



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО- ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 3 У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-78/2021
Дана: јун 2021.год.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

Директор:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Панчево, јун 2021.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

Назив планског документа

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-
ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 3 У ПАНЧЕВУ**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

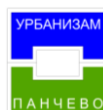
Градоначелник

Александар Стевановић

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-78/2021

Одговорни урбаниста

**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06**

Стручни тим

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

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

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

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

**Шеф Службе за урбанистичко
планирање, пројектовање,
енергетску ефикасност, планирање
и пројектовање инфраструктуре**

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

**Помоћник директора за
послове урбанизма и
управљање путевима**

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

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

3.1. Постојећа претежна намена површина

3.1.1. Површине јавне намене

- Објекти и површине за јавне потребе
- Комунална инфраструктурна мрежа
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Телекомуникациона инфраструктура
 - КДС мрежа
 - Термоенергетска инфраструктура

3.1.2. Површине остале намене

3.2. Заштита културних и природних добара

3.2.1. Евидентирана и заштићена културна добра

3.2.2. Евидентирана и заштићена природна добра

3.2.3. Карактеристике терена

3.3. Животна средина

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Површине јавне намене

- Објекти и површине за јавне потребе
- Комунална инфраструктурна мрежа
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Телекомуникациона инфраструктура
 - КДС мрежа
 - Термоенергетска инфраструктура

5.1.2. Површине остале намене

5.2. Биланс планиране претежне намене површина

5.3. Заштита културних добара

5.4. Заштита животне средине

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција простора у односу на град
2. Извод из планова вишег реда:
 - ПГР Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево
 - ПГР Целина 11 – комплекси посебне намене у Панчеву
3. Планирана претежна намена површина

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

	 8000062673640	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 08484015

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Скраћено пословно име ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина Панчево

Место Панчево

Улица Карађорђево

Број и слово 4

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 18. март 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101051396

Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-0000000461690-69 160-0058500000250-52 840-0000000954743-18
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

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

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

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 2 од 3

Регистарски / Матични број	08006911	
Подаци о капиталу		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.
износ(%)		
Сувласништво удела од	100,000000000000	
Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	

Регистратор: Милан Маглов



Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 3 од 3



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 3 У ПАНЧЕВУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

На основу члана 45а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20 и 52/21), чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 11/21), приступа се изради

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 3 У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Плана детаљне регулације северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву** ("Службени лист града Панчева" број 11/21), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Простор обухвата плана налази се у северном делу подручја града Панчева, на улазном правцу у град и то источно од саобраћајнице/улице Јабучки пут, северно од саобраћајнице Панчево-пут-Штиркара и западно од саобраћајнице Панчево-пут-Штиркара која је уједно и траса државног пута.

План детаљне регулације обухвата простор чији је западни део обрађен кроз *План генералне регулације Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево*, док је источни део обрађен кроз *План генералне регулације Целина 11 – комплекси посебне намене у Панчеву*.

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

- са јужне стране, делом саобраћајнице Панчево-Качарево од раскрснице за Јабуку до раскрснице са Црепајским путем кат.парц. број 13957 КО Панчево (делом саобраћајнице Панчево-пут-Штиркара (пут ка Качареву) који је траса ДП IIA реда 130),
- са источне стране, делом Црепајског пута кат.парц. број 13962 КО Панчево (делом саобраћајнице Панчево-пут-Штиркара (пут ка Качареву) који је траса ДП IIA реда 130),
- са северне стране граница је дефинисана атарским путевима кат.парц. број 9284, 9288 и 13955 КО Панчево (трасом некатегорисаног пута који је планиран за проширење) и
- са западне стране дефинисана делом саобраћајнице улица Јабучки пут кат.парц. број 9285 и 13958 КО Панчево (трасом државног пута IIA реда број 131 ка Јабуци).

