

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/09-исправка), 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 изради Плана детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријска зона – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Службени лист града Панчева“ бр.4/2010), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 11.03.2011 године донела је

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

А. ПОЛАЗНА ОСНОВА

1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.1. Разлог за израду плана

Разлог за израду Плана је изналажења просторних резерви земљишта у оквиру постојећег грађевинског реона Панчева за потребе градње нових индустријских капацитета на новим локацијама.

Вредновањем локација за будући одрживи развој града у односу на геостратешки положај и привредни потенцијал регије, у Генералном плану Панчева је препознат овај простор као један од локалитет за „Green field“ индустријску зону.

Усвајањем Генералног плана произилази обавеза израде конкретних Урбанистичких планова који представљају даљу разраду предметних подручја са смерницама које су дате у Генералном плану.

1.2. Циљ израде плана

Циљ израде Плана је обезбеђивање одговарајуће планске регулативе за изградњу нових индустријских садржаја у овом делу градске територије који ће се градити у складу са стеченим урбанистичким обавезама и природним карактеристикама локације као и правилима која ће бити прописана овим Планом, односно привођење неизграђеног градског грађевинског земљишта планираној намени.

Основни циљеви обухватају следеће:

- максимално активирање и искоришћење геостратешког положаја, макролокацијске предности и потенцијале региона Панчево. Осим што би развој ове зоне значао нови привредни и инвестициони подстицај и нови индустријски и привредни развој, требао би да омогући дислоцирање појединих привредних субјеката из централних зона Панчева,
- максимално очување животне средине тј. развијање оних привредних грана и индустрије, чија технологија не утиче негативно на животну средину,
- Привођење неизграђеног грађевинског земљишта намени
- дефинисање земљишта за јавне и остале намене као и правила уређења и грађења,

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

Ова нова привредна зона мора бити формирана као „еко-индустријска зона“ јер се наслања на изграђене петрохемијске комплексе, који еколошки оптерећују шири простор. Обзиром на велики број непознаница у области привредних инвестиција (нису познати будући корисници, ближе намене и сл.), временски период који ће се третирати планом мора бити дугорочан са могућношћу етапне реализације.

2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду предметног Урбанистичког плана је:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријска зона – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Службени лист града Панчева“ бр.4/2010)
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријска зона – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву на животну средину („Службени лист града Панчева“ бр.20/2010)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/10 и 69/10);

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

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.

3.1. Извод плана вишег реда

"... Циљ економског развоја Панчева у планском периоду је успостављање стабилног одрживог развоја, којим ће се остварити пораст запослености, побољшање квалитета живота, социјална сигурност и стабилан раст стандарда његових грађана.

Циљ развоја индустрије Панчева је стварање савремене, развијене, конкурентне индустријске структуре која ће се моћи уклопити у привредне токове ЕУ.

Привредну структуру Панчева карактерише високо учешће индустрије (нафтна, метало-прерађивачка, хемијска и прехранбена) и недовољно учешће малих и средњих предузећа, па је један од приоритетних циљева у планском периоду повећање учешћа малих и средњих предузећа. Са процесом реструктурирања постојећих, одвијаће се и оснивање нових, углавном малих и средњих предузећа, која ће имати све значајнију улогу у економском развоју Панчева

На подручју Панчева постоје повољни услови за развој малих и средњих предузећа, првенствено у следећим делатностима: металној, преради пластичних маса, графичко-издавачкој, пољопривреди, производњи прехранбених производа, различитим врстама услуга (туристичке, софтверске, пројектантске и сл).

У Регионалном Просторном Плану Београда, управо је прецизиран овај нови приступ трансрегионалној димензији просторног развоја у коме се сарадња са општином Панчево огледа у следећем:

- Дефинисању индустријског парка и слободне царинске зоне у Панчеву, комплементарно са привредним центрима узвудно и низводно од реке Дунав;
- Развоју саобраћајне мреже (друмске и железничке);
- Дефинисању садржаја дунавског коридора (коридора 7 и коридора 10 који највећим делом покривају општину Панчево).

Изградња моста преко Дунава код Винче, као најзначајнија тема овако дефинисане трансрегионалне сарадње, има велике шансе да постане један од приоритета будуће Стратегије просторног развоја Србије, односно да прерасте регионални и поприми национални значај.

Панчево још увек није максимално искористио потенцијал свог географског положаја. Многобројни чиниоци, од специфичности микроположаја и способности самог Панчева да материјализује природне предиспозиције у макрорегионалном и мезорегионалном смислу.

На основу Генералног плана Панчева предметно подручје обухвата урбанистичку целину „Green field“ индустрије – 1. Зона уз Дунав, јужно у односу на постојећи индустријски комплекс Петрохемије намењену за привредне делатности....."

"...Г.8. Привредне делатности и привредне зоне (индустријски комплекси)

У концепцији дугорочног развоја и размештаја привредних делатности и привредних зона, постављени су следећи циљеви:

- Ревитализација и модернизација постојећих и изградња нових производних капацитета;
- Раст учешћа индустрије у Друштвеном производу Панчева (у односу на привреду);
- Прилагођавање величине и структуре индустрије стварним потребама тржишта;
- Обезбедити понуду локација различитих величина, ради рационалног коришћења земљишта и прилагођавања потребама потенцијалних инвеститора;
- Простори за привредне активности планирани су према процењеним потребама уз додатни услов да се обезбеди разноврсна понуда локација на различитим развојним правцима и повећа конкурентност и привлачност Панчева у односу на велике градове у окружењу.

Основна намена простора - Преглед планираних намена и површина земљишта у 2027. години
- табеларни приказ

НАМЕНА ПОВРШИНА	ха	%	Збир	%
Планирана граница обухвата ГП-а	5854,67	100,00%		
Индустријски комплекси (привредне делатности и привредне зоне)			1314,09	22,45%
Индустријска зона (Green field 1, 2 и 3)	372,95	6,37%		

НАПОМЕНА: "Green field 1" индустрија је оквирне површине П=190 ха.

Овим Генералним планом не планирају се нове индустријске зоне, осим зона "Green field" индустрије. Постојеће индустријске зоне предвиђене су за унапређивање кроз различите просторно урбанистичке, архитектонске, грађевинске и комунално инфраструктурне мере. Поједини погони морају се трансформисати у еколошки повољније категорије. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине.

Г.8.3. "Green field" индустријске зоне

Планиране "Green field" индустријске зоне су овим ГП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру green field индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.

Нове локације за "Green field" индустрију су:

1. Зона уз Дунав, јужно у односу на постојећи индустријски комплекс Петрохемије оквирне површине Р= 190 ха;
2. Зона уз насеље Топола и Луку Дунав Панчево, оквирне површине Р= 65 ха;
3. Зона најјужније границе ГП уз Дунав, оквирне површине Р= 90 ха и друге.



Г.8.4. Робно-транспортни центри

Робно-транспортни центри не представљају индустрију у класичном смислу, али свакако представљају привредне зоне, те се посматрају посебно у односу на остале зоне.

Дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара и у оквиру green field индустријских зона, када се користе параметри прописани за ту зону (поглавље Г.8.3.).

... "

3.2. Стечене обавезе, проблеми и ограничења карактеристична за планско подручје

3.2.1. Стечене обавезе

На захтев инвеститора АД „Војводинапут – Панчево“ из Панчева, Општинска управа, Секретаријат за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам је издао Акт о урбанистичким условима бр. IV-10-350-542/2007 од 05.11.2007 год и Решење о одобрењу за изградњу бр. IV-11-353-280/2008 од 18.08.2009 год за објекте и постављање постројења асфалтне базе на локацији Панчево-пут-Старчево, бр. кат.парцеле 4364/11 к.о. Војловица. Секретаријат за заштиту животне средине, урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове Градске управе града Панчева донео је Решење о сагласности на студију о процени утицаја бр.VII-23-501-56/2009 од 19.07.2010 године и издао Потврду о пријему документације уз пријаву почетка радова бр.V-16-351-5075/2010 од 6.08.2010. године, чиме се изградња постројења асфалтне базе сматра стеченом обавезом.

Пречистач отпаних вода Старчев са грађевинском дозволом и пријавом радова, а који се гради на површини намењеној јавној употреби, непосредно до спољностачевачког пута, се сматра стеченом обавезом.

Изграђени стамбено-пословни објекти дуж спољностарчевачког пута, ближе Старчеву, ако су без грађевинске односно употребне дозволе, текоће се не могу сматрати стеченом обавезом.

3.2.2. Ограничавајући фактори са аспекта загађења животне средине

У Генералном плану Панчева је јасно наглашено да ће заштита животне средине бити стална брига локалне самоуправе у јужном делу града. Другим речима, због типа индустрије, неповољне локације и високе концентрације опасних постројења на малом подручју, нафтно-хемијски комплекс ће, упркос свим планираним и предузетим мерама (увођење нових правила и нових прописа, стандарда управљања, најсавременијих техника и технологија, организационо-сигурносно-техничко-технолошких безбедносних мера итд), и даље представљати сталну потенцијалну опасност по животну средину у случају екстремних ситуација у редовној производњи, а нарочито при могућим удесима мањег или већег степена.

Због тога су планиране greenfield индустријске зоне у ГП дефинисане као простори где ће бити могућа изградња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Самим тим је забрањена градња погона који могу да загаде животну средину, попут базичне хемијске индустрије, топионица, скробара и других индустрија које стварају више ризика (од хемијских удеса и разнородних загађења) и конфликта у односу на ниво еколошког оптерећења. Будући да се планирана greenfield 1 зона налази близу нафтно-хемијског комплекса не смеју се занемарити ни разнородна загађења пореклом из комплекса која би са могућим, чак и малим, емисијама - загађењима greenfield зоне могла кумулативно и синергетски, дакле негативно, да делују на природу и животну средину.

Према Процени угрожености и могућности за заштиту и спасавање од ратних дејстава и других несрећа и опасности у рату и миру град Панчево је сврстан у прву категорију угрожености где се заштита становништва планира у двоамењским склоништима основне заштите (обим заштите 100 kPa). Планирано подручје еко-индустријске зоне, због непосредне близине Јужне индустријске зоне, припада овим најугроженијим рејонима.

За подручје еко-индустријске зоне постоје ограничени подаци о стању животне средине.

- Када је у питању квалитет ваздуха, овај простор је под делимичним утицајем емисија из различитих извора нафтно-хемијског комплекса
- Поред планираног подручја протиче река Дунав чији квалитет воде, 2006. године, према испитивањима Завода за јавно здравље Панчево, у великом броју узорака одступао од предвиђене II класе бонитета.
- Квалитет подземних вода на посматраном подручју није задовољавајући због вишеделицијског утицаја рада фабрика Јужне индустријске зоне као и разарања и оштећења њихових постројења за време НАТО бомбардовања 1999. године.

3.2.3. Природно-географске карактеристике терена као ограничавајући фактор

Најизраженији проблем овог простора је висок ниво подземних вода и плављење терена који се мора превазићи у складу са решењима из студијских истраживања за ове потребе. Коте терена на неизграђеном земљишту (који се сада користи за пољопривреду) крећу се од 69,5 до 71,8 м н.в. Да би се добило квалитетно земљиште за изградњу, због високог нивоа подземних вода, терен ће се морати рефулисати на безбедносну коту. Овај сегмент Плана је веома важан, обзиром да насипање терена представља економски најзначајнију ставку у уређењу земљишта за изградњу.

Простор у близини планиране greenfield зоне, одликује се богатством природног света, пре свега, очуваним воденим и мочварним стаништима и великим бројем птичјих врста. Заштита природног локалитета - панчевачка острва на Дунаву, низводно од Панчева, ка Винчи и Гроцкој, јер је то место зимске концентрације више хиљада птица водених станишта из средње и северне Европе.

3.2.4. Остали могући проблеми и ограничавајући фактори за будући одрживи развој

Други најзначајнији проблем и ограничавајући фактор овог простора је постојећи далеководи који пресецају предметно подручје и на овом простору се рачвају, захватајући велике просторе за заштитне коридоре. Рефулисањем терена исти ће се морати издигнути. Измештањем и груписањем далеководи у један заједнички коридор, ослободиће се додатни простор за будућу изградњу.

Једна од важних импликација начела одрживог развоја је и рационалан, брижан, штедљив однос према свим ресурсима, а нарочито према оним ограниченим, необновљивим. Међу те необновљиве спада и земљиште. Панчево, у том смислу, треба максимално да чува своје слободне површине, нарочито пољопривредно земљиште и спречи његову олаку, исхитрену промену намене.

Због дуготрајног процеса дезинвестирања привреда је постала у техничко-технолошком смислу заостала, а у економском смислу неконкурентна. Ограничења се огледају и у ниском степену коришћења прерађивачких капацитета, смањеном обиму индустријске производње, повећању броја незапослених лица, као и одливу квалитетне радне снаге, престанку рада појединих предузећа, успореном процесу приватизације, као и неразвијеном занатству, угоститељству и туризму.

Веома је важна активна улога локалне самоуправе, на основу јасно утврђене развојне стратегије, која треба да допринесе интензивирању привредног развоја, а нарочито динамичнијем развоју малих и средњих предузећа, која су флексибилнија на тржишту.

3.3. Измене у односу на плански основ

У односу на плански основ, Генерални план Панчева ("Сл. лист општине Панчево", бр.14/2008 и 16/2008-исправка) дате су следеће мање корекције инфраструктурног решења, и то :

- Правац планираног локалног пута која је требала да дијагонално пресеца предметни комплекс и да повеже Луку Дунав преко азотариног канала са денивелисаном раскрсницом планираног државног пута првог реда – будућег аутопута преко винчанског моста, је раздвојен на два путна правца : један је на већ формиран насип за будућу саобраћајницу а други на планирану уздужну саобраћајницу преко комплекса. Овом корекцијом добијено је рационалније решење у формирању комплекса, изградња једне од саобраћајница већ у првој фази реализације на припремљеном насипу (чиме ће се обезбедити приступ суседним локацијама) и технички прихватљивије решење укључивања и искључивања возила на постојећу Спољностарчевачку саобраћајницу и будући аутопут.
- Постојећи далеководи, својим заштитним коридорима девастирају доста велики простор овог подручја, поготово што управо на овом потезу исти напуштају заједнички доводни коридор и рачвају се на два правца. С обзиром да ће се планирани простор рефулисати, неопходна ће бити и интервенција на овим далеководима у смислу издизања истих и груписања у јединствени коридор, чиме ће се омогућити рационалније коришћење сада заробљеног грађевинског земљишта.

4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

4.1. Границе и површина обухваћеног простора

Планиран простор „Green field 1“ лоциран је на јужном (делу) ободу Панчева, са западне, северне и северозападне стране оивичен је каналом и заштитним зеленилом које се налази изнад канала и насипа за будућу трасу саобраћајнице за ТЕ-ТО тј. „Green field 3“ индустријску зону, са североисточне стране тангира саобраћајницу Панчево-Старчево, а са југоисточне стране поклапа се са границом Генералног плана, а са јужне стране простор је дефинисан граничним тачкама од ГФ16 до ГФ22. Наиме, са западне стране комплекс се ослања на поменути саобраћајницу за ТЕ-ТО тј. „Green field 3“ индустријску зону, која се налази на одбрамбеном дунавском насипу.

Граница обухвата плана прати границу регулационе линије пута за ТЕ-ТО тј. „Green field 3“ индустријску зону, на растојању од 3м, тако да сече катастарске парцеле, прати планирану регулациону линију спољностарчеваче улице, тако што сече катастарске парцеле, а са јужне стране такође сече катастарске парцеле.

Граница обухвата плана – интервенције, дефинисана је преломним - граничним тачкама од ГФ1 до ГФ22 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричном систему. Приказ граница плана дат је на свим графичним прилозима.

Координате граничних тачака обухвата плана

Број тачке	Y (m)	X (m)
ГФ1	7 473 188,97	4 964 614,98
ГФ2	7 473 273,01	4 964 633,07
ГФ3	7 473 343,56	4 964 721,06
ГФ4	7 473 894,13	4 964 712,16
ГФ5	7 473 957,54	4 964 754,99
ГФ6	7 474 009,66	4 964 774,85
ГФ7	7 474 172,73	4 964 874,95
ГФ8	7 474 567,58	4 965 135,01
ГФ9	7 474 683,84	4 965 181,34
ГФ10	7 474 945,08	4 965 233,54
ГФ11	7 475 016,14	4 965 230,91
ГФ12	7 475 065,28	4 965 258,07
ГФ13	7 475 725,90	4 964 480,46
ГФ14	7 475 483,97	4 964 324,59
ГФ15	7 474 881,52	4 964 247,79
ГФ16	7 474 427,81	4 963 829,40
ГФ17	7 474 429,27	4 963 814,70
ГФ18	7 473 586,41	4 963 698,68
ГФ19	7 473 447,37	4 964 045,33
ГФ20	7 473 224,18	4 964 026,28
ГФ21	7 473 219,83	4 964 000,82
ГФ22	7 473 170,37	4 963 996,60

Укупна површина обухвата – интервенције плана "GREEN FIELD" 1 у Панчеву износи 219ха 45ари 90м².

4.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Граница обухвата плана, који је дефинисан граничним тачкама од ГФ1 до ГФ22 у Панчеву, налази се у граници Генералног плана Панчева ("Сл.лист општина Панчево", број 14/2008 и 16/2008) и улазе следеће целе и делови катастарских парцела :

К.О ВОЈЛОВИЦА II

делови катастарских парцела: 6/2, 7348, 7349/52, 7364/11, 7364/20, 7364/3, 7364/41, 7364/6, 7372/120, 7372/121, 7372/184, 7372/188, 7372/189, 7372/75, 7372/76, 7379/4, 7379/5, 7385/10,

7385/12, 7385/14, 7385/9, 7393/125, 7393/126, 7393/127, 7393/128, 7393/129, 7393/130, 7393/131, 7393/132, 7393/133, 7393/134, 7393/135, 7393/136, 7393/137, 7393/147, 7393/148, 7393/152, 7393/156, 7393/159, 7393/160, 7393/187, 7393/188, 7393/189, 7395/3, 7395/4, 7396/26, 7396/37, 7396/40, 7396/42, 7396/71, 7396/72, 7397/3, 7398/1, 7399, 7364/14 и 7396/7.

целе катастарске парцеле:

7349/56, 7364/11, 7349/42, 7349/53, 7364/2, 7364/19, 7349/43, 7364/19, 7424, 7349/45, 7372/186, 7358/2, 7364/13, 7358/2, 7346/8, 7364/11, 7346/9, 7372/187, 7364/13, 7372/78, 7364/19, 7364/5, 7372/77, 7372/79, 7364/12, 7364/19, 7385/14, , 7385/6, 7385/16, 7379/2, 7385/5, 7372/78, 7385/14, , 7372/79, 7385/16, 7385/14, , 7364/19, 7364/19, 7358/2, 7347, 7385/7, 7396/45, 7393/162, 7393/149, 7385/6, 7393/155, 7393/153, 7379/2, 7395/5, 7396/43, 7393/165, 7393/154, 7393/161, 7396/46, 7393/75, 7393/143, 7385/5, 7385/11, 7358/2, 7393/28, 7385/13, 7396/8, 7346/10, 7385/4, , 7393/76, 7393/50, 7385/6, 7396/47, 7393/29, 7396/38, 7364/13, 7393/77, 7346/12, 7385/8, 7346/13, 7395/3, 7346/11, 7393/78, 7364/12, 7397/1, 7424, 7346/8, 7393/51, 7393/30, 7393/146, 7383/1, 7346/16, 7396/50, 7383/1, 7396/10, 7393/79, 7393/52, 7396/49, 7346/27, 7398/1, 7379/2, 7364/2, 7383/2, 7393/31, 7393/53, 7346/15, 7346/26, 7393/32, 7346/14, 7393/54, 7346/7, 7384, 7383/7, 7393/80, 7393/55, 7396/11, 7396/52, 7396/51, 7383/2, 7346/32, 7393/56, 7364/12, 7346/31, 7383/3, 7393/33, 7396/12, 7393/81, 7396/53, 7393/57, 7396/54, 7383/7, 7346/6, 7396/13, 7393/34, 7393/170, 7346/21, 7393/58, 7383/4, 7382, 7383/3, 7396/55, 7393/82, 7393/83, 7393/84, 7346/5, 7393/59, 7393/35, 7396/14, 7393/60, 7393/85, 7346/20, 7396/56, 7379/2, 7383/4, 7393/61, 7383/6, 7379/2, 7346/4, 7393/36, 7393/86, 7398/2, 7396/15, 7383/5, 7383/7, 7383/6, 7393/37, 7396/57, 7393/62, 7393/87, 7360/2, 7393/38, 7393/63, 7393/140, 7396/58, 7396/16, 7393/88, 7359/2, 7397/2, 7393/39, 7383/5, 7396/59, 7396/17, 7393/40, 7393/64, 7381/2, 7393/89, 7360/1, 7393/1, 7359/1, 7379/2, 7396/60, 7396/18, 7393/41, 7358/1, 7393/65, 7393/90, 7360/1, 7381/2, 7393/91, 7393/66, 7393/42, 7359/1, 7396/61, 7393/67, 7396/38, 7393/92, 7396/19, 7358/1, 7381/1, 7393/43, 7393/93, 7393/68, 7379/2, 7363, 7393/94, 7393/100, 7393/100, 7393/44, 7393/69, 7361, 7393/95, 7396/63, 7396/20, 7398/64, 7393/70, 7393/102, 7393/103, 7393/45, 7393/101, 7393/96, 7393/71, 7361, 7396/65, 7398/66, 7393/97, 7362, 7362, 7393/46, 7396/21, 7393/98, 7393/72, 7393/104, 7396/22, 7393/139, 7398/68, 7393/99, 7396/67, 7393/100, 7396/21, 7393/97, 7393/102, 7393/46, 7362, 7393/100, 7393/101, 7393/71, 7362, 7393/72, 7393/98, 7393/139, 7361, 7393/47, 7393/139, 7393/140, 7393/99, 7398/68, 7396/22, 7393/73, 7396/67, 7393/48, 1302/1, 7393/74, 7379/2, 7380/1, 7393/190, 7393/49, 7396/69, 7393/104, 7396/25, 7393/139, 7396/70, 7393/142, 7393/104, 7396/38, 7393/167, 7393/168, 95/1, 7393/105, 7393/106, 7393/107, 7393/108, 7393/109, 7393/110, 7393/115, 7393/116, 7393/111, 7393/117, 7393/118, 7394, 7393/119, 7393/120, 95/2, 7393/121, 7393/122, 7393/123, 95/2, 7393/124, 7394, 7393/112, 7393/113, 7393/114, 4/20, 1/1, 4/9, 1/3, 1/2, 1/4, 4/14, 2/1, 2/6, 4/15, 4/16, 2/2, 3/1, 2/4, 2/3, 2/5, 3/2, 4/3, 4/7, 4/17, 4/6, 4/22, 4/1, 4/21, 4/19, 3/3, 4/4, 4/2, 4/12, 2/8, 4/5, 2/7, 4/13, 4/10, 5/1, 4/9, 4/11, 4/9, 4/18, 5/2, 5/7, 5/8, 5/4, 5/5, 5/6, 4/23, 5/3, 6/1, 6/4, 4/10, 6/3, 6/5

Напомена: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са графичким прилогом, важе бројеви који се налазе на графичком прилогу број 3 – Постојећа намена са инфраструктуром и границом плана, размере 1:2500.



