површине грађевинског реона предметног подручја, односно 62ха 68а 90м², док ће грађевинско земљиште за јавне намене заузимати простор од 13ха 83а 15м² или 18%.

Услед ове измене коригују се параметри за укупну еко-индустијску зону „Green Field 1“, тако да грађевинско земљиште за остале намене заузима 81,8%, односно 179 ха 44а 54м², док грађевинско земљиште јавне намене 40ха 00а 52м² или 18,20%. На зоне осталих делатности „B“, осталих делатности из окружења „B1“ и основних делатности суседних подручја „G1“ (где су ограничене градње у инфраструктурним коридорима далековода), укупно одпада 25ха 66а 80м² или 11,7%.

Концептуални део основног Плана се не мења, што значи да је и предметни део еко-индустијска зона „Green Field 1“ обухваћен изменама, планиран да се организује као групација предузећа која могу своју делатност да спроводе независно једна од других на парцелама оквирне површине од 1ха, а у складу са потребама будућих корисника, површине се могу мултиплицирати или умањивати.

Изменама плана је такође предвиђено да се у оквиру овог индустријског комплекса могу градити све врсте индустријских, занатских, трговинских и других делатности које морају испуњавати следеће услове:

- да се могу функционално организовати на 1/2 модулрне парцеле (5000м²) или мањим;
- да на подручју обухваћеним планом неће бити дозвољено улагање у технологије и постројења чији (негативни) утицај на животну средину треба обавезно процењивати према првом делу актуелне „Уредбе“ тј. спадају у Листу I пројеката за које је обавезна процена утицаја и којима је неопходна Интегрисана (еколошка) дозвола за рад;
- да било која функција напоменутих могућих планираних намена мора да задовољава све важеће законске прописе који се односе на заштиту животне средине, што ће будући инвеститори морати доказати већ при разради појединих целина Урбанистичким пројектима.

Подела простора на посебне целине /зоне

Основна прелиминарна подела грађевинског реона обухваћеног основним планом детаљне регулације "Green field 1" еко-индустијске зоне на источно и западно подручје, као даља подела на 15 блокова које формирају постојеће и планиране саобраћајнице на грађевинском земљишту за јавне намене, остаје непромењена и по изменама Плана.

Интервенције овим изменама се односе само на источно подручје и то на блокове 02, 03, 04, 05 и делимично на блокове 07 и 08, у којима је дошло до неопходних корекција а које је условио нови део далековода 220 kV бр.253/2 ТС ХИП 2 – ТС ПАНЧЕВО 2, за увођење у нову ТС НИС Рафинерија нафте Панчево.

6.2. Детаљна намена земљишта по зонама / целинама

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу :

6.2. Намена земљишта по зонама / целинама осим што је извшена прерасподела зона и проширено је са две подзоне.

Основни садржај подручја тј. врста и намена зона које су обухваћене плана детаљне регулације "Green field 1" еко-индустијске зоне и припадају источном подручју, осале су непромењене и у измени плана уз прерасподелу простора :

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- ЗОНЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И ИНФРАСТРУКТУРЕ „ 2,4,9,10,11,12,13и 16 “

Ова зона представља окосницу предметног подручја с обзиром да представља грађевинско земљиште за јавне потребе, у служби обезбеђивања комуникације и транспорта на овом подручју, везу јавног и осталог земљишта као простор преко којих се обезбеђује снабдевање корисника простора одређеним комуналним услугама (водом, канализацијом, електричном енергијом, гасом и др.). Својим богатим профилем, регулација саобраћајнице обезбеђују простор за изградњу јавног заштитног зеленила а све у циљу одрживог развоја овог подручја.

- ЗОНА КОМУНАЛНИХ ПОТРЕБА

Ова зона представља простор за будући пречистач отпадних вода „Старчево“ која је у фази изградње.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ПРИВРЕДНЕ – ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

„ С „ - Мултифункционална зона за будући развој

Резервисане површине која је намењене каснијој изградњи. Ову површину је потребно првенствено затравити, а могу бити засађене и брзорастуће дрвеће, које се у случају потребе може пресадити или извадити.

„ D „ - Зона логистике – технолошког парка

Заједно са управно сервисним центром и пословним инкубатором, логистичка зона треба да пружи логистику и централизоване услуге (умрежавања, обезбеђење и сл.) и информација будућем развоју свеукупне зоне, како у техничко-технолошком смислу тако и услуге почетне подршке за „start up“ компаније. На овим просторима осим основне намене из широког могућег спектра делатности (наведена код индустријске зоне) а која захтевају мање просторне јединице (за мања и средња предузећа), предвиђени су и истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл. Дистрибутивни центар – савремени конципиран простор са основном наменом за складиштење и продају индустријских производа и роба који се првенствено производе у окружењу. На овом подручју планирани објекти би требали задовољити међународну калсу „А“ „International Logistics Buildings“ критеријума.

Оснивање технолошког парка: с обзиром на то да Панчево поседује квалитетне кадрове и систем образовања, постоје и основни предуслови за развој сектора. Раст и развој сектора зависи од многобројних иницијатива. Једна од њих је и развој информатичке технологије и телекомуникација јер многе пројектне могућности указују на области развоја софтвера, административно-пословних услуга, у чији развој се улажу велика средства из Европских фондова.

„ E „ - Зона мале привреде и производног занатства

У овој зони осим осталих се препоручују делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупоценог накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и керамике, графичке делатности и сл.

У оквиру ове зоне један мањи део у постојећем стању се користи за становање, с тим да се у планском периоду сукцесивно трансформише у стамбено–пословно-радни простор.

○ ПРИВРЕДНЕ – УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ

„ F „ - Зона управног сервисног центра са пословним инкубатором

За несметано функционисање зоне и ефикасно управљање подручјем, планиран је простор за лоцирање управног сервисног центра где су смештене комерцијалне и пословно услужне активности са следећим садржајима: управна зграда, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисна служба (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризери, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центар и одмор радника.

Такође се предвиђа оснивање пословног инкубатора: већи објекат за изнајмљивање пословног простора у сврху развоја малих и средњих предузећа и пратећој пословној подршци.

„ G „ - Зона робно транспортног центра

На предметном подручју је планиран индустрijски колосек са жељезничком станицом и ранжиром у чијем залеђу је формиран Робно транспортни центар – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја и изградње трговинског, робно-транспортног центра са терминалом за „Нике-рак“ саобраћај (систем камион - жељезница) и пратећим садржајима.

Железнички саобраћај ће бити везан на магистралну пругу преко жељезничке теретне, ранжирне станице лоциране на источном делу комплекса.

У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције:

- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја,
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе.

Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе.

Садржаји РТЦ-а

- Складишта (отворена и затворена)
- Манипулативне површине (М.П) за претовар терета и контејнера
- „Нике-рак“ терминал.
- Подсистем за укрупњавање, формирање товарних јединица интегралног транспорта.

Осим капацитета који спадају у групу примарних функција, потребно је планирати и њима пратеће садржаје (пословно информационе системе, техничка служба, агенцијско пословање, сервиси за поправку камиона, транспортних система и контејнера и сл.)

„ H „ - Зона паркинга и снабдевања горивом камиона

Садржаји у зони :

- Паркинг простор за друмска транспортна средства.
- Услужни систем за снабдевање горивом
- Пратеће службе.

