



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО- ПОСЛОВНО- ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-38/2022

Дана: 8 . септембар 2022.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојаџиевски, дипл. инж. арх.

Панчево, септембар 2022.год.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Назив планског документа

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ
СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО- ПОСЛОВНО-
ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 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
Директора	Славе Бојаџиевски, дипл. инж.арх.
Број предмета	05-38/2022
Одговорни урбаниста	Ћурица Доловачки, дипл.просторни планер број лиценце: 201 0660 04
Стручни тим	
архитектура	Славе Бојаџиевски, дипл. инж.арх.
геодезиј	Марко Марић, дипл.инж.геод.
водовод и канализациј	Петар Петровић, дипл.инж.грађ.
саобраћај	Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.
термоенергетик	Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.
електроенергетик	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)
сектор за правне послове	Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

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

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове
урбанизма и управљање путевима

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл. инж.арх.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО- ПОСЛОВНО- ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

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

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

Објекти и површине јавне намене

Јавне површине и објекти

Комунална инфраструктура

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

Зеленило на површинама јавне намене

Површине остале намене

Остале намене са јавним коришћењем

Становање са компатибилним наменама

Пословање са компатибилним наменама

Биланс планиране претежне намене површина

Заштита непокретних културних добара

Заштита природних добара

Заштита животне средине

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

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

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

	8000071789424	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредно регистро
---	---------------	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активан

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

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

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

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	18. 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 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
160-0000000461690-69 160-6000000777642-70 840-0000000954743-18 160-0058500000250-52	
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	Бојанићевски
ЈМБГ	0103981710170
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Виолета
Презиме	Бењовски
ЈМБГ	2506980865019
Чланови надзорног одбора	
1. Име	Татјана
Презиме	Вуксан
ЈМБГ	2804975865028
2. Име	Саша
Презиме	Стојановић
ЈМБГ	1005991860040

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 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		
Неповчани			
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.	
Удео		износ(%)	
		100,000000000000	

Основни капитал друштва			
Новчани			
износ	датум		
Уписан: 1.000,00 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013		



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 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

Ђурица К. Доловачки

дипломирани просторни планер
ЈМБ 3003960860063

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова

Број лиценце

201 0660 04



У Београду,
25. марта 2004 године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

На основу чланова 32 и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС број 129/2007, 83/2014-др.закон, 101/2016-др.закон и 47/2018), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/20, 52/21-др. закон), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС" број 32/2019),чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст и 12/16 и 8/19, 16/19 и 2/21) и Одлуке о Изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословне-производне зоне 2 у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 3/2022) ,приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословне-производне зоне 2 у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 3/2022) потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

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

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Обухват плана се не мења, односно остаје исти, а предмет измене и допуне плана (објекат за дневни боравак деце) је у оквиру постојећег комплекса, као независна и посебна целина у односу на комплекс.

Планом детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословне-производне зоне 2 у Панчеву ("Сл. лист града Панчева" бр. 28/19 и 71/20) је детаљно разрађено грађевинско подручје које је на основу Плана вишег реда, односно, Плана генералне регулације Целина 11 – Комплекси посебне намене у Панчеву, намењено за Greenfield индустријску зону.

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

- Са северне стране, од раскрснице пута Панчево-Качарево и старог Црепајског пута северном страном планиране саобраћајнице бр 23 на делу катастарских парцела бр.9639 и 9635 дефинисане у ПГР- КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ (Целина11) у Панчеву до, железничке пруге Панчево- Кикинда катастарска парцела 13927/1 К.О. Панчево;
- Са источне стране железничком пругом Панчево-Кикинда катастарска парцела 13927/1 К.О. Панчево.

- Са јужне стране, јужном страном планиране саобраћајнице бр. 24 на делу катастарских парцела број 9369 и 13927/1 (железничка пруга Панчево-Кикинда) К.О. Панчево дефинисане у ПГР- КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ (Целина 11) у Панчеву, до њене раскрснице са старим Црепајским путем.
- Са западне стране, западном страном старог Црепајског пута катастарска парцела број 13962 К.О. Панчево, до раскрснице са путем за Панчево-Качарево.
- Површина простора обухваћеног овим Планом **износи око 29,92 Ха.**

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

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

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

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

Грађевинско подручје са претежном наменом површина

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

Простор је намењен индустријско-пословно-производним садржајима.