5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

5.1. Стање подлога

За простор „Green field 1“ у Панчеву урађен је катастарско – топографски план размере 1:1000 са висинском представом терена са супраструктуром и инфраструктуром (надземном и подземном) пратећим објектима дуж спољностарчевачке улице, далеководи високог напона и са северне и северно источне стране пут у насипу који повезује ул. Спољностарчевачку и локацију која је била планирана за изградњу Термоелектран-Топлане (ТЕ-ТО) и са западне стране дунавски насип, у аналогном и дигиталном облику у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему и исти је оверен од стране Републичког геодетског завода..

Наведени геодетски план је неопходан за:

- планирање положаја саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- парцелацију грађевинског земљишта за јавне намене
- решавање имовинско – правних односа
- за евиденцију и оцену квалитета, исправности положаја објеката који нису изграђени на основу валидне документације, а ради санације подручја (легализације) и
- стварање услова за парцелацију грађевинског земљишта за остале намене на предметном подручју.

Катастарско – топографски план је заснован на потпуним информацијама о постојећем стању на терену (изграђеном земљишту), а одлуке које се доносе базирају се на анализи и оцени постојећег стања и расположивој планској документацији.

5.2. Прибављени услови

Списак свих прибављених услова од органа, организација и јавних предузећа која су овлашћена да утврђују посебне услове

бр.	Име предузећа	заводни бр.услова	датум
1.	Привредно друштво за дистрибуцију енергије „Електројовина“ доо Нови Сад Електродистрибуција Панчево Милоша Обреновића бр.6 Панчево	ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08	25.11.2008.
2.	ЕМС ЈП Електромреже Србије Дирекција за пренос електричне енергије, Кнеза Милоша 11 Београд	11429/3 III-18-03-53	31.10.2008 08.06.2010.
3.	"Телеком-Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево, Панчево Светог Саве бр. 1	09-2358-оп-4521	28.11.2008.
4.	ЈР „СРБИЈАГАС“ Нови Сад ЈП за транспорт, складиште, дистрибуцију и трговину природног гаса Нови Сад	00-08/7344	28.10.2008.
5.	ЈКП Грејање Панчево Цара Душана 5 Панчево	Г-3143	04.11.2008.
6.	ЈП ТРАНСНАФТА Змај Јовина 1 Панчево	1762	08.10.2008.
7.	ЈП „Железнице Србије“ Сектор за стратегију и развој Немањина 6 Београд	102/08-3384	17.12.2008.
8.	ЈП Путеви Србије, Булевар краља Александра 282 Београд	953-10197/08-1	11.11.2008.
9.	Република Србија МУП Сектор за заштиту и спасавање Одсек за заштиту и спасавање у Панчеву Жарка Зрењанина бб Панчево (Ватрогасни дом)	2-217/690	30.10.2008.
10.	ЈКП Водовод и канализација Ослобођења 15 Панчево	Д-2912	04.11.2008.

11.	Република Србија Министарство за инфраструктуру ЛУЧКА КАПЕТАНИЈА ПАНЧЕВО Доситеја Обрадовића 11, Панчево	342-6-16/08	12.11.2008.
12.	Република Србија Дирекција за унутрашње пловне путеве „ПЛОВПУТ“ ул. Француска 9 Београд	11-177/а-1	15.10.2008.
13.	Република Србија Републички хидрометеоролошки завод, Кнеза Вишеслава 66, Београд	92-3-80/2008	22.10.2008.
14.	ЈКП Зеленило Панчево Димитрија Туцовића 7а Панчево	2533/1	09.10.2008.
15.	ЈП Војводинашуме- Петроварадин Шумско Газдинство „ Банат“ Максима Горког 24 Панчево	01-1797/3	30.10.2008.
16.	Завод за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду, Радничка 20 Нови Сад	03-983/1	05.12.2008.
17.	Република Србија, АП Војводина Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад	119-501-01122/0	13.10.2008.
18.	РС, АПВ Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор, Одељење у Панчеву, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево	107-53-01620/20	29.10.2008.
19.	Република Србија, АПВ, Град Панчево, Градска управа, Секретаријат за заштиту животне средине, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево	8-20-501-233/2008	12.12.2008.
20.	Република Србија Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Немањина 15 Београд 11000	4232-3	13.10.2008.
21.	Република Србија Министарство одбране Управа за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Јужно –Банатског округа Панчево Трг Краља Петра 2-4 Панчево	82-186/2008-11	07.10.2008.
22.	Република Србија Републички сеизмоллошки завод Ташмајдански парк бб Београд	021-876-1/08	08.10.2008.
23.	Република Србија, АПВ, Град Панчево, Градска управа, Секретаријат за привреду и приватно предузетништво, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево	05-237/2008	1 4.12.2008.
24.	Регионална привредна комора Панчево, Змај Јовина 1 Панчево	1735/1	10.10.2008.
25.	Завод за заштиту споменика културе Панчево Жарка Зрењанина 17 Панчево	359/2	јун 2010
26.	ЈВП Воде Војводине Булевар Михајла Пупина 25 21000 Нови Сад	1-1689/5	17.11.2008.

Списак услова који су тражени али нису добијени у законском року

бр.	Име предузећа	заводни бр.услова	датум УРГЕНЦИЈЕ
1.	ЖТП " Београд" Војводе Радомира Путника 28 Панчево	Добијени услови под 7.	21.10.2008.
2.	Директорат за цивилно ваздухопловство државе Србије, Омладинских бригада 1 Београд		21.10.2008.
3.	ЈКП Хигијена Панчево Димитрија Туцовића 5 Панчево		21.10.2008.

Специфичности и препоруке

На основу техничких услова ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за прикључење на градску водоводну и канализациону мрежу "GREEN FIELD" зоне уз Дунав јужно од Петрохемије број: Д-2912/1

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево

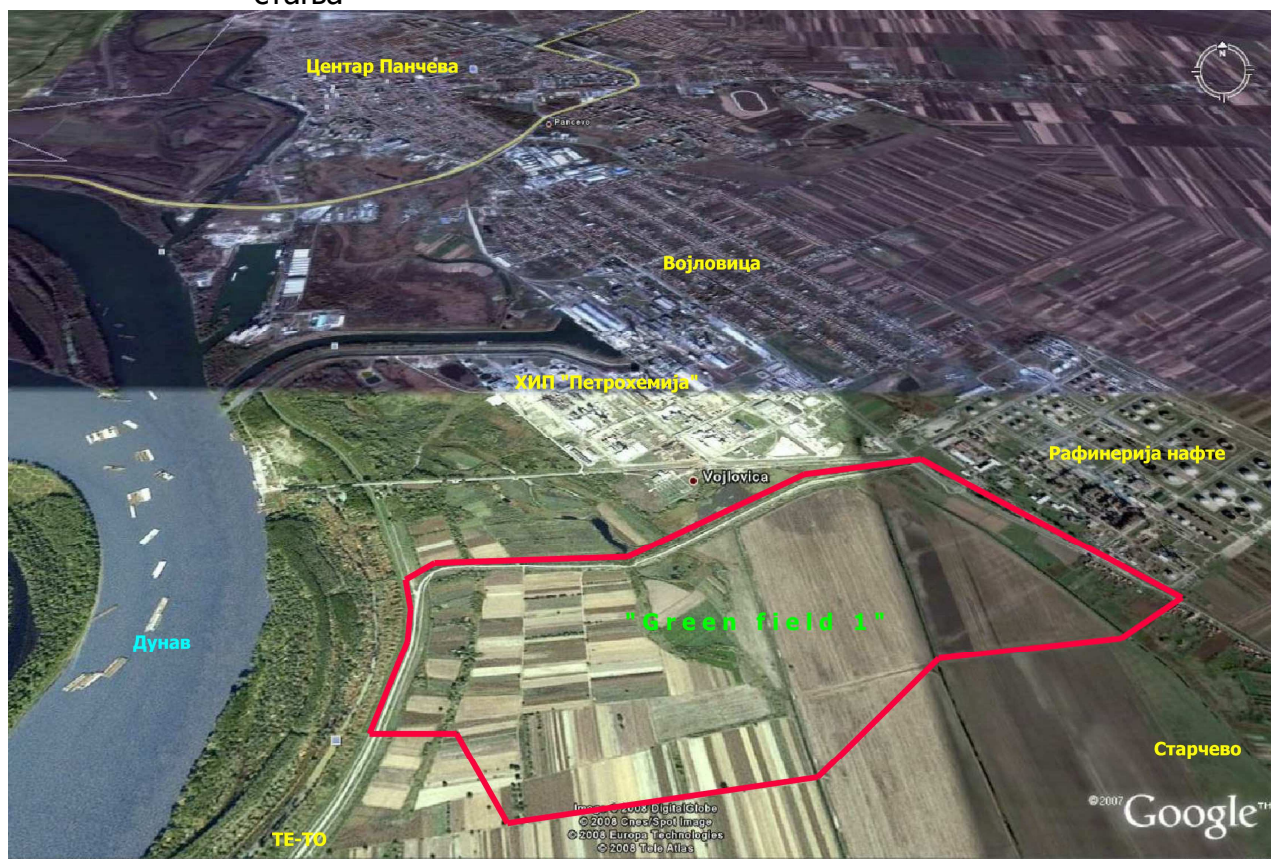
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

од 03.11.2008.године указују да се у простору ове зоне планира изградња постројења за пречишћавање отпадних вода насеља Старчево заједно са потисним цевоводом за одвођење отпадних вода у Дунав. Ове услове је могуће утврдити са инвеститором канализације отпадних вода у Старчеву.

Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој из Новог Сада на основу достављања података о постојећем стању животне средине и условима коришћења неопходних за израду Урбанистичког плана број: 119-501-0112/08-04 од 09.10.2008.године упућује да податке о контроли квалитета ваздуха редовно врши градски орган надлежан за издавање података о постојећем стању животне средине.

5.3. Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности

5.3.1. Опис локације / Постојећа намена површина / Анализа и оцена стања



Опис локације

"Green field 1" еко-индустријска зона је лоцирана на јужном ободу града (јужна индустријска зона) и непосредно уз нафтно хемијски комплакс (НИС-Рафинерија нафте Панчево, ХИП-Петрохемија и Техногас Messer), на потезу између Панчева и Старчева, са десне стране локалног пута који повезује ова насеља. Са западне стране зона излази на дунавски насип а са јужне стране се граничи са атаром.

Постојећа намена површина и начин коришћења земљишта

У граници обухвата плана „Green field 1“ у Панчеву, у природи је преко 90% обухваћеног простора пољопривредно земљиште са испресецаним каналима за одводњавање површинских вода и пољским путевима. Наведено земљиште је лошијег квалитета Од пољопривредних култура заступљене су њиве 5 и 6 класе, воћњаци 1 класе и друго.

Доминантан начин коришћења земљишта чине њиве. Предметно земљиште је на основу Генералног плана 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) постало је грађевинско земљиште.

Преко наведене локације "прелазе" далеководи високог напона од 110kV и 220kV. На углу између пута за ТЕ-ТО и спољностарчевачког пута је градилиште (Војводина пут је формирала плато на коти 73м.н.в где гради асфалтну базу). Дуж спољностарчевачког пута у доњој половини локације изграђено је земљиште (легално и нелегално) по намени пословни и стамбени објекти. Највећи део простора је слободан, неизграђен, запоседнут углавном обрадивим пољопривредним површинама.

На предметној локацији у функцији површина јавне намене егзистирају: пољски путеви, земљани пут за ТЕ-ТО (који се налази на насипу), спољностарчевачки пут и канали за одводњавање али општинском одлуком нису проглашени за грађевинско земљиште јавне намене јер се за то нису стекли услови. Западни део локације је изграђено грађевинско земљиште такође јавне намене - одбрамбени насип од Дунава

Предметно земљиште у граници обухвата Плана је у државној и приватној својини.

На простору "GREEN FIELD 1" налазе се следећи корисници земљишта: Општина Панчево, приватна лица, правна лица, јавна и друштвена предузећа и парцеле за које нема података о власништву у РГЗ-у и земљишној књизи.

Анализа и оцена стања грађевинског реона према морфолошким карактеристикама

Примарни терен је на коти 70 - 71м. Комплекс је западно брањен од вода Дунава одбрамбеним насипима а источно се преображава у култивисано земљиште, које је приведено култури мелирационим радовима површинског одводњавања, каналима.

Комплекс прашинастих пескова је завршени део алувијалног наноса а састоји се од прашинастих пескова, супескова и суглине лесонидног порекла. На површини је формиран хумусни покривач незнатне дебљине. Песковито - шљунковити комплекс заступа средњи и доњи део алувијалног наноса који лежи на неогенским суглинама.

Анализа и оцена стања грађевинског реона према времену настајања

Остаци материјалне културе из праисторије, сарматских, аварских, римских, словенских и каснијих периода (средњи век), недвосмислено доказују да је ово подручје, због свог важног геостратешког положаја било изграђено. У непосредној близини је ушће реке Тамиш у Дунав, а ово подручје је и раскрсница сувоземних путева север-југ и исток-запад. Такође, позната је чињеница да је река Дунав у историји често била природна граница држава и царстава, што је све допринело да ово подручје буде изграђено још од периода праисторије.

Анализа и оцена стања грађевинског реона према градитељским вредностима

Предметни локалитет је тренутно неизграђен.

У граници обухвата плана „Green field 1“ у Панчеву, у природи је пољопривредно земљиште са каналима за одводњавање површинских вода. На углу између пута за ТЕ-ТО и спољностарчевачког пута је градилиште (Војводина пут је формирала плато на коти 73м.н.в где гради асфалтну базу). Дуж спољностарчевачког пута у доњој половини локације изграђено је земљиште (легално и нелегално) по намени пословни и стамбени објекти. Преко наведене локације "прелазе" далеководи високог напона од 110kV и 220kV. Преко 90% обухваћеног простора је пољопривредно земљиште. Од пољопривредних култура заступљене су њиве 5 и 6 класе, воћњаци 1 класе и друго. Доминантан начин коришћења земљишта чине њиве.

Предметно земљиште је испресецано каналима за одводњавање површинских вода и пољским путевима. Наведено земљиште је лошијег квалитета.

5.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изградњу

Предметна локација простире се на простору од цца. 219.5 ха и има одличне развојне могућност за изградњу "Green field" еко индустријске зоне, односно за изградњу привредних/индустријских објеката, који задовољавају критеријуме заштите животне средине. Анализом постојећег стања локације увидели смо локацијске предности али и недостатке земљишта за било какву квалитетну изградњу на датој локацији.

Уважавајући чињеницу да је овај простор неизграђен као и да је у непосредном окружењу простор опремљен свим неопходним инфраструктурним инсталацијама и саобраћајним прикључцима, може се сматрати да је изузетно атрактивно за будући привредни развој.

Коте терена на неизграђеном земљишту (који се сада користи за пољопривреду) крећу се од 69,5 до 71,8 м н.в. Да би се добило квалитетно земљиште за изградњу, због високог нивоа подземних вода, терен ће се морати рефулисати тј. насипати са садашњих 70,0 на цца 73,5-75,5 м н.в. као и опремити одговарајућом саобраћајном мрежом и инфраструктурним системима.

Такође треба далеководе високог напона од 110кV и 220кV, који пресецају предметно подручје, издићи због рефулисања терена и груписати у један заједнички коридор, да би се ослободио што већи квалитетан простор за будућу изградњу.

5.3.3. Демографски подаци

На простору обухваћеном овим Планом евидентирано је неколико стамбено-пословних објеката, тако да демографски подаци о становницима нису ни прибављани обзиром да такви подаци неће бити од значаја за концепт будућег уређења овог простора.

5.3.4. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница

Анализа и оцена стања саобраћајних површина

Планирани комплекс „Green field 1“ лоциран је јужно од центра Панчева у правцу према реци Дунав и Старчеву.

Са северне стране Green field се граничи са комплексом Петрохемије, са источне стране граничи се са улицом Спољностарчевачком (деоница општинског - локалног пута Л-1 Панчево - Старчево) и комплексом Рафинерије нафте Панчево (РНП), са западне стране граница иде по одбрамбеном насипу реке Дунав и са јужне стране граничи се са археолошким налазиштем и насељеним местом Старчевом.

Петрохемија и деоница Спољностарчевачке улице граничи комплекс од раскрснице са општинским - локалним путем Л-1 (други улаз у Рафинерију ка управној згради) и надаље насипом у правцу реке Дунав (природна подела) у дужини од 2200м све до планиране раскрснице друмско – железничког коридора који је иначе крак обилазнице који улази у јужну зону.

Насип ка реци Дунав граничи комплекс Green field 1 зоне од раскрснице са друмско – железничким коридором и даље у дужини од 560м у правцу југа.

Са јужне стране комплекс Green field 1 зоне тангира атар насељеног места Старчева, археолошко налазиште испред Старчева и део насеља Старчево до Спољностарчевачке улице у дужинама од 845 тј. 2440м - трансверзална саобраћајница која директно повезује одбрамбени насип са Спољностарчевачком улицом (раскрсница на трећем улазу у РНП).

Спољностарчевачка улица граничи комплекс од тачке удаљене око 200м испред другог улаза у РНП ка граду па до уласка у насељено место Старчево тј. 100м од завршетка комплекса РНП-а (око 400м од трећег улаза у РНП) гледано у правцу раста стационаже - од Панчева ка Старчеву.

Раскрснице које формирају наведени путеви (два прикључка) из комплекса Green field 1 зоне са Спољностарчевачком улицом су површинске (у нивоу).

Деоница општинског – локалног пута Л-1 Панчево – Старчево има изграђене асфалтне коловозе и то на предметној деоници за оба смера по две коловозне траке (2х2х3,5м) и разделним острвом ширине 3,0м. На деоници иза трећег улаза у РНП и даље ка Старчеву разделно острво се укида и коловоз се сужава на 6,0м.

Унутар планираног комплекса еко индустријске Green field 1 зоне нема изграђених саобраћајних површина. Мрежу постојећих саобраћајних површина чине само атарски – пољски путеви са не изграђеним коловозним застором.

Процена развојних могућности саобраћајних и транспортних система

Са аспекта саобраћаја може се констатовати да комплекс има веома повољан положај у односу на постојећу и планирану мрежу друмских саобраћајница и планиране саобраћајне капацитете водног и железничког саобраћаја који су предвиђени у непосредном окружењу комплекса.

Постојећи и планирани магистрални и међународни саобраћајни коридори и његови планирани капацитети у непосредном окружењу комплекса пружају могућности његовог саобраћајног повезивања и укључивања у саобраћајни систем Републике Србије и шире.

У друмском саобраћају приоритет и најважнију улогу у изградњи имају обилазница око Панчева (траса преко Дунава код Винче) и даље повезивање на планирану тзв. Банатску магистралу

тј. деоницу државног пута првог реда (магистрални пут М-24) из правца Црепаје преко Панчевачког атара и Ковина према Смедереву. Један крак обилазнице улазиће и у јужну зону (преко Green field 1 зоне, Петрохемијиног комплекса, Азотариног канала до Луке Дунав) и опслуживаће све њене кориснике.

У железничком саобраћају за потребе предметног подручја и саобраћајног система уопште планирати повезивање кружног коридора са друмско – железничким мостом код Винче (од моста на Дунаву, ободом Старчевачког заштитног појаса и јужне (радне) зоне) и даље ка Вршцу, Зрењанину и Београду.

Привредни капацитети – индустрија Панчева има потребу али и могућност за развој речног саобраћаја. Положај јужне зоне (велики индустријски капацитети РНП-а, Петрохемије и Азотаре) као и планиране Green field зоне захтевају масовни превоз различитих врста роба па због економичности, капацитета и непосредног приступа развој речног саобраћаја треба у перспективи потенцирати. Највећи обим транспортних услуга врши се преко Луке Дунав која има одговарајућу механизацију и пратеће садржаје за несметан развој теретног транспорта. Лука Дунав ће се развијати за потребе града и шире а дистрибуција ће бити омогућена и осталим видовима саобраћаја (друмски и железнички). – планирано повезивање свих субјеката друмско – железничком мрежом. Складно повећању капацитета повећаваће се и складишни простори и модернизовати претоварна механизација.

За комплекс Green field 1 – индустријске зоне неопходна је мрежа друмских саобраћајница чија ће матрица бити прилагођена захтевима и природним карактеристикама комплекса. Организација саобраћајне мреже биће таква да омогући дистрибуцију саобраћаја до свих корисника у комплексу уз минималне трајекторије и време путовања и да се саобраћај из комплекса на исти начин укључи у мрежу ободних саобраћајница.

На основу сагледаног стања, посматрано са аспекта саобраћаја за третирани комплекс Green field 1 – индустријске зоне и његову околину може се констатовати да постоје веома повољне развојне и просторне могућности за стварање квалитетног и ефикасног саобраћајног система.

5.3.5. Постојеће стање и процена развојних могућности мрежа и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила

ВОДОВОД

Планирана радна зона се наслања на Спољностарчевачку улицу једну од главних градских улица и снажну саобраћајницу према јужним насељима Општине. Ова саобраћајница такође опслужује фабрике Јужне зоне. Дуж ње је изграђен примарни цевовод који поред фабрика Јужне зоне снабдева и насеља Старчево, Омољицу, Иваново и Банатски Брестовац. Пречник примарног водовода после Јужне зоне прелази са Ø500 на Ø400. Са тим пречником тангира Гринфилд зону 1 и улази у Старчево. Цевовод је новијег датума са планираним капацитетом који задовољава тренутне потребе постојећих потрошача који му гравитирају. Дуж насипа ТЕ-ТО не постоје инсталације водовода.

Будућа радно пословна зона ће уступати простор инвеститорима чије делатности и капацитети нису у овом тренутку прецизно дефинисане, па самим тим ни будућа потрошња санитарне и технолошке воде. Будућа радна зона има могућност прикључења на постојећи примарни водовод Ø400 у улици Спољностарчевачкој.

Потрошња ће покривати санитарне, технолошке и потребе за гашење пожара како у зони-1 (ТЕ-ТО насип) тако и у зони-2 (локација ТЕ-ТО) која је лоцирана у продужетку. За евентуалне кориснике са повећаним технолошким потребама неопходно је у оквиру радног комплекса обезбедити сопствене бунаре или чак и захватање директно из Дунава са потребним третманом сирове воде.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

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 припреми је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода насеља Старчево. Постројење ће се градити 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 у Јужној зони.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Градска атмосферска канализација је урађена само да одводњава Спољностарчевачку саобраћајницу и прикључена је на колектор у Војловици. Фабрике Јужне зоне имају изграђене сопствене интерне системе са испустима у Дунав.

Не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације која би прихватила слив будуће Гринфилд зоне.

Пошто се простор за будућу радну зону насипа и формира плато који ће се наслањати на висок терен, у оквиру ње ће се изградити независан систем атмосферске цевне канализације дуж планираних саобраћајница са испустом (препумпавањем) у Дунав без повезивања на градски систем атмосферске канализације. За посматрани простор усвојена је рачунска киша у трајању од петнаест минута интензитета 140 л/сек/хектару

ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Предметна локација припада брањеном терену од подземних вода и високих вода реке Дунав. У водном је режиму доње терасе. Опасана је са једне стране одбрамбеним Дунавским насипом ($\approx 77,00\text{мнм}$), саобраћајним ТЕ-ТО насипом ($\approx 75,00\text{мнм}$) и високим тереном градске зоне Панчева то јест Спољностарчевачком улицом ($\approx 75,00\text{мнм}$). Постојећи терен је угрожен високим подземним водама, а у депресијама је забарен (мочваран) и налази се на котама $\approx 70,00\text{мнм}$.

Пошто је простор угрожен високим нивоом подземних вода, изграђен је систем отворених дренажних канала (М1-14, М1-6, М-6, и IV-1-6-4), и црпна станица. Канали и црпна станица припадају сливном подручју „Маријино поље“. Некада је у функцији била и црпна станица „Топола-1“ ($2 \times 0,50\text{м}^3/\text{сек}$) у Петрохемијском рити која је одводњавала бару „Тополу“.

Насипањем терена се засипа и ножица како дунавског одбрамбеног тако и ТЕ-ТО насипа у брањеном делу. Затрпавају се најужводнији делови постојећих мелиоративних канала и забарени терен. Неопходно је у планском периоду одређене делове сливова преорјентисати и активирати црпну станицу „Тополу“. Делове главних канала који се затрпавају превести у дренажне колекторе са хоризонталном дренажом тако да ниво залегања подземних вода буде максимално до апс. коте 72,50.

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

У обухвату плана нема изграђених термоенергетских објеката. У току је прикупљање потребне документације која ће омогућити гасификацију планиране асфалтне базе изградњом прикључног гасовода и МРС Асфалтна база. У непосредном окружењу блока егзистира цевни мост којим се инсталације Рафинерије нафте Панчево (РНП) воде од РНП до Пристаништа и од Енергане ХИП ПЕТРОХЕМИЈА до Пристаништа и до РНП.

У будућем развоју комплекса "Јужне зоне" која је у окружењу предметног подручја цевни мост којим се инсталације Рафинерије нафте Панчево (РНП) воде од РНП до Пристаништа и од Енергане ХИП ПЕТРОХЕМИЈА до Пристаништа и до РНП се задржава и могуће га је проширивати у зависности од потреба.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Слободна „GREEN FIELD“ зона уз Дунав, јужно од Петрохемије, у фази изградње обезбедиће простор од око 219,5 ha.

Према условима ЈП „Електромрежа 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, 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 условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1KV до 400KV (Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988.године), допис ЈП „Електромережа Србије“, наш број 51-13/2009 од 09.06.2010.године.

На наведеном простору не постоји одговарајућа електроенергетска инфраструктура за потребе радне зоне.

Да би се задовољиле планиране потребе за електричном енергијом у планираној „GREEN FIELD“ радној зони, потребно је изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним 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).

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.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Према Условима „Телеком Србија“ број 09-2358-ОП-4521, од 28.11.2008.године, на наведеном простору „GREEN FIELD“ зоне означене на графичком прилогу бројем (1), нема постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, потребно је у зони изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру према условима надлежног предузећа «Телеком Србија».

КДС МРЕЖА

На наведеном простору не постоји КДС мрежа и објекти.

СИСТЕМИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Једна од кључних улога насељског и заштитног зеленила овог подручја се испољава у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у планским документима.

Постојеће зелене површине су у великој мери деградиране и потребне су мере за њихову ревитализацију. Великим делом су то површине за пољопривредну производњу. Висока дрвенаста вегетација овог подручја је шумска, фрагменталног карактера и то су већином засади меких лишћара, ређе у мањим групацијама. Од високе вегетације лишћара јављају се: бела топола (*Populus albae*), црна топола (*Poulus nigra*), бела врба (*Salix alba*), пољски брест (*Ulmus glabra*), јасен (*Fraxinus ornus*), багрем (*Robinia pseudoaccacia*) и друге. Присутне су травнате и барске површине високих шашева *Caricion gracilis* (на пар локација), где у последње време буја багремац *Amorpha fruticosa*. Ову фитоценозу карактеришу пусавице *Vitis silvestris*- дивља лоза, *Humulus lupulus*-дивљи хмељ и сл. Понегде се најчешће на сиву врбу *Salix cinerea*

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће зависити од намене будућих објеката и делатностима које ће се на њима обављати. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе на околним просторима, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката управе или рачуноводства око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Четиначарска вегетација треба да доминира у озелењавању тих површина. Зеленило у оквиру производних објеката или објеката складиштења производа треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћаја формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје

5.3.6. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина

На наведеном простору нема евидентираних заштићених објеката културно-историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, може се планирати на основу услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Северно од поменуте локације налазе се бројна евидентирана археолошка налазишта из периода праисторије и сарматског периода, источно од локације праисторијски, сарматски и средњовековни локалитети. Будући да су постојећи археолошки локалитети у непосредној близини, може се очекивати да и на предметном подручју, постоје материјални остаци претходних култура.

У непосредној близини, источно од посматраног комплекса, постоје две микро-целине, које су према достављеној елаборату Завода за заштиту споменика културе у Панчеву - "Студија и план заштите Панчева", сврстане у подручја "од изузетног значаја".

На предметном простору нема регистрованих заштићених природних добара.

Предметни комплекс смештен је у близини реке Дунав, са којом је повезан површинским каналима као и путем подземних вода, тако да неконтролисано изливање непречишћених или недовољно пречишћених отпадних вода има директан негативан утицај на квалитет дунавске воде.

Воденим путем комплекс је повезан са адама Форконтумац и Штефанац на Дунаву. Ове аде (посебно ада Штефанац) значајне су са становишта заштите јер представљају станишта природних реткости заштићена Уредбом о заштити природних реткости (Сл. гласник РС, бр. 50/93). Опстанак ових екосистема зависи од редовног плављења.

Станишта природних реткости аде Штефанац налазе се низводно од извора загађења и са тог аспекта највише су угрожена у периодима високог водостаја, када дунавском водом путем плављења продиру и загађујуће материје. Неке од њих током дужег временског периода остају у муљу или покривају присутну вегетацију, доспевајући у ланац исхране.

5.3.7. Анализа природних услова и стања животне средине и процена развојних могућности

Анализа и оцена стања животне средине

За подручје еко-индустријске зоне постоје ограничени подаци о стању животне средине. Када је у питању квалитет ваздуха, овај простор је под делимичним утицајем емисија из различитих извора нафтно-хемијског комплекса, како показује тумачење резултата истраживања италијанског Института за атмосферска загађења из 2007. године (C. N. R. Institute for Atmospheric Pollution, „Air Quality Preliminary Assessment in Pancevo II“, June 2007) у оквиру пројекта Италијанског министарства за животну средину, простор и море „Industrial Air Pollution Management System (IAPMS)“. У питању су могуће повишене концентрације бензена, амонијака, приземног озона, укупних угљоводоника неметанског типа и суспендованих честица (фине прашине).

Поред планираног подручја протиче река Дунав чији квалитет воде, 2006. године, према испитивањима Завода за јавно здравље Панчево, у великом броју узорак одступао од предвиђене II класе бонитета. Концентрација гвожђа се кретала од 0,55 до 2,4 mg/l, а суспендованих материја од 32 до 54 mg/l. Према резултатима микробиолошких анализа, Дунав је само у једном узорку воде био II класе бонитета, а у свим осталим узорцима је спадао у III и IV класу бонитета. У 2007. години квалитет воде Дунава је, у погледу засићења кисеоником, хемијске потрошње кисеоника (HPK из KMnO_4), садржаја суспендованих материја, амонијака и гвожђа, одступао од II класе бонитета. Присутна каналска мрежа и остаци старог корита Тамиша нису до сада били предмет испитивања у погледу квалитета воде, али се може претпоставити да је вода у њима задовољавајућег квалитета, због присуства рибе и птица.

Квалитет подземних вода на посматраном подручју није задовољавајући због вишедецинијског утицаја рада фабрика Јужне индустријске зоне (ХИП Азотара, ХИП Петрохемија, НИС Рафинерије нафте Панчево) и разарања и оштећења читавог низа постројења које је извршио НАТО 1999. године. Према резултатима истраживања из 2006. године на локацијама 3, 4, SDC и локацијама према Старчеву (сетови пијезометара П 738 и П 739) приметна је замућеност подземних вода и присуство амонијака (локације 3, 4, П 738, П 739), арсена (локација 4) и тешких метала (кадмијума, никла, олова, бакра; локација 3). Подаци из 2007. године, слични су оним из претходне: на свим локацијама

је повећана замућеност подземних вода; повишен је садржај амонијака на локацијама 3, 4, П 738 и П 739; на локацији 3 концентрације арсена, цинка, никла, олова, минералних уља, етилбензена, бензена, ксилена, толуена и 1,2-дихлоретана прекорачују референтне или граничне интервентне вредности; присутна је стална загађеност арсеном на локацији 4, односно, повремена на локацији П 739; повремено је повећан садржај бензо(а)пирена (3, 4), цинка (SDC, П 739), бензена, ксилена, толуена и етилбензена (П 738).

Систематска праћења нивоа буке Завода за јавно здравље Панчево на мерном месту најближем простору планиране еко-индустријске зоне (у улици Спољностарчевачкој 80), показују да су и дневни и ноћни нивои буке, у 2006. и 2007. години, били изнад ДНБ за зону становања која се граничи са индустријском зоном. Током 2006. године прекорачења ДНБ за дан износила су од 6 до 10 dBA, по појединим месецима, а за ноћ од 10 до 17 dBA. Ситуација се 2007. године, на жалост, погоршала: меродавни дневни ДНБ је премашен је 7 до 10 dBA по појединим месецима, а ноћни, чак, 13 до 20 dBA. „Меродавни ноћни нивои буке изузетно су високи за ову зону и изнад су дневних ДНБ за ову зону“, закључује Завод за јавно здравље у свом извештају. Циљано истраживање нивоа буке, унутар и око Рафинерије нафте Панчево, које је Завод обавио током јесени 2005. године, показује да је на јужном рубу Војловице (у улици Пољска 9), близу рафинеријских погона, ДНБ, за време ремонта у РНП, прекорачен и дању и ноћу 7 dBA, а после стартовања ремонтаних погона, дању 10 dBA, а ноћу читавих 19 dBA.

Пошто у непосредној близини планираног комплекса нису вршена систематска мерења нивоа буке, може се претпоставити, на основу наведених података, да је ниво буке повишен само у делу који се граничи са путем Панчево – Старчево, Рафинеријом и Петрохемијом.

Процена развојних могућности заштите природне и животне средине

Полазећи од опште оцене стања животне средине Панчева у Просторном плану Србије, према којем је Панчево у првој категорији загађености, (под категоријом квалитета животне средине се подразумевају одређена стања квалитета ваздуха, воде, земљишта, буке, вибрација и радијација. Процена стања квалитета животне средине је извршена на бази података РХМЗ, РЗЗ, као и на бази познавања производних капацитета у појединим локалитетима и поступања у њима у смислу пречишћавања и друге елиминације загађујућих материја. Више од 30 дана у години се јавља загађеност преко ГВЗ. Присутни су канцерогени и мутагени загађивачи. У овој групи су постројења високих ризика, односно са погонима склони хазардима) неопходно је да се у планском периоду лоцирају активности које су еколошки и просторно мање оптерећујуће и захтевне према околини. У инвестиционој активности приоритет ће имати побољшање и унапређивање технолошких процеса са становишта њихове еколошке прихватљивости, решавање инфраструктурних проблема, изградња рекреативно-туристичких капацитета у окружењу. Овим ће се елиминисати загађивања канцерогеним и мутагеним материјама, али ће и даље бити могућа прекорачења граничних вредности загађивања стандардним загађивачима.

У том смеру су упућене и препоруке Стратешке процене утицаја на животну средину ГП Панчева, према којим у околини нафтно-хемијског комплекса не треба градити објекте и постројења која могу на било који начин да угрозе животну средину, због, већ, великог притиска на околину пореклом из нафтно-хемијског комплекса. Баш овај значајан утицај Јужне индустријске зоне на животну средину, висока концентрација већег броја погона на релативно малом простору и њихова непосредна близина планираном комплексу еко зоне отвара могућност стварања еко-индустријског парка на начелима индустријске екологије. Парк би се у целости ресурсно и развојно ослањао на околне фабрике нафтно-хемијског комплекса, односно користио као улаз (сировине, репро материјал), већи део излаза (отпада, нуспроизвода и нуспојава) из погона Јужне зоне.

Треба посебно заштитити природни локалитет панчевачка острва на Дунаву, низводно од Панчева, ка Винчи и Гроцкој, јер је то место зимске концентрације више хиљада птица водених станишта из средње и северне Европе.

5.3.8. Прелиминарни програмски елементи

За проналажење потребних површина комплекса примењени су просторни нормативи и критеријуми који базирају на резултатима емпиријског и теоретског испитивања, као и на искуствима у реализацији сличних привредних система. Основне две компоненте су : врста делатности и фактор технолошког процеса. Предложен је рационалан и оптималан просторни модул оквирне величине 100*100м или 50*200м, што даје величину просторне јединице од 1,0 хектара. Предложена величина модула је оквирна што значи да може бити и мањи, а који би појединачно или мултипицирањем задовољио поребе за простором одређених корисника. Овакво одређење је проистекло из

чињенице да су сви будући корисници простора "Green field 1" еко-индустријске зоне непознати (потенцијални) инвеститори.

Изградњом више од 1.500.000 м² бруто грађевинске површине привредних и индустријских објеката, допринело би оживљавању нове модерне панчевачке индустријске зоне, али овај пут без загађења животне средине. У складу са препорукама о фаворизовању развоја малих и средњих предузећа, у оквиру овог комплекса могуће је формирати пословне целине са појединачном величином комплекса од мин. 0,5 до 2,0 ха и веће површине парцеле.

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПЛАН

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

„Green field 1“ еко-индустријска зона је изузетан потенцијал ако се добро усмерава, планира, развија и ако се искористе велике предности геостратешког положаја и потенцијала региона. Привредни потенцијал зоне добија на још већем значају ако се усмери на квалитет, нове технологије, науку, знање, на иновације и маркетинг врхунског квалитета.

Програмска опредељења заснивају се на структури привреде Панчева и поштовање особености залеђа.

Основни критеријуми за избор индустријских и других предузећа у зони су:

- да својим технолошким решењима не представљају потенцијалног загађивача животне средине испуњавајући законом прописане услове за заштиту животне средине и да не спадају Листу 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),
- да развија производне програме на бази високе технологије, економске оправданости и већ разрађеног тржишта,
- да производи буду коњукуртни на пробирљивом страном тржишту,
- да омогуће технолошку повезаност са привредним субјектима из залеђа зоне.

Земљиште обухваћено Планом радне зоне "GREEN FIELD" 1 у Панчеву дефинисано је граничним тачкама од Г1 до Г22 и наведени простор је грађевинско земљиште одређен 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 плану детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ у Панчеву дата је карта власништва – катастарско стање. На предметној карти дати су корисници земљишта : приватна лица, град Панчево, правна лица, јавна и друштвена предузећа и парцеле за које нема података о власништву у РГЗ-у са површинама и процентима учешћа у оквиру површине предметног плана.

Земљиште које је у друштвеној својини користили су ПИК-ви извршено је разграничење државне и друштвене средине у складу са Законом. ПИК није могао продати оно земљиште које је користио а налази се у државној својини. Наиме пољопривредно земљиште у државној својини а корисник је Република Србија а које се налази у граници Генералног плана града Панчева, а у складу са планом Намене површина поменутог плана тј. у складу са Планом детаљне регулације „GREEN FIELD" 1, ЕКО – ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА, јужно од Петрохемије у Панчеву, град Панчево поднеће захтев Министарству пољопривреде Р. Србије, да предметно додели граду Панчеву након усвајања предметних планова без надокнаде. Да би се ово остварило поред доношења наведених планова потребно је урадити посебне елаборате о земљишту и поднети захтеве Министарству пољопривреде за бесплатну доделу пољопривредног земљишта и исте спровести у јавним књигама у корист града Панчева.

У граници ПДР „GREEN FIELD 1“ у Панчеву на терену извршено је насипање – рефулација : одбранбеног насипа (3-91-53 м²), саобраћајнице која води за ТЕ-ТО и Спољно старчевачка улица (2-22-00 м²), што укупно даје површину од 6-13-53 м² и кад се одбије од укупне површине грађевинског земљишта јавне намене тако да за насипање остаје 33 ха 32а 22 м², до планиране коте терена у складу са планом нивелације.

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 јавне намене и
- грађевинско земљиште остале намене

Поделе грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште јавне намене	39	45	75	17,98%
саобраћајнице	33	20	99	15,13%
одбрамбени насип	3	91	53	1,78%
канал, заштита и сервисна саобраћајница	2	33	23	1,06%
грађевинско земљиште остале намене	180	00	15	82,02%
привредне делатности	170	68	07	77,78%
- Производне	127	32	47	58,02%
- Услугне	23	95	93	10,92%
- Остале / инфра.коридор	19	39	67	8,84%
заштита	9	32	08	4,25%
- заштитни зелени појас	9	32	08	4,25%
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	219	45	90	100,00%

Планом детаљне регулације ће се разграничити грађевинско земљиште јавне намене од грађевинског земљишта остале намене, што је представљено на графичком прилогу бр. 4. „Планирана намена простора са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана“. Од целих и делова постојећих катастарских парцела предметног простора ће се образовати грађевинске парцеле грађевинског земљишта јавне наме, а што је и један од циљева доношења плана.

Грађевинско земљиште за остале намене заузима 82,02% од укупне површине грађевинског реона (оивичене постојећим и планираним саобраћајницама), односно 180 ха 00а 15м² док је за грађевинско земљиште јавне намене предвиђено 39ха 45а 75м² или 17,98%.

Подела простора на посебне целине /зоне

Прилаз у "Green field 1" еко-индустријску зону остварује се са Спољностарчевачке саобраћајнице која пролази са источне стране, поред Рафинерије нафте Панчево и новопланиране саобраћајнице која ће се изградити на припремљеном насипу за ту саобраћајницу.

Основну поделу грађевинског реона обухваћеног планом "Green field 1" еко индустрије на источно и западно подручје врши постојећи коридори далеководи који простор попречно пресецају на ова два дела.

Источно подручје обухвата простор од регулационе линије постојеће саобраћајнице Спољностарчевачке улице и Рафинерије нафте па до планираног зајеничког коридора далеководи. На овом простору је углавном пољопривредно земљиште које великим делом користе Пољопривредни комбинати Панчево и Старчево и на истим није започета изградња привредних комплекса. На делу Спољностарчевачке улице постоје изгарђени стамбено пословне објекти и започета изградња асфалтне базе предузећа Војводинапут Панчево, као и изграђени далеководи.

Западно подручје покрива простор западно од планираног зајеничког коридора далеководи до одбрамбеног насипа уз Дунав. Карактеристика овог простора је да је исти иситњено, изпарцелисано пољопривредно земљиште, углавном у приватном власништву и није започета никаква изградња привредних комплекс.

Даља подела површина је на 15 блокова коју формирају (оивичавају) постојеће и планиране јавне саобраћајнице. На основу анализе могуће али необавезујуће парцелације осталог земљишта а на основу модулских јединица (оквирне површине од 1,0 ха) уз уважавање постојеће парцелације на терену, формиране су неопходне јавне површине за саобраћајне коридоре, ширине 25м, са зеленилом дуж саобраћајница.

Граница простора за радне активности постављена је тако да, се после груписања постојећа два одвојена коридора далеководи у један коридор, максимално искористи добијени простор.

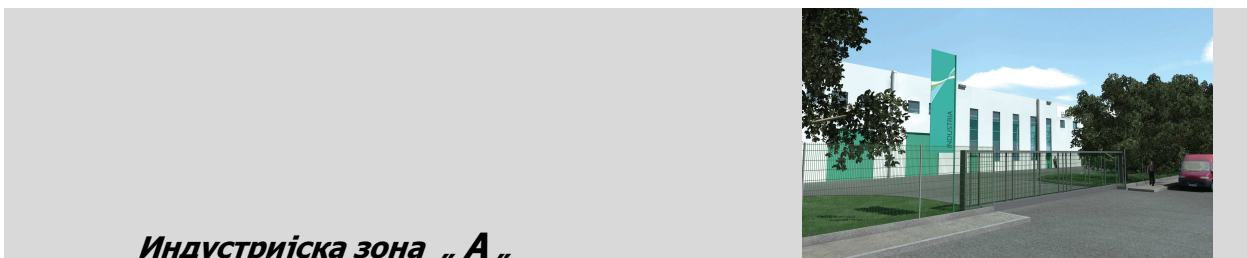
6.2. Намена земљишта по зонама / целинама

Еко-индустријска зона „Green Field 1“ је планиран да се организује као групација предузећа која могу своју делатност да спроводе независно једна од других на парцелама оквирне површине од 1ха. Површина парцеле од око 1ха планирано је да буде основни просторни модул који се у складу са потребама будућих корисника може мултиплицирати или преполовљавати.

Планом је 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 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 пројекта 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.

ПРИВРЕДНЕ – ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ за које се сматра да имају компаративне предности и за чији развој су планиране различите зоне су :



Индустријска зона „А“

Развој **текстилне индустрије**: упошљавање незапослених кроз пословни инкубатор отвара се могућност већ идентификованих кластера у Панчеву, а кроз осавремењивање и оживљавање постојећих капацитета са повећањем енергетске ефикасности и повезивање по принципу кластера. Они могу допринети опоравку и даљем развоју ове традиционалне и високо интензивне индустрије, где Панчево може имати одређену конкурентску предност захваљујући близини великог тржишта и индустријској традицији. Могући садржаји: конфекција, трикотажа, текстил, производи од коже, производња обуће и одеће од коже, производи од вуне итд.



Развој **металоперађивачке индустрије**: ова индустријска структура може се успешно «лоцирати» у правцу динамизирања сектора услуга (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.)

Изградња објеката за **складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа** - погони високих степена прераде прехранбених и непрехрамбених пољопривредних производа за масовну производњу квалитетне и здравствено безбедне хране од производа домаће примарне пољопривредне производње;

Развој програмских садржаја у :

Машиноградњи - Ову привредну грану треба развијати јер нове технологије и компјутеризација процеса производње отварају велике могућности за произвођача и будућег корисника. Могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производи за домаћинство, бела техника и сл.

Електронска индустрија - Могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената.

Производњи уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - Могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.



Производњи хемијских производа - Предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).

Зона мале привреде и производног занатства „Е“



У овој зони осим осталих се препоручују делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупцоеног 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.

Зона мултифункционалних садржаја „Ј“

У овој зони се препоручују делатности које су углавном планиране за Источно подручје „Green field 1“ еко-индустријске зоне, уважавајући стечену обавезу изградње на овом простору уз потпуно испуњење Законом прописаних услова заштите животне средине.

Мултифункционална зона за будући развој „С“

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 presaдити или извадити.

Зона логистике – технолошког парка „Д“



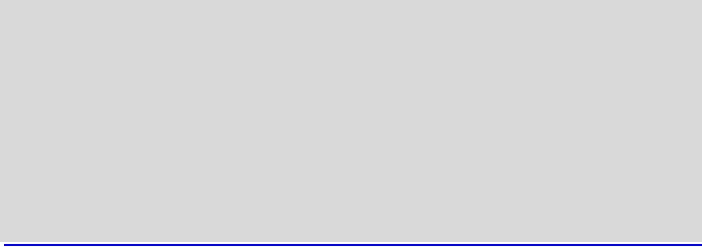
Заједно са управно сервисним центром и пословним инкубатором, логистичка зона треба да пружи логистику и централизоване услуге (умрежавања, обезбеђење и сл.) и информација будућем развоју свеукупне зоне, како у техничко-технолошком смислу тако и услуге почетне подршке за „start up“ компаније. На овим 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.