Оквирна површина обухвата плана износи око 91 ха.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ су:

- ПГР Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево
- ПГР Целина 11 – комплекси посебне намене у Панчеву

ПГР Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево

Пословно-производно-стамбене зоне

Делови зона "Караула са Јабучким путем" и „Скробара“ представљају зоне у којима се планира изградња пословних и мањих производних објеката уз могућност изградње и стамбених објеката у мањем обиму на нивоу зоне.

Простори ових зона су већ делимично изграђени (северно од нове фабрике „Утва“ дуж пута за Јабуку где постоје стамбени, пословни и производни објекти).

У складу са условима Министарства одбране Републике Србије (Пов.бр.2437-9 од 28.09.2010.год.и Допунским условима Пов.бр.2437-25 од 21.12.2010.год.), са ових зона које су значајне просторне резерве града, укинута су у великој мери досадашња ограничења градње тако да се ови простори планирају за изградњу наведених садржаја у складу са новонасталим околностима.

У овој зони се налази и зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридорицевовода. У коридорима магистралних електроенергетских далековода дозвољена је градња првенствено паркинга простора, стакленика, отворених складишта, гаража, максималне висине до 4м, са косим кровом, у којима људи не живе већ повремено бораве, а према условима власника инсталација.

У зони 4а налази се и зона забрањене градње, односно заштитна зона у циљу заштите узлетно-слетне стазе аеродрома.

ПГР Целина 11 – комплекси посебне намене у Панчеву

Пословно-производно-стамбена целина

Пословно-производно-стамбена целина предвиђено је да се изгради као простор на којем ће бити могуће градити по зонама пословне, производне, стамбене и друге објекте.

Планирана је градња пословних и производних објеката, малих и средњих предузећа (Гринфилд индустрија), као и градња стамбених и стамбено-пословних објеката са пратећим садржајима становања.

У оквиру ове целине планиране су следеће зоне:

- Гринфилд индустријска зона;
- Стамбено-пословна зона;
- Зона заштитног зеленила.

Гринфилд индустријска зона

У овој зони планирана је градња свих врста пословних и производних објеката малих и средњих предузећа, односно све врсте намена из области „мале привреде“ које својим функционисањем неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

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

3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Тренутно, на предметном подручју постоји неколико изграђених објеката на парцелама које су у приватном власништву.

На терену постоје још и атарски путеви а уз јужни и југоисточни део обухвата и канали.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

Осим објеката комуналне инфраструктурне мреже, у обухваћеном простору нема других јавних садржаја.

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

У обухвату планског подручја налази се део трасе Државног пут II А реда број 130 - пут ка Скробари и Качарево, деоница Државног пут II А реда број 131 ка Јабуци, као и мрежа атарских некатегорисаних путева различитог ранга. Државни пут од саобраћајних површина има изграђен само асфалтни коловоз, док су атарски путеви неасфалтирани, без савременог застора, ограничене ширине и носивости.

Сам локалитет планиране индустријско – пословно - производне зоне саобраћајно је доступан преко мреже атарских путева који се прикључују на постојећу трасу Државног пута II А реда. Атарске путеве је неопходно проширити тако да је у оквиру њихових регулационих ширина могуће предвидети све саобраћајне површине и пратећу инфраструктуру.

3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони.

Дуж пута Панчево-Качарево, постоји магистрални водовод од полиетиленских цеви пречника Ø250 за насељено место Качарево.

Дуж Јабучког пута постоји магистрални водовод од полиетиленских цеви пречника Ø400, за насељена места Јабука, Глогоњ и Качарево. Овај магистрални водовод је прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø500 у Ул. Книћановој. На траси постојећег магистралног водовода постоји изграђена «бустер» станица (постројење за повећање притиска).

У осталим улицама предвиђеним овим планом не постоји изграђена градска водоводна мрежа. Ово значи да је тренутно могуће прикључење зоне на магистрални водовод Ø250, или дуж Качаревачког или Јабучког пута.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

Дуж Јабучког пута постоји изграђен главни „Потамишки колектор” Ø500. Секундарна канализациона мреже на обухваћеном простору није изграђена.

Атмосферска

Атмосферска канализација не постоји осим отворене каналске мреже.