○ ПРИВРЕДНЕ – ОСТАЛЕ ДЕЛАТНОСТИ

„ В „ - Зона осталих делатности ограничене градње у коридору далековода

Инфраструктурни коридор далековода је ширине око 200 м, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља зону намењену осталим делатностима по посебним условима власника далековода. У овој зони је дозвољена изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију далековода и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

У **измењеном планског решења** предметног подручја извршена је прерасподела простора тј. површина зоне управног сервисног центра са пословним инкубатором „F„ је дислоцирано са првобитне позиције из главне саобраћајнице и централне раскрснице источног подручја у прву попречну улицу. С обзиром на значај и намену те зоне, која не трпи далековод у непосредној близини

дислоцирање је било неизбежно. На део ослобођенг простора је пребачен садржај зоне логистике – технолошког парка „D“, чије је место заузела дислоцирана зона управног сервисног центра са пословним инкубатором „F“.

Паралелно, дуж централне саобраћајнице источног подручја, са северне стране је лоциран коридор новог далековода тј. нова деоница постојећег далековода 220 kV бр.253/2 ТС ХИП 2 – ТС ПАНЧЕВО 2, увођењем у нову ТС НИС.

У подручју од 30 м од крајњег далековода са северне стране, па до регулационе линије главне саобраћајнице, уздужно кроз "Green field" зону, на подручју обухваћеним изменама плана се формирају ПОДЗОНЕ, и то :

1. **„B1 „ зона осталих делатности из окружења („C“ „D“ „E“ „F“ и „H“) ограничене градње у инфраструктурном коридору новог далековода 220 Kv по посебним условима**
2. **„G1 „ зона основне делатности суседног подручја („G“) ограничене градње у инфраструктурном коридору новог далековода 220 kV по посебним условима**

Уопштено инфраструктурни коридори далековода који су обухваћени и основним планом и овом изменом, спадају у грађевинско земљиште за остале намене тј. представљају зоне намењене углавном осталим делатностима са ограниченом изградњом која не ремети основну заштину функцију далековода а на тим подручјима се гради по посебним условима власника далековода.

Конкретно за нову деоницу постојећег далековода 220 kV бр.253/2 ТС ХИП 2 – ТС ПАНЧЕВО 2, увођењем у нову ТС НИС, за прикључење Рафинерије нафте Панчево, заштитни коридор предметног далековода са два једнострука вода, је по 30м са сваке стране далековода (према графичком прилогу) а за сваку градњу у зони од 50 м од осе далековода је потребна сагласност власника далековода тј. ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" . Ознаке, координате тачака стубова и површине које заузимају стубови далековода (1,0 ара/ стубу) су детаљно дати на графичким прилозима Плана.

У заштитним појасима далековода није дозвољена изградња објеката за стални боравак људи, испади на објектима, постављање грађевинских скела и садња високог дрвећа (преко 5.0м). У зони испод далековода препоручена је изградња првенствено паркинг простора. Могуће је изградња и гаража и магацина максималне висине до 4 м са косим кровом. Такође се може користити и као пољопривредно земљиште.

6.3. Трасе коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу :

6.3. Трасе коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, изузев што се текст у подпоглављу

6.3.3, ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА *заменењује текстом који гласи:*

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа фекалне канализације са главним колекторима. Неопходно је пројектовати колектор који ће прихватити и воде узводне радне зоне (ТЕ-ТО локација). У оквиру радне зоне неопходно је изградити пумпну станицу као и колектор (потисни вод) до будућег градског постројења. Пумпна станица је лоцирана у зони заштитног зеленила где се спаја ТЕ-ТО насип са дунавским одбрамбеним насипом, како је дато на графичком прилогу. Пумпна станица ће прихватати главни колектор из радне зоне. У првој фази до изградње градског постројења за отпадне воде, неопходно је потрошачима условити потребан предтретман у оквиру сопствених радних комплекса са препумпавањем директно у Дунав.

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман).

6.4. Програмски елементи и биланс урбанистичких показатеља

*Због одређених измена у плану тј. прерасподеле простора и увођења подзона испод новог коридора далековода, **Биланс урбанистичких показатеља из поглавља 6.4.** из основног Плана је претрпео одређене корекције.*

градње у делу коридора новог далековода 220 kV, дошло се до заључка да ће се у најбољем случају изгубити 4% бруто развијене површине за изградњу на овом простору зоне а овако постављен коридор далековода - поред главне, централне саобраћајнице и централних садржаја ове зоне (управног центра, хотела, логистике и технолошког парка), иде на уштрб квалитета саме „Green field 1“ еко-индустијске зоне.

6.5. Предлог могућих фаза у реализацији планиране изградње

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

6.5, Предлог могућих фаза у реализацији планиране изградње

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

Законом је регулисано да грађевинско земљиште јавне намене јесте оно грађевинско земљиште на коме су изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине и које је у државној својини, као и оно земљиште које је планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, за које је, уколико није у државној својини, пре привођења намени спроводи поступак по Закону о експропријацији ("Сл. гласник РС", број 53/95) ради промене власништва некретнине и њеног стицања у државну својину.

7.1.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Због одређених измена у плану на делу подручја "GREEN FIELD 1" зоне, текст у поглављу

7.1.1, Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене
се допуњује новим текстом који се односи само на измењено подручје и гласи :

7.1.1.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

На овом простору изграђени објекат од општег интереса је саобраћајница Панчево-Старчево. У овој Измени плана, планирани јавни објекти од општег интереса су, осим претходно наведеног и нове саобраћајнице и постројење за пречишћавање воде. Земљиште на коме су ови објекти изграђени или се планирају изградити јесте постојеће и планирано грађевинско земљиште јавне намене.

Према томе, грађевинско земљиште јавне намене које је обухваћено границом Измене плана зоне "GREEN FIELD" 1 у Панчеву чине:

- постојеће и планиране саобраћајнице;
- постројење за пречишћавање отпадних вода

Зависно од карактера саобраћајнице, саобраћајног оптерећења, од потреба за проласком примарне инфраструктуре и постављања јавног зеленила уз саобраћајнице, плана су дефинисане ширине регулација, а тиме и јавне саобраћајне површине. Утврђена је саобраћајна мрежа чија регулација ће чинити грађевинско земљиште јавне намене и обезбеђиваће приступ до планираних комплекса.

За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама. Регулациона ширина саобраћајница унутар дела „Green field 1“ зоне обухваћеним овим изменама је углавном 25,0м са варијацијом од 17,3м до 30,0м. Од саобраћајних површина (у свим саобраћајницама) планирани су коловози ширине 7,0м и пешачко - бициклистичке стазе ширине 1,5м. Дата је могућност обостраног постављања пешачко – бициклистичких стаза.

Постројење за пречишћавање отпадних вода заузима далеко већу површину у односу на основни план, па је из тог разлога дошло до корекције величине и положаја комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода Старчево.

Површина земљишта за јавне намене подручја обухваћеним изменама плана износи 13ха 83а 15м² што од укупне површине обухвата измена плана (76ха 52а 05м²) износи 18,08%.

Капацитет грађевинског земљишта за јавне намене

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
Грађевинско земљиште за јавне намене	13	83	15	18,08%
саобраћајнице (2, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 16)	13	27	9	17,35%
постројење за пречиш. отпад. вода Старчева	0	55	46	0,72%
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	76	52	05	100,00%

7.1.1.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

• **За јавне саобраћајнице издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Назив улице	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15172/1,6,7,8,9,10,12,13 К. О. Панчево и 3523/7 К.О. Војловица	2
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15172/1, 15173/1, 15166/10,11,12; 15208/1,2,3; 15175, 15171/3, 15168, 15169, 15170/1, 15163, 15164, 15165 и 15227 К.О. Панчево	4
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15161, 15162, 15163, 15164, 15165, 15166/1,8,9; 15167 и 15168 К.О. Панчево	9
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15169, 15170/1,2,3,4 К.О. Панчево	10
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15166/1,8,9; 15167 и 15168 К.О. Панчево	11
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15166/1,4,5; 15172/5,6 К.О. Панчево	12
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15166/6,7,10,11,12,13; 15172/1,6,7,8,9,10,12,13 и 15173/1 К.О. Панчево	13
	Саобраћајнице	Део кат.парц. 15163, 15164, 15216 и 15217 К. О. Панчево	16

• **За јавне комуналне објекте ЦС ПП и ДТС издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Врста комуналног објекта	Број кат.парцеле	Број грађ. Парцеле
03	Дистрибутивне ТС	део кат.парцеле 15170/3 К. О. Панчево	ДТС 7 *10м
08	Дистрибутивне ТС	део кат.парцеле 15164 К. О. Панчево	ДТС 7 *10м
Панчево-пут-Старчево	Пречишћавање отпад вод	део кат.парцеле 15166/5,6; 15172/6 К.О.Панчево	ППОВ СТАРЧЕВО приближно 40*200м

7.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

7.1.2, Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена**7.1.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене**

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу :

7.1.3, Општи услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, изузев у следећим подпоглављима где се постојећи текст замењује новим текстом који гласи :

7.1.3.1, Опис карактеристичне намене зоне

Објекти јавне намене у оквиру простора обухваћеног изменама Плана су инфраструктурни објекти (црпне станице, пречистачи отпадних вода, дистрибутивне трафо станице....).

Сви објекти су планирани на посебним парцелама које се непосредно ослањају на планиране коридоре јавних саобраћајница у комплексу, односно нивелација површина парцела објеката јавне намене мора бити усаглашена са нивелацијом саобраћајница са којих је планиран приступ до парцеле јавне намене.

7.1.3.3, Услови за формирање парцела за инфраструктурне објекте јавне намене са елементима за обележавање

Генерално за све инфраструктурне објекте може се формирати грађевинска парцела мање или веће површине од површине предвиђене планом, у зависности од технологије, под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. За електропреносни стуб далековода неопходно је обезбедити земљишта коју заузима темељ стуба, површине 1,0 ара (10м x 10м = 100м²) са одговарајућим приступом и на које се не примењује одредба о формирању грађевинске парцеле прописане актуелним Законом (чл.69). Координате тачака стубова новог далековода 220kV, бр.253/2 ТС ХИП2-ТС Панчево2 увођење у ТС НИС су дате на графичким прилозима.

- Услови за величину парцела

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м.

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се монтира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом.

Гасну мерно регулациону станицу (ГМРС, МРС) лоцирати у зеленој површини. Парцела која је неопходна за изградњу је (А+3) X (Б+3) метара.

Површина парцеле комплекса која је потребна за смештај постројења са пратећом опремом пречистача отпадних вода Старчево је дефинисан у графичком прилогу, приближне димензије 40х200м и одређена је на основу технолошких потреба дефинисаних пројектном документацијом и уклапања истог у планирано стање из основног Плана. Извршена је дислокација и повећање површине комплекса пречистача отпадних вода, планираног основним Планом.

- Регулација и нивелација са елементима за обележавање

У складу са планом намене површина извршено је разграничење грађевинског земљишта јавне намене и грађевинског земљишта остале намене.

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација површина за јавне намене. Планираним регулационим линијама саобраћајница и других објеката инфраструктуре (ЦС, ДТС, ПП) извршено је међусобно разграничење за јавне намене и остале намене.

Све планиране површине за инфраструктуру излазе на саобраћајне површине те их разграничавају планиране регулационе линије. Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама или су у зависности од технологије повучене у односу на исте.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелациона кота комплекса пречистача отпадних вода Старчево је нешто нижа (73,00) од околне - условљене нивелације а ободне саобраћајнице су уклопљене на ту коту.

7.1.3.7, Дозвољена спратност или висина објеката

Спратност : Максимум П (приземље) /сви објекти на парцели/

или

Висина : Максимум 6,00м

7.1.3.8, Параметри за ниво грађевинске парцеле

- Индекс заузетости (Из -%),
Максимум Из = 50 % (сви објекти на парцели)

или

- Индекс изграђености (Ии)
Максимум Ии = 1.0 (сви објекти на парцели)

7.1.3.19, Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.

Обзиром на планирану изградњу нове ТС 220/6/6 кV у кругу Рафинерије нафте Панчево, траса новог прикључног далековода 220 кV пролази зоном „GREEN FIELD 1“ (два једнострука вода за прикључење будуће ТС полази расецањем постојећег далековода 220 кV број 253/2, ТС Панчево 2"-ТС „ХИП2“ , по принципу улаз- излаз), прати трасу планиране саобраћајнице 4 у зони „GREEN FIELD 1“ , дефинисане тачкама : ГФ60, ГФ59, ГФ58, ГФ57, ГФ56, ГФ55, ГФ54 и ГФ48.

Прикључак на постојећи далековод је код постојећег стуба бр.3 (203) са два нова УЗ стуба. При том се део трасе између нових стубова као и постојећи стуб демонирају.

Трасе предметних далековода полазе са портала планиране ТС постројења у РНП (ТС 220/6/6 кV) до првог крајњег стуба. Затим траса иде право преко пута за Старчево и улази у „GREEN FIELD 1“ зону. Трасе два далековода по преласку поменутог пута улазе у коридор планиране саобраћајнице. У коридору планиране саобраћајнице трасе настављају све до места на коме се врши прикључак на постојећи далековод.

Пројектовање и изградња далековода спроводе се према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кV до 400 кV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88 и "Службени лист СРЈ", број 18/92) као и на основу пратећих техничких прописа, норматива и препорука ЕПС-а и ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" (у даљем тексту: ЕМС), што је потврђено условима ЈП Електромрежа Србије број III-18-03/171/1 од 04.07.2011.године .

7.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у делу :

7.1.4 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

изузев у следећим поглављимљ, подпоглављимља:

- у поглављу **7.1.4.1, Јавне саобраћајне површине**, текст осмог пасоса, који гласи:

„За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама. Регулациона ширина саобраћајница унутар „Green field 1“ зоне је 25,0м док ободне саобраћајнице варирају од 18,0м до 30,0м. Од саобраћајних површина (у свим саобраћајницама) планирани су коловози ширине 7,0м и пешачко - бицикличке стазе ширине

1,5м. Унутар зоне дата је могућност обостраног постављања пешачко – бициклических стаза док су у саобраћајницама по насипу предвиђене стазе само са једне стране и то ка „Green field 1” зони.”

