



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број : I-181/6-26

Датум:

ЕС

ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Карађорђева 4

Панчево

24. 07. 2026

Предмет: Претходни услови за израду Плана детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву

Вашим Захтевом број 05-57/2025 од 05.12.2025. године, у име инвеститора Града Панчево, Панчево, Трг краља Петра I 2-4 (ПИБ 101049012, МБ 08331537), траже се претходни услови за израду Плана детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву.

Предмет је у писарници ЈВП Воде Војводине запримљен под бројем I-181/1-26 од 05.01.2026. године.

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву, број 004294566 2025 08725 001 000 060 107 од 30.10.2025. године (Службени лист града Панчево, број 22/2025)
- Извештај о обављеном раном јавном увиду у Елаборат Плана детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву, број 59787 2025 и број 004885433 2025 од 25.12.2025. године, Комисија за планове града Панчево
- План детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву - Елаборат за рани јавни увид, број 05-57/2025 из новембра 2025. године

Документација прибављена током обраде предмета:

- Мишљење број 93/26 од 15.01.2026. године и допуна мишљења број 429/26 од 13.02.2026. године, ВПД Тамиш Дунав ДОО Панчево
- Мишљење од 21.01.2026. године и од 08.06.2026. године, Служба за мелиорације
- Мишљење од 23.01.2026. године, Служба за заштиту вода
- Мишљење од 12.06.2026. године, Служба за имовину

Планом детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву је обухваћена површина дела катастарке општине Панчево у северном делу градског грађевинског земљишта, на улазном правцу у град и то: источно од државног пута IIА реда број 131 (Јабучки пут), јужно и западно од државног пута IIА реда број 130 (пут ка Качареву), док је са северне стране граница по траси некатегорисаног пута који је планиран за проширење (на к.п. бр. 9284, 9282 и 13955 к.о. Панчево).

Оквирна површина обухвата је око 90 ha.

Коначна граница обухвата Плана ће бити дефинисана нацртом планског документа.

Мањи део обухваћене површине уз западну границу обухвата Плана је обрађен кроз План генералне регулације Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево (Службени лист града Панчево, број 8/14 и 21/23), а остали део обухваћене површине је обрађен кроз План генералне регулације Целина 11 – комплекси посебне намене у Панчеву (Службени лист града Панчево, број 35/12, 10/14-исправка, 3/21

и 7/23).

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изградњи нових индустријских капацитета мора бити у складу са поштовањем и очувањем радне и животне средине и коришћењем најбоље доступне технике и технологије.

Планом је потребно створити услове да се простор инфраструктурно опреми и омогући изградња привредних објеката по савременим стандардима.

Циљ израде Плана је стварање услова да Северна индустријска зона 3 постане нови производни комплекс друштвено-економског развоја града Панчева, односно генератор привредног раста који се базира на производњи 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 изградња свих врста производних и пословних објеката који спадају у категорију малих и средњих предузеће, односно градња свих врста објеката са наменама које неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

Планираће се саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система предметног простора.

С обзиром да је у питању индустријско – пословна зона, предвиђа се изградња јавне водоводне мреже искључиво за санитарно снабдевање водом будућих потрошача, док се за хидрантску и технолошку воду предвиђа алтернативни начин снабдевања водом.

Канализациона мрежа се планира по принципу сепаратне канализације. За одвођење санитарних и технолошких отпадних вода се предвиђа изградња јавне канализације отпадних вода, усмерене на Потамишки колектор. За одвођење атмосферских вода се предвиђа изградња атмосферске канализације (отворена каналска мрежа и цевни колектори), усмерене ка каналу Аеродромски.

При изради Плана детаљне регулације Северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву, уважити следеће услове:

1. Планску документацију израдити у складу са планском документацијом вишег реда, важећим прописима и нормативима за планска решења и обезбедити поштовање прописа који регулишу потпуну заштиту водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и општим концептом снабдевања водом, канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града Панчево.

Закони и подзаконска акта:

- Уредба о утврђивању Плана управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године (Службени гласник РС, број 33/2023)
- Закон о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон)
- Закон о јавној својини (Службени гласник РС, број 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закон, 108/16, 113/17, 95/2018, 153/20 и 94/24)
- Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС, број 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон)
- Закон о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 109/25)
- Уредба о класификацији вода (Службени гласник РС, број 5/68)
- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр 50/12)
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16)
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 24/14)

