



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

---

# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО- ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-22/2023  
Дана: октобар 2023.год.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

**Славе Бојаџијевски**, дипл.инж.арх.

Панчево, октобар 2023.год.

---

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

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-  
ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 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

**05-22/2023**

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.**

**електроенергетика**

**Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.**

**услови и сагласности**

**Вера Марковић, дипл.пр.планер**

**животна средина**

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

**служба за правне послове**

**Милан Балчин, дипл.правник**

**Техничка подршка**

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

**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 Бојаџијевиќ, 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**

##### **3.3. 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 Измена и допуна плана на животну средину

	 8000062673640	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 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

<b>Подаци од значаја за правни промет</b>	
<b>Текући рачуни</b>	
	160-0000000461690-69 160-0058500000250-52 840-00000000954743-18
<b>Контакт подаци</b>	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

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

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

<b>Чланови / Сувласници</b>	
<b>Подаци о члану</b>	
Пословно име	Град Панчево

Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 2 од 3

Регистарски / Матични број	08006911	
<b>Подаци о капиталу</b>		
<b>Новчани</b>		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	
<b>Неновчани</b>		
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.
Сувласништво удела од		износ(%) 100,000000000000

<b>Основни капитал друштва</b>		
<b>Новчани</b>		
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**

### **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ 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, 52/21 и 62/23), 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 Измена и допуна Плана детаљне регулације северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 5/23), приступило се изради

## ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

### - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

#### УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Измена и допуна Плана детаљне регулације северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву** ("Службени лист града Панчева" број 5/23), а 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.

Предмет измена и допуна плана је простор комплекса "ZF Serbia" доо.

У оквиру овог комплекса планира се **изградња објекта предшколске установе**. Објекат ће бити на располагању породицама запослених у овом комплексу чија ће деца тако на одговарајући начин бити збринута у време које родитељи проводе на радном месту.

Такође, у комплексу је основним планом био прописан одговарајући **број паркинг места** који је, у складу са досадашњом изградњом комплекса остварен, али се показало да није искоришћен у потпуности. Томе су допринели нови трендови у начину рада где део запослених ради од куће а они који долазе на посао користе градски аутобуски превоз чија траса пролази у непосредној близини. Осим тога, рад је организован у три смене тако да је смањен број потребних паркинг места у једном моменту.

#### 1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Измене и допуне Плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

Граница обухвата Измена и допуна плана је дефинисана са северне стране северном границом постојеће катастарске парцеле број 18444 КО Панчево. Са источне стране је дефинисана источном границом постојеће катастарске парцеле број 18444 КО Панчево.

Са јужне стране је дефинисана делом јужне границе постојеће катастарске парцеле број 9416/30 КО Панчево (улица 7.Нова) док је са западне стране дефинисана западном границом постојеће катастарске парцеле 18444 КО Панчево.

Оквирна површина обухвата Измена и допуна плана је око 38,2 ha.

Коначна граница обухвата планског подручја ће бити дефинисана приликом израде нацрта планског документа.

Попис катастарских парцела у оквиру обухвата Измена и допуна плана детаљне регулације: 18444, 9416/15, 9416/26 и 9416/30 КО Панчево.

## 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. Постојећа претежна намена површина

На предметном подручју се изграђен део комплекса "ZF Serbia" доо. Према потребама ће се градити и остале фазе до попуне капацитета дефинисаних планом.

Изграђени објекти су индустријско-пословно-производне намене, а остварене су и комуникационе и манипулативне (пешачке, колске, паркинг површине) као и зелене површине.

##### 3.1.1. Површине јавне намене

##### **Објекти и површине за јавне потребе**

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

##### **Комунална инфраструктурна мрежа**

##### Саобраћајна инфраструктура

У обухвату планског подручја основног Плана налази се деоница трасе Државног пута II А реда број 130 као контактном подручје (добijена сагласност ЈП „Путеви Србије“), Улица 7. Нова са јужне стране и Ул.Стари Црепајски пут са источне стране обухвата Плана.

Предметни комплекс "ZF" своју саобраћајну повезаност остварује са Улице 7. Нова која има изграђен савремени коловозни застор у ширини од 7,0м и пратећу инфраструктуру.

##### Водопривредна инфраструктура

##### *Водоводна мрежа и објекти*

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

Са северне стране путем 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). Дуж Јабучког пута од Панчева до „бустер“ станице (кружни ток за Качарево и Јабуку) постоје два примарно дистрибутивна водовода (Ø110 и Ø160) и један магистрални Ø400. Дуж улице 7. Нове (Олимпијских победника) постоји примарно дистрибутивни водовод Ø160.

##### *Канализациона мрежа и објекти*

Дуж Јабучког пута постоји само главни „Потамишки колектор" Ø500, док је у Ул. 7. Новој изграђена секундарна канализација Ø315 која је прикључена на «Потамишки колектор».

##### *Атмосферска*

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 Аеродромски1

- с) Аеродромски 1Ц, од кт 0+000 - кт 0+595, улива се у канал Аеродромски 1
  - д) Аеродромски 1Д, од кт 0+000 - кт 0+475, улива се у канал Аеродромски 1
  - е) Аеродромски 1Е, од кт 0+000 - кт 0+385, улива се у канал Аеродромски 1
- Наведени канали се уливају у водоток Надел који представља главни реципијент.

#### Електроенергетска инфраструктура

Трасе далековода:

- 1 110кV бр. 1109 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2,
  - 2 110кV бр. 1153 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2,
- који су у власништву АД „Електромрежа Србије“, налазе се у близини границе обухвата предметног Плана. Према Плану развоја преносног система за период од 2016. до 2025. године и Плану инвестиција, у непосредној близини и унутар граница обухвата предметног Плана, није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву АД „Електромрежа Србије“.
- Део подручја (локација) на коју се односи измена плана, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20кV/кV „Панчево 3“ и 110/20кV/кV „Качарево“. Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже, постојеће 0,4кV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4кV/кV.

#### *Телекомуникациона инфраструктура*

На предметном подручју постоји изграђена ТК инфраструктура.

#### *КДС мрежа*

На предметном подручју нема изграђене КДС инфраструктуре.

#### Термоенергетска инфраструктура

У самом обухвату плана нема траса магистралне термоенергетске инфраструктуре и објеката.

Изван обухвата, у ширем контактном подручју, на североистоку, пролази траса разделног гасовода високог притиска РГ-04-07 Батајница – Панчево.

Паралелно са овим гасоводом води се и нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) - „Јадрански нафтовод“, којим се допрема нафта у РНП Панчево.

Такође, на основу ПППН Система продуктовода кроз Србију у непосредној близини овог коридора, се планира изградња продуктовода Панчево – Нови Сад.

#### Јавно и друго зеленило

У оквиру саобраћајница готово и да нема дрвенасте вегетације. Доминира травнати неуређени застор.

### **3.1.2. Површине остале намене**

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

### **3.2. Заштита културних и природних добара**

#### **3.2.1. Евидентирана и заштићена културна добра**

На предметној локацији, осим археолошких локалитета, нема евидентираних споменика културе, заштићених амбијенталних целина као ни објеката који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра.

### 3.2.2. Евидентирана и заштићена природна добра

На територији коју обухвата План детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву нема регистрованих просторних целина од значаја за очување биолошке и геолошке разноврсности. Близу подручја северне зоне, са западне стране, протиче река Тамиш која, са својим приобалним појасом, представља еколошки коридор од међународног значаја. Са друге, источне стране, на нешто већем растојању је река Надела која са приобаљем чини еколошки коридор од локалног значаја.

### 3.3. 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. Град Панчево и његов Секретаријат за заштиту животне средине већ више година систематски прати квалитет земљишта на читавој територији града Панчева преко овлашћене стручне установе. У 2022. години је то био Институт заштите на раду а. д. Нови Сад из Новог Сада. 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=20-30 cm) уочено је, на већем броју места, да су оне изнад норматива. Резултати анализе квалитета земљишта у близини предметног подручја из 2022. године изложени су у доњој табели.