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

Разлог за израду Измена и допуна плана је дефинисање урбанистичких параметара грађења који се односе на проценат заузетости и стварање планског основа за грађење објекта за боравак деце у оквиру наведене зоне, ради унапређење постојећих и увођење нових садржаја радне зоне, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21).

Циљ израде Измена и допуна Плана је унапређење постојећих и увођење нових садржаја радне зоне, као и преиспитивање урбанистичких параметара који би утицали како на квалитет рада и борава у зони тако и на квалитет самог процеса производње.

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја обухваћеног изменама и допунама плана се не мења у односу на ПГР. Израдом измена и допуна плана ће се углавном задржати садашњи, већ формиран просторни оквир. Изменама и допунама плана је неопходно ускладити и преиспитати постојећа Планска решења из основног Плана.

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите предметног простора при изменама и допунама је задржавање основне намене дефинисане ПГР-ом као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене. Приликом израде Измена и допуна плана мора се водити рачуна степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине.

Објекти и површине за потребе јавних садржаја

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

Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

Саобраћајна инфраструктура

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

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

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

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

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

Канализациона мрежа и објекти

Канализационе мреже на обухваћеном простору је изграђена. Изграђен је "Потамишки" колектор који је прошао кроз цео град до будућег градског постројења за пречишћавање отпадних вода. Траса овог главног колектора ће ићи дуж Јабучког пута. Канализациона мрежа ПЕ Ø250 на овом простору постоји. Прикључак је изведен на "Потамишки" колектор.

Подаци о водним објектима

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

Електроенергетска инфраструктура

Има постојеће електроенергетске инфраструктуре у обухвату Плана.

Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

Има постојеће телекомуникационе инфраструктуре у обухвату Плана.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа.

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

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

Јавно и друго зеленило

На површини обухваћеној овим Планом је играђено грађевинско земљиште остале намене и нема формираних зелених површина.

Површине остале намене

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

Непокретна културна и природна добара

Евидентирана и заштићена културна добра

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

Евидентирана и заштићена природна добра

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

Инжењерско-геолошке карактеристике терена

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

Посматрани терен је генерално раван са изграђеним објектима.

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

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

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

Животна средина

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

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Северна индустријска зона 2 је постала нови производни комплекс друштвено-економског развоја града Панчева, односно генератор привредног раста који се базира на производњи роба и услуга које се могу организовати на простору Предвиђеном за Гринфилд индустрију.

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

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

Општи циљ је унапређење постојећих и увођење нових садржаја радне зоне који би утицали како на квалитет рада и боравак запослених у зони, тако и на квалитет самог процеса производње.

1. Да би се ово постигло потребно је предвидети увођење нових садржаја у свакодневни рад којим би се надоградио јавни и приватни интерес у радној зони „Северна зона 2“, за све њене кориснике.

У току планирања почетка рада тј. индустријске производње, подносилац иницијативе размотрио је могућност отварања Објекта за дневни боравак деце запослених радника узраста од 1 до 13 година. У оквиру планираног објекта налазиле би се и креативне радионице за децу запослених основно-школског узраста. Анализа је показала да би увођење оваквог садржаја трајно решило проблеме запослених и мотивисало их на рад. Намера је да се процесом пре-парцелације на постојећој парцели формира нова засебна парцела за Објект за дневни боравак деце. Омогућавањем услова за пројектовање и изградњу Објекта за дневни боравак деце при правном лицу, подносиоцу иницијативе, испунио би се и услов јавног интереса за локалну заједницу у области збрињавања и васпитавања деце. Ново саграђени објект био би пројектован по најсавременијим стандардима у предметној области, поштујући принципе заштите животне средине, здравља и безбедности на раду уз поштовање свих Закона и Правилника.

У даљем тексту је дат детаљнији опис Објекта за дневни боравак деце.

Постојећа планска документација не предвиђа ни оперативни ни формално-правно ову врсту објекта у постојећем обухвату Плана, у индустријској тј. производној зони, па је потребно извршити корекције у складу са налозима стручњака који би извршили урбанистичку разраду простора, како би измењени ПДР омогућио изградњу овакве врсте објекта и даљи привредни и социјални развој предметне зоне.