се замењује новим текстом, који гласи :

За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама. Регулациона ширина саобраћајница унутар дела „Green field 1” зоне обухваћеним овим изменама је углавном 25,0м са варијацијом од 17,3м до 30,0м. Од саобраћајних површина (у свим саобраћајницама) планирани су коловози ширине 7,0м и пешачко - бициклическе стазе ширине 1,5м. Дата је могућност обостраног постављања пешачко – бициклических стаза док су у саобраћајницама по насипу предвиђене стазе само са једне стране и то ка „Green field 1” зони.

- у подпоглављу **7.1.4.1.3, Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**, текст трећег и четвртог пасоса, који гласе :

„Регулационе ширине саобраћајница унутар „Green field 1” зоне су по 25,0м што задовољава кретање теретних возила предвиђених у тој зони као и постављање све неопходне пратеће инфраструктуре. Изузетак чине саобраћајнице уз Спољностарчевачку улицу: 18,0м ка Петрохемији тј. ка Старчеву од 21,0м (доња страна уз „Green field 1” зону је константна и износи 12,5м док је горња уз Спољностарчевачку улицу варијабилна и условљена регулацијом поменуте улице). Регулациона ширина Спољностарчевачке улице је просечно 42,0м. Регулационе ширине саобраћајница по насипу су: 30,0м од Спољностарчевачке до укрштања са саобраћајницом која иде у јужну зону – краком друмско – железничког коридора (Петрохемију, Азотару и Луку Дунав), тј. 20,0м од поменуте раскрснице јужно ка Старчевачком риту а све како је то приказано на приложеном ситуационом решењу у $P=1:2500$ и карактеристичним попречним профилима у $P=1:100$.

За приложено ситуационо решење дато је нивелационо решење. При изради нивелационог решења водило се рачуна о постојећим (саобраћајница – локални пут Панчево – Старчево), насипу и планираним објектима, конфигурацији терена, одвођењу атмосферских вода и архитектонском обликовању терена и објеката. Карактеристичне коте нивелета дате су на укрсним тачкама – раскрсницама. Најнижа кота нивелете у комплексу је 74,00 м/нв (уз Спољностарчевачку) а највиша по насипу 76,50м/нв.”

се замењују новим текстовима, који гласе :

Регулационе ширине саобраћајница унутар „Green field 1” зоне су по 25,0м што задовољава кретање теретних возила предвиђених у тој зони као и постављање све неопходне пратеће инфраструктуре. Изузетак чине саобраћајнице уз Спољностарчевачку улицу и то: саобраћајница од 18,0м регулационе ширине ка Петрохемији и саобраћајница ка Старчеву са најмањом регулационом ширином од 17,3м код које је доња страна уз „Green field 1” зону константна и износи на најужем делу (поред пречистача) 8,8м а надаље 12,5м док је горња уз Спољностарчевачку улицу варијабилна и условљена регулацијом поменуте улице). Регулациона ширина Спољностарчевачке улице је просечно 42,0м. Регулационе ширине саобраћајница по насипу су: 30,0м од Спољностарчевачке до укрштања са саобраћајницом која иде у јужну зону – краком друмско – железничког коридора (Петрохемију, Азотару и Луку Дунав), тј. 20,0м од поменуте раскрснице јужно ка Старчевачком риту а све како је то приказано на приложеном ситуационом решењу у $P=1:2500$ и карактеристичним попречним профилима у $P=1:100$.

За приложено ситуационо решење дато је нивелационо решење. При изради нивелационог решења водило се рачуна о постојећим (саобраћајница – локални пут Панчево – Старчево), насипу и планираним објектима, конфигурацији терена, одвођењу атмосферских вода и архитектонском обликовању терена и објеката. Карактеристичне коте нивелета дате су на укрсним тачкама – раскрсницама. Најнижа кота нивелете у комплексу је 74,00 м/нв (уз Спољностарчевачку) а највиша по насипу 76,50м/нв.

- у подпоглављу **7.1.4.1.3, Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина** и поднаслову **в. Услови за новопланиране саобраћајне површине**, текст другог пасоса, који гласе :

„За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама. Регулациона ширина саобраћајница унутар „Green field 1“ зоне је 25,0м док ободне саобраћајнице варирају од 18,0м до 30,0м. Од саобраћајних површина (у свим саобраћајницама) планирани су коловози ширине 7,0м и пешачко - бицикличке стазе ширине 1,5м. Унутар зоне дата је могућност обостраног постављања пешачко – бицикличких стаза док су у саобраћајницама по насипу предвиђене стазе само са једне стране и то ка Greenfield 1 зони.“

се замењују новим текстом, који гласи :

За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама. Регулациона ширина саобраћајница унутар „Green field 1“ зоне је 25,0м док ободне саобраћајнице варирају од 17,3м до 30,0м. Од саобраћајних површина (у свим саобраћајницама) планирани су коловози ширине 7,0м и пешачко - бицикличке стазе ширине 1,5м. Унутар зоне дата је могућност обостраног постављања пешачко – бицикличких стаза док су у саобраћајницама по насипу предвиђене стазе само са једне стране и то ка Greenfield 1 зони.

- у подпоглављу **7.1.4.1.3, Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина** и поднаслову **с. Регулација површина јавне намене**, Табела 1: Координате осовинских тачака саобраћајница се замењује новом табелом, и то :

Табела 1: Координате осовинских тачака саобраћајница

Број тачке	Y[m]	X[m]	R[m]
ГФ20	7 473 204,90	4 963 999,55	
ГФ21	7 473 211,44	4 964 037,74	
ГФ22=пкк	7 473 249,55	4 964 260,41	
ГФ23=Т	7 473 264,61	4 964 348,43	750,00
ГФ24=ккк	7 473 258,59	4 964 437,52	
ГФ25=пкк	7 473 248,46	4 964 587,23	
ГФ26=Т	7 473 240,39	4 964 706,65	110,00
ГФ27=ккк	7 473 360,06	4 964 704,64	
ГФ28	7 473 284,54	4 964 676,33	
ГФ29	7 473 446,13	4 964 703,19	
ГФ30	7 473 773,49	4 964 697,69	
ГФ31=пкк	7 473 893,86	4 964 695,67	
ГФ32=Т	7 473 973,19	4 964 694,34	250,00
ГФ33=ккк	7 474 038,77	4 964 739,00	
ГФ33'	7 474 044,90	4 964 743,17	
ГФ34=пкк	7 474 551,46	4 965 088,14	
ГФ35=Т	7 474 597,67	4 965 119,61	300,00
ГФ36=ккк	7 474 652,11	4 965 132,32	
ГФ37	7 474 800,75	4 965 167,03	
ГФ38=пкк	7 475 009,90	4 965 215,87	
ГФ39=Т	7 475 023,65	4 965 219,80	20,00
ГФ40=ккк	7 475 031,28	4 965 207,20	
ГФ41=пкк	7 475 102,04	4 965 096,92	
ГФ42=Т	7 475 107,43	4 965 088,53	53,50
ГФ43=ккк	7 475 109,43	4 965 078,75	
ГФ44	7 475 116,50	4 965 044,21	
ГФ45	7 475 118,75	4 965 033,19	
ГФ46	7 475 132,15	4 965 042,26	
ГФ47	7 475 229,48	4 964 941,60	
ГФ48	7 475 480,47	4 964 682,03	
ГФ49	7 475 509,48	4 964 699,42	
ГФ50	7 475 510,60	4 964 698,21	
ГФ51	7 475 573,75	4 964 629,92	

ГФ52	7 475 756,54	4 964 434,22	
ГФ53	7 475 789,10	4 964 394,87	
ГФ54	7 475 341,56	4 964 598,77	
ГФ55	7 475 244,63	4 964 533,06	
ГФ56	7 474 975,88	4 964 350,90	
ГФ57	7 474 865,32	4 964 315,62	
ГФ58=пкк	7 474 477,98	4 964 192,05	
ГФ59=Т	7 474 452,93	4 964 184,05	300,00
ГФ60=ккк	7 474 426,87	4 964 180,54	
ГФ61	7 474 089,23	4 964 135,03	
ГФ62	7 473 816,65	4 964 098,29	
ГФ63	7 473 636,53	4 964 074,02	
ГФ64	7 473 407,86	4 964 054,50	
ГФ65	7 473 831,28	4 963 895,15	
ГФ66	7 473 854,58	4 963 735,33	
ГФ67=пкк	7 473 438,99	4 964 325,45	
ГФ68=Т	7 473 440,45	4 964 338,14	
ГФ69=ккк	7 473 440,82	4 964 350,90	
ГФ70	7 474 055,92	4 964 591,95	
ГФ71	7 474 850,32	4 965 016,66	
ГФ72	7 474 852,15	4 964 931,46	
ГФ73	7 474 857,84	4 964 665,08	
ГФ74	7 475 393,42	4 964 314,08	
ГФ75	7 474 972,20	4 964 934,02	
ГФ76	7 475 079,30	4 965 006,50	
ГФ77	7 475 065,43	4 965 036,04	
ГФ78	7 475 049,45	4 965 070,07	
ГФ79	7 474 384,10	4 964 050,24	
ГФ80	7 473 538,13	4 963 812,92	
ГФ81=Т	7 474 975,79	4 965 227,41	
ГФ82=Т	7 474 592,26	4 965 135,44	
ГФ83=Т	7 474 020,46	4 964 746,04	
ГФ84=пкк	7 473 973,23	4 964 724,11	
ГФ85=Т	7 473 960,27	4 964 718,09	
ГФ86=ккк	7 473 961,76	4 964 703,88	

-Ознаке у табели : **црно болдирано** – тачке које се односе на подручје обухваћено ИЗМЕНАМА ПЛАНА

- у подпоглављу **7.1.4.1.3, Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина** и поднаслову **d. Нивелација**, комплетан текст који гласи :

„Простор који се налази у граници плана „Green Field 1“ у Панчеву, налази се на коти у распону од 67.90 до 72.40 м тј. по насипу највиша постојеће кота је 76.50 м надморске висине. Како је на предметном простору висок ниво подземних вода неопходно је извршити насипање истог до висине планираних кота датих планом нивелације. Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница и крећу се у распону од 73.95 до 76.50 м надморске висине док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Кота од 73.95 м условљена је постојећом саобраћајницом Спољностарчевачком док се целокупан терен „Green Field 1“ зоне налази на просечној коти 75.50м надморске висине.

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.“

се замењује новим текстом, који гласи :

Простор који се налази у граници плана „Green Field 1“ у Панчеву, налази се на коти у распону од 67.90 до 72.40 м тј. по насипу највиша постојеће кота је 76.50 м надморске висине. Како је на предметном простору висок ниво подземних вода неопходно је извршити насипање истог до висине планираних кота датих планом нивелације. Планиране коте дате су у укрсним тачкама

саобраћајница и крећу се у распону од 73.50 до 76.50 м надморске висине док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Кота од 73,5м условљена је постављеним пречистачом воде док је кота од 73.95 м условљена постојећом саобраћајницом Спољностарчевачком а целокупан терен „Green Field 1“ зоне налази на просечној коти 75.50м надморске висине.

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

▪ у поглављу **7.1.4.3, Хидротехничка инфраструктура**, се постојећи текст замењује НОВИМ текстом у следећим подпоглављима :

- **7.1.4.3.2, Канализациона мрежа и објекти**, текст под насловом **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА** се комплетно мења НОВИМ текстом, који гласи:

На овом простору не постоји изграђена мрежа секундарне фекалне канализације на коју би могли да се прикључе потрошачи будуће Гринфилд зоне. Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева фекалне и процесне отпадне воде. У зависности од квалитета отпадних технолошких вода оне се могу испустити у градски систем заједно са фекалним водама без предtretмана или са предtretманом до потребног квалитета у оквиру самог радног комплекса. Канализациони систем радне зоне ће се развијати независно али ће бити саставни део градског канализационог система и отпадне воде са ове локације ће се водити на будућу пумпну станицу, то јест будуће заједничко градско постројење за пречишћавање отпадних вода.

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа фекалне канализације са главним колекторима. У првој фази и даље ће се све отпадне градске воде препумпавати у Дунав без пречишћавања, док ће се у другој фази када буде изграђено градско постројење за пречишћавање отпадних вода, усмеравати на њега преко потисног колектора провученог кроз будућу радну зону. У оквиру будуће радне зоне планира се изградња нове пумпне станице. Пумпна станица ће бити лоцирана како је дато на графичком прилогу. Пумпна станица ће прихватати главни колектор из радне зоне. У првој фази до изградње градског постројења за отпадне воде, неопходно је потрошачима условити потребан предtretман у оквиру сопствених радних комплекса са препумпавањем директно у Дунав.

▪ у поглављу **7.1.4.4, Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**, се постојећи текст замењује НОВИМ текстом у следећим подпоглављима :

- **7.1.4.4.1, Електроенергетска мрежа и постројења** се комплетно мења НОВИМ текстом, који гласи:

Део града Панчева обухваћен планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице « Панчево 4 110/20 кV» и „ Пристаниште 35/10 кV». Напајање се врши преко постојеће 20 кV и 10 кV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица. Постојеће трансформаторске станице у индустријској зони нису власништво „ Електровојводине“ д.о.о. Нови Сад-„Електродистрибуција Панчево“ Панчево из којих се напаја и постојећи потрошачки конзум на овој локацији.

Према условима ЈП „Електро мрежа Србије“(бивши ЈП „Електроисток), допис број 11429/0 од 30.10.2008. године, којим се потврђују услови ЈП „Електроисток“ дати дописом број 6975 од 24.06.2004.године, а што је потврђено новим условима III-18-03/171/1 од 04.07.2011.године, на наведеној локацији налазе се следећи далеководи :

- далековод број 131/2 Београд 33-Панчево 1(110KV)
- далековод број 141 Београд 3-Панчево 1(110KV)
- далековод број 253/1 Београд 8- ХИП Панчево (220KV)
- далековод број 253/2 ХИП Панчево -Панчево 2(220KV)

Свака градња испод и у близини далековода , као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа (у складу са Правилником о техничким нормативима за

изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92));

Перспективним планом ЈП Електромрежа Србије, према већ наведеним условима, није предвиђена изградња нових далековаода као ни реконструкција поменутих, у границама урбанистичког плана за општину Панчево.

Да би се у „GREEN FIELD 1“ еко-индустијској зони реализовале планиране делатности, потребно је изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“ дато претходним условима, нови услови број 5.30.4-3492/2011 од 06.07.2011.године(наш број 51-21/2011).

Посебну пажњу посветити развоју и могућностима примене алтернативних извора енергије (геотермална енергија, енергија ветра и сунца, биомаса и биогаз), с обзиром на енергетску зависност региона.