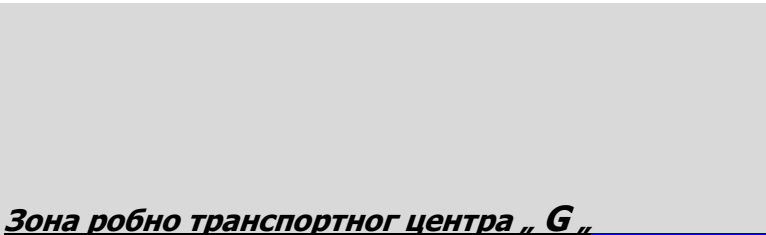
ПРИВРЕДНЕ – УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ су сврстане у следеће зоне :

Зона управног сервисног центра са пословним инкубатором „ F „



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.



Зона робно транспортног центра „ G „

На предметном подручју је планиран **индустријски 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 „Huke-pak“ 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
- „Huke-pak“ 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.)

Зона паркинга и снабдевања горивом камиона „ Н „

Садржаји у зони :

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

Зона комуналних потреба „ К „

Простор на северном делу комплекса, између два постојећа коридора далековаода (код рачвања истих), планирана је за потребе комуналних делатности и представља грађевинско земљиште за остале намене, које се може користити и за јавне потребе. Приступном саобраћајницом по постојећем насипу повезан је са Спољностарчевачком улицом, што ову зону у односу на остале зоне чини независном просторном јединицом. Највећи део простора представља понуду за могућу локацију примарне трафо станице овог подручја, док мањи део захватају друге потребне садржаје из ове делатности (дистрибутивна трафо станица, пумпне станице, пречистачи отпадних вода, гасне мерно регулационе станице и др.) ,

ПРИВРЕДНЕ – ОСТАЛЕ ДЕЛАТНОСТИ је сврстана у следећу зону :

Зона осталих делатности ограничене градње у коридору далековаода „ В „

Инфраструктурни коридор далековаода је ширине око 200 м, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља зону намењену осталим делатностима по посебним условима власника далековаода. У овој зони је дозвољена изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију далековаода 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.

и **ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ЗАШТИТИ** :

Зона заштитног зеленог појаса „ I „

Заштитно зеленило има двојаку функцију. Један део је у функцији пољопривреде, а други у функцији заштите.

Део површина намењених заштитном зеленилу су пољопривредне површине различитих култура и корисника, а могуће их је користити за изградњу стакленика и пластеника за производњу резаног, саксијског цвећа и других врста украсног зеленила. То се посебно односи на простор око Рафинерије и Петрохемије, где би се користила отпадна топла вода која излази из система. Поред гајења цвећа у пластеницима и стакленицима, топла вода би се користила и у другим сличним делатностима попут, расадничке производње дрвећа, грмља и сродног зеленила, компостирања, сушења различитих полупроизвода и производа у сушарама, као и других садржаја у функцији пољопривреде.

Оваква организација простора захтева више врсте зеленила: саобраћајно, заштитно, рекреативно, парковско и др. Такође захтева да се зеленило јавља и у оквиру и ван модула - комплекса било да се користе појединачно или уравнотежено.

Саобраћајно зеленило, односно дрвореди дуж зонских саобраћајница би требали бити вишередни у зависности од остале инфраструктуре. Ова врста зеленила се у великој мери преплиће са заштитним с обзиром на локацију и еко карактеристику предметне привредне зоне. Такође су јако битне зелене површине између регулационих и грађевинских линија. Зеленило ће омогућити изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца и саобраћајница. Нарочито је значајно подизање ободног, зеленог заштитног појаса на правцу доминантних ветрова и суседних комплекса.

Преостали део предметног подручја су зоне које обухватају **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** и то :

Зона јавних саобраћајних површина и инфраструктуре „ 2–16 ”

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 одбранбеног насипа на Дунав „ 1-1 ”

Ова зона представља већ формирано одбранбено подручје реке Дунав.

Зона латералног канала са сервисном саобраћајницом и заштиним зеленилом „ 3 ”

Од краја канала М-1-6 до краја канала Ив-1-6-4 (км 1+350) предвиђа се нов ободни латерални (северни) канал са одводом на црпну станицу „Топола-1“. Траса канала се води дуж ножице ТЕ-ТО насипа са саобраћајницом (сервисном) за одржавање ради обезбеђивања приступа машинама за одржавање.

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

6.3.1 САОБРАЋАЈ

За планирани комплекс еко индустријске зоне – „Green field 1” мрежа саобраћајница конципирана је и организована тако да омогућава ефикасну и непосредну везу са свим садржајима са минималним трајекторијама и временима путовања. Матрица планиране саобраћајне мреже комплекса прилагођена је и усклађена са потребама зоне, облику и природним условима терена. Преко планираних интерних саобраћајница остварују се саобраћајне везе са ободним саобраћајницама вишег реда (са планираном обилазницом из правца Београда - мост на Дунав код Винче итд., ул. Спољностарчевачком а путем површинских раскрсница), а самим тим и са макро и микро простором и саобраћајним системом Републике Србије.

Унутар комплекса лонгитудиналне саобраћајнице имају правце пружања у смеру североисток - југозапад и условно су управни на ул. Спољностарчевачку (траса по насипу и већ наметнути колски приступи наспрам истих у РНП). Трансвезалне саобраћајнице у комплексу имају правце пружања углавном у смеру север - југ, односно северозапад - југоисток и већина истих под правим углом пресеца лонгитудиналне правце у комплексу.

За саобраћајну мрежу комплекса све регулационе ширине износе 25,0м, осим саобраћајница по насипу и то лонгитудиналне саобраћајнице која има ширину од 30,0м и непосредно повезује - остварује саобраћајну везу општинског - локалног пута број 1 са путем вишег реда (краком друмско – железничког коридора који улази у јужну зону) и трансверзалне саобраћајнице (пут у засеку – по одбранбеном насипу) чија је регулациона ширина 20,0м.

За планирану мрежу одређени су следећи саобраћајни капацитети: коловози ширине 7,0м и пешачко – бициклистичке стазе по 1,5м.

Стационарни саобраћај возила решаваће се у оквиру парцела будућих комплекса зоне (за сопствене потребе и кориснике услуга) а на површини од 39750м² предвиђеној за паркинг простор и станицу за снабдевање горивом. Остали корисници простора у оквиру „Green field 1” зоне обезбеђују потребе на својим парцелама.

Да би се извршило прикључење и повезивање комплекса на ул. Спољностарчевачку (постојећу изграђену саобраћајницу) и обезбедило уредно и безбедно функционисање саобраћаја потребно је:

- ❖ За формирање нових прикључака комплекса на општински - локални пут број Л-1 потребно је извршити проширење коловоза на по две саобраћајне трака по смеру за десна и лева скретања

(2x2x3,5м у зони прикључења на Спољностарчевачку улицу). Проширење коловоза извршиће се на дужини од око 200м.

- ❖ Основна ширина постојећег коловоза у Спољностарчевачкој улици на датом потезу (до трећег улаза у РНП) је по две саобраћајне траке по смеру са разделним острвом при чему је предвиђена реконструкција тј. проширење коловоза и иза трећег улаза у РНП са постојећих 6,0м на 2x3,5м по смеру са разделним острвом од 3,0м.

Предметним саобраћајним решењем комплекс еко индустријске зоне – „Green field 1“ имаће око 332.100,00м² саобраћајница просечне ширине 25,0м са изузетком саобраћајница у дужини од 210м, чија је регулациона ширина 18,0м (најмања регулациона ширина) и саобраћајница по насипу са регулацијама од 30,0 тј. 20,0м. Дужина коловоза (планирана) је 11.526,00м, док је укупна површина под коловозима око 83.112,00м². У поменутој површину није урачуната површина (од другог улаза у РНП ка Панчеву а која је у обухвату плана „Green field 1“) ул. Спољностарчевачке чије се постојеће стање (ширина коловоза и регулација) задржавају. Дужина пешачких стаза у комплексу износиће око 21000,00м, а површина под тротоарима око 31500,00м² при чему се даје могућност извођења једносраних пешачких површина које ће бити представљене као удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине 1,5м.

Површина предвиђена за паркинг теретних возила и станицу за снабдевање горивом налази се у близини логистичко - технолошког парка и управно сервисног центра као пратећи и услужни садржај свим поменутих елементима.

За потребе комплекса „Green field 1“ зоне потребно је изградити све планиране саобраћајне површине у следећим количинама: тротоара 21.000,00м и коловоза 83.112,00м².

На основу напред изнетог, за потребе Green field 1 зоне потребно је укупно изградити око 83.112,00м² коловоза за тешко саобраћајно оптерећење и на површини од 39.750м² организовати паркинг за теретна возила и станицу за снабдевање горивом и око 31.500,00м² тротоара са савременим коловозним засторицама.

За дато ситуационо решење трасе саобраћајница дефинисаће се осовински, координатама осовинских тачака. Нивелационо решење комплекса извршиће се уз поштовање постојеће конфигурације терена, планираних објеката, максималне коте подземних вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена. Постојећи терен ће се рефулисати - насути у просеку за максимално 5,0м, а коте планираног терена кретаће се од 73,5 до 75,5/нв.

6.3.2 ВОДОВОД

Са регионалног водовода Ø400 извући ће се примарни вод за обе „гринфилд“ зоне лоциране дуж дунавског насипа. Овај примарни вод ће се провући кроз централну саобраћајницу до краја прве зоне са могућношћу његовог продужетка за другу наведену зону. Са њега ће се формирати прстенаста дистрибутивна мрежа која ће покривати целокупну радну зону.

Хидраулички параметри за примарни водовод и дистрибутивну водоводну мрежу дефинисаће се пројектно техничком документацијом. Дистрибутивни водоводи морају се повезати прстенасто и обезбедити потребан хидраулички режим (притисак и протицај) у мрежи.

Будући радно пословни комплекси се могу додатно снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари са примарним третманом или захватање из Дунава) који не смеју бити спојени са системом градске водоводне мреже ни на који начин.

6.3.3 ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

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 у Јужној зони. 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 прихватити главни колектор из радне зоне као и потисни вод из Старчева. 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).

6.3.4 АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа атмосферске канализације са главним колекторима. Планирано је да свака радна зона има сопствени систем атмосферске канализације са директним препумпавањем у Дунав. Остављена је могућност спајања колектора који ће прихватити и атмосферске воде узводне радне зоне (ТЕ-ТО локација) са заједничким препумпавањем у Дунав. У оквиру радне зоне неопходно је изградити пумпну станицу као и колектор (потисни вод) до дунавског насипа где ће се испуштати воде у реципијент. Пумпна станица је лоцирана у зони заштитног зеленила, како је дато на графичком прилогу.

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже атмосферске канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у реципијент (Дунав), како се не би угрозио квалитет вода.

6.3.5 ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Терен се насипа до макс. коте 75,50мнм то јест нивелационо се уклапа у терен на који се наслања (Спољностарчевачка улица и насипи).

Неопходно је зацевити канал М-1-14 постављањем заштићеног дренажног колектора мин пречника 1000мм у дужини од око 400м. Могуће је овај канал преко новог крака М-1-6-1 спојити на канал М-1-6 који ће се као и М-6, такође зацевити и превести у дренажни колектор. Постојећи излив бунара који чине заштиту јужне индустријске зоне потребно је одвести цевастим канализационим профилем пречника мин. 400мм у канал М-1-6.

За потребе одводњавања баре „Топола“ и насута платоа потребно је поново пустити у погон стару црпну станицу „Топола-1“, у режиму заштите од успора ХЕПС „Ђердап“ 69,50 и више код ушћа Нере. Од краја канала М-1-6 до краја канала Ив-1-6-4 (км 1+350) предвидети нов ободни (северни канал) са одводом на црпну станицу „Топола-1“.

Трасу северног канала водити дуж ножице ТЕ-ТО насипа али тако да је могуће обезбедити приступ машинама за одржавање у ширини прохода најмање 14 метара. Канале унутар будуће гринфилд зоне затрпати тек након формирања северног ободног канала и пуштања у погон црпне станице „Топола-1“.

6.3.6 ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

Земни гас као основни енергент користиће се за грејање и технолошке потребе. У коришћењу земног гаса потребно је обратити пажњу на:

- рационално коришћење и штедња необновљивих ресурса и штедња произведене енергије и стимулисање примене нових технолога производње енергије, нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине;
- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништво, земљиште итд.) и предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације, отклањање штета итд.);
- стимулисање развоја и коришћење алтернативних облика енергије, чиме би се знатно утицало на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине (првенствено се мисли на биомасу и биогас)

Планирана концепција потрошње топлотне енергије предметног подручја подразумева гасификацију свих потрошача. Из разлога уређења комплетног простора на дужи временски рок морају се предвидети различите потреба за различите облике потрошње гаса. Из тог разлога планиране су трасе дистрибутивног (након редукције у МРС), средњег (након редукције у ГМРС) и високог притиска (до ГМРС „Green field 1“). Подручје обухваћено овим планом гасом ће се снабдевати са средњепритисног гасовода који ће се напајати из МРС „Green field 1“ која ће бити смештена у кругу ГМРС „Green field 1“. Поред мреже средњег притиска планиран је дистрибутивни развод од МРС „Green field 1“ до појединих парцела који ће гасом снабдевати све потрошаче у радној зони. Локације локалних МРС које ће бити прикључене на мрежу средњег притиска дефинисаће инвеститор у зависности од својих потреба и услова и сагласности ЈП СРБИЈАГАС и ПУ Противпожарне полиције. Из

ГМРС „Green field 1“ планира се снабдевање „Green field“ зона 1 и 3. трасама већ изграђених и планираних гасовода.

До окончања гасификације овог подручја као и гасификације РНП и насељених места у јужном делу општине Панчево, изградњом новог магистралног гасовода од ГРЧ Панчево до ГМРС „Green field 1“ може се уз сагласност ЈП СРБИЈАГАС и уколико постоје довољни капацитети у постојећим и планираним гасоводима извршити привремено прикључење на планирани систем ГРС „Гранекспорт“ – Асфалтна база. На исти овај систем могуће је прикључити и насељено место Старчево уз услов да то прикључење не угрожава снабдевање гасом постојеће потрошаче.

Планирана гасоводна мрежа ниског, средњег и високог притиска са планираним МРС и ГМРС је приказана на графичком приказу .

GREEN FIELD 1					
ТОПЛОТНИ БИЛАНС КОНЗУМНОГ ПОДРУЧЈА					
ULAZNI PODACI					KOL. прир. Гаса
р. Бр.	врста зоне	површина развијених објеката	Укупно за термо-енергетску потрошњу W/m2	Укупно за термо-енергетску потрошњу	макс. часовна потрошња м3/ч
		90%	65		
1	ЛОГИСТИКА	156.750	9170	9170	1101
2	ИНДУСТРИЈА	323.908	18949	18949	2275
3	МАЛА ПОСЛОВНА	23.575	1379	1379	166
4	СЕРВИСНЕ УСЛУГЕ	25.080	1467	1467	176
5	МУЛТИ ФУНКЦИОНАЛ	418.000	24453	24453	2936
УКУПНО		947313	79871	79871	9588

Табела: Оквирни нормативи потрошње

	Привредне зоне	GREENFIELD 1
Површина на	1	209
Нормативи потрошње м3/ч	40	8360

У току израде плана за комплекс Green field 1 тражене су сагласности и услови од ЈП СРБИЈА ГАС и ЈКП „Грејање“.

ЈП СРБИЈА ГАС одговорила је дописом бр.00-08/7344 од 28.10.2008 год. а ЈКП „Грејање“ дописом бр. ТР/С-787 од 31.10.2008 год. ЈКП „Грејање“ није заинтересовано за топлификацију предметног подручја.

Основна примена течног нафтног гаса (ТНГ) у досадашњем и будућем периоду за енергетске потребе је везана за три сектора потрошње:

- у широкој потрошњи;
- у индустрији за топлотне и технолошке потребе; и
- у саобраћају.

На погодним локацијама могу се изградити пунионице природног гаса и ТНГ, како би се омогућило снабдевање потрошача.

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална и хидрогеотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса. Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу, обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпади, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства. На бази пољопривредне производње што је карактеристично за насељено место, могу се остварити значајне количине обновљиве енергије.

Нови и обновљиви извори енергије се недовољно користе мада, као еколошки прихватљиви, имају дугорочан значај. Досадашња искуства показују да је сунчева енергија повољан извор енергије за задовољење локалних нискотемпературних потреба, у првом реду припреме потрошне топле воде

и примену топлотних пумпи. "Пасивно" коришћење сунчеве енергије, је економски и енергетски знатно повољније за потребе грејања, посебно у зонама ниже густине становања.

Други извори топлотне енергије, као што су топлотне пумпе расхладних уређаја дају шансу за масовнију употребу овог вида енергије

6.3.7 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Перспективним планом „Електроисток“-а (давање заштитних мера за извођење радова за „GREEN FIELD“ радне зоне, њихов број 11429/3 од 30.10.2008.године), није предвиђена изградња нових далековаода као ни реконструкција поменутих, у границама урбанистичког плана за општину

Обзиром на планирано подизање терена са коте 70м, на коту 75м, овим планом а водећи рачуна о прописаним растојањима, планирано је подизање и измештање постојећих далековаода у исту трасу, како би се смањио заштитни коридор око далековаода – све према прописима и условима ЈП „Електро mreжа Србије“ (допис ЈП „Електро mreжа Србије“, наш број 51-13/2009 од 09.06.2010.године).

ЈП „Електро mreжа Србије“ је правни следбеник фирме „Електроисток“.

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ радној зони реализовале планиране делатности, планирано је према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним 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):

1. Изградња ТС 110/20 КВ/КВ „Старчево, снаге 2Х31,5 МВА, са одговарајућим прикључним 110КВ коридором .
2. Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу;
 - средњенапонску мрежу предвидети кабловски, 20КВ кабловским водом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150) мм²
 - нисконапонску мрежу предвидети каблом типа РР00 4Х150мм²
 - напајање јавног осветљења кабловима РР00 А 4Х35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.
3. На основу планиране потрошње, планирана су локације за изградњу одређеног броја трансформаторских станица 20/0,4КВ/КВ, са трансформаторима одговарајуће снаге. Трансформаторске станице су планиране у близини нових пословних објеката(према графичком прилогу) и првенствено су намењене за функционисање јавних инфраструктурних система-напајање јавног осветљења, црпних станица, израду градилишног прикључка.
4. За већи пословни објекат планирати у оквиру њега изградњу трансформаторске станице. Напајање трансформаторских станица ће се извести двострано, кабловски, са најповољнијег места прикључења.
5. Напајање будућих потошача ће бити преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле или у грађевинском реону будућег потрошача, по систему улаз-излаз

У случају да се ТС 110/20 КВ/КВ „Старчево, снаге 2Х31,5 МВА не изгради у планирано време на ГУП-ом одређеној локацији, у оквиру ове зоне даће се могућност локације за неопходну ТС 110/20 КВ/КВ, одговарајуће снаге, како би задовољила потребе овог подручја за електричном енергијом.

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековаода чији је власник ЈП „Електро mreжа Србије“ потребна је сагласност ЈП „Електро mreжа 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 „Електро mreжа 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), уз израду наведеног елабората.

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- високонапонску мрежу градити надземно, ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција,
- око надземних далековаода 400 kV, 220 kV, 110 kV, коридор у којем није дозвољена градња, нити подизање високог растиња треба да буде 40 m, 30 m, 25 m (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране),

- око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m, где неће бити дозвољена градња нити високо растиње (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране),
 - укрштање електричног вода 20 kV са ауто-путем и пругом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90°, 1 m испод дна одводног канала, а удаљеност стуба електричног вода и пута односно пруге може бити од 10-40 m,
 - остали енергетски водови изнад 20 kV могу се укрштати и надземно са ауто-путем или пругом, под углом од 45° до 90°, при чему најмања висина проводника од горње ивице коловоза треба да буде 7 m, а од шина железничке пруге 12 m,
 - при укрштању са ауто-путем електрични стуб треба да је на минималној удаљености од 10-40 m од земљишног појаса ауто-пута; а код укрштања са пругом минимална удаљеност стуба од пруге је 15 m.
 - при паралелном вођењу електроенергетских водова напона до 35 kV најмања удаљеност од земљишног појаса пута треба да буде 100m, а за веће напоне 150m.
 - Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажне бетонске, за рад на 20KV напонском нивоу;
 - Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;
 - Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага;
 - Електроенергетску мрежу у зони изводити подземно-каблирати;
 - Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;
 - Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
- Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

6.3.8 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА И КДС ИНФРАСТРУКТУРА

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, потребно је у зони изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру према условима надлежног предузећа «Телеком Србија», број 09-2358-OP-4521, од 28.11.2008.године

У Спољностарчевачкој улици, преко пута другог улаза у Петрохемију налази се последње окно Ц 72. Од тог окна, а све према скици, треба планирати ТТ канализацију „Телекома Србија“ до „GREEN FIELD „ зоне означене на графичком прилогу бројем (1) .

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у колико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана . У средишту зоне, према потреби, планирати просторију за телекомуникациону опрему, према условима „Телекома Србије“.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације.
- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства
- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m,
 - у насељима ће се ТТ мрежа у потпуности градити подземно;
 - ТТ каблове полагати на 0.8m од коте терена;

- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагати испод пешачких стаза;
- укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90°;
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежа

У зони не постоји КДС мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградити кабловски дистрибутивни систем.

- КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;
- Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.

6.3.9 ФОРМИРАЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом простору обухваћеном овим Планом детаљне регулације, а уједно и да су логичан наставак зелених површина читавог Панчева.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу комплекса, а према друмско- железничком коридору би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период и све формиране саднице морају бити уклопљене у сва будућа уређења. Идеја водиља је да се формирано заштитно тракасто зелено дуж обилазнице, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковског партерног зеленила и др. Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са 30%, док тај проценат у зони управног сервисног центра износи 40% и у зони комуналних потреба је то 15%. На паркингу, уколико се буде формирао у зони далековода, се не могу формирати дрвореди од садница високе дрвенасте вегетације, већ средње високе обзиром да је у оквиру зоне далековода у којој се не дозвољавају (сигурносна удаљеност било ког дела стабла од водова је 3,75м), а на основу Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1KV до 400 KV ("Сл.лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92). Овај правилник се примењује на све врсте зеленила у оквиру ове зоне.