Табела 1 Одступање параметара на појединим местима која близу обухвата Плана 2022. године

1	ММ 28, ПА-16 Институт Тамиш, пољопривредно земљиште	Cu,Ni
2	ММ 15, ПА-18 Јабука, пољопривредно земљиште, детелина	/
3	ММ 16 ПА-24 Јабука - Панчево, пашњак	/

\*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 на једном мерном месту 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 атропогеног деловања (пољопривреда, саобраћај, индустрија, термоенергетска постројења и др) на животну средину. Треба додати 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 је простор који План обухвата, дуго времена служио као пашњак и није у толикој мери био 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

Измена и допуна плана односи се на простор комплекса "ZF Serbia" доо.

Један део комплекса је изграђен у складу са важећим планом и праћењем његовог рада, дошло је до потребе за одређеним корекцијама.

Тако се указала потреба да се у оквиру комплекса изгради **објекат предшколске установе** у којем би деца запослених могла на одговарајући начин да буду збринута у току трајања радног времена њихових родитеља.

На графичком прилогу је приказана зона у оквиру које је планирана изградња објекта предшколске установе али ће се његов тачан габарит и положај да се одреди у даљој разради.

Објекат се планира за 12-16 вртићких група (180-250 деце) тј. као "Тип А". Пројекат објекта мора увек бити усклађен са "Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе" ("Службени гласник РС – Просветни гласник" број 1/2019) и другим важећим стандардима и прописима који регулишу ову област. Осим самог објекта, неопходно је да се обезбеди одговарајућа површина дечјег игралишта, зеленила, комуникативних и манипулативних површина.

Након коришћења до сада изграђеног дела комплекса "ZF Serbia" доо, показало се да остварен **паркинг простор** није у потпуности искоришћен с обзиром да је рад органозован у три смене (што смањује број једновремено паркираних возила), да део запослених користи градски аутобуски превоз а део ради од куће.

Због наведених околности је потребно размотрити могућност корекције потребног броја паркинг места које треба остварити у комплексу.

#### 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**

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

##### **Комунална инфраструктурна мрежа**

##### Саобраћајна инфраструктура

За задовољење саобраћајних потреба индустријско-пословно-производне зоне и комплекса „ZF“ постоји саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система.

У оквиру планираних регулационих ширина уличних коридора све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: коловозне површине, пешачке и бициклистичке стазе, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

За саобраћајни систем овог дела града и ове зоне најважнију улогу и значај има главна градска саобраћајница (ДПИА130) којом се одвија највећи обим саобраћаја, а на коју се прикључује преко 7. Нове и Старог Црепајског пута третирана зона и комплекс „ZF“. Раскрснице Улица 7. Нова и Старог Црепајског пута са ДПИА130 дефинисане су важећим планским документима и имају сагласност ЈП „Путеви Србије“.

У регулацији 7. Нова неопходно је изградити све недостајуће саобраћајне површине и инфраструктуру. Са ове саобраћајнице могуће је, поред постојећих, изградити и нове саобраћајне прикључке за улазак у комплекс „ZF“. За потребе нове предшколске установе у комплексу, предвидети засебан колски прикључак, приступне манипулативне површине



до улаза у објект и око објекта (за кориснике, запослене и економски улаз) као и најближу пешачку комуникацију од објекта предшколске установе до паркинг места предвиђених за запослене/родитеље деце.

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

Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

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

### Водопривредна инфраструктура

#### Водоводна мрежа и објекти

С обзиром да је у питању индустријско-пословно-производна 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 дуж Јабучког пута, и пута за Скробару, као и на примарно дистрибутивну водоводну мрежу у Ул. 7. Новој (Олимпијских победника). У свим будућим новопроектованим улицама ће се формирати дистрибутивни развод одговарајућег пречника у односу на планирану намену али не мањи од Ø160.

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

#### Канализациона мрежа и објекти

Дуж Јабучког пута постоји само главни „Потамишки колектор“ Ø500, док је у Ул. 7. Новој изграђена секундарна канализација Ø315 која је прикључена на Потамишки колектор. 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.

Планира се секундарна канализација дуж Јабучког пута и његовог прикључења на градску фекалну канализацију то јест на „Потамишки колектор“.

Будућу недостајућу секундарну канализацију повезати са „Потамишким“ колектором у складу са техничким могућностима, то јест остварити максимално могуће дубине примарних колектора, ради лакшег ширења секундарне мреже.

У профилима будућих улица унутар зоне, планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже који ће се прикључити или на „Потамишки колектор“ или на постојећу секундарну канализацију у Ул. 7. Новој Ø315.