Све алтернативне изворе енергије потребно је повезати на најближу 110(20) KV постојећу мрежу ЕПС-а Србије.

- **7.1.4.4.1.1, Услови за постојећу електроенергетску мрежу** се комплетно мења НОВИМ текстом, који гласи:

Обзиром на планирано подизање терена са коте 70м, на коту 75,5м,овим планом а водећи рачуна о прописаним растојањима, планирано је подизање постојећих далековаода у исту трасу (далековод 220 KV), као и подизање и измештање постојећих далековаода 110 KV , како би се смањио заштитни коридор око далековаода – све према прописима и условима ЈП „Електромрежа Србије“ (допис ЈП „Електромрежа Србије“, наш број 51-13/2009 од 09.06.2010.године), потврђено условима III-18-03/171/1 од 04.07.2011.године .

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековаода чији је власник ЈП „Електромрежа Србије“ потребна је сагласност ЈП „Електромрежа Србије“. Сагласност се даје на елаборат који треба да се изради , у коме је потребно дати тачан однос предметног далековаода и објеката који се планирају, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа.

Препорука ЈП „Електромрежа Србије“ је да се било који објекти, а нарочито објекти за сталан боравак људи граде што даље од постојећих далековаода у зони(мин.25м за ДВ-е110KV; 30м за 220KV; 40м за 400KV, са обе стране), уз израду наведеног елабората.

У зони испод далековаода препоручена је изградња првенствено паркинг простора. Могућа је и изградња гаража максимакне висине до 4м са косим кровом.

- **7.1.4.4.1.2, Услови за новопланирану електроенергетску мрежу** се комплетно мења НОВИМ текстом, који гласи:

Обзиром на планирано подизање терена са коте 70m, на коту до 75,5m, а водећи рачуна о прописаним растојањима, планирано је подизање и измештање постојећих далековаода у заједничку трасу - коридор, како би се смањио девастирани простор због разуђености заштитних коридора око далековаода – све према прописима и условима ЈП Електромрежа Србије(услови III-18-03-53 – 08.06.2010.године) , односно новим условима III-18-03/171/1 од 04.07.2011.године, а којим је омогућена и изградња новог далековаода за Рафинерију нафте Панчево..

Обзиром на планирану изградњу нове ТС 220/6/6 kV у кругу Рафинерије нафте Панчево, траса новог прикључног далековаода 220 kV пролази зоном „GREEN FIELD 1“ (два једнострука вода за прикључење будуће ТС полази расецањем постојећег далековаода 220 kV број 253/2, ТС Панчево 2"-ТС „ХИП2“ , по принципу улаз- излаз), прати трасу планиране саобраћајнице 4 у зони „GREEN FIELD 1“ , дефинисане тачкама : ГФ60, ГФ59, ГФ58, ГФ57, ГФ56, ГФ55, ГФ54 и ГФ48 и мора да буде у појасу до 60 метара рачунато од ивице регулационе линије северно у односу на трасу саобраћајнице. Парцеле преко којих пролази наведени далековод на којима ће се налазити стубови далековаода су : 15163, 15164, 15165, 15168, 15166/10,11,12, 15172/1, 15173/1,3 КО Панчево и 3561 КО Војловица, према графичком прилогу.

За електропреносни стуб далековаода неопходно је обезбедити земљишта коју заузима темељ стуба, површине 1,0 ара (10м x 10м = 100м2) са одговарајућим приступом и на које се не примењује одредба о формирању грађевинске парцеле прописане актуелним Законом (чл.69). Координате тачака стубова новог далековаода 220kV, бр.253/2 ТС ХИП2-ТС Панчево2 увођење у ТС НИС су дате на графичким прилозима.

Пројектовање и изградња далековаода спроводе се према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени

лист СФРЈ", број 65/88 и "Службени лист СРЈ", број 18/92) као и на основу пратећих техничких прописа, норматива и препорука ЕПС-а и ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" (у даљем тексту: ЕМС).

За нови далековод 220 кV за Рафинерији нафте Панчево, горња ивица темеља стубова треба да прати висинске тачке планиране саобраћајнице 4 од тачке ГФ48 до тачке ГФ60, с обзиром на планирано насипање, подизање коте терена у зони „GREEN FIELD 1“.

Висина сваког стуба се одређује Главним пројектом далековода, према локационим условима и техничким захтевима у вези обезбеђења сигурносних висина и сигурносних удаљености инсталације далековода.

Трасе предметних далековода полазе са портала планиране ТС постројења у РНП (ТС 220/6/6 кV) до првог крајњег стуба. Затим траса иде право преко пута за Старчево и улази у „GREEN FIELD 1“ зону. Трасе два далековода по преласку поменутог пута улазе у коридор планиране саобраћајнице. У коридору планиране саобраћајнице трасе настављају све до места на коме се врши прикључак на постојећи далековод.

Прикључак на постојећи далековод је код постојећег стуба бр.3 (203) са два нова УЗ стуба. При том се део трасе између нових стубова као и постојећи стуб демонтирају. Траса предметна два далековода пре прикључења на постојећи ДВ 220 кV укршта постојећа два далековода 110 кV бр. 131/2 и 141. Траса предметна два далековода пре прикључења на постојећи ДВ 220 кV се такође укршта са планираном индустријском железницом.

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ зони реализовале планиране делатности, потребно је, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, а дато претходним условима, новим условима број 5.30.4-3928/11 од 06.07.2011.године и условима број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5878/08-(588) од 25.11.2008 године), планирати:

- коридоре за средњенапонску мрежу, према плану инвестиција "ЕД ПАНЧЕВО".
- Средњенапонску мрежу извести кабловски .
- НН мрежу извести кабловски .
- реконструкцију постојеће 10кV кабловске у 20 кVкабловску мрежу.

Подземни електроенергетски водови 1 кV и 20 кV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постелице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 кV и 20 кV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.

Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

- 7.1.4.4.1.2а, Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење електроенергетске мреже ПОТПУНО НОВИ ТЕКСТ у новом, додатом подпоглављу гласи:

- Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно).
- Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски,.
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
- За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.
- Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

- Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
- Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
- Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
- Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

- 7.1.4.4.1.3, Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења се комплетно мења НОВИМ текстом, који гласи:

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ зони реализовале планиране делатности, потребно је, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, а дато претходним условима, новим условима број 5.30.4-3928/11 од 06.07.2011.године и условима број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5878/08-(588) од 25.11.2008 године), планирати:

- Изградња ТС 110/20 KV/KV „Старчево, снаге 2X31,5 MVA, са одговарајућим прикључним 110KV коридором .
- У случају да се ТС 110/20 KV/KV „Старчево, снаге 2X31,5 MVA не изгради у планирано време на ГУП-ом одређеној локацији, у оквиру ове зоне даће се могућност локације за неопходну ТС 110/20 KV/KV, одговарајуће снаге, како би задовољила потребе овог подручја за електричном енергијом.
- На основу планираног раста потрошње предвидети изградњу потребног броја МБТС 20/0.4KV, снаге 630KVA, при чему напајање трансформаторских станица (ТС)извести двоструким средњенапонским кабловским водом, са најповољнијег места прикључења, са одговарајућим 20 KV и 0,4 KV коридором(према графичком прилогу).Трансформаторске станице су планиране у близини нових пословних објеката намењене и првенствено су намењене за функционисање јавних инфраструктурних система-напајање јавног осветљења, црпних станица, израду градилишног прикључка.
- Уколико се планира већи пословно објекат, у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице. На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 kV и 0,4 kV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката,(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично), према графичком прилогу. Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
- За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.
- Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;
- трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску

- канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

7.2. Економска анализа и процена улагања

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

7.2., Економска анализа и процена улагања

7.3. Услови и мере заштите простора

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

7.3.1, Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине и

7.3.1, Услови и мере заштите животне средине и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава

Како важећим Планом тако и овом изменом Плана, нарочито се наглашава да :

„Због велике концентрације хазардних и загађујућих постројења у нафтно-хемијском комплексу Стратешка процена утицаја ГП Панчева налаже да се у околини јужне индустријске зоне избегава изградња објеката и постројења која могу на било који начин да угрозе животну средину. У том смислу је „Green Field 1“ еко-индустријска зона отворена за развој само оних пројеката и делатности које не подлежу одредбама Закона о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине и делу одредби Закона о процени утицаја на животну средину. То значи да на подручју обухваћеном планом неће бити дозвољено улагање у технологије и постројења чији (негативни) утицај на животну средину треба обавезно процењивати према Листи I актуелне “Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину” (Листа I пројеката за које је обавезна процена утицаја, Службени гласник РС, број 114/2008) и којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад (у складу са важећом „Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола”, Службени гласник РС, број 84/2005).

Главна обавеза улагача и носиоца привредних активности у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине. То значи да треба да користе најбоље доступне технике (best available technique – BAT), тј. технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине. Истовремено су дужни да континуирано побољшавају „еколошки” учинак својих делатности, што се најбоље може постићи увођењем и унапређењем формализованог еко менаџмент система (EMAC 2).“

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

7.3.3, Мере енергетске ефикасности

7.4. Посебни услови

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

7.4.1, Попис објеката за које се израђују конзерваторски или други услови, а која гласи:

„На простору обухваћеном овим Планом нису евидентиране амбијенталне целине од културно-историјског значаја као ни делови природе који су под заштитом.

На целом обухвату плана Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.“

Сви општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа за потребе измена и допуна овог ПДР-а односе се на потврду претходно издатих услова за израду ПДР-а од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву .

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

7.5.1, Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

Због одређених измена у плану на делу подручја "GREEN FIELD 1" зоне, текст у поглављу

8.1, Врста и намена површина и објеката за остале намене

се допуњује новим текстом који се односи само на измењено подручје и гласи :

Планом детаљне регулације ће се разграничити грађевинско земљиште јавне намене од грађевинског земљишта остале намене

Грађевинско земљиште остале намене јесте изграђено као и земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за грађевинско земљиште јавне намене.

Грађевинско земљиште остале намене образује се од целих и делова катастарских парцела насталих деобом и предмет су разраде пројектима парцелације и препарцелације, као и исправкама граница катастарских парцела.

Грађевинско земљиште остале на предметној локацији чине следеће зоне:

- привредне делатности
 - o производне
 - зона логистичко-технолошког парка
 - зона мале привреде и производно занатство
 - зона мултифункционалних садржаја
 - o услужне
 - зона управног сервисног центра са пословним инкубатором
 - зона РТЦ – „Нике рак“ терминал са пратећим садржајима
 - зона за паркинг и снабдевање горивом
 - зона за комуналне потребе (ТС, МРС, ЦС..) са могућношћу јавног коришћења
 - o остало
 - зона намене осталих / основних делатности – ограничене градње у инфраструктурном коридору
- заштита
 - o заштитни зелени појас.

Грађевинско земљиште остале намене може бити у свим облицима својине.

Капацитет грађевинског земљишта за остале намене

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
Грађевинско земљиште за остале намене	62	68	90	81,92%
привредне делатности		61	79	80,75%
- производне (С, D, Е)	28	70	02	37,51%
- услужне (F, G, H)	16	40	40	21,44%
- зона остале/основне делат (B,B1,G1)-инф.кор.	16	68	90	21,81%
заштита	0	89	58	1,17%
- зона заштитног зеленила	0	89	58	1,17%
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	76	52	05	100,00%

Површина земљишта за остале намене подручја обухваћеним изменама плана износи 62ха 68а 90м² што од укупне површине обухвата измена плана (76ха 52а 05м²) износи 81,92%.

Изменама Плана је предвиђено да се у оквиру овог дела еко-индустријске зоне могу градити све врсте индустријских, занатских, трговинских и других делатности који својим функционисањем не угржавају животну средину ни по којем основу и морају испуњавати следеће услове:

- да се могу функционално организовати на 1/2 модуларне парцеле (5000м²) или мањим;
- да на подручју обухваћеним планом неће бити дозвољено улагање у технологије и постројења чији (негативни) утицај на животну средину треба обавезно процењивати према првом делу актуелне „Уредбе“ тј. спадају у Листу I пројеката за које је обавезна процена утицаја и којима је неопходна Интегрисана (еколошка) дозвола за рад;

У циљу пружања шансе већем броју будућих корисника да на овом простору гради своје пословне садржаје, препорука Плана је да се, нарочито у делу источно од далековода тј и на овом подручју, фаворизује градња малих и средњих предузећа за чије је функционисање довољно 0,5 хектара а максимум 2,0 хектара парцеле, односно да просечна парцела има површину од 1,0 хектара.

У типолошком смислу на овом простору планирана је могућност изградње свих типова објеката у зависности од технологије

Уређење и изградња простора на Грађевинско земљиште остале намене биће дефинисано правилима за уређење и изградњу.

Нема измена у односу на стање описано у основном Плану у поглављу

8.1.1, Јавно коришћење простора и објеката

8.2. Правила грађења по зонама

Правила грађења за грађевинско земљиште остале намене по зонама је дато табеларно.

Нема измена у односу на стање описано у сновном Плану у поглављу : 8.2. Правила грађења по зонама а нарочито подпоглавља које се односе и на измене Плана :

8.2.2, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « В »

8.2.3, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « С »

8.2.4, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « D »

8.2.5, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « Е »

8.2.6, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « F »

8.2.7, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « G »

8.2.8, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « H »

8.2.9, Посебна Правила грађења за ЗОНУ « I »

и

8.2.12, Заједничка иста Правила грађења за СВЕ ЗОНЕ

стим што се додају два Посебна Правила градње за ПОДЗОНЕ испод новог Далековода 220 кВ, и то:

8.2.13, Посебна Правила грађења за ПОДЗОНУ « В1 »

зона В1	ПРИВРЕДНО-ОСТАЛЕ ДЕЛАТНОСТИ		
<p>Зона осталих делатности из окружења („С“ „D“ „Е“ „F“ и „Н“) ограничене градње у инфраструктурном коридору новог далековода по посебним условима</p>	<p>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</p>	<p>Земљиште инфраструктурног коридора далековода, спада у грађевинско земљиште за остале намене и представља зону намењену осталим делатностима из зона „С“ „D“ „Е“ „F“ и „Н“ које су у окружењу – ограничена градња у свему према посебним условима и сагласностима власника далековода који се штити у овој зони. Заштитни коридор новог далековода са два једнострука вода, је по 30м са сваке стране далековода (према графичком прилогу). Дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију далековода и ако то основна намена дозвољава. У зони испод далековода препоручена је изградња првенствено паркинг простора. Могућа је и изградња гаража или магацина максималне висине до 4 м са косим кровом. Такође се може користити и као пољопривредно земљиште са могућошћу коришћења за изградњу стакленика и пластеника.</p>	
	<p>УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</p>	<p>Сви пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008). За сваку градњу у зони од 50 м од осе нових далековода је потребна сагласност власника далековода.</p>	
	<p>ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА</p>	<p>Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад (Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, Службени гласник РС, број 84/2005) и који спадају у Листу I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа I пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008). Пројекти који не испуњавају захтеве квалитета за производе, процесе и услуге, односно који примењују домаћу или увезену технологију или процес, односно производе и стављају у промет производе који не испуњавају захтеве у вези са заштитом животне средине, односно захтеве квалитета производа, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику. У заштитним појасима далековода није дозвољена изградња објеката за стални боравак људи, испади на објектима, постављање грађевинских скела и садња високог дрвећа (преко 5.0м).</p>	
<p>НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ</p>	<p>Максимални индекс заузетости</p>	<p>Из - %</p>	<p>до 10% у свему према посебним условима власника далековода</p>
	<p>Максимални индекс изграђености</p>	<p>Ии</p>	<p>"И" је до 0,2 у свему према посебним условима власника далековода</p>
<p>НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА</p>	<p>Спратност</p>	<p>мах. до П</p>	
	<p>Висинска регулација</p>	<p>висина објекта према посебним условима власника далековода</p>	
	<p>Нивелациони услови:</p>	<p>Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p>	
<p>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА</p>	<p>минимална величина парцела</p>		<p>минимална ширина парцела</p>
	<p>мин 600 м2</p>		<p>15.00м</p>
<p>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)</p>		<p>Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.</p>	

8.2.14, Посебна Правила грађења за ПОДЗОНУ « G1 »

зона G1	ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
<p>Зона основне делатности суседног поручја („G") ограничене градње у инфраструктурном коридору новог далековода по посебним условима</p>	<p>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</p>	<p>Земљиште инфраструктурног коридора далековода, спада у грађевинско земљиште за остале намене и представља зону намењену осталим делатностима из зона „С" „D" „Е" „F" и „H" које су у окружењу – ограничена градња у свему према посебним условима и сагласностима власника далековода који се штити у овој зони. Заштитни коридор новог далековода са два једнострука вода, је по 30м са сваке стране далековода (према графичком прилогу). Дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију далековода. Изградња индустријских колосека у залеђу Робно транспортни центар – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја за „Huke-pak" саобраћај (систем камион - жељезница) и пратећим садржајима. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за вршење претовара робе. Садржаји РТЦ-а: складишта (отворена и затворена), манипулативне површине за претовар терета и контејнера, пратећих садржаје: пословно информационе системе, техничка служба, агенцијско пословање, сервиси за поправку камиона, транспортних система и контејнера и сл.</p>	
	<p>УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</p>	<p>Сви пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008). За сваку градњу у зони од 50 м од осе нових далековода је потребна сагласност власника далековода.</p>	
	<p>ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА</p>	<p>Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад (Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, Службени гласник РС, број 84/2005) и који спадају у Листу I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа I пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008). Пројекти који не испуњавају захтеве квалитета за производе, процесе и услуге, односно који примењују домаћу или увезену технологију или процес, односно производе и стављају у промет производе који не испуњавају захтеве у вези са заштитом животне средине, односно захтеве квалитета производа, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику. У заштитним појасима далековода није дозвољена изградња објеката за стални боравак људи, испади на објектима, постављање грађевинских скела и садња високог дрвећа (преко 5.0м).</p>	
<p>НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ</p>	<p>Максимални индекс заузетости</p>	<p>Из - %</p>	<p>до 10% у свему према посебним условима власника далековода</p>
	<p>Максимални индекс изграђености</p>	<p>Ии</p>	<p>"И" је до 0,2 у свему према посебним условима власника далековода</p>
<p>НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА</p>	<p>Спратност</p>	<p>мах. до П</p>	
	<p>Висинска регулација</p>	<p>висина објекта према посебним условима власника далековода</p>	
	<p>Нивелациони услови:</p>	<p>Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p>	
<p>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА</p>	<p>минимална величина парцела мин 1000 м2</p>	<p>минимална ширина парцела 25.00м</p>	
<p>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици</p>	<p>Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м, а удаљеност грађ. линије објеката од осовине колосека је 10 м.</p>		

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

9.1. Зоне и локације за даљу разраду

9.1.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за све привредне комплексе (производне, услужне и остале делатности) на грађевинско земљиште остале намене, као урбанистичко архитектонска разрада локације (садржи и идејно решење и приказ технолошког процеса), са израдом Студије процене утицаја на животну средину као доказом да су испоштовани сви Законом предвиђени услови заштите животне средине, које је предвиђено основним, важећим Планом остаје непромењена.

Израда Урбанистичког пројекта није обавезна за грађевинско земљиште који је планиран за јавне намене и за далеководе који прелазе преко еко-индустријске зоне "Green field 1". Ова изградња се врши на основу важећег планског документа, а све у складу са важећим Законским прописима који дефинишу ову област.

9.2. Статус планске документације

Постојећи план детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.07/11) **остаје на снази за подручје које је остало ван подручја који је обухваћен Изменом плана** детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву.

Овај ИЗМЕНЉЕНИ План детаљне регулације, који се односи на део „Green field 1“ зоне, постаје спроводљив након усвајања од стране Скупштине града Панчева и заједно са основним Планом постају једини плански основ за будућу изградњу и уређење овог комплекса

9.3. Услови и мере за спровођење Плана

На целом обухвату плана, Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве **посебне конзерваторске услове** Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

9.3.1. Фазе реализације плана

- **Одвајање** грађевинског земљишта за јавне намене од грађевинског земљишта за остале намене
- Решавањем **имовинско правних односа** (експропријација, откуп и промена намене земљишта)
- **Рефулисање - насипање** целог терена или у планираним фазама а у оквиру граница обухвата плана, до коте предвиђене овим урбанистичким планом, **са свим потребним предрадњама** (измештањем далековода, архолошка ископавања и сл.), што је предуслов за издавање пратеће документације (локацијске и грађевинске дозволе) као и саму изградњу.
- **Комунално опремање** планом предвиђеном инфраструктуром

9.3.2. Спровођење плана на грађевинском земљишту остале намене

Планом је одређено да се **за грађевинско земљиште остале намене** (за све комплексе) **мора радити урбанистички пројекат** као урбанистичко-архитектонска разрада локације.

Саставни део Урбанистичког пројекта мора да буде **Идејно решење са приказом технолошког процеса**, у циљу утврђивања могућности грађења објеката конкретне намене са аспекта заштите животне средине (који могу бити само са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину – „Сл.Гласник РС“ бр.114/08).

10. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003) измена Плана се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Сходно члану 43 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/09-исправка и 16/11), План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, доставља министарству надлежном за просторно планирање и урбанизам који води Регистар.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви Скупштине града Панчева.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, измена Плана се објављује у Службеном листу града Панчева.

Ова измена Плана детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

**Скупштина града
Панчева**

**Председник
Скупштине града:**

број :

.....