Анализом параметара постојећег ПДР-а и планова рада и развоја предузећа, подносилац иницијативе предлаже да се постојећи проценат заузетости земљишта повећа на 75%. Тим процентом омогућила би се већа ефикасност у производњи и планирано повећање капацитета изградњом на постојећој парцели. Овим предлогом не угрожавају се други урбанистички, еколошки и безбедносни параметри па је логично подстаћи инвестиционе процесе у зони повећањем на предложени ниво заузетости.

Закључак: Ова иницијатива предлаже унапређење планирања и рада радне зоне „Северна зона 2“ у Панчеву.

Да би се постигла сврха измене потребно је:

1. Проширити постојеће намене земљишта у складу са плановима за проширење садржаја и услуга инвеститора у предметној зони.
2. Повећати проценат заузетости земљишта под објектима.

Објекти

ЗОНА ОБЈЕКТА ЗА ДНЕВНИ БОРАВАК ДЕЦЕ

ЛОКАЦИЈА

Објекта за дневни боравак деце ће се налазити у Ратарској улици 142 у Панчеву, на парцели која се формира од дела постојеће парцеле на којој је лоциран производни погон инвеститора. Нова парцела налазиће се на површини од око 5.000 мкв. Парцела ће бити формирана пре уласка пројектанта у посао. Овај процес је обавеза инвеститора.

Планирани објект је спратности П (приземан), слободностојећи на новој парцели. Захтев Инвеститора је да објект у свему прати већ постојеће и пројектоване објекте идентичне намене на локацијама које користи инвеститор. При изради документације потребно је узети у обзир и све важеће Законе и Правилнике Републике Србије који се односе на дату област, укључујући:

1. Закон о планирању и изградњи

2. Закон о заштити од пожара

3. Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе и др.

Укупна планирана бруто површина објекта је од 950 до 1100 м² у зависности од примене стандарда и договора коначног распореда просторија са Инвеститором.

ФУНКЦИЈА

Пошто ће се објекат користити за дневни смештај деце различитог узраста потребно је извршити правилну орјентацију објекта у простору те обезбедити довољан број сунчаних сати и дневног светла током борава деце.

У објекту се осим пријемног и информативног дела на главном улазу, намењеног деци и родитељима, налазе још:

1. Две собе за боравак деце и три мулти-функционалне креативне радионице за децу старијих узрастних група (узраст основне школе, до 15 год), две собе су предвиђене за боравак деце узраста 3-7 година и једна соба намењена за децу јасленог узраста;
2. Соба за састанке;
3. Канцеларија;
4. Соба за доктора и изолацију;
5. Кухиња дистрибутивног типа;
6. Просторија за прање посуђа;
7. Трпезарија;
8. Хол;
9. Оставе;
10. Тоалети;
11. Тоалет за инвалиде
12. Техничка и сервер соба
13. Гардероба и тоалети за особље, вешерница

Објекат за дневни смештај деце је потребно поделити на функционалне целине које би биле у стању да врше активности са децом што је могуће независније, како би нпр у случају настанка епидемије било спречено физичко мешање група.

У складу са важећим стандардима пројектовања распоред основних просторија за рад би укључио:

- Собе (креативне радионице) за ван-наставни боравак старије деце (основношколског узраста, до 15 год) мулти-функционалне, и намењене за до 25 деце;
- Собе (2) за боравак деце од 3-7 год намењене за до 20 деце;
- Соба за боравак деце јаслене групе намењена за до 10 деце.

Планиран укупан максималан број деце која могу боравити у објекту: 75

Све поменуте просторије осветљене дневним светлом, према стандарду.

Објекат ће у складу са Правилником поседовати одговарајући простор за пружање медицинске подршке и собу за изолацију.

Све собе и просторије у објекту за Дневни боравак деце пројектовати у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе.

КОНСТРУКЦИЈА, СТОЛАРИЈА И ФАСАДА

Треба предвидети изградњу конструкције објекта од чврстог материјала, на бетонским темељним тракама. Сама конструкција објекта од армирано-бетонских елемената (стубови, греде, плоча). Зидове зидати клима блоком, са постављеном одговарајућом термо изолацијом. Фасада малтерисана, са постављањем декоративних фасадних елемената у делу око главног улаза и ауле униформно према осталим објектима инвеститора а исте намене. Столарија алуминијумска, високог квалитета. Обрада фасаде, боје фасаде и столарије, по захтеву и у бојама које одреди инвеститор.

КУХИЊА

Кухињу објекта пројектовати као искључиво дистрибутивну. Инвеститор је обезбедио доставу obroка сертификованог квалитета из кантине суседног производног погона.

СИСТЕМ ГРЕЈАЊА, ХЛАЂЕЊА И ВЕНТИЛАЦИЈЕ

Грејање објекта вршити уз помоћ гасног котла и развода топле воде системом подног грејања. Алтернативно, Инвеститор оставља могућност растеређења дела утrophка гаса увођењем иновативних решења у виду кровних соларних панела и/или топлотне пумпе.

Централним системом вентилације биле би обухваћене све значајније просторије у објекту (дечије собе, креативне радионице, трпезарија и сл.) како би се одржао оптималан квалитет ваздуха у складу са Правилником и важећим нормама.

Приликом планирања опреме треба узети у обзир опрему коју Инвеститор већ користи у оквиру производног погона, ради оптимизације процеса одржавања. Алтернативно могуће је користити опрему истог или бољег квалитета.

СИСТЕМ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Систем снабдевања електричном енергијом потребно је пројектовати у складу са неопходним капацитетима и у складу са стандардима и Локацијским условима издатим од ималаца јавних овлашћења.

Приликом планирања опреме треба узети у обзир опрему коју Инвеститор већ користи у оквиру производног погона, ради оптимизације процеса одржавања. Алтернативно могуће је користити опрему истог или бољег квалитета.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Предметни објекат гради се као слободностојећи, на засебно формираној парцели, па је потребно обезбедити нов прикључак на постојећу спољну водоводно-канализациону мрежу у складу са Локацијским условима носилаца јавних овлашћења.

У прорачун капацитета укључити и потребе хидрантске мреже објекта.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ и ОБЈЕКТУ

Спољни приступ парцели планирати из три правца, и то:

- Фронтално, из улице Ратарске директно ка главном улазу у објекат, колским путем, са окретницом за ПП возило.
- Бочно, са северне стране, са постојећег паркинга Броседоо, пешачком стазом.
- Комуникацијом са суседне парцеле у залеђу (КП685) која такође припада Инвеститору ради доставе obroка из кантине производног погона.

Алтернативно, по потреби може се користити и приступ:

- Бочно, од ново-изграђене саобраћајнице са јужне стране, уколико се током пројектовања укаже потреба.

Уколико је могуће, искористити постојеће паркинг капацитете Инвеститора на прилазу новој, предметној парцели.

У Нацрту плана ће се дати детаљне координате саобраћајног прикључка.

СПОЉАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ

Потребно је простор уредити као пријатан и безбедан за боравак и игру деце. Услед појачаног сезонског ветра (кошаве) потребно је испланирати адекватну заштиту партера. Простор ће бити ограђен и оплемењен игралиштем и играчкама за децу одговарајућег узраста.

ОСТАЛИ СИСТЕМИ

Систем детекције и дојаве пожара у објекту биће повезан са мониторинг центром производног погона у власништву инвеститора и покриваће читав објекат у складу са Законом.

Предвидети и системе физичко – техничке заштите објекта и лица у њему и то кроз пројектовање система видео назора и 24 х контроле уласка свих лица у посед и сам објекат.

Зеленило на површинама јавне намене

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

Површине остале намене

На предметном подручју се планира да преовладава земљиште остале намене.

Биланс површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површин	%
I	Јавна намена	6 22 4	20.80%
1	Саобраћајнице	6 22 4	20.80%
II	Остала намена	23 70 3	79.20%
	Укупна површина грађевинског земљишта	29 92 7	100.00%

Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

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

Архитектонско - урбанистички услови

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

Заштита природних добара

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

Заштита животне средине

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

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

предузећа и операторе постројења да врше примарну селекцију и сепарацију отпада на месту настанка. На исти начин Град Панчево треба да мотивише власнике предузећа да улажу у производњу енергије из обновљивих извора, односно коришћење обновљивих извора енергије.

Базне станице мобилне телефоније могу бити постављене

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ
ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ
ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 2 У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