#### Атмосферска

У будућој индустријско-пословно-производној зони не постоји изграђена цевна атмосферска канализација.

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 и дренажних система у оквиру уређења радне зоне. Реципијент за зацењене системе ће бити постојећа отворена каналска мрежа и канал Аеродромски-1. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

## Електроенергетска инфраструктура

За планиране садржаје изградиће се одговарајућа електроенергетска мрежа.

### *Телекомуникациона инфраструктура*

У складу са планом развоја телекомуникационе (ТК) мреже Телекома Србија а.д., урађено је Идејно техничко решење ТК мреже за предметно подручје.

За планиране садржаје изградиће се одговарајућа електронска комуникациона мрежа.

### *КДС мрежа*

Потребно је испланирати и изградити КДС инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју у складу са законима 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 индустријској зони. На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих потенцијалних корисника гаса. Оријентациона потребна количина гаса за ово подручје је цца. 3.500Нм<sup>3</sup>/х. 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 (након редукције у МРС), средњег (након редукције у ГМРС) и високог притиска (до ГМРС „Green field 1“).

## Зеленило на површинама јавне намене

Основни задатак зелених површина у оквиру саобраћајница је да изолира пешачке саобраћајне површине од блокова радних садржаја и од утицаја колског саобраћаја, да 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.

### **5.1.1. Површине остале намене**

На простору обухвата Измена и допуна плана, налази се комплекс "ZF Serbia" доо који припада осталим наменама.

У оквиру овог комплекса планирани су садржаји у складу са важећом планском документацијом и потребама предузећа, тј. индустријско-пословно-производне и компатибилне намене.

Сада се планира изградња и објекта предшколске установе која ће збринути децу запослених у току њиховог радног времена, у свему према условима и стандардима за ову врсту објеката.

### **5.2. Биланс површина грађевинског земљишта**

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>I</b>	<b>Јавна намена</b>	<b>2 16 46</b>	<b>5.67%</b>
1	Саобраћајнице	2 15 78	5.65%
2	Комунална зона	0 00 68	0.02%
<b>II</b>	<b>Остала намена</b>	<b>36 01 54</b>	<b>94.33%</b>
1	Радно - пословна зона	36 01 54	94.33%
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>38 18 00</b>	<b>100.00%</b>

### 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

Да би заштита животне средине била делотворна нужно је претходно прикључење планираног објекта вртића/предшколске установе на постојеће инфраструктурне системе: гасну мрежу или фабрички систем централног грејања, односно топловод и одвојени систем одвођења атмосферских и употребљених вода.

У оквиру комплекса вртића је потребно обезбедити простор и припремити услове за смештај опреме за прикупљање, разврставање и привремено чување различитих врста отпада (комуналног, амбалажног, органског, као и рециклабилних материјала) сходно закону и другим прописима којима је уређено управљање секундарним сировинама, опасним и другим отпадом. Да би надлежно комунално предузеће несметано односило комунални и други отпад из вртића нужно је да пут до посуда са комуналним отпадом буде од тврде подлоге и проходан у свим временским условима. Контејнере поставити на чврстој подлози (бетон, асфалт, камен, опека и сл), ради олакшаног пражњења, манипулисања и прања. Окружити их живом или дашчаном оградом да би се спречило расипање отпада и онемогућио приступ деци и животињама.

Ограничити саобраћај моторних возила у комплексу вртића на онај која служи само снабдевању ове установе и одношењу отпада. Околина вртића треба да буде обogaћена зеленилом, које, између осталог, може снизити ниво комуналне буке када су деца на отвореном

## 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Изградњом предшколске установе у оквиру комплекса "ZF Serbia" доо, запосленима ће бити на располагању одговарајући објекат за бригу о деци током њиховог радног времена, што ће позитивно утицати како на квалитет рада и боравка у зони тако и на квалитет самог процеса производње.

Стварањем услова за изградњу објекта за боравак деце при правном лицу (подносиоцу иницијативе), испунио би се и услов јавног интереса за локалну заједницу у области збрињавања и васпитања деце.

Овај објекат пројектовати и извести у складу са најсавременијим прописима и стандардима за ову врсту намене.

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

### **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

### **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД