Плански основ:

- Ггенерални урбанистички плана Панчева ("Сл. лист града Панчева" број 23/12 и 10/20), у даљем тексту: ГУП Панчева
- План детаљне регулације за део аутопутске и железничке обилазнице око Београда (аутопутска деоница Бубањ поток – Винча – Панчево, железничка деоница Бели поток – Винча – Панчево), са друмско-железничким мостом преко Дунава на подручју територије града Панчева (16/2014)

Извод из планског документа вишег реда:

Извод из ГУП Панчева:

"Б – ПЛАНСКА РЕШЕЊА

Б1 ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ ИЛИ ЦЕЛИНЕ

У складу са тадашњим Законом о планирању и изградњи, донета је Одлука о изради планова генералне регулације („Сл. лист града Панчева“ бр. 25/09) тако да је тиме формирано једанаест просторних целина за које је била прописана израда планова генералне регулације.Те целине су формиране на основу карактеристика постојећег градског ткива, просторних целина нових насеља и главних саобраћајних праваца (друмског и железничког саобраћаја) који пролазе кроз град.Целокупно градско подручје обрађено је кроз израду планова генералне регулације за наведене целине.

Целина 8 - Петрохемија, Азотара, Рафинерија, Транснафта
Обухвата некадашњи комплекс "Јужне индустријске зоне". Сада су ту НИС, Петрохемија, Азотара (у стечају), ново лучко подручје (део некадашње Азотаре) и неколико мањих предузећа.Претежна намена је радна и пословна.

Б3 ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ УРЕЂЕЊА ИИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРА - КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНА

Табела: Компатибилност намена

		...може се наћи ова - КОМПАТИБИЛНА - намена								
		Становање	Пословање	Градски центри	Јавне функције и службе	Спорт и рекреација	Зелене површине	Комуналне инфраструктурне површине	Привреда	Индустрија
у оквиру ове - ОСНОВНЕ - намене...	Становање	❖	X	X	X	X	X	•	-	-
	Пословање	X	❖	X	X	X	X	•	-	-
	Градски центри	X	X	❖	X	X	X	•	-	-
	Јавне функције и службе	-	•	-	❖	•	X	•	-	-
	Спорт и рекреација	-	•	-	•	❖	X	•	-	-
	Зелене површине	-	-	-	•	•	❖	•	-	-
	Комуналне и инфраструктуре површине	-	-	-	•	-	X	❖	-	-
	Привреда	-	X	-	•	•	X	X	❖	-
	Индустрија	-	X	-	•	•	X	X	X	❖

Легенда:

X компатибилност = у оквиру основне намене може се наћи одређена друга намена

○ условна компатибилност = одређени садржаји се могу наћи у оквиру основне намене само под условом да су у служби основне намене

- некомпатибилност = у оквиру основне намене не може се наћи одређена друга намена

ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ

Индустријско-привредна зона

Ова зона обухвата простор ПГР Целине 7, ПГР Целине 8 и ПГР Целине 9.Преовлађујућу намену чине хемијска индустрија и привредни субјекти – "Лука Дунав", ново лучко подручје у зони Азотариног канала, и три (планиране) "Greenfield" зоне. У североисточном делу Целине 7 постоји комплекс некадашње фабрике "Утва" који је сада радно-пословна зона, и једна зона становања која се налази у рубном делу ове зоне и наслања се на становање у Целини 2 (Стрелиште и Војловицу).Индустрија и привреда као компатибилне намене, уз лучко подручје, саобраћајне коридоре и терминале, представљају велики привредни потенцијал.Код развоја ове зоне неопходно је посебну пажњу обратити на примену свих еколошких и параметара одрживе градње, примену чистих технологија и стално праћење стања животне средине.

Индустрија са компатибилним наменама

Претежна намена:

У овој зони се углавном налазе делатности које представљају велико еколошко оптерећење за околину, за које су потребне велике површине простора и постоје значајни ризици по животну средину и здравље људи, као што су: појединачни погони хемијске индустрије, металопрерађивачка индустрија, фармацеутска индустрија, индустрија боја и лакова, веће кланице, и сл.

Компатибилне намене:

Привредни, технолошки и индустријски објекти и паркови, слободне привредне зоне, велики комерцијални комплекси (хипермаркети, дисконт центри, магацини, стоваришта, складишта), робни и дистрибутивни транспорт, производња и обрада сировина, мала привреда, мануфактурна и занатска производња, грађевинска индустрија, изложбено-продајни и сајамски простори, сервиси (који због своје природе не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура), логистички центри, трговина на велико (велепродајни објекти) и сл. Пословање, администрација, банкарство и финансије, трговина, угоститељство, занатство, интелектуалне, информатичке и друге услуге, "пословни инкубатори", комерцијални садржаји, услужне делатности и сл., зелене површине, саобраћајне и инфраструктурне површине и објекти неопходни за функционисање основне и компатибилних намена и сл.

Опште смернице:

- Очување и унапређење стања животне средине;
- Остваривање појасева заштитног зеленила око комплекса;
- Примена еколошких стандарда, материјала и технологија у градњи објеката;
- Замена, реконструкција и трансформација дотрајалих индустријских објеката и комплекса, савременим технологијама које смањују могућност нарушавања животне средине и настанка акцидентних ситуација;
- Санација непланski изграђених објеката;
- Реализација зона заштитног зеленила према суседним наменама;
- Изградња нових садржаја."