Подаци о водним објектима:

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа. На подручју планиране Северне индустријско-пословно-производне зоне се налазе следећи мелиорациони канали за одводњавање слива канала Аеродромски:

- а) Аеродромски 1 (А-1), дуж јужне стране државног пута МА реда бр. 130, деоница од кт 0+481 (стари Црепајски пут, планиран да се реконструише у саобраћајницу радне

зоне) - кт 2+325 (крај канала). Мада на овом делу нема своју катастарску парцелу, канал Аеродромски 1 има важну улогу у одводњавању унутрашњих вода са предметног подручја у водоток Наделу. Улива се у канал Аеродромски, на кт 0+424, чији је реципијент водоток Надела.

- б) Аеродромски 1Б, од кт 0+000 - кт 0+635, налази се у оквиру катастарске парцеле старог Црепајског пута (к.п.бр. 13962 К.О. Панчево), улива се у канал Аеродромски 1
- в) Аеродромски 1Ц, од кт 0+000 - кт 0+595, улива се у канал Аеродромски 1
- г) Аеродромски 1Д, од кт 0+000 - кт 0+475, улива се у канал Аеродромски 1
- д) Аеродромски 1Е, од кт 0+000 - кт 0+385, улива се у канал Аеродромски 1

Каналска мрежа се сабира у систем главних канала постављених дуж пута за Качарево то јест Скробару (Аеродромски и Аеродромски-1) са обе стране (Српско поље пашњак са доње и мали Надел са горње). Наведени канали се уливају у водоток Надел који представља главни реципијент. Канали су у функцији.

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Делом подручја овог плана прелазе или су у непосредној близини далеководи 110kV број 1109 „Београд 7“-„Панчево 2“, 1153 „Београд 7“-„Панчево 2“, и 1145/2 „Качарево“-„Панчево 2“, као и далековод 220kV број 254 „Панчево 2“-„Зрењанин“.

Постојећа електроенергетска инфраструктура није развијена за потребе будуће намене простора.

3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

На предметном подручју, улица Јабучки пут, постоји изграђена ТТ инфраструктура тј. ТТ канализација, а поред пута Панчево-Ковачица положен је међумесни оптички кабл Панчево-Скробара.

КДС мрежа

Нема изграђене КДС инфраструктуре.

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана нема изграђене термоенергетске инфраструктуре и објеката, подручје пресеца разделни гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница – Панчево. Са овог гасовода се одваја гасовод за ГМРС „Флот“ који је лоциран у кругу фабрике скроба, са којег се гасом снабдевају индустрије ФСХ, Скробара и „северна насељена места“ (Качарево, Глогоњ, Јабука). Паралелно са овим гасоводом РГ-04-07 Батајница – Панчево, води се и нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) - „Јадрански нафтовод“, којим се допрема нафта у РНП Панчево. Такође, на основу ППППН Система продуктовода кроз Србију, у непосредној близини овог коридора се планира изградња продуктовода Панчево – Нови Сад.

3.3.6. Јавно и друго зеленило

У оквиру саобраћајница готово и да нема дрвенасте вегетације. Доминира равнати неуеђени застор.

3.4. Површине остале намене

Осим саобраћајница и инфраструктурних објеката, који су јавне намене, сав остали простор је намењен осталој намени, тј. индустријско-пословно-производним садржајима.

3.5. Непокретна културна и природна добара

Осим евентуалних археолошких локалитета, на посматраној локацији нема евидентираних споменика културе, заштићених амбијенталних целина као ни објеката који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра.

3.6. Животна средина

За подручје обухваћено Планом не постоје прецизни, систематски подаци о стању животне средине јер се у близини не налази ниједно мерно место градског система за праћење квалитета животне средине. Ипак, у ближој и даљој околини се налазе мерна места за редовно, систематско истраживање квалитета земљишта. Наиме, Град Панчево и његов Секретаријат за заштиту животне средине већ више година систематски прати, преко овлашћене стручне установе (Градског завода за јавно здравље Београд), квалитет земљишта на читавој територији града Панчева. Највећи број места за узорковање и анализу узорака тла је на пољопривредном земљишту. На основу праћења вредности параметара (пре свега тешких метала) у површинском слоју земљишта (h=20-30cm) уочено је, на већем броју места, да су оне изнад норматива. Резултати анализе квалитета земљишта у близини предметног подручја из 2019. године изложени су у доњој табели.

Табела 1 Одступање параметара на појединим местима која близу обухвата Плана 2019. године

1	ПА-17 Качарево	19-10-0437	Ni, Ba	
		19-10-0724	Ni, Ba	
2	ПА-18 Качарево	19-10-0438	Ni, Ba	C ₁₀ -C ₄₀
		19-10-0725		
3	ПА-18 Јабука	19-10-0432	Ni, Ba	
		19-10-0721	Ni, Ba	C ₁₀ -C ₄₀

*Приказани параметри су прекорачили ГВ из Уредбе о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС, број 30/2018)

Као и на већини испитиваних места на територији Панчева, и у околини предметног подручја је откривен повећан садржај појединих тешких метала. Иако су њихове концентрације (табела 1), више од ГВ, ипак не премашују ремедијационе вредности дефинисане Уредбом. Другим речима, нема значајно загађених локација. Стручњаци сматрају да је повећана концентрација никла типична одлика земљишта овде. Повећано присуство никла у земљишту (као и других тешких метала) настаје због снажног дугорочног антропогеног деловања (пољопривреда, саобраћај, индустрија, термоенергетска постројења и др) на животну средину. Један од закључака истраживача Градског завода за јавно здравље Београд је да се прекорачење норматива може објаснити не само наменом земљишта и антропогеним утицајем, него и саставом и текстуром тла (у коме преовлађују пескови, уз мали садржај органске материје и глине) која условљавају прорачуне норматива (ГВ и РВ) са ниским, „строгим“ вредностима које је „лако“ прекорачити. С обзиром на то да простор који План обухвата, дуго времена служи као пашњак и да није у толикој мери изложен интензивној пољопривредној обради, за претпоставити је да је ту земљиште мање оптерећено тешким металима и угљоводоникима (чије се присуство објашњава употребом пољопривредне и друге механизације).

Загађеност ваздуха и повишен ниво буке може потицати само од интензивног, даноноћног моторизованог саобраћаја на оближњем државном путу IIA реда број 130. Будући да је читав простор добро проветрен, квалитет ваздуха је нешто бољи, а ниво буке нижи. Будући да у близини има ораница и воћњака, квалитет подземних вода је сличан квалитету на другим местима где пољопривредници интензивно обрађују земљу.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Простор за који се приступа изради Планског документа, до сада је плански обађен плановима генералне регулације и то, мањи део простора на његовом западном делу кроз ПГР Целина 4, а већи део (централни и источни) кроз ПГР Целина 11.

Овим Планом потребно је обезбедити јединствене просторно-планске услове за изградњу пословних/производних објеката малих и средњих предузећа као и јединствен начин коришћења и уређења градског грађевинског земљишта уз дефинисање јавних саобраћајних површина са пратећом инфраструктуром.

Овај план треба да створи просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња привредних објеката по савременим стандардима са коришћењем најбоље доступне технике и технологије и уз уважавање и поштовање свих услова заштите животне средине у непосредном и ширем окружењу.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

5.1.1.1. Јавне површине и објекти

Осим објеката комуналне инфраструктурне мреже, у обухваћеном простору нема других јавних садржаја.

5.1.1.2. Комунална инфраструктура

Саобраћајна инфраструктура

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

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

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

За саобраћајни систем овог дела града најважнију улогу и значај имаће деонице главних градских саобраћајница (ДП) којима се одвија највећи обим саобраћаја. У њима су поред коловоза планирани посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај, аутобуске нише уколико се за истима укаже потреба.