- Уредба о критеријумима за одређивање најбољих доступних техника, за примену стандарда квалитета, као и за одређивање граничних вредности емисије у интегрисаној дозволи (Службени гласник РС, број 84/05).
- 1.1. Планским уређењем простора уважити чланове од 4. до 23. Закона о водама, којима се одређује појам, управљање и намена водног добра (воде и водно земљиште) и водних објеката и поштовати забране и ограничења из члана 133. и обавезе из члана 134. истог закона.
- 2. При изради планске документације, уважити податке о водним објектима на предметном простору:
 Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав. Предметним Планом је обухваћен мелиорациони канал Аеродромски (к.п. бр. 13926 к.о. Панчево), деоница од km 0+500 (пропуст испод државног пута IIA реда број 130) до km 2+620, који припада хидромелиорационом систему (ХМС) Панчевачки, чији реципијент је водоток Надела.
 Изван обухвата Плана, уз део северне границе обухвата, је мелиорациони канал Суви Јарак (к.п. бр. 13953 к.о. Панчево), деоница од km 2+535 до km 3+069, који припада ХМС Јабучки, чији реципијент је река Тамиш.
- 2.1. Мелиорациони канал Аеродромски се налази на к.п. бр. 13926 к.о. Панчево, која је у катастру непокретности уписана као јавна својина Аутономне покрајине Војводина, по култури канал.
 Мелиорациони канал Аеродромски се улива у водоток Надела, на стационачи km 28+550, изван обухвата предметног Плана.
 Предметним Планом постојеће пољопривредно земљиште постаје градско грађевинско земљиште намењено индустријско – пословној зони. Тиме деоница канала Аеродромски од km 0+500 до km 2+620 у потпуности губи своју основну функцију одводњавања пољопривредног земљишта и добија функцију одвођење атмосферских вода са простора планиране индустријско-пословно-производне зоне, која би требало да је у надлежности града Панчево.
 У сливу канала Аеродромски се налази канал Аеродромски 1, који није обухваћен предметним Планом. Канал Аеродромски 1 се улива у канал Аеродромски, на стационачи km 0+424, нема своју парцелу и није више у функцији одводњавања пољопривредног земљишта. Канал Аеродромски 1 је у функцији одвођења атмосферских вода са Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, лоциране јужно од државног пута IIA реда број 130 (пут ка Качареву).
- 2.1.1. ЈВП Воде Војводине је сагласно да предметни део канала Аеродромски која је изгубила мелиорациону функцију, односно није више у функцији обављања водне делатности, промени намену и да пређе у надлежност јединице локалне самоуправе. Сматрамо да нема сметњи да деоница канала Аеродромски од km 0+500 до km 2+620 постане део система одвођења атмосферских вода, с обзиром на то да је одредбама Закона о јавној својини прописано да се на комуналним мрежама успоставља право јавне својине јединице локалне самоуправе.
- 2.1.2. Након усвајања предметног Плана и формирања парцеле на којој ће се налазити канал атмосферске канализације, потребно је да надлежни орган јединице локалне самоуправе иницира код надлежног органа Аутономне покрајине Војводине пренос права својине.
- 2.2. Будући систем атмосферске канализације подручја обухваћеног Планом мора да буде у складу са капацитетом канала Аеродромски, односно условом да у профили канала Аеродромски на стационачи km 0+500, као и у профили канала Аеродромски 1 на стационачи km 0+424 (улив у канал Аеродромски), ниво воде неће прелазити коту 74,00 mnm (максимални ниво у водотоку Надела у профили улива канала Аеродромски).
- 2.3. Док не дође до преноса права својине којим предметна деоница канала Аеродромски постаје део атмосферске канализације, канал Аеродромски је мелиорациони канал за који важе одредбе Закона о водама.
- 3. За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала, уважити следеће:
- 3.1. Планским решењем се не сме угрозити слободан протикајући профил

- мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина канала.
- 3.2. Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас) ширине од најмање 5,0 m од канала, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте.
У овом заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање оgrade, депонување материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.
- 3.3. Укрштање и паралелно вођење подземних инсталација са каналом:
- 3.3.1. Укрштање подземне инсталације са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5,0 m од ивице постојећег моста/пропуста, односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0 m.
- 3.3.2. Паралелно вођење подземне инсталације са каналом планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса) према услову 3.2.
Подземне инсталације поставити најмање 1,0 m испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање канала.
- 3.4. Саобраћајне површине планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса) према услову 3.2.
Уколико је потребна саобраћајна комуникација - повезивање, леве и десне обале канала, планирати изградњу мостова/пропуста.
- 3.5. Реципијент и изливна грађевина:
Планирати упуштање атмосферске воде, претходно ослобођене муља, вегетације, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, у мелиорационе канале уз услов да се поштују хидролошко-хидрауличке карактеристике (капацитет) реципијента, да се обезбеди функционалност хидромелиорационог система, одржавање водних објеката и сигурност од преливања по околном терену.
Изливну грађевину за испуст атмосферских вода у реципијент, планирати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију воде и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања воде. Изливна грађевина не сме да умањује протицајни профил канала.
На месту излива, планирати осигурање реципијента од ерозије, облагањем каменом или бетонским елементима, најмање 3,0 m узводно и низводно од места излива.
Изливна грађевина мора бити на растојању најмање 5,0 m од пропуста/моста.
4. За све планиране активности предвидети адекватна техничка решења која ће обезбедити поуздан рад и заштиту површинских и подземних вода од евентуалних загађења и непроменљивост постојећег режима вода.
- 4.1. За индустријска постројења применити најбоље доступне технике (БАТ) према критеријумима датим у оквиру Уредбе о критеријумима за одређивање најбољих доступних техника, за примену стандарда квалитета, као и за одређивање граничних вредности емисије у интегрисаној дозволи тј. препоруке дефинисане БРЕФ документима.
5. Забрањено је у водотоке, мелиорационе канале и друге површинске воде испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода, односно да концентрација појединих загађујућих материја у ефлуенту омогући одржавање минимално доброг еколошког статуса/потенцијала квалитета реципијента, не наруши његов самопречишћавајући потенцијал на основу Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.
Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање. Садржај приоритетних и приоритетних хазардних материја у реципијенту не сме да одступи од стандарда квалитета животне средине према

- Уредби о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.
- 5.1. Достизање граничних вредности емисије загађујућих материја не може да се врши путем разблажења, према члану 5. Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
6. Забрањено је на околно земљиште и у подземне воде уношење опасних и штетних материја и осталих загађујућих материја које могу угрозе квалитет (хемијски статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода и значајне и сталне узлазне трендове концентрација загађујућих супстанци у складу са чланом 97. Закона о водама.
- 6.1. Забрањено је испуштање било каквих вода у упојне бунаре, односно инфилтрирати их у земљиште преко упојних касета, подземних дренажних системе, инфилтрационих поља и сл. како не би дошло до погоршања стања, односно промене постојећег хемијског статуса подземне воде тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са чланом 97. став 1, алинеја 1а и 1б. Закона о водама и чланом 8. Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, те на тај начин изазвати трајну неупотребљивост ових вода за друге намене.
7. Услови коришћења вода
- 7.1. Планским документом, у сагласности са Планом управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године и Законом о водама, предвидети водоснабдевање путем јавног водовода.
- 7.2. Воду потребну за технолошки процес могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода, одређеним чланом 71. Закона о водама. Корисник је дужан да воду користи на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине.
- 7.3. Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехрамбена, фармацеутска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1 l/s) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72. Закона о водама.
- 7.4. Воде из изворишта површинских и подземних вода које служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, одн. хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која обухватају утврђивање резерви, издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.
- 7.5. Снабдевање водом за потребе заливања зелених површина корисника обезбедити из резервоара атмосферских вода на парцели корисника.
8. Услови заштите вода
- Планско решење мора бити у складу општег концепта канализања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града Панчево, уз уважавање следећег:
- 8.1. Канализациону мрежу планирати сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде, посебно за санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде.
- 8.2. Условно чисте атмосферске воде, чији квалитет је одређен условом 5, се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, околне површине и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије односно према услови 3.5.
- 8.2.1. За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијет према услови 8.2, планирати одговарајући предтретман потенцијално запрљаних атмосферских вода. Садржај загађујућих материја након предтретмана мора задовољити следеће граничне вредности емисије: рН вредност 6,5-9, угљоводонични индекс максимално 10 mg/l, БПК₅ максимално 40 mg/l, ХПК максимално 150 mg/l.

- 8.2.2. Према начелу бољих досупних техника од индустрије, односно на локацијама простора корисника радне зоне на предметном подручју промовисати акумулирање атмосферских вода у резервоарском простору и искоришћење прикупљених атмосферских вода за заливање зелених површина, као техничке воде или воде за противпожарну (ПП) заштиту како се не би оптерећивале подземне воде додатним црпљењем.
- 8.3. Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде предметног простора испустити у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централно градско постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа. Коришћење канализационе мреже града је могуће тек по изградњи и пуштању у функцију централног градског ППОВ-а јер је забрањено непречишћене отпадне воде испустити у водотоке/канале.
9. Намена водног земљишта не може се мењати без посебне сагласности ЈВП Воде Војводине Нови Сад.

Прилог:

- Ситуација слива канала Аеродромски
- Ситуација канала у односу на простор обухваћен Планом



Доставити:

1. ЈП Урбанизам Панчево, Панчево, Карађорђева 4
2. ВПД Тамиш Дунав ДОО Панчево, Вука Караџића 26
3. Сектору за правне и опште послове
4. Служби за уређење и коришћење водног добра
5. Архиви