Планиране зелене површине на грађевинском земљишту за остале намене:

	Врста зелене површине	П у м²
1	Зеленило у оквиру индустријске зоне	154.113,50
2	Зеленило логистичко-технолошког парка	75.894,70
3	Зеленило зоне мале привреде	12.233,05
4	Зеленило мултифункционалне зоне	23.206,85
5	Зеленило мултифункционалне зоне за будуће	116.526,00
6	Зеленило зоне управног сервисног центра	21.169,00
7	Зеленило робно- транспортног центра	32.696,00
8	Зеленило паркинга и снабдевања горивом	11.924,80
9	Зеленило зоне за комуналне потребе	5.690,30
10	Заштитни зелени појас	93.208,30
	УКУПНО	546. 662,50

У оквиру саобраћајних површина дрвореди су са једне стране дворедни са обе стране пешачке стазе по један, док са друге стране саобраћајног профила девореди су са утростручени, један са једне стране пешачке стазе (према регулационој линији) и два у делу профила између пешачке стазе и коловоза. Дужина нових саобраћајница износи око 11.000,00м што значи да је дужина дрвореда око 55.000,00м.

Систем зелених површина мора да од подређене добије улогу примарне инфраструктуре. Целокупна концепција подизања зелених површина треба да се реализује кроз даљу разраду, детаљније анализе кроз које ће се урадити валоризација постојећих зелених површина и стање животне средине у глобалу.

6.4. Биланс урбанистичких показатеља

Унутар комплекса грађевинском линојом је дефинисана максимална зона градње или простор за градњу. На нивоу ГП Панчева, „Green field 1“ еко-индустријске зоне, индекс заузетости је 50% и индексом изграђености од 0,5 до 1,0 . И код комплекса који нису у систему модула већ неправилног облика важе исти принципи. Миниално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.

Пројекција броја запослених заснива се на просечним вредностима броја запослених по видовима делатности на јединици површине (запослен/ ха). Процена је да ће 70-75% запослених радну активност ће обављати у првој смени.

T1 Процењен просечни капацитет „Green field 1“ еко-индустријске зоне је дат табеларно.

З О Н Е	P (ha) ха	%	Брут.раз.пов.обј.(м2) од БРП м2 до БРП м2		Бр.зап. зап/ха	Уку.бр. запосл.	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	39,46	18,0%					
<i>Саобраћајнице и инфраструк (2-16)</i>	33,21	15,1%					
<i>Одбранбени насип (1-1')</i>	3,92	1,8%					
<i>Канал са серв.саоб. и ЦС ДТС (3')</i>	2,33	1,1%					
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	180,00	82,0%					
<i>Индустријска зона (А)</i>	51,37	23,4%	256.850	410.960	40	2055	35,4%
<i>Логистика-технолошки парк (D)</i>	25,30	11,5%	151.800	253.000	40	1012	17,4%
<i>Мала привр./Произ.занатст. (Е)</i>	4,08	1,9%	28.585	40.835	30	123	2,1%
<i>Зона мултифункц садржаја (Ј)</i>	7,74	3,5%	54.166	77.380	40	310	5,3%
<i>Мултифунк.з. за будући развој С</i>	38,84	17,7%	233.040	388.400	40	1554	26,8%
<i>Управни центар (F)</i>	5,29	2,4%	26.450	52.900	80	423	7,3%
<i>Робно транспортни центар (G)</i>	10,90	5,0%	38.150	109.000	8	87	1,5%
<i>Паркинг зона и стан. гориво (H)</i>	3,97	1,8%	3.970	7.940	6	24	0,4%
<i>Комунална зона (K)</i>	3,79	1,7%	9.475	17.055	6	23	0,4%
<i>Остале делатност (B) огранич. градња -Инф.кор. далековода</i>	19,40	8,8%	19.400	38.800	10	194	3,3%
<i>Заштитно зеленило (I)</i>	9,32	4,2%	9.320	18.640			
Свеукупно	219,46	100%	831.206	1.414.910	26,4	5803	100,0%

На грађевинском земљишту за остале намене, што заузима 83% укупне површине ове еко индустријске зоне, очекивано се може понудити минимално око 1.500.000 м2 бруто развијене површине објеката и обезбедити запослење за цца. 6.000 радника и то 90% у производним и терцијалним делатностима, 1,5% у РТЦ, 7,5% у управном центру (администрација и пословне услуге) и у комуналним делатностима свега 0,4%.

T2 Максимални капацитет „Green field 1“ еко-индустријске зоне је дат табеларно.

З О Н Е	P (ha) ха	%	Из %	Ии -	Мах. етажа	под објек. П м2	Раз.површ. max.БРП м2
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ							
<i>Саобраћнице и инфрастр (2-16)</i>	33,21	15,1%					
<i>Одбранбени насип (1-1')</i>	3,92	1,8%					
<i>Канал са серв.саоб. и ЦС ДТС (3')</i>	2,33	1,1%					
	39,46	18,0%					
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ							
<i>Индустријска зона (А)</i>	51,37	23,4%	50%	0,8	3,0	256.850	1.541.100
<i>Логистика-технолошки парк (D)</i>	25,30	11,5%	60%	1,0	4,0	151.800	1.012.000
<i>Мала привр./Произ.занатст. (E)</i>	4,08	1,9%	70%	1,0	3,0	28.585	122.505
<i>Зона мултифункц садржаја J</i>	7,74	3,5%	70%	1,0	3,0	54.166	232.140
<i>Мултифун.з. за будући развој C</i>	38,84	17,7%	60%	1,0	3,0	233.040	1.165.200
<i>Управни центар (F)</i>	5,29	2,4%	50%	1,0	5,0	26.450	264.500
<i>Робно транспортни центар (G)</i>	10,90	5,0%	35%	1,0	2,0	38.150	218.000
<i>Паркинг зона и стан. гориво (H)</i>	3,97	1,8%	10%	0,2	2,0	3.970	79.400
<i>Комунална зона (K)</i>	3,79	1,7%	25%	0,45	2,0	9.475	75.800
<i>Остале делатност (B) огранич. градња -Инф.кор. далековода</i>	19,40	8,8%	10%	0,2	1,0	19.400	194.000
<i>Заштитно зеленило (I)</i>	9,32	4,2%	10%	0,2	1,0	9.320	93.200
	180,00	82,0%					
Свеукупно	219,46	100,0%				831.206	4.997.845

T3 Табела упоредних Урбанистичких показатеља

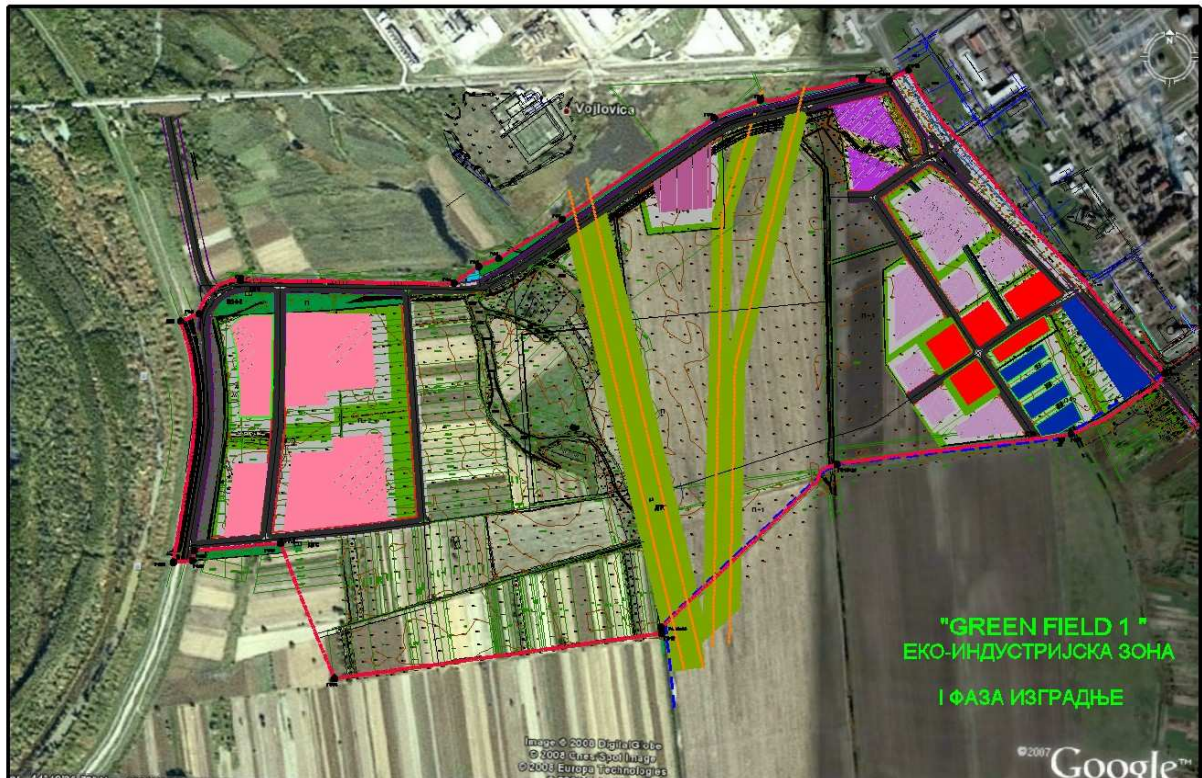
<i>Оријентациони параметри</i>	Генерални План	"Green Field 1 " Панчево
Оријентациона БРГП пословања	-	Мин/макс. 1.414.910м ² /4.997.845 м ²
Оријентациони број фирми	-	Мин/макс. 100 / 180
Оријентациони број запослених	Мин/макс. по хектару 30 / 15	Мин. 6000
Мин проценат озелењених површина	Мин. од 20% до 50%	35%
Индекс изграђености "Ии"	Мин/макс. 0,35 / 1,0	Мин/макс. 0,2 / 1,0
Индекс заузетости "Из"	50%	Мин/макс. 10% / 70%
Спратност објеката	-	Мин/макс. П / П+4

6.5. Предлог могућих фаза у реализацији планиране изградње

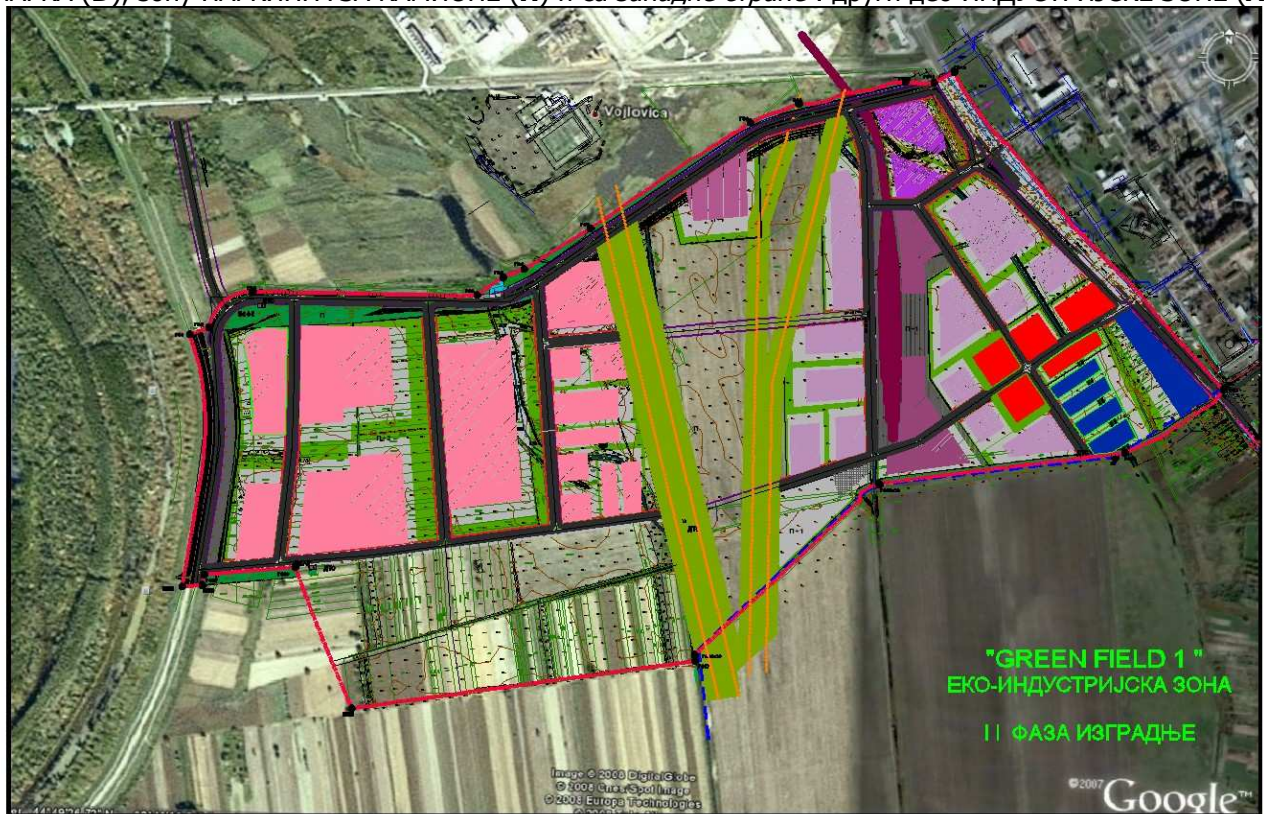
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ у природи је пољопривредно земљиште (њиве 5 и 6 класе, воћњаци 1 класе и друго) са каналима за одводњавање и пољским путевима. На углу између пута за ТЕ-ТО и спољностарчевачког пута је градилиште за изградњу асфалтне базе. Дуж спољностарчевачког пута у доњој половини локације изграђено је земљиште (легално и нелегално) по намени пословни и стамбени објекти. Преко наведене локације "прелазе" далеководи високог напона од 110kV и 220kV.



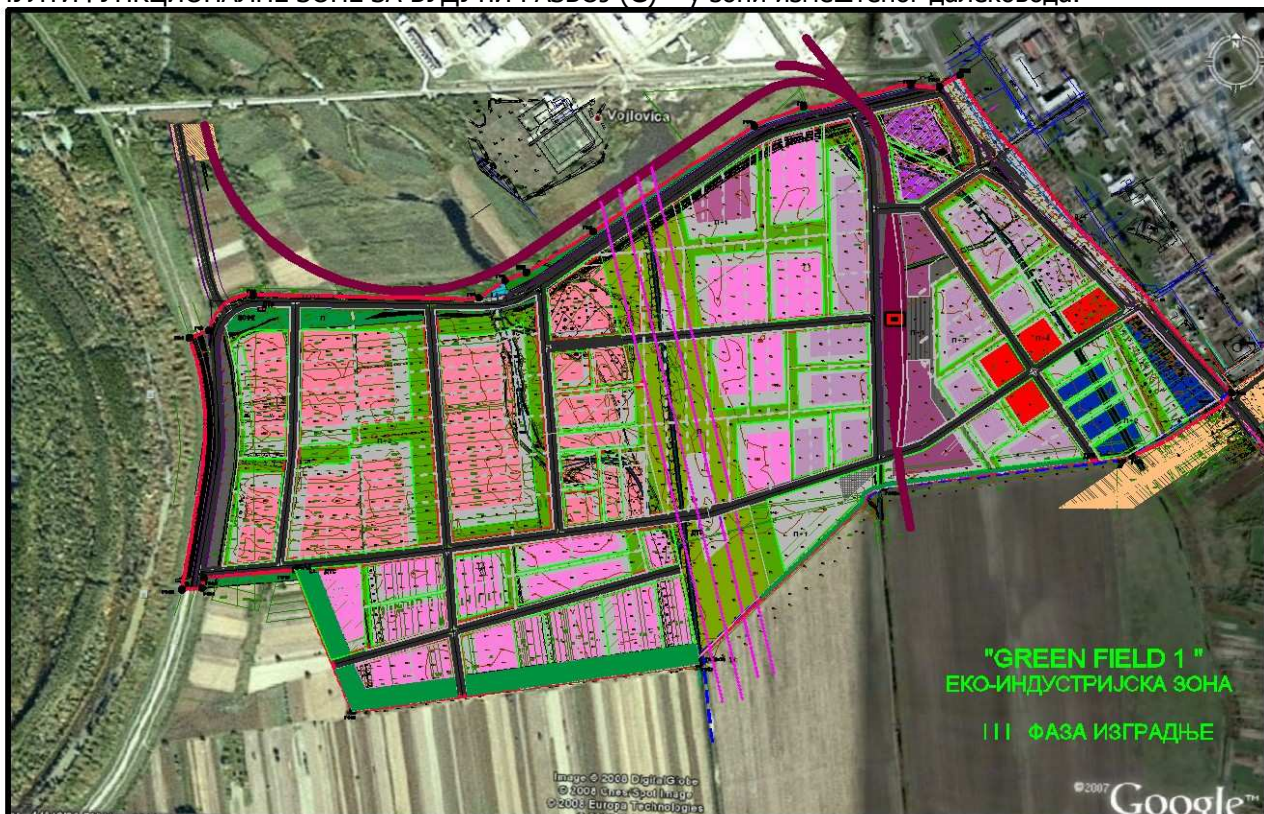
ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ би обухватао **припремне радове** и **изградњу**, са **источне стране**: зону УПРАВНОГ СЕРВИСНОГ ЦЕНТРА са пословним инкубатором (**F**), дела зоне ЛОГИСТИКЕ-ТЕХНОЛОШКОГ ПАРКА (**D**), зону МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИХ САДРЖАЈА (**J**), зону МАЛЕ ПРИВРЕДЕ И ПРОИЗВОДНОГ ЗАНАТСТВА (**E**), са **западне стране** : део ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ (**A**) и **централно**: КОМУНАЛНУ зону (**K**)



ДРУГА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ би обухватао **припремне радове и изградњу**, са *источне стране* : зону РОБНО ТРАНСПОРТНОГ ЦЕНТРА (**G**) са пругом и станицом, други део зоне ЛОГИСТИКЕ-ТЕХНОЛОШКОГ ПАРКА (**D**), зону ПАРКИНГА ЗА КАМИОНЕ (**H**) и са *западне стране* : други део ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ (**A**)



КОНАЧНА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ би обухватао **припремне радове и изградњу**, са *јужне стране* : дела МУЛТИФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ ЗА БУДУЋИ РАЗВОЈ (**C**), у *централном делу*: измештање и груписање ДАЛЕКОВОДА са формирањем зоне ОСТАЛИХ ДЕЛАТНОСТИ ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ (**B**) и другог дела МУЛТИФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ ЗА БУДУЋИ РАЗВОЈ (**C**) – у зони измештеног далековода.



7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

7.1. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

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

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.

На овом простору изграђени објекти од општег интереса су саобраћајница Панчево-Старчево и одбрамбени насип на Дунаву. У овом плану планирани јавни објекти од општег интереса су, осим претходно наведених и нове саобраћајнице са зеленим површинама у појасу саобраћајница, канал са сервисном саобраћајницом и заштитним зеленилом, црпне станице и дистрибутивне трафо станице. 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 плана "GREEN FIELD 1" еко-индустријске зоне у Панчеву чине:

- постојеће и планиране саобраћајнице (2 -16)
- одбрамбени насип (од Дунава) (1 и 1')
- латерални канал са сервисном саобраћајницом и заштитним зеленилом (3')
- терморегулационе станице, црпне станице и дистрибутивне трафо станице

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 „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 - бициклистичке стазе ширине 1,5м. Унутар зоне дата је могућност обостраног постављања пешачко – бициклистичких стаза док су у саобраћајницама по насипу предвиђене стазе само са једне стране и то ка Greenfield 3 зони.

Укупна површина земљишта за јавне намене износи 39х 45а 75м² што од укупне површине обухвата плана (219х 45а 90м²) износи 17,98%.

Капацитет земљишта за јавне намене

Грађевинско земљиште	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште јавне намене	39	45	75	17,98%
Саобраћајнице	33	20	99	15,13%
одбрамбени насип	3	91	53	1,78%
канал, заштита, сервисна саобраћајница, ЦС и ДТС	2	33	23	1,06%

• За јавне саобраћајнице издвајају се следеће парцеле:

Број блока	Назив улице	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	Саобраћајнице	делови кат. парц. 7342/52, 7349/56, 7349/42, 7349/53, 7449/43, 7349/45, 7348, 7358/2, 7346/8, 7347, 7346/9, 7348, 7346/12, 7346/11, 7346/8, 7346/16,	2

		7346/15, 7346/27, 346/26, 7346/7, 7346/32, 7346/31, 7346/6, 7346/21, 7346/5, 7346/20 и 7346/4 К. О. Војловица II	
	Саобраћајнице	7396/37, 7393/156 и делови кат. парц. 7398/1, 7397/1, 7396/8, 7396/46, 7396/7, 7396/40, 7396/42, 7396/45, 7396/43, 7395/5, 7395/4, 7393/159, 7393/16, 7393/165, 7393/161, 7393/28, 7393/162, 7393/147, 7393/148, 7393/149, 7393/143, 7393/152, 7393/189, 7393/188, 7379/5, 7385/9, 7385/10, 7385/11, 7385/12, 7385/14, 7385/16, 7379/4, 7366/41, 7372/187, 7372/188, 7372/186, 7372/121, 7372/184, 7364/6, 7364/3, 7364/19, 7364/20, 7364/11, 7349/52, 7349/56, 7349/42 и 7349/53 К. О. Војловица II.	3
	Саобраћајнице	7393/168, 7393/167, 7393/142, 7393/190 и делови кат. парц. 7398/1, 7397/3, 7396/70, 7396/26, 7396/69, 7396/71, 7396/25, 7396/38, 7396/72, 7395/3, 7393/49, 7393/125, 7393/71, 7393/74, 7393/124, 7393/123, 7393/122, 7393/121, 7393/120, 7393/119, 7393/118, 7393/117, 7393/116, 7393/115, 7393/114, 7393/113, 7393/112, 7393/111, 7393/110, 7393/109, 7393/108, 7393/107, 7393/106, 7393/105, 7393/140, 7393/99, 7393/139, 7393/104, 7393/100, 7393/101, 7393/102, 7393/103, 7381/1, 7379/2, 7362, 7364/13, 7364/2, 7364/12, 7424, 7358/2, 7346/10 и 7348 К.О. Војловица II.	4
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 7395/15, 7393/153, 7393/154, 7393/140, 7393/50, 7393/51, 7393/52, 7393/53, 7393/54, 7393/55, 7393/56, 7393/57, 7393/58, 7393/59, 7393/60, 7393/61, 7393/62, 7393/63, 7393/64, 7393/65, 7393/66, 7393/67, 7393/68, 7393/69, 7393/70, 7393/71, 7393/72, 7393/73, 7393/74, 7393/99, 7393/98, 7393/97, 7393/96, 7393/96, 7393/95, 7395/94, 7395/93, 7393/92, 7393/91, 7393/90, 7393/89, 7383/88, 7393/87, 7393/86, 7393/85, 7393/84, 7393/83, 7393/82, 7393/170, 7393/81, 7393/80, 7393/79, 7393/146, 7393/78, 7393/77, 7393/76 и 7393/75 К. О. Војловица II.	5
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 7393/111, 7393/110, 7393/112, 95/2 и 5/8 К. О. Војловица II.	6

	Саобраћајнице	7393/165, 7393/161, 7393/28, 7395/3, 7373/29, 7393/30 и 7396/38 К. О. ВојловицаII.	7
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 7385/14, 7385/16, 7385/4, 7385/5, 7385/6, 7385/7, 7379/2, 7381/1, 7383/2, 7383/7, 7383/3, 7383/4, 7383/6, 7383/5, 7379/2, 7381/2 и 7393/101 К. О. ВојловицаII.	8
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7964/11, 7364/2, 7364/13, 7364/11, 7364/5 и 7364/12 К. О. ВојловицаII.	9
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7364/12, 7360/1, 7359/1 и 7358/1 К. О. ВојловицаII.	10
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7364/12, 7364/5, 7364/11 К. О. ВојловицаII	11
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7364/11, 7424, 7358/2, 7349/53 и 7349/43 К. О. ВојловицаII	12
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7349/43, 7349/45, 7358/2, 7346/8, 7346/9, 7347 и 7346/10 К. О. ВојловицаII.	13
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7393/111, 7393/110, 7393/109, 7393/108, 7393/107, 7393/106, 7393/105, 7393/104, 7393/139, 7379/2, 7380/1, 7394, 95/2, 5/8, 5/7, 5/2, 5/1, 4/14, 4/13, 4/22, 4/21, 4/12, 4/11, 4/10, 4/9, 4/20, 4/18, 4/17, 4/7, 4/6, 4/5, 4/4, 4/3, 4/2, 4/1, 3/3, 3/2, 3/1, 2/5, 2/4, 2/3, 2/2, 2/6, 2/1, 1/4, 1/3, 1/2, 1/1 и 95/1 К. О. ВојловицаII .	14
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 6/5, 6/4, 6/3, 6/1, 5/6, 5/5, 5/4, 5/3, 95/2, 7393/112, 7393/113, 7393/114, 7393/115, 7393/116, 7393/117, 7393/118, 7393/119, 7393/120, 7393/121, 7393/123 и 7393/124 К. О. ВојловицаII.	15
	Саобраћајнице	делови кат.парцела 7383/1, 7383/2, 7383/7, 7379/2 и 7364/13 К. О. ВојловицаII.	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 7359/1, 7358/1 К. О. ВојловицаII	ДТС 7 *10м
13	Дистрибутивне ТС	део кат.парцеле 7396/43 К. О. ВојловицаII	ДТС 7 *10м
14	Дистрибутивне ТС	део кат.парцеле 7393/125, 7393/126 К. О. ВојловицаII	ДТС 7 *10м
08	Дистрибутивне ТС	део кат.парцеле 7362 К. О. ВојловицаII	ДТС 7 *10м
13	Пумпне станице КК ФК	део кат.парцеле 7396/43 К. О. ВојловицаII	ПСФК 10*10м
14	Пумпне станице КК ФК	део кат.парцеле 7393/125, 7393/126 К. О. ВојловицаII	ПСАК 10*10м
Панчево-пут-Старчево	Пречишћавање отпад вод	део кат.парцеле 7349/43 К. О. ВојловицаII	ПОВ 13*48м

• **За јавне површине одбрамбеног насипа издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Намена	Број кат.парцеле	Број грађ. Парцеле
	Одбрамбени насип од Дунава	делови кат. парц. 7404/1, 7399 и 7398/1 К. О. ВојловицаII	1
	Одбрамбени насип од Дунава	7398/2 и делови кат.парц. 7398/1, 7397/1, 7396/5, 7396/55, 7377/2, 7397/3 К. О. ВојловицаII	1`

• **За јавне површине одводног канала са сервисном саобраћајницом и заштитним зеленилом, се издвајају следеће парцеле:**

Број блока	Намена	Број кат.парцеле	Број грађ. Парцеле
	Латерални канал	7385/1, 7385/2, 7385/3, 7372/76 и делови кат.парцела 7379/5, 7379/1, 7385/9, 7385/10, 7385/12, 7385/14, 7364/41, 7372/189, 7372/188, 7372/74, 7372/72, 7372/75, 7372/120, 7372/184, 7364/14, 7364/6, 7364/20 и 7364/11. К. О. ВојловицаII	3`

7.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена

Планом није предвиђена могућност трансформације планираних намена обзиром да су сви објекти јавне намене искључиво специфични инфраструктурни објекти, што не искључује могућност и трансформације и у други облик, у зависности од могућег модела удруживања (конзорцијума) за изградњу и развијање предметне „Green field 1“ еко-индустријске зоне.

7.1.3. Општи услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

7.1.3.1. Опис карактеристичне намене зоне

Објекти јавне намене у оквиру простора обухваћеног Планом су инфраструктурни објекти (црпне станице, 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.

7.1.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом је предвиђена једино могућност повећања капацитета објекта (за случај задовољавања потреба повећане потрошње електричне енергије, гаса, већег броја тел. прикључака итд).

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 површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.

- 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 за заузете 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.

- 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).

7.1.3.4. Спољна грађевинска линија према регулацији

Објекат мора да буде у оквиру свог планираног комплекса удаљен од друге јавне површине у складу са прописима за сваку појединачну врсту објеката.

Грађевинска линија објеката инфраструктуре мора бити усклађена са прописима за сваку врсту објеката понаособ.

На графичком прилогу приказана грађевинска линија не односи се на јавне објекте инфраструктуре већ је она дефинисана претходним ставом.

7.1.3.5. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Није планирано упуштање делова јавних објеката у јавну површину.

7.1.3.6. Положај према границама суседних парцела

Објекат мора да буде у оквиру своје планиране парцеле, удаљен од граница суседних парцела у складу са прописима који дефинишу ова удаљења за сваку врсту објеката понаособ.

7.1.3.7. Дозвољена спратност-висина објеката

Спратност : Максимум П (приземље) / сви објекти на парцели/
Висина : Максимум 6,00м

7.1.3.8. Параметри за ниво грађевинске парцеле

1. Индекс заузетости (Из -%),
Максимум Из = 50 % (сви објекти на парцели)
2. Индекс изграђености (Ии)
Максимум Ии = 1.0 (сви објекти на парцели)

7.1.3.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Објекти морају бити архитектонски обликовани у складу са савременим трендовима пројектовања и градње, односно обликовања овакве врсте објеката, уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ..

а) Обликовање завршне етаже и крова

Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл)

b) Примена завршних материјала и боја

Објекти морају бити завршно обрађени савременим материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.

7.1.3.10. Правила и услови за друге објекте на парцели

На парцели се могу градити и други неопходни пратећи објекти у складу са основном наменом парцеле и претходно наведеним урбанистичким параметрима.

7.1.3.11. Услови за пешачке и колске приступе

Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.

За инфраструктурне објекте обезбедити колски прилаз за монтажу и замену.

Кретање пешака кроз Greenfield зону обавља се тротоарима – пешачким стазама датим дуж саобраћајница зоне. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара.

За све комплексе у Greenfield зони обезбеђује се минимум један колски приступ. Колски приступи се изводе управно на коловозе саобраћајница у ширини од минимум 3,5м. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0\text{м}$.

Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.

Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.

7.1.3.12. Паркирање на парцели

У оквиру парцела намењених јавним инфраструктурним објектима потребно је обезбедити неопходне манипулативне површине за приступ возилима приликом интервенција.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница Greenfield зоне није планирана изградња паркинг простора за теретне и путничке аутомобиле.

За потребе свих корисника Greenfield еко индустријске зоне (логистичког центра, индустријског блока итд.) а који не утиче на капацитет и просторну организацију комплекса предвиђена је изградња паркинг простора за друмска возила у површини од 39750м² као и станице за снабдевање горивом.

Унутрашњу организацију и опремање предметног паркинга и станице за снабдевање горивом извршиће власник тј. инвеститор.

Површина предвиђена за паркинг теретних возила и станицу за снабдевање горивом налази се у близини логистичко - технолошког парка и управно сервисног центра као пратећи и услужни садржај свим поменутих елементима.

За појединачне комплексе Greenfield зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.

Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).

Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| - управно- административни објекти | 1п.м./ 60 м2 нето површине, |
| - трговине | 1п.м./ 50м2 продајног простора, |
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 места- седишта, |
| - Индустријски објекти | 1п.м./ 3 запослена, |
| - Складишта и магацини | 1п.м./ 4 запослена, |
| - Управне зграде и сл. | 1п.м./ 50м2 нето површине. |

За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама.

За путничке аутомобиле обезбеђују се стандардна паркинг места 2,5x5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).

За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.

7.1.3.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Обзиром да се на овим парцелама постављају инфраструктурни објекти формираће се само заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела ради визуелне или звучне изолације, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине.

7.1.3.14. Ограђивање грађевинске парцеле

Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ.

7.1.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

У оквиру обухвата овог Плана не постоје објекти јавне намене

7.1.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

У оквиру обухвата овог Плана не постоје објекти јавне намене

7.1.3.17. Услови и могућности фазне реализације

Објекти се могу изводити фазно. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина.

7.1.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада

Евакуација отпада са површина јавних инфраструктурних објеката мора се обављати у складу са прописима који регулишу ову област за сваку врсту објеката.

У „Green Field 1“ зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 м; за пословни простор површине између 1000 и 3000 м² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 м³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.

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

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

7.1.4.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру граница третираног комплекса „Green field 1“ зоне у Панчеву јавне саобраћајне површине представљају све постојеће (ул. Спољностарчевачка) и планиране саобраћајнице преко којих се остварује приступ планираним и постојећим садржајима (асфалтна база) у комплексу.

Постојеће јавне саобраћајне површине за третирани комплекс чини деоница општинског (локалног) пута број 1 Панчево – Старчево чија се траса и регулациона ширина задржавају у постојећим габаритима.

Деоница општинског – локалног пута Л-1 Панчево – Старчево има изграђене асфалтне коловозе и то на предметној деоници за оба смера по две коловозне траке (2x2x3,5м) и разделним острвом ширине 3,0м. На деоници иза трећег улаза у РНП и даље ка Старчеву разделно острво се укида и коловоз се сужава на 6,0м.

Унутар планираног комплекса еко индустријске „Green field 1“ зоне нема изграђених саобраћајних површина. Мрежу постојећих саобраћајних површина чине само атарски – пољски путеви са не изграђеним коловозним застором.

Регулационе ширине и планиране саобраћајне површине приказане су на графичком прилогу: *Регулационо - нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина у Р=1:2500 и на карактеристичним попречним профилима у Р=1:100.*

Постојеће и планиране саобраћајнице и саобраћајне површине у постојећим и планираним радним комплексима представљају интерне саобраћајне површине.

Планиране саобраћајне површине у „Green field 1“ еко индустријској зони чине зонске саобраћајнице чије су трасе дефинисане осовински, координатама осовинских тачака датих на графичком решењу. Нумеричке вредности осовинских тачака наведених саобраћајница дате су на ситуационом решењу у Р=1:2500.

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

Да би се извршило прикључење и повезивање комплекса на ул. Спољностарчевачку (постојећу изграђену саобраћајницу) и обезбедило уредно и безбедно функционисање саобраћаја потребно је:

За формирање нових прикључака комплекса на општински - локални пут број Л-1 потребно је извршити проширење коловоза на по две саобраћајне траке по смеру за десна и лева скретања (2х2х3,5м у зони прикључења на Спољностарчевачку улицу). Проширење коловоза извршиће се на дужини од око 200м.

Основна ширина постојећег коловоза у Спољностарчевачкој улици на датом потезу (до трећег улаза у РНП) је по две саобраћајне траке по смеру са разделним острвом при чему је предвиђена реконструкција тј. проширење коловоза и иза трећег улаза у РНП са постојећих 6,0м на 2х3,5м по смеру са разделним острвом од 3,0м.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се за тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори су савремени – асфалтни. Коловозни застор пешачких површина могу бити асфалтни или цемент – бетонски (ливен бетон или одговарајући префабриковани бетонски елементи).

Пројектовање и изградњу предметних саобраћајница извршити у складу са важећим Законом, стандардима, правилницима, нормативима и правилима струке који се односе на дате саобраћајне површине.

Пројектом ће се обавезно дати решење регулисаности саобраћаја у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и правилником о саобраћајној сигнализацији.

У оквиру датих регулационих ширина саобраћајница планиране су зелене површине за подизање травњака, дрвореда, инсталација комуналне инфраструктуре и сл. Трасе дрвореда, јавне расвете и других садржаја у саобраћајници морају бити минимум 1,0м удаљени од спољних ивица коловоза.

Рекламне, информативне табле и билдборди се могу постављати у зеленим површинама ако постоје просторне могућности. Минимална удаљеност ових објеката је 1,0м од ивица коловоза и исти својим положајем, обликом, бојом и сл. не смеју утицати на безбедност саобраћаја.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима – улазима у комплексе или објекте чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (упуштени ивичњаци, косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

7.1.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница

За третирани копмплекс „Green field 1“ еко индустријске зоне у Панчеву и приложено ситуационо саобраћајно решење извршена је категоризација саобраћајне мреже.

На просторну организацију, развој и функционисање планираног система поред постојећих путних праваца - деонице општинског локалног пута Панчево – Старчево имаће и планирани магистрални и међународни правци друмског и железничког саобраћаја, као и близина Дунава (међународног пловног пута – коридор VII) за водни саобраћај у Панчеву.

У друмском саобраћају приоритет и најважнију улогу (највиши ранг) у изградњи имају обилазница око Панчева (траса преко Дунава код Винче) и даље повезивање на планирану тзв.

Банатску магистралу тј. деоницу државног пута првог реда (магистрални пут М-24) из правца Црепаје преко Панчевачког атара и Ковина према Смедереву. Један крак обилазнице улазиће и у јужну зону (преко Greenfield 1 зоне, Петрохемијиног комплекса, Азотариног канала до Луке Дунав) и опслуживаће све њене кориснике.

Следећа по рангу је деоница општинског (локалног) пута број 1 (деоница Панчево – Старчево) на коју се ослања Greenfield 1 еко индустријска зона и преко које се остварују саобраћајне везе за микро и макро простором.

Трасе уводно – изводних саобраћајница преко које се остварују саобраћајне везе комплекса и деонице општинског (локалног) пута број 1 (деоница Панчево – Старчево) имају ранг главних зонских саобраћајница. Унутар комплекса ове лонгитудиналне саобраћајнице имају правце пружања у смеру североисток - југозапад и условно су управне на ул. Спољностарчевачку (траса по насипу и већ наметнути колски приступи наспрам истих у РНП). Трансвезалне саобраћајнице у комплексу имају правце пружања углавном у смеру север - југ, односно северозапад - југоисток и већина истих под правим углом пресеца лонгитудиналне правце у комплексу.

За саобраћајну мрежу комплекса све регулационе ширине износе 25,0м, осим саобраћајница по насипу и то лонгитудиналне саобраћајнице која има ширину од 30,0м и непосредно повезује - остварује саобраћајну везу општинског - локалног пута број 1 са путем вишег реда (краком друмско – железничког коридора који улази у јужну зону) и трансверзалне саобраћајнице (пут у засеку – по одбрамбеном насипу) чија је регулациона ширина 20,0м.

За планирану мрежу одређени су следећи саобраћајни капацитети: коловози ширине 7,0м и пешачко – бицикличке стазе по 1,5м.

7.1.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Град Панчево је општински центар и на нивоу истог је заступљен јавни градски саобраћај. На нивоу Панчева егзистира и међумесни аутобуски превоз ка Београду, али и ка другим насељеним местима општине Панчево: Старчеву, Омољици, Качареву, Јабуци... На основу изнете констатације на нивоу третиране Greenfield 1 еко индустријске зоне може се планирати увођење јавног градског саобраћаја. Постојеће линије ЈГП-а опслужују фирме јужне индустријске зоне (Азотару, Петрохемију и Рафинерију) улицом Спољностарчевачком која иначе тангира и Greenfield 1 еко индустријску зону са северо – источне стране при чему се даје могућност продужења ових или формирање нових линија које би улазиле у Greenfield 1 зону и опслуживале све њене кориснике. Како су регулационе ширине свих саобраћајница унутар Greenfield зоне углавном 25,0м могу се планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама (просторне могућности то дозвољавају) да би се обезбедили повољнији услови за запослене у комплексу и друге кориснике.

7.1.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

За потребе израде Плана детаљне регулације „Green field 1“ еко-индустријске зоне у Панчеву урађено је ситуационо саобраћајно решење које је презентирано на графичком прилогу (цртеж бр.5), *Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина у Р=1:2500.*

На приложеном ситуационом решењу трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака чије су нумеричке вредности дате на наведеном ситуационом решењу.

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 Р=1:2500 и карактеристичним попречним профилима у Р=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.

а. Услови за постојеће саобраћајне површине

Постојеће саобраћајне површине унутар граница комплекса „Green field 1“ су: Спољностарчевачка улица – локални пут бр.1 чија се траса и регулациона ширина задржавају док су остале саобраћајне површине не изграђене.

У Спољностарчевачкој саобраћајници, на деоници од тачке ГФ51 ка Старчеву постојећи коловоз ће се доградити на планирану ширину 2х7,0м за оба смера кретања са разделним острвом од 3,0м. Коловозни застор биће асфалтни а носивост коловозне конструкције ће бити за тешко саобраћајно оптерећење.

Саобраћајнице унутар „Green field 1“ зоне немају изграђен коловоз (земљани путеви). На планираним трасама извешће се од саобраћајних површина само коловоз у ширини од 7,0м и пешачко – бициклическе стазе у ширини од 1,5м при чему се даје могућност њиховог двостраног постављања. Коловозни застор биће асфалтни а носивост коловозне конструкције ће бити за тешко саобраћајно оптерећење.

За постојеће саобраћајне површине важе општи услови који се односе на елементе ситуационог, регулационог и нивелационог плана.

За реализацију постојећих саобраћајних површина морају се поштовати важећи Закони, стандарди, правилници, нормативи и правила струке који се односе на дате врсте саобраћајних површина.

Главним пројектом дати решење регулисаности саобраћаја у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и правилницима о саобраћајној сигнализацији.

У оквиру попречних профила тј. регулационих ширина саобраћајница планиране су зелене површине. На планираним зеленим површинама подижу се травњаци и дрвореди. Дрвореди морају бити удаљени минимум 1,0м од габаритних ивица коловоза и тротоара.

Јавна расвета у саобраћајницама такође мора бити удаљена минимум 1,0м од ивице коловоза и тротоара. Изузетно стубови јавне расвете могу се поставити уз ивицу тротоара.

Рекламне и сличне табле по потреби такође се могу поставити у зеленим површинама под условом да су на 1,0м удаљене од ивице коловоза.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима морају се обезбедити услови за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

б. Услови за новопланиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајне површине у „Green field 1“ еко индустријској зони чине зонске саобраћајнице чије су трасе дефинисане осовински, координатама осовинских тачака датих на графичком решењу. Нумеричке вредности осовинских тачака наведених саобраћајница дате су на ситуационом решењу у Р=1:2500 (графички прилог број 6).

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 - бициклическе 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 Greenfield 1 зони.

Да би се извршило прикључење и повезивање комплекса на ул. Спољностарчевачку (постојећу изграђену саобраћајницу) и обезбедило уредно и безбедно функционисање саобраћаја потребно је:

За формирање нових прикључака комплекса на општински - локални пут број Л-1 потребно је извршити проширење коловоза на по две саобраћајне траке по смеру за десна и лева скретања (2х2х3,5м у зони прикључења на Спољностарчевачку улицу). Проширење коловоза извршиће се на дужини од око 200м.

Основна ширина постојећег коловоза у Спољностарчевачкој улици на датом потезу (до трећег улаза у РНП) је по две саобраћајне траке по смеру са разделним острвом при чему је предвиђена реконструкција тј. проширење коловоза и иза трећег улаза у РНП са постојећих 6,0м на 2х3,5м по смеру са разделним острвом од 3,0м.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се за тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори су савремени – асфалтни. Коловозни застор пешачких површина могу бити асфалтни или цемент – бетонски (ливен бетон или одговарајући префабриковани бетонски елементи).

За наведене саобраћајнице важе општи услови који се односе на елементе регулационог, ситуационог и нивелационог плана.

Пројектовање и изградњу предметних саобраћајница извршити у складу са важећим Законима, стандардима, правилницима, нормативима и правилима струке који се односе на дате саобраћајне површине.

Уколико се укаже потреба, на крајевима слепих улица, при пројектовању, предвидети окретнице у складу са „Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара“ („Сл. лист СРЈ“, бр.8/95). Наиме, како су парцеле у „Green field 1“ еко индустријској зони, односно ширине фронтна парцела велика па и регулационе ширине саобраћајница од 25,0м задовољавајуће, дозвољава се при пројектовању извођење окретница у складу са поменутим правилником.

Пројектом ће се обавезно дати решење регулисаности саобраћаја у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и правилником о саобраћајној сигнализацији.

У оквиру датих регулационих ширина саобраћајница планиране су зелене површине за подизање травњака, дрвореда, инсталација комуналне инфраструктуре и сл. Трасе дрвореда, јавне расвете и других садржаја у саобраћајници морају бити минимум 1,0м удаљени од спољних ивица коловоза.

Рекламне, информативне табле и билдборди се могу постављати у зеленим површинама ако постоје просторне могућности. Минимална удаљеност ових објеката је 1,0м од ивице коловоза и исти својим положајем, обликом, бојом и сл. не смеју утицати на безбедност саобраћаја.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима – улазима у комплексе или објекте чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (упуштени ивичњаци, косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

с. Регулација површина јавне намене

У складу са планом намене површина извршено је разграничење грађевинског земљишта за јавне и остале намене. На основу сагледаних потреба функционисања садржаја свих планираних целина, уређење простора подразумева формирање нових регулационих линија, односно издвајање грађевинског земљишта за јавне од грађевинског земљишта за остале намене, њихово уређење и опремање. Овом поделом на грађевинско земљиште за јавне и остале намене спроводи се и подела надлежности над грађевинским земљиштем.

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација саобраћајница и других површина за јавне намене. Планираним регулационим линијама саобраћајница, насипа, канала и других објеката инфраструктуре извршено је разграничење грађевинског земљишта за јавне и остале намене као и међусобно разграничење земљишта за јавне намене.

Планом регулације и нивелације простора су дефинисане хоризонтална и вертикална регулација саобраћајних површина и објеката, као и других инфраструктурних објеката. Планом регулације дефинисане су:

- Регулационе линије саобраћајних коридора, преко осовинских тачака и попречних профила и
- Регулационе линије (границе) површина планираних за изградњу објеката инфраструктуре

Све планиране површине за инфраструктуру излазе на саобраћајне површине те их разграничавају планиране регулационе линије.

Регулационе линије просторно су дефинисане на графичком прилогу преко осовинских тачака (чије су координате дате у табели 1.) и ширине попречних профила.

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	7 475 156,59	4 965 009,15	
ГФ47	7 475 192,46	4 964 979,89	
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	

d. Нивелација

Простор који се налази у граници плана „Green Field 1“ у Панчеву, налази се на коти у распону од 67.90 до 72.40 m тј. по насипу највиша постојеће кота је 76.50 m 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 m надморске висине док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20m). Кота од 73.95 m условљена је постојећом саобраћајницом Спољностарчевачком док се целокупан терен „Green Field 1“ зоне налази на просечној коти 75.50m надморске висине.

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

7.1.4.1.4. Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга уколико дође до формирања нових линија ЈГП-а које би улазиле у „Green field 1“ зону планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта да би се обезбедили повољнији услови за запослене у комплексу и друге кориснике.

Постојећи коловози у зони прикључења на улицу Спољностарчевачку који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити, док ће се остали коловози у саобраћајницама кроз „Green field 1“ зону изградити у планираним ширинама од 7,0 m ширине. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

7.1.4.1.5. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

У свим саобраћајницама „Green field 1“ зоне извршиће се планирана изградња, реконструкција и доградња коловоза који ће бити изведени са савременим коловозним – асфалтним засторима. Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са датим нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

Пешачке стазе у комплексу Greenfield еко индустријске зоне могу се извести са асфалтним и цемент – бетонским засторима (ливен бетон или од одговарајућих префабрикованих бетонских елемената). Габаритне ивице коловоза и пешачких стаза пожељно је обрадити одговарајућим – стандардним (колским, пешачким или баштенским) ивичњацима.

Пешачко-бициклическе стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

У оквиру зелених површина у саобраћајницама могу се постављати билборди, рекламне, информативне табле и сл. Ови објекти морају бити удаљени мин. 1,0m од ивице коловоза. Положај предметних објеката, величина, облик и боја не смеју смањивати прегледност возилима, утицати на безбедност саобраћаја или заклањати саобраћајну сигнализацију и сл.

Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0m (изузетно на 0,5m).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама под условом да су исти удаљени мин. 1,0m од ивице коловоза и 0,5m од пешачких стаза.

За дату саобраћајну мрежу „Green field 1“ зоне пројектом је обавезно урадити решење регулисаности саобраћаја. Регулацију саобраћаја извршити применом хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације у складу са важећим Законом о безбедности на путевима, правилницима о саобраћајној сигнализацији и стандардима.

Удаљеност вертикалне саобраћајне сигнализације од ивице коловоза је 1,0m а изузетно може бити минимум 0,5m.

7.1.4.1.6. Услови за друге јавне саобраћајне површине

Положај комплекса „Green field 1“ зоне са аспекта саобраћаја је веома повољан у односу на постојећу и планирану мрежу друмских саобраћајница и планиране саобраћајне капацитете водног и железничког саобраћаја који су предвиђени у непосредном окружењу комплекса. Такав положај омогућује му остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором, а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије и међународним коридорима друмског, водног и железничког саобраћаја: IV, VII и X.

У железничком саобраћају за потребе предметног подручја и саобраћајног система уопште планирати повезивање индустријског колосека и ранжирних колосека комплекса фабрика јужне зоне са друмско – железничким мостом код Винче (од моста на Дунаву, ободом Старчевачког заштитног појаса и јужне (радне) зоне) и даље ка Вршцу, Зрењанину и Београду. Индустријски колосек са планираном ранжирном станицом унутар комплекса еко индустријске зоне „Greenfield 1“, остварује везу са планираним друмско-железничким мостом преко пловног канала комплекса фабрика јужне зоне до Луке Дунав тј. на другу страну са друмско – железничком обилазницом око Панчева.

Привредни капацитети – индустрија Панчева има потребу али и могућност за развој речног саобраћаја. Положај јужне зоне (велики индустријски капацитети РНП-а, Петрохемије и Азотаре) као и планиране „Green field 1“ зоне захтевају масовни превоз различитих врста роба па због економичности, капацитета и непосредног приступа развој речног саобраћаја треба у перспективи потенцирати. Највећи обим транспортних услуга врши се преко Луке Дунав која има одговарајућу механизацију и пратеће садржаје за несметан развој теретног транспорта. Лука Дунав ће се развијати за потребе града (јужне зоне, Green field – еко индустријске зоне и осталих корисника у граду) и шире (суседних општина) а дистрибуција ће бити омогућена и осталим видовима саобраћаја (друмски и железнички) – планирано повезивање свих субјеката друмско – железничком мрежом. Складно повећању капацитета повећаваће се и складишни простори и модернизовати претоварна механизација.

7.1.4.2. Зелене површине

Зелене површине ће зависити од намене будућих објеката и делатностима које ће се на њима обављати. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе на околним просторима, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката управе или рачуноводства око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Четиначна вегетација треба да доминира у озелењавању тих површина. Зеленило у оквиру производних објеката или објеката складиштења производа треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу комплекса, а према друмско- железничком коридору би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период и све формиране саднице морају бити уклопљене у сва будућа уређења. Идеја водила је да се формирано заштитно тракасто зелено по ободу, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковог партерног зеленила и др. Процентуално за површине производне и складиштења зеленило треба да је заступљено са 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, број 11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn.Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

7.1.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћаја формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања. Приликом подизања дрвореда требало би да се води рачуна о удаљености трасе дрвореда од инфраструктурних инсталација у уличном профилу. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација, али се у изнимним ситуацијама препоручује смањење тог растојања и постављање на мин 0,80м и то само у профилима који су оптерећени инфраструктурним инсталацијама.

Улице су оптерећене инфраструктурним инсталацијама и гажењем и као таква изискују да се приликом садње изведу екстремно квалитетне мере садње које ће омогућити висок степен успешности садње и допринети брзини формирања тракастог саобраћајног зеленила.

7.1.4.2.2. Друге јавне зелене површине

Од јавних зелених површина могло би да се формира партерно зеленило у оквиру евентуалних скверова или кружних токова у раскрсницама, а што ће зависити од конкретних извођачких пројеката.

7.1.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони „Green field 1“ се планира изградња градске водоводне мреже, фекалне и атмосферске канализације са пратећим објектима. Пошто се ова зона већим делом насипа (рекулација песком) изнад кота 74,00 чиме ће се већи део каналске мреже у Старчевачком риту затрпати, планира се реконструкција постојећих отворених канала са делимичним зацевљењем, то јест формирањем цевне дренаже испод рекулисаних делова.

7.1.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти

Планирана радна зона се наслања са северне стране на насип ТЕ-ТО, Спољностарчевачку улицу, и делимично на Дунавски насип. Овај простор има директног контакта са примарном мрежом градског водовода у Спољностарчевачкој улици. Најближи примарни водовод довољног капацитета са кога се може извући прикључак за радну зону, је у улици Спољностарчевачкој. Дуж ње је изграђен примарни цевовод који поред фабрика Јужне зоне снабдева и насеља Старчево, Омољицу, Иваново и Банатски Брестовац. Пречник примарног водовода на делу улице који тангира насеље Топола је Ø500. Цевовод је новијег датума са планираним капацитетом који задовољава тренутне потребе постојећих потрошача који му гравитирају.

Будућа радно пословна зона ће уступати простор инвеститорима чије делатности и капацитети нису у овом тренутку прецизно дефинисане, па самим тим ни будућа потрошња санитарне и технолошке воде. Будућа радна зона има могућност прикључења на постојећи примарни водовод Ø500 у улици Спољностарчевачкој.

Потрошња ће покривати санитарне, технолошке и потребе за гашење пожара. За евентуалне кориснике са повећаним технолошким потребама неопходно је у оквиру радног комплекса обезбедити сопствене бунаре или чак и захватање директно из Дунава са потребним третманом сирове воде.

Са регионалног водовода Ø500 у ул. Спољностарчевачкој извући ће се примарни вод за будућу „гринфилд“ зону лоцирану у залеђу Луке Дунав. Овај примарни вод ће се провући кроз насеље Топола до радне зоне. Са њега ће се формирати прстенаста дистрибутивна мрежа која ће покривати целокупну радну зону дуж планираних саобраћајница.

Хидраулички параметри за примарни водовод и дистрибутивну водоводну мрежу дефинисаће се пројектно техничком документацијом. Дистрибутивни водоводи морају се повезати прстенасто и обезбедити потребан хидраулички режим (притисак и протицај) у мрежи.

Будући радно пословни комплекси се могу додатно снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари са примарним третманом или захватање из Дунава) који не смеју бити спојени са системом градске водоводне мреже ни на који начин.

7.1.4.3.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем будуће радне зоне, постојећа дистрибутивна мрежа ће се превезати на новопланирани примарни прстен и реконструисати на минимални пречник Ø150 због повећања специфичне потрошње и постављања уличних хидраната. Реконструисати делове

мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде.

Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину. Колске пропусте водовода испод коловоза обезбедити челичном заштитном колоном.

7.1.4.3.1.2. Услови за новопланирану водоводну мрежу

Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. У радно-пословној зони ће се формирати дистрибутивна мрежа минималног пречника Ø150.

Будући радно пословни комплекси са великом потрошњом технолошке воде ће имати могућност да се снабдевају технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари и захвати из Дунава). Ови локални системи водоснабдевања унутар радних зона се не смеју спајати са градским водоводом ни на који начин.

За постојеће и планиране ширине улица у радно пословној зони предвиђена је једна водоводна траса у уличном профилу. Водовод се као инсталација под притиском поставља у зеленој површини. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Оптимална хоризонтална растојања од суседних инсталација су од 0,8м до 1,0м. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м.

Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном.

7.1.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне или хлоринаторске станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија ван уличне регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном пратећом инфраструктуром.

7.1.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

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 испуштати 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 у Јужној зони.

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 у Јужној зони, 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.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

На овом простору не постоји изграђена мрежа секундарне атмосферске канализације. Пошто се простор за будућу радну зону насипа и формира плато који ће се нивелационо ускладити и уклопити у ободне зоне, у оквиру ње ће се изградити независан систем атмосферске канализације. Главни колектор из зоне ће се прикључити на будућу црпну станицу са испустом (препумпавањем) у Дунав. За посматрани простор усвојена је рачунска киша у трајању од петнаест минута интензитета 140 л/сек/хектару.

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа атмосферске канализације са главним колекторима. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже атмосферске канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у улични канализациони систем то јест у реципијент (Дунав), како се не би угрозио потребан квалитет вода.

7.1.4.3.2.1. *Услови за постојећу канализациону мрежу*

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији тренутно не постоји систем фекалне канализације. Проблем отпадних употребљених вода се тренутно у овој радној зони решава септичким јамама лоцираним на сопственим парцелама или чак и испуштањем у постојећу каналску мрежу. Неопходно је до изградње канализационог система септичке јаме превести у водонепропусне са гашењем испуста у каналску мрежу, чиме би се спречило угрожавање квалитета подземних и површинских вода. Септичке јаме удаљити од најближег објекта као и од регулационе линије то јест ивице суседне парцеле на минимум 5,0м до 10,0 метара у зависности од густине изграђености.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Мрежа отворених канала дуж постојећих земљаних путева (1м од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне

7.1.4.3.2.2. *Услови за новопланирану канализациону мрежу*

Мрежу канализације ширити сукцесивно са изградњом главног колектора. Новоизграђену канализацију повезати са постојећом ретензијом пумпне станице у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине будућих секундарних колектора ради ширења гравитационе мреже. 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).

Атмосферску канализацију у радној зони превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са будућим колектором према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару. Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

Минимална дубина цевне канализације на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м. Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

Трасе фекалне и зацевљене атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у прешироким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техничко-економску анализу пројектанта.

Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1м). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

7.1.4.3.2.3. *Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења*

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија ван уличне регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном пратећом инфраструктуром.

7.1.4.3.3. Водопривредни услови

Целокупан планирани простор се мање или више насипа чиме се затрпавају већи делови постојеће каналске мреже и забарени терен. Делови каналске мреже који се затрпавају ће бити компензирани постављањем цевне дренаже одговарајућег пречника па се неће угрозити рад система за одбрану од подземних вода на ширем подручју. Овако формиран систем отворене каналске мреже и цевне дренаже ће функционисати као комбиновани. Постојећа црпна станица задржава своју ранију функцију главног реципијента којим се регулише ниво подземних вода. Остављена је могућност изградње нове црпне станице за атмосферске и дренажне воде. Будућа црпна станица ће бити лоцирана унутар радне зоне како је дато на графичком прилогу.

Дуж отворених канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 4 до 7 метара. У канале се могу испуштати само атмосферске воде које су по категоризацији квалитета друкче класе. Никако се не смеју испуштати употребљене воде (фекалне и технолошке).

- Насипање терена за предметну зону извршити до кота контактних подручја по ободу зоне. Препоручена апсолутна кота је 75,50 искључиво рефулисањем песка из Дунава.
- Касете за рефулисање не могу се израђивати тањењем повлате.
- Након рефулисања, а најдуже до 30 дана мора се извршити хумизирање насутог песка у слоју од минимум 15cm.
- Забрањено је вршити насипање и радове у периоду када ниво Дунава код Панчева прелази апсолутну коту 72,50
- Мостови преко канала не смеју реметити протицајни профил, а доња конструкција моста не може бити испод коте околног терена.
- Бочне уливе у зацевљени део канала по потреби вршити само у зони ревизионих шахтова. Све воде са платоа укључујући и рефулерне, не могу се уливати директно у Дунав већ се морају упутити у најближу каналску мрежу са изливом осигураним од ерозије.
- Обезбедити хоризонталну дренажу насутог платоа тако да ниво залегања подземних вода буде макс. до апсолутне коте 72,5

7.1.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

7.1.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Према условима ЈП „Електромережа 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, 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 условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1KV до 400KV В(Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988.године), допис ЈП „Електромережа Србије“, наш број 51-13/2009 од 09.06.2010.године.

Да би се задовољиле планиране потребе за електричном енергијом у планираној „GREEN FIELD“ радној зони, потребно је изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним 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).

Посебну пажњу посветити развоју и могућностима примене алтернативних извора енергије (геотермална енергија, енергија ветра и сунца, биомаса и биогас), 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

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

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековода чији је власник ЈП „Електромережа Србије“ потребна је сагласност ЈП „Електромережа Србије“.

Сагласност се даје на елаборат који треба да се изради, у коме је потребно дати тачан однос предметног далековода и објекта 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 далековода у зони (мин. 25м за ДВ-е110KV; 30м за 220KV; 40м за 400KV, са обе стране), уз израду наведеног елабората.

7.1.4.4.1.2. Услови за новопланирану електроенергетску мрежу

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ радној зони реализовале планиране делатности, потребно је, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, а дато претходним 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.

7.1.4.4.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објекта и постројења

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

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ радној зони реализовале планиране делатности, планирана је према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним 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):

- 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 објекта 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.

7.1.4.4.1.4. Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали). Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светиљке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.- Електроенергетске подземне каблове (и каблове јавног осветљења) полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза (на 1м од саобраћајница), или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4X35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

7.1.4.4.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објекта

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором.

Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

7.1.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, потребно је у зони изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру према условима надлежног предузећа «Телеком Србија».

7.1.4.4.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју не постоји.

7.1.4.4.2.2. Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу

У Спољностарчевачкој улици, преко пута другог улаза у Петрохемију налази се последње окно Ц 72. Од тог окна, а све према скици, треба планирати ТТ канализацију „Телекома Србија“ до „GREEN FIELD „ зоне означене на графичком прилогу бројем (1) према Условима „Телеком Србија“ број 09-2358-ОП-4521, од 28.11.2008.године.

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у колико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана.

7.1.4.4.2.3. Услови за изградњу телекомуникационих објеката и постројења

У средишту зоне, према потреби, планирати просторију за телекомуникациону опрему, према условима „Телекома Србије“.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом.

7.1.4.4.3. КДС мрежа и објекти**7.1.4.4.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу**

У радној зони не постоји КДС мрежа и објекти

7.1.4.4.3.2. Услови за новопланирану КДС мрежу

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

- каблови КДС-а треба да буду положени на дубини 0,8 m,
- за каблове КДС-а важе исти услови паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавати се важећих техничких прописа

7.1.4.4.3.3. Услови за изградњу КДС објеката

Пун смисао КДС насеља добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система. Трасе водова ће се водити кабловски и утврђивати их детаљном разрадом кроз планове нижег реда

7.1.4.5. Термоенергетска инфраструктура

7.1.4.5.1. Услови за новопланирану гасоводну мрежу, објекте и постројења

- Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (ДГМ) или секундарни гасоводни систем (градски гасовод), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Објекат ГМРС „Green field 1” и MPC „Green field 1” који су планирани у зони за комуналне потребе, прикључити на гасоводе високог и средњег притиска према технолошким и техничким захтевима дистрибутера.
- Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- MPC по правилу поставити као самостојеће, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.
- Цевоводе термомашинских инсталација водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, у јавној површини, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- У графичком прилогу дата је траса ГАСОВОД (layer Q гасовод ДГМ + градски гасовод). У овој траси могу се пројектовати и извести гасоводи дистрибутивне мреже и градског гасовода. У зависности од потреба комплекса испројектоваће се и извести она која ја потребна. У овом случају гасоводи се могу водити на мин растојању од 0,3 метра.
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја насељеног места.

Гасоводи, нафтоводи, продуктоводи и припадајући објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Разводни гасовод (p do 50 bar)	Минимум 30 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр. 26/85). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).

Дистрибутивни и градски гасовод (p do 4/6 bar)	Минимум 1 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР" бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР" бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде: надлежног транспортера или дистрибутера. (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).
Мерно-регулациона станица (МРС) (p= 4/6 do 12 bar)		Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитној зони. Изградња у близини МРС условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). Улове за локацију тражити од надлежног дистрибутера и ПУ –Противпожарна полиција. За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног транспортера или дистрибутера (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).

7.2. Економска анализа и процена улагања

7.2.1. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА/ "Green Field 1"						
Уређење грађевинског земљишта за јавне намене - оријентациони предмер и предрачун						
Опис радови	Врста	Јединица мере	Интервенција		УКУПНО оријентационо	Вредност у DIN.
			Реконструкција	Ново		
откуп земљишта		m ²	333.222			7.330.884,00 Din.
промена намене земљишта (пољопривредно у грађевинско)		m ²	333.222			3.665.442,00 Din.
насипање терена рефулација		m ³	554.000			232.680.000,00 Din.
УКУПНА ВРЕДНОСТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА - ЈАВНИ СЕК.						243.676.326,00 Din.
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						
Водовод дистрибутивни Ø150		m	8000		8000	120.000.000,00 Din.
Водовод дистрибутивни Ø100		m	8000		8000	96.000.000,00 Din.
Водовод						216.000.000,00 Din.
Фекална канализација						
колектори		m	5000		5000	150.000.000,00 Din.
Гл.пумпна станица		ком	1		1	2.500.000,00 Din.
секундарна мрежа Ø 250mm		m	11000		11000	220.000.000,00 Din.
Фекална канализација						372.500.000,00 Din.
Атмосферска канализација						
колектори		m	3500		3500	122.500.000,00 Din.
секундарна мрежа Ø 300mm		m	12500		12500	312.500.000,00 Din.
Гл.пумпна станица		ком	1		1	2.500.000,00 Din.
Атмосферска канализација						437.500.000,00 Din.
УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА - ЈАВНИ СЕК.						1.026.000.000,00 Din.
ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						
каблови	20 KV подземни	km	15,8		15,8	83.740.000,00 Din.
каблови	20 KV ваздушни	km	12		12	45.840.000,00 Din.
каблови	1 KV подземни	km	15,8		15,8	31.600.000,00 Din.
Јавно осветљење	развод	km	15,8		15,8	65.096.000,00 Din.
ТТ инсталације	развод	km	15,8		15,8	71.100.000,00 Din.
ТС нова 110/20		ком	1		1	250.000.000,00 Din.
ТС нова 20/0,4		ком	5		5	15.000.000,00 Din.
далековод 110 kV	развод	km	3		3	54.000.000,00 Din.
далековод 110 kV нов	развод	km	10		10	150.000.000,00 Din.
УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - ЈАВНИ СЕК.						766.376.000,00 Din.
ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ						
Гасовод	високи притисак	km	0,7		0,7	6.300.000,00 Din.
Гасовод	средњи притисак	km	2,7		2,7	13.500.000,00 Din.
Гасовод	ниски притисак	km	15,8		15,8	47.400.000,00 Din.
ГМРС+МРС		ком	1		1	7.000.000,00 Din.
УКУПНО ТЕРМОТЕХНИКА - ЈАВНИ СЕК.						74.200.000,00 Din.
САОБРАЋАЈ						
паркинг -теретни		m ²	39750		39750	159.000.000,00 Din.
коловози тежак саобраћај		m ²	83112		83112	290.892.000,00 Din.
Пешачке и бициклистичке стазе		m ²	31500		31500	110.250.000,00 Din.
УКУПНО САОБРАЋАЈ - ЈАВНИ СЕК.						560.142.000,00 Din.
ЗЕЛЕНИЛО						
Дрвореди		m	55000		55000	55.000.000,00 Din.
Зеленило		m ²	23.742,00		23742	59.355.000,00 Din.
УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО - ЈАВНИ СЕК.						114.355.000,00 Din.
УКУПНА СРЕДСТВА ЗА УЛАГАЊЕ У ПРИПРЕМНЕ РАДОВЕ И КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ У ЈАВНОМ СЕКТОРУ						2.784.749.326,00 Din.

*1 EYP = 100,00 Din.

7.2.2. ПРОЦЕНА УЛАГАЊА У ПРИПРЕМНЕ РАДОВЕ ВАН ЈАВНОГ СЕКТОРА [*]					
Припремни радови на осталом земљишту за могућност изградње - оријентационо					
Опис радови	Врста	Јединица мере	Интервенција		Вредност у DIN.
			Реконструкција	Ново	
откуп земљишта		m ²	758.778		16.693.116,00 Din.
промена намене земљишта (пољопривредно у грађевинско)		m ²	1.626.778		17.894.558,00 Din.
насипање терена рекулација		m ³	7.296.042		3.064.337.640,00 Din.
УКУПНА СРЕДСТВА ЗА УЛАГАЊЕ У ПРИПРЕМНЕ РАДОВЕ ВАН ЈАВНОГ СЕКТОРА					3.098.925.314,00 Din.

7.2. ПРОЦЕНА УЛАГАЊА У ПРИПРЕМНЕ РАДОВЕ	"Green Field 1"
УКУПНА СРЕДСТВА ЗА УЛАГАЊЕ У ПРИПРЕМНЕ РАДОВЕ (откуп земљишта, промена намене, рекулација) У И ВАН ЈАВНОГ СЕКТОРА	5.883.674.640,00 Din.

* 1 ЕУР = 100,00 Din.

Припремни радови (откуп, промена намене и насипање) и комунално опремање (инфраструктура) грађевинског земљишта само за јавне намене (сектор) на бази 1.500.000 м² БРП објекта односно 180 ха, учествују са цца. 47% од укупних средстава или 155 000 ЕУР/ха односно 20 ЕУР/м² Б.П.објекта.

За случај да се врше и припремни радови ван јавног сектора (откуп, промена намене и насипање), свеукупна средства за улагање у припремне радове у и ван јавног сектора и комунално опремање (инфраструктура) грађевинског земљишта износиће 320 000 ЕУР/ха 40 ЕУР/м² Б.П.објекта).

7.3. Услови и мере заштите простора

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

За План детаљне регулације „Green Field 1“ еко индустријска зона јужно од Петрохемије у Панчеву није рађена студија стратешке процене утицаја плана на животну средину према „Одлуци о неприступању изradi стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације „Green Field 1“ еко индустријска зона јужно од Петрохемије у Панчеву на животну средину“ (Службени лист града Панчева бр.20/2010).

Рубна западна страна „Green Field 1“ зоне треба да буде озелењена и пошумљена јер се ослања на приобалну зону Дунава, која, заједно са реком, представља природни еколошки коридор од међународног значаја. Одликује га разноврсност еколошки осетљивих екосистема и присуство хранилишта за поједине угрожене врсте птица. У планираној зони могуће је улагати у делатности и активности које ни на који начин неће угрозити суседни еколошки осетљив и богат простор у еколошком коридору Дунава, који са панчевачким адама чини јединствену еколошку целину.

Приликом пројектовања и изградње индустријских, занатских, пословних и других објеката у планираној зони извршити њихово правилно оријентисање у простору у складу са географским, метеоролошким и микроклиматским параметрима предметног подручја (у првом реду: ружа ветрова, осунчаност, влажност, температурне инверзије и др) и одговарајуће груписање чиме би се постигло одрживо коришћење објеката у погледу ефикасне, рационалне потрошње енергије, односно смањивања укупног загађивања. Додатно повећање енергетске ефикасности се може постићи озелењавањем кровова и фасада индустријских и пословних објеката.

Програм заштите животне средине „Green Field 1“ зоне нужно претпоставља њено опремање комуналном инфраструктуром, првенствено, одвојеним системима одвођења употребљених, санитарних (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација). Свако предузеће у зони, које на било који начин „ствара“ технолошке отпадне воде, је обавезно да обави претретман ових вода и да их тек онда упути на централно градско постројење за обраду отпадних вода. Забрањено је изливање отпадних вода у реку или каналску мрежу. Повољна околност по заштиту животне средине од отпадних вода је близина фабрике за обраду отпадних вода коју заједнички користе ХИП Петрохемија и НИС Рафинерија нафте Панчево, као и простора резервисаног за изградњу градског постројења за обраду санитарних отпадних вода.

Изградња гасне дистрибутивне мреже је једна од могућности која може да утиче на смањење загађивања животне средине, пре свега ваздуха.

Микро-локације за селективно прикупљање отпада (комуналног, опасног комуналног и комерцијалног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада треба да буду планиране према градском, односно регионалном плану управљања комуналним отпадом. Индустриска и занатска предузећа у зони су дужна да планирају и изграде објекат или простор за привремено, краткорочно одлагање индустриског отпада.

Због велике концентрације хазардних и загађујућих постројења у нафтно-хемијском комплексу Стратешка процена утицаја ГП Панчева налаже да се у околини јужне индустриске зоне избегава изградња објеката и постројења која могу на било који начин да угрозе животну средину. У том смислу је „Green Field 1“ еко-индустриска 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).

Непосредна близина нафтно-хемијског комплекса greenfield зони отвара велики избор развојних шанси будућих делатности у правцу њиховог ресурсног, организационог ослањања и комплементарног повезивања са предузећима и погонима НИС Рафинерија, ХИП Петрохемија и ХИП Азотара на начелима индустриске екологије (тј. синергије нуспроизвода, индустриске симбиозе, индустриског метаболизма, „zero waste“, „zero emissions“ концепта и слични стручни називи). На тај начин би били створени услови за стварање еко-индустриског парка у коме би се различите делатности узајамно развијале и допуњавале тако што би излази (отпад, нуспроизводи и нуспојаве) једних активности и предузећа служили као улаз (сировине, репро материјал, енергија) других активности.

Микрогеографски положај и окружење планиране зоне, који чине река Дунав на Западу, оранице на Југу, мрежа канала и бара (остаци старог корита Тамиша), требало би искористити као упоредну предност кроз фаворизовање улагања (одговарајућим фискалним и финансијским олакшицама) у делатности из низа области које се уклапају у концепт еко-индустриског парка (стакленичка и пластеничка производња резаног, саксијског цвећа и украсног биља; компостирање органског отпада и вишкова биомасе; расадник дрвећа, тј. производња школованих садница; складиштење, прерада и паковање пољопривредних прехранбених и непрехранбених производа локалне примарне пољопривредне производње и др). С друге стране се за ове делатности зна да не би додатно негативно утицале на животну средину. На улагачима и оператерима из сектора пољопривреде, прерађивачке и прехранбене индустрије је да у својим погонима обезбеде контролисани услови и атмосферу за обављање делатности, како би спречили сумње у могуће утицаје околне средине на хигијенску исправност производа.

Недовољан обим и квалитет података о стању животне средине Панчева могао би бити надомештен изградом интегралног катастра животне средине (катастра загађивача (емисија), катастра загађености (имисија) и катастра деловања) и унапређењем система праћења квалитета животне средине (мониторинг ваздуха, вода, подземних вода, тла и нивоа буке) и на подручју планиране „Green Field 1“ зоне.

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

Према условима Министарства унутрашњих послова, Одсека за заштиту и спасавање у Панчеву, неопходно је да улагачи нарочито обрате пажњу на изворишта снабдевања водом, односно капацитет градске водоводне мреже, узајамну удаљеност зоне за индустриске објекте и објекте специјалне намене, растојање између објеката која омогућава предузимање мера заштите од пожара,

ширину саобраћајница која омогућава приступ ватрогасним возилима сваком објекту и маневрисању током гашења пожара, као и локацијама за објекте потребне ватрогасним јединицама.

Објекти морају да буду изведени у складу са важећим Законом о заштити од пожара и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима. У том смислу је у објектима неопходно предвидети довољну количину средстава за гашење пожара и одредити број и врсту апарата за гашење почетних пожара.

У погледу пројектовања и постављања електричних, громобранских и др. инсталација, конструкције објекта и примењених материјала и опреме, придржавати се одредби Закона о заштити пожара и важећих техничких прописа и стандарда, према условима МУП-а.

Улагачи су дужни да у идејном и главном пројекту предвиде изградњу двопаменског склоништа основне заштите (обим заштите 100 кПа), у складу са одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Панчево са реонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим реонима коју је донело Министарство одбране – Општински штаб цивилне заштите Панчева дана 8. 6. 1992. године. Уколико из техничких или других оправданих разлога инвеститори нису у могућности да изграде склониште, тада су у обавези да, након прибављања мишљења о могућности уплате накнаде за склониште одељења за одбрану Јужнобанатског округа Панчево, исту и уплате надлежном предузећу.

7.3.3. Мере енергетске ефикасности

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,

Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвиђа се уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)

7.4. Посебни услови

7.4.1. Попис објеката за које се израђују конзерваторски или други услови и услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе

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

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

7.4.2. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

Грађевинско земљиште за 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 за остале намене на предметној локацији чине следеће зоне:

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

Грађевинско земљиште остале намене може бити у свим облицима својине.

Капацитет земљишта за остале намене

Грађевинско земљиште	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште за остале намене	180	00	15	82,02%
привредне делатности	170	68	07	77,78%
- Производне	127	32	47	58,02%
- Услужне	23	95	93	10,92%
- Остале / инфра.коридор	19	39	67	8,84%
заштита	9	32	08	4,25%
- заштитни зелени појас	9	32	08	4,25%

Планом је предвиђено да се у оквиру овог индустријског комплекса 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, 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. На подручју, западно од коридора далековода треба фаворизовати веће комплексе, мултипликовањем више модула површине од по 1,0 хектара тј. 5,0 ха, 10,0 ха па и већих комплекса од 10,0 хектара.

Објекти се морају градити у складу са правилима грађења овог Плана.

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

8.1.1. Јавно коришћење простора и објеката

Зона за комуналне потребе има могућност јавног коришћења како земљишта тако и објеката. Простор је на северном делу комплекса, између два постојећа коридора далековода (код рачвања истих) и погодна је за независно насипање и активирање за изградњу примарних инфраструктурних објеката (ТС; ЦС; ПС; МРС и сл.). Приступном саобраћајницом по постојећем насипу повезан је са Спољностарчевачком улицом, што ову зону у односу на остале зоне чини независном просторном целином.

8.2. Правила грађења по зонама

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

8.2.1. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « А »

зона А		ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде) Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производња аутоделова; производи за Електронску индустрија_ могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинства, бела техника и сл. Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл. Производњи хемијских производа - предлаже се виша фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50%
	Максимални индекс изграђености	Ии	<1,0 ха"И" је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха"И" је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха..."И" је до 0,6 >10,0ха..."И" је до 0,5
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+2	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 0,5ха		25.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.2. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « В »

зона В	ПРИВРЕДНО-ОСТАЛЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона осталих делатности ограничене градње у коридору далековода	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Инфраструктурни коридор далековода, спада у грађевинско земљиште за остале намене и представља зону намењену осталим делатностима по сагласности власника далековода. Дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију далековода и ако то основна намена дозвољава, у свему према посебним условима власника инсталације далековода који се штите. Може се користити и као пољопривредно земљиште, површине различитих култура и корисника, а могуће их је користити за изградњу стакленика и пластеника за производњу и цвећа. То се посебно односи на простор око Рафинерије, Петрохемије и индустријских погона, где би се користила отпадна топла вода која излази из система. Поред гајења цвећа у пластеницима и стакленицима, топла вода би се користила и за за расадничку производњу дрвећа, компостирање, сушење у сушарама, односно сличне садржаје у функцији пољопривреде.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	10 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 10% у свему према посебним условима власника далековода
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс изграђености	Ии	"И" је до 0,2 у свему према посебним условима власника далековода
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П	
	Висинска регулација	висина објекта према посебним условима власника далековода	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 1000 м2		20.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.3. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « С »

зона С	ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Мултифункционална зона за будући развој	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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. На овим просторима осим намене из широког могућег спектра делатности наведених код индустријске зоне А, моћи ће се предвидети и све остале производне делатности карактеристичне за мала и средња предузећа, као и непроизводни капацитети (складишта, дистрибутивни центри и сл)	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50%
	Максимални индекс изграђености	Ии	<0,5 ха...до 1,0ха"И" је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха"И" је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха..."И" је до 0,6 >10,0ха..."И" је до 0,5
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+2	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 1000 м2		25.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.4. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « D »

зона D		ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
Зона логистичко – технолошког парка	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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 наведених код индустријске зоне, а који захтевају мање просторне јединице (за мања и средња предузећа), предвиђени су и истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. На овом простору су предвиђени и непроизводни капацитети као што су складишта, дистрибутивни центри и сл. Дистрибутивни центар – савремени концептиран простор 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. С обзиром на то да Панчево поседује квалитетне кадрове и систем образовања , постоје и основни предуслови за оснивање технолошког парка и развој тог сектора као нпр. развој информатичке технологије и телекомуникација у области развоја софтвера, административно-пословних услуга, а у чији развој се улажу велика средства из Евр фонд.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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, Сл. 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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50%
	Максимални индекс изграђености	Ии	<0,5 ха"И" је до 1,0 од 0,5 до 1,0 ха"И" је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха"И" је до 0,7 > 5,0 ха..."И" је до 0,6
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+3	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрским тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 1000 м2		25.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.5. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « Е »

зона Е	ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона мале привреде и производног занатства	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У овој зони 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.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50%
	Максимални индекс изграђености	Ии	<0,5ха..... "И" је до 1,0 0,5-1,0 ха "И" је до 0,8 > 1,0 ха "И" је до 0,7
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+2	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 600 м2		15.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.6. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « F »

зона F	ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона управног сервисног центра са пословним инкубатором	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	За ефикасно управљање и развој подручјем, планиран је управни сервисни центар где су смештене комерцијалне и пословно - услужне активности са следећим садржајима: управа, 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), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризер, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центри 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.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30 до 200 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 70%
	Максимални индекс изграђености	Ии	"И" је до 0,5 до 1,0
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+4	
	Висинска регулација	-	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 600 м2		20.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.7. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « G »

зона G	ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона робно транспортног центра	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Индустријски колосек са жељезничком станицом и ранжиром а у залеђу се формиран Робно транспортни центар – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја и изградње трговинског, робно-транспортног центра са терминалом за „Huke-pak“ саобраћај (систем камион - жељезница) и пратећим садржајима. Зелезнички саобраћај ће бити везан на магистралну пругу. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за реализацију следећих функције: вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја, сабирни и дистриб. транспорт робе. Програраски садржаји за РТЦ центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе. Садржаји РТЦ-а: Складишта (отворена и затворена), Манипулативне површине за претовар терета и контејнера „Huke-pak“ терминал, Подсистем за укрупњавање, формирање товарних јединица интегралног транспорта. Капацитети пратећих садржаје: пословно информационе системе, техничка служба, агенцијско пословање, сервиси за поправку камиона, транспортних система и контејнера и сл.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	5 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТ. И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50 %
	Максимални индекс изграђености	Ии	0,35 до 1,00
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+1	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 1000 м2		25.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м, а удаљеност грађ. линије објеката од осовине колосека је 10 м.	

8.2.8. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « Н »

зона Н	ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона паркинга и снабдевања горивом камиона	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Површина предвиђена за паркинг теретних возила и станицу за снабдевање горивом налази се у близини Робно транспортног центра, логистичко - технолошког парка, управно сервисног центра и индустријских блокова, као пратећи и услужни садржај свим поменутих елементима. Садржаји у зони : - Паркинг простор за друмска транспортна средства. - Услужни систем за снабдевање горивом - Пратеће службе. Унутрашњу организацију и опремање предметног паркинга и станице за снабдевање горивом извршиће власник тј. Инвеститор	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	5 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 10 %
	Максимални индекс изграђености	Ии	"И" је до 0,2
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+1	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрским тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 0,5 ха осим за бензинску пумпу – у зависности од технологије		20.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.9. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « I »

зона I	ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ЗАШТИТИ		
Зона заштитног зеленог појаса	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Заштитно зеленило има двојаку функцију, једана у функцији заштите с друга у функцији пољопривреде. Оваква организација простора захтева више врсте зеленила. Такође захтева да се зеленило јавља и у оквиру и ван модула - комплекса било да се користе појединачно или уравнотежено. Ови заштитни зелени појасеви се искључиво формира у скопу парцела основне намене, у појасу ширине од 10 до 50м . Део површина намењених заштитном зеленилу су пољопривредне површине различитих култура и корисника, а могуће их је користити за изградњу стакленика и пластеника за производњу поврћа и цвећа и за формираше рибњака, односно сличне садржаје у функцији пољопривреде.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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.	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 10%
	Максимални индекс изграђености	Ии	"И" је до 0,2
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П	
	Висинска регулација	-	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	НЕ ФОРМИРА СЕ ПОСЕБНА ПАРЦЕЛА		ширина појаса
	заштитни зелени појасеви се искључиво формира у скопу парцела основне намене у зонама А, С, Н, G, D и E		од 10 до 50 м, према графичким прилозима

8.2.10. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « Ј »

зона Ј	ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона мултифункционалних садржаја	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У овој зони се препоручују делатности које су углавном планиране за Источно подручје „Green field 1“ еко-индустријске зоне, уважавајући делимичну стечену обавезу изградње на овом простору уз потпуно испуњење Законом прописаних услова заштите животне средине. Осим намене из широког спектра делатности наведених код индустријске зоне А а које би захтевале мање просторне капацитете, могу се предвидети и остале производне и непроизводне делатности карактеристичне за мала и средња предузећа, као и мале привреде, грађевинарства и сл.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50%
	Максимални индекс изграђености	Ии	<0,5ха..... "И" је до 1,0 0,5-1,0 ха"И" је до 0,8 > 1,0 ха"И" је до 0,7
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+2	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 1000 м2		15.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.11. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « К »

зона К	ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона комуналних потреба	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Између два постојећа коридора далековода (код рачвања истих), планиран је простор за потребе комуналних делатности и представља остало грађевинско земљиште за остале намене, које се може користити и за јавне потребе. Приступном саобраћајницом по постојећем насипу повезан је са Спољностарчевачком улицом и насипањем неовисно од осталог простора, ову зону чини независном просторном јединицом у односу на остале зоне. Највећи део простора представља понуду за могућу локацију примарне трафо станице овог подручја, док мањи део захватају друге потребне садржаје из ове делатности: дистрибутивна трафо станица, пумпне станице, пречистачи отпадних вода, гасне мерно регулационе станице и др.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	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 прозвода, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	5 до 150 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 45 %
	Максимални индекс изграђености	Ии	"И" је до 0,45
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах. до П+1	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	- За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. - Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.	
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

8.2.12. Заједничка иста Правила грађења за СВЕ ЗОНЕ

ИСТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ А, В, С, D, Е, F, G, H, I, J и K			
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.	Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.	
Правила парцелације за интерне саобр. површине	Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса „Green field 1“ зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.		
Правила парцелације за заједн. слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.		
Правила парцелације за интерну комун. инфраструктуру	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м ² , оријемтациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м X 20 м.		
ДОЗВОЉЕНИ РАДОВИ НА ПАРЦЕЛИ	Изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта		
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	од бочне границе парцеле	за слободностојећи тип објеката	½ висине објекта (мин.3,5м)
	од задње границе парцелр	½ висине објекта (мин.5,0м)	
	упуштање делова објекта у јавну површину	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.	
	Грађевинска линија испод ниво терена	Максимално у границама грађевинске парцеле	
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	правила и услови за други објекат	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.	
	удаљеност другог објекта	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.	

УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Замена постојећих објеката	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
	Интервенције на постојећим објектима	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО, ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	<i>ОБЛИКОВАЊЕ</i>	Објекти морају бити архитектонски обликовани у складу са савременим трендовима пројектовања и градње, односно обликовања овакве врсте објеката, уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.. Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл)
	<i>МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА</i>	Објекти морају бити завршно обрађени савременим материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.
	<i>ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА</i>	Планирано искључиво пословно – радно – производно - индустријски објекти привреде.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Идеја водиља је да се формирано заштитно тракасто зеленило по ободу, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковског партерног зеленила и др. Процентуално за површине производне и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса. Парцела до 1,0 ха мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха мин. 25% зеленила на парцели Парцела преко 5,0 ха мин. 30% до 50% зеленила на парцели Према бочној и задњој граници парцеле, мин. ширина заштитног зеленила је 2,0м а према јавном путу 5,0 м Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених појасева. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.	
УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ ПРИСТУП	Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м. За све комплексе у Greenfield зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима.. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0m$. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.	

ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ	За појединачне комплексе Greenfield зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела. Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк). Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази проценених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 : - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, - индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, - управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума: - Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, - Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се стандардна паркинг места 2,5х5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање). За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлага се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0х8,0 до 3,5х18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м. За потребе свих корисника Greenfield еко индустријске зоне (логистичког центра, индустријског блока итд.) а који не утиче на капацитет и просторну организацију комплекса предвиђена је изградња паркинг простора за друмска возила у површини од 39750м² као и станице за снабдевање горивом. Унутрашњу организацију и опремање предметног паркинга и станице за снабдевање горивом извршиће власник тј. инвеститор. Површина предвиђена за паркинг теретних возила и станицу за снабдевање горивом налази се у близини Робно транспортног центра, логистичко - технолошког парка и управно сервисног центра као пратећи и услужни садржај свим поменутих елементима.	
ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.	
УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	<i>Општи услови за прикључења</i>	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
Услови прикључења на водоводну	• Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. • Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.	
Услови прикључења на канализациону мрежу	• Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних	

Услови прикључења на канализациону мрежу	ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. • У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.																					
Услови прикључења на електроенергетску мрежу	Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево . • Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски . Каблирање извести 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм2); • Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски. НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм2 . • Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД. • Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО. • Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем 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 Решењем о локацијској дозволи, а уколико то није могуће , предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза; 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. Трансформаторске станице су планиране у близини нових пословних објеката(према графичком прилогу) и првенствено су намењене за функционисање јавних инфраструктурних система-напајање јавног осветљења, црпних станица, израду градилишног прикључка. За већи пословни објекат планирати у оквиру њега изградњу трансфор- маторске станице																					
Услови прикључења на телекомуникациону и КДС мрежу	Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево. Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима. За реализацију приступне мреже, обезбедиће се трасе , на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања : <table><tr><td>Врста подземног или надземног објекта</td><td>хоризонтална удаљеност (м)</td><td>вертикална удаљеност (м)</td></tr><tr><td>Гасоводи средњег и нискох притиска</td><td>0,4</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Електроенергетски кабл до 10KV</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Електроенергетски кабл преко 10KV</td><td>1</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Нафтоводне цеви</td><td>0, 3</td><td>0,3</td></tr><tr><td>Водоводне цеви</td><td>0,6</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Цевоводи одводне канализације</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr></table> Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и оптерећења, према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево. Целокупну ТТмрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; - објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,	Врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)	Гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4	Електроенергетски кабл до 10KV	0,5	0,5	Електроенергетски кабл преко 10KV	1	0,5	Нафтоводне цеви	0, 3	0,3	Водоводне цеви	0,6	0,5	Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
Врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)																				
Гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4																				
Електроенергетски кабл до 10KV	0,5	0,5																				
Електроенергетски кабл преко 10KV	1	0,5																				
Нафтоводне цеви	0, 3	0,3																				
Водоводне цеви	0,6	0,5																				
Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5																				

Услови прикључења на телекомуникациону и КДС мрежу	- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу. Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице. КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; - каблови КДС-а треба да буду положени на дубини 0,8 m, - за каблове КДС-а важе исти услови паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.
Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.	▪ Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу: - о изградње централних гасних котларница, или - о гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак - о изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустриским погонима и за технолошке потребе. ▪ Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи ▪ До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју. Општи услови : • Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ... • Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача. • Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите. • МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. • За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловоде водити у на минималној дубини • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном

Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.	подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. • Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.										
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	У „Green Field 1“ зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњења. Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.										
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="454 981 742 1128"> ОБАВЕЗНА ИЗРАДА </td><td data-bbox="742 981 1481 1128"> Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА Предходне студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање целе локације „Green Field 1“ еко-индустријске зоне у Панчеву </td></tr> <tr> <td data-bbox="454 1128 742 1218"> <i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i> </td><td data-bbox="742 1128 1481 1218"> Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. </td></tr> <tr> <td data-bbox="454 1218 742 1509"> <i>Услови заштите животне средине</i> </td><td data-bbox="742 1218 1481 1509"> Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине, што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. </td></tr> <tr> <td data-bbox="454 1509 742 1778"> <i>Услови противпожарне заштите</i> </td><td data-bbox="742 1509 1481 1778"> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. </td></tr> <tr> <td data-bbox="454 1778 742 2024"> <i>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</i> </td><td data-bbox="742 1778 1481 2024"> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије. Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске </td></tr> </table>	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА	Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА Предходне студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање целе локације „Green Field 1“ еко-индустријске зоне у Панчеву	<i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i>	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.	<i>Услови заштите животне средине</i>	Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине, што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2.	<i>Услови противпожарне заштите</i>	Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.	<i>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</i>	У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије. Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске
ОБАВЕЗНА ИЗРАДА	Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА Предходне студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање целе локације „Green Field 1“ еко-индустријске зоне у Панчеву										
<i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i>	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.										
<i>Услови заштите животне средине</i>	Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине, што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2.										
<i>Услови противпожарне заштите</i>	Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.										
<i>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</i>	У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије. Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске										

ПОСЕБНИ УСЛОВИ		санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)
	<i>Услови и могућност фазне реализације</i>	Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

9.1. Локације за даљу разраду

9.1.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат

Обавезна израда Урбанистичког пројекта (на основу овог Плана) за све комплексе 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, као и израда **пројекта парцелације и препарцелације** са пројектом за геодетско обележавање

9.2. Статус планске документације

Простор Еко индустријског комплекса „Green field 1“ у Панчеву до сада није био обухваћен урбанистичким плановима све до ГП Панчева који је био и једини плански основ за даљу урбанистичку разраду.

Овај План детаљне регулације постаје након усвајања од стране Скупштине града Панчева 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 објекта конкретне намене са аспекта заштите животне средине (који могу бити само са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта 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) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Сходно члану 43 и 44 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/09-исправка), поред горе предвиђеног броја примерака, План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, потписује и оверава у једном примерку у аналогном и једном примерку у дигиталном облику и доставља Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана објављивања планског документа у службеном гласилу.

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, изградити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

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

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

**Скупштина града
Панчева**

**Председник
Скупштине града:**

број :

.....