На трасу Државног пута прикључује се атарски пут који је планом предвиђен за проширење. У овој саобраћајници планиране су (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бициклистичке стазе. Њихова регулациона ширина ће бити око 22,00м како би се несметано и безбедно одвијао друмски саобраћај и поставила неопходна инфраструктура.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018-др.закон).

Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

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

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

С обзиром да је у питању индустријско - пословна зона, градску водоводну мрежу предвидети искључиво за санитарно снабдевање водом будућих потрошача. За хидрантску и технолошку воду користити алтернативне начине снабдевања водом.

У наредном периоду у складу са развојем Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити у свим постојећим и планираним улицама до крајњих корисника на минимални пречник Ø160.

Примарни прстен и дистрибутивна мрежа водовода унутар зоне обухваћене планом (блокови), ће се прикључити на постојећи магистрални водовод Ø250 или дуж пута за Јабуку и Глогоњ или дуж пута за Скробару тј Качарево.

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

Прикључење водоводне мреже на градски систем водоснабдевања извести према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде ЈКП „Водовод и канализација, Панчево.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно индустријско-пословно-производни карактер тако да ће се поред санитарне отпадне воде испуштати и значајне количине технолошких отпадних вода. Будућа канализација ће се изградити дуж новопланираних улица у радној зони. У профилима будућих улица унутар зоне, планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже.

Прикључење ће да се изврши на «Потамишки колектор» преко будућег главног колектора који ће се изградити дуж Качаревачког пута у складу са техничким могућностима, то јест потребно је остварити максимално могуће дубине примарних колектора, ради лакшег ширења секундарне мреже. Планским документом се оставља могућност изградње препумпне станице ако се техно-економском анализом покаже да је неопходна.

Атмосферска

Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже као и реконструкција постојећих канала Аеродромски и Аеродромски-1, којима ће се у потпуности спојити мелиорациони сливови Тамиша и Надела. Такође се оставља као крајња фаза могућност изградње цевних колектора у уличним профилима као и изградња дренажних система у оквиру уређења радне зоне. Реципијент за зацењене системе ће бити постојећа отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

Електроенергетска инфраструктура

На основу постојећег стања планираће се изградња електроенергетске инфраструктуре која ће задовољити потребе на подручју обухвата Плана.

За предметну индустријско-пословно-производну зону, планирана СН и НН мрежа биће подземна.

Електронска комуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

Потребно је обезбедити приступ свим будућим објектима приводном ТТ канализацијом до постојеће ТТ канализације која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница, односно потребно је капацитете ТТ канализације и ТТ мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија би изградња била планирана.

КДС мрежа

Потребно је испланирати и изградити КДС инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју у складу са Законом и прописима који дефинишу ову област.

Термоенергетска инфраструктура

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

Планирана концепција потрошње топлотне енергије предметног подручја подразумева гасификацију свих потрошача. Из тог разлога планиране су трасе дистрибутивног, средњег и високог притиска.

Снабдевање гасом предметног подручја вршиће се са градског и дистрибутивног гасовода. Подручје обухваћено овим планом, гасом ће се моћи снабдевати из три правца у зависности од потребних количина гаса, притиска и времена изградње односно фазности, и то:

1. Напајање подручја преко новог дистрибутивног гасовода до 4 бара из ГМРС „ФЛОТ“ у Скробари или новог МРС у Северној индустријској зони, што обухвата:
 - прикључни гасовод средњег притиска до 16 бара за РМРС "Скробара" или прикључни гасовод на гасовод за ГМРС „Флот“,
 - нову мерно регулациону станицу (МРС), смештену непосредно поред ГМРС „Флот“ или у делу Северне индустријске зоне,
 - дистрибутивни ПЕ гасовод (ДГМ) од МРС у Скробари до раскрснице Панчево-Качарево-Јабука или од новог МРС у Северној индустријској зони до свих потрошача и увезивање у дистрибутивни гасоводни систем града.
2. Напајање подручја преко нове гасне мреже средњег притиска до 16 бара из ГМРС „Флот“ у Скробари, што обухвата:
 - прикључни гасовод према ГМРС „Флот“ ,
 - нову Мерно регулациону станицу (МРС) у Скробари, смештену непосредно поред ГМРС „Флот“,
 - челични гасовод средњег притиска до 16 бара од ових МРС до свих потрошача у Северној индустријској зони.
3. Напајање подручја преко нове гасне мреже средњег притиска до 16 бара из ГМРС „Леди“ на Јабучком путу, што обухвата:
 - прикључни гасовод према ГМРС „Леди“,
 - нову Мерно регулациону станицу (МРС), смештену непосредно поред ГМРС „Леди“,
 - челични гасовод средњег притиска до 16 бара од нове МРС до свих потрошача у Северној индустријској зони или изградње дистрибутивни ПЕ гасовод (ДГМ) од нове МРС до свих потрошача на овом подручју и увезивање у дистрибутивни гасоводни систем града.

Место и начин прикључења ће се дефинисати условима надлежног предузећа са чијег ће се гасовода снабдевати ово подручје. гасом.

5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

Основни задатак зелених површина у оквиру саобраћајница је да изолује пешачке саобраћајне површине и ткиво радних блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

5.1.2. Површине остале намене

На простору у оквиру обухвата Плана предвиђена је изградња гринфилд индустрије као претежне намене уз могућност градње и других компатибилних намена.

На простору овог Плана није предвиђена изградња стамбених објеката.

Планирана је градња свих врста производних и пословних објеката који спадају у категорију малих и средњих предузећа, односно градња свих врста објеката са наменама које неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

У оквиру површина остале намене, а између различитих производних/пословних објеката поставља се заштитно зеленило. Проценат зеленила се дефинише као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине. Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи, обзиром да комплекс тангира површине са стамбено-пословном зоном. На местима где треба постићи веће заштитне

ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација

5.2. Биланс површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	16 41 53	17.96%
1	Саобраћајнице	12 94 27	14.16%
2	Водне површине	3 47 26	3.80%
II	Остала намена	74 97 87	82.04%
1	Пољопривредно земљиште	74 97 87	82.04%
	Укупна површина грађевинског земљишта	91 39 40	100.00%

5.3. Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

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

5.4. Заштита животне средине

Основни предуслов делотворне заштите животне средине је потпуно комунално-инфраструктурно опремање читавог подручја обухваћеног Планом. На првом месту је неопходно изградити одвојене системе за одвођење употребљених санитарних и технолошких вода, односно атмосферских вода. Употребљене воде је потребно пре упуштања у систем подврћи предtretману до захтеваног квалитета који ће бити дефинисан условима овлашћених установа. Будућим корисницима простора омогућити коришћење земног гаса и/или их средствима из еко фонда подстаћи за значајнију употребу обновљивих извора енергије (сунчеве (фотонапонски панели и соларни колектори), ветра (мали ветрогенератори), Земље (топлотне пумпе), биомасе) и на повећање енергетске ефикасности. Сходно плановима вишег реда на планираном простору улагачима је допуштено да започну делатности, подижу објекте и развијају пројекте за које није нужна интегрисана дозвола и који спадају у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, „Сл. гласник РС”, бр. 114/08). Препорука је да локална самоуправа предност да оним улагачима који су спремни да узајамно планирају и прилагођавају своје пословне пројекте и створе на предметном подручју економске, индустријске и „еколошке“ кластере. Другим речима, да већ у фази планирања имају у виду примену начела индустријске екологије, односно стварање једног сложеног система међусобно умрежених пословних и индустријских процеса који узајамно реагују размењујући нуспроизводе и енергију. На тај начин би на делу простора северне индустријске зоне ницао и развијао се еко-индустријски парк или индустријска еко-корпорација. У њој би технолошки процеси у комплексу били комплементарни и синергетски, и са еколошког и економског аспекта, што би свим улагачима дугорочно смањило укупне трошкове, а повећало економску и еколошку корист.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

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

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 3
У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 3 У ПАНЧЕВУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД