



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 14. ГОДИНА IX

ПАНЧЕВО, 17. мај 2024. ГОДИНЕ

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35.став 7. Закона 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, 52/21 и 62/23), Плана генералне регулације Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ број 8/14 и 21/23), Плана генералне регулације Комплекси посебне намене (Целина 11) у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 35/12, 10/14-исправка, 3/21 и 7/23), Одлуком о изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 5/23) и чланова 39. 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), Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 17. маја 2024. године, донела је

ОДЛУКУ

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СЕВЕРНЕ ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Члан 1.

Доносе се измене и допуне Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву.

Члан 2.

Саставни део ове одлуке су измене и допуне Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, израђене од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Панчево.

Члан 3.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

СКУПШТИНА ГРАДА

БРОЈ II-04-06-6/2024-2

Панчево, 17. 05.2024. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Тигран Киш



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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА
Председник Скупштине града Панчева:

Тигран Киш

Број: II-04-06-6/2024-2
Дана: 17.5.2024..

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Панчево, мај 2024.год.

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

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

САДРЖАЈ:

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д 10

A1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 11

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА 11

ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН	11
--	-----------

1. ИЗМЕНЕ У ПОГЛАВЉУ: А – ОПШТИ ДЕО 12

1.1. Поглавље: А3 Опис постојећег стања 12

1.1.1. Постојећа претежна намена површина 12

1.1.2. Површине јавне намене

1.1.2.1 Саобраћајна инфраструктура 12

1.1.2.2 Површине јавне намене / Водопривредна инфраструктура 12

2. ИЗМЕНЕ У ПОГЛАВЉУ: Б – ПЛАНСКИ ДЕО 13

2.1. Поглавље: Б1 Правила уређења 13

2.1.1. Б1.1. Подела простора на посебне целине / зоне и планирана намена,
Поднаслов: Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по
целинама и зонама / Индустијско-пословно-производна зона 13

2.1.2. Б1.3. Услови и мере заштите и ефикасности, поднаслов: Б1.3.2. Услови
и мере заштите животне средине и здравља људи 13

3.1. Поглавље: Б2 Правила грађења 14

3.1.1. Б.2.2. Индустијско-пословно-производна зона

3.1.1.1. Највећи дозвољен индекс заузетости - Из 14

3.1.1.2. Паркирање на парцели 14

3.1.2. Б.2.3. Зона предшколске установе 14

3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 21

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

ЗП "УРБАНИЗАМ Панчево

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35.став 7. Закона 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, 52/21 и 62/23), Плана генералне регулације Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ број 8/14 и 21/23), Плана генералне регулације Комплекси посебне намене (Целина 11) у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 35/12, 10/14-исправка, 3/21 и 7/23), Одлуком о изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 5/23) и чланова 39. 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), Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 17.05.2024. године, донела је

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

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје 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 предлог Нацрта за потребе спровођења процедуре јавног увида у плански документ.

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 његов тачан габарит и положај да се одреди у даљој разради.

Објекат се планира као "Тип А", односно - како је дефинисано важећим "Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе" („Службени гласник РС - Просветни гласник" број 1/2019) - овакав тип предшколске установе се организује за максимално 12-16 вртићких група тј. за максимално 270 деце. Пројекат објекта мора у свему бити усклађен са наведеним Правилником као и са свим важећим законима, стандардима и прописима који регулишу ову област. Осим самог објекта, неопходно је да се обезбеди одговарајућа површина дејег 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 тј. смањења потребног броја паркинг места које треба остварити у комплексу.

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

Такође, потребно је размотрити могућност **повећања процента заузетости** која се односи на цео комплекс са 50% на 75%, с обзиром да ће одређена површина бити потребна за изградњу дечје установе, што ће утицати на промену овог параметра.

При томе, неопходно је да се за потребе дечје установе у потпуности обезбеде максимални параметри за површину дечјег игралишта и зеленила, као и сви остали параметри који гарантују безбедан и комфоран боравак деце у овом простору.

A1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**Правни основ:**

- Закон 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),
- 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)

Плански основ:

- ПГР Целина 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 8/2014 и 21/2023),
- ПГР Целина 11 – комплекси посебне намене у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 35/2012, 3/2021 и 7/2023).

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

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 и координатама граничних тачака Г1 и Г2. Са источне стране је дефинисана источном границом постојеће катастарске парцеле број 18444 КО Панчево и координатама граничних тачака Г2 и Г3.

Са јужне стране је дефинисана делом јужне границе постојеће катастарске парцеле број 9416/30 КО Панчево (улица 7.Нова) и координатама граничних тачака Г3 и Г4. Док је са западне стране дефинисана западном границом постојеће катастарске парцеле 18444 КО Панчево и координатама граничних тачака Г4 и Г1.

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

Укупна површина обухвата Измене и допуна плана износи 38,18ха.

ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ВАЖЕЋИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ ПЛАН

Измене планског документа се односе на делове текста и одговарајуће графичке прилоге основног Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, узимајући у обзир и већ усвојене Измене и допуне ПДР за подручје северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву ("Службени лист града Панчева", бр. 30/17 и 32/21).

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

1. ИЗМЕНЕ У ПОГЛАВЉУ: А – ОПШТИ ДЕО**1.1. Поглавље: "А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА",****1.1.1. Текст под насловом: "Постојећа претежна намена површина", замењује се новим који гласи:****Постојећа претежна намена површина**

На предметном подручју је изграђен део комплекса "ZF Serbia" доо. Према потребама ће се градити и остале фазе до потпуне 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.

1.1.2. Текст под насловом: "Површине јавне намене"**1.1.2.1. Поднаслов: "Саобраћајна инфраструктура", замењује се новим који гласи:****Саобраћајна инфраструктура**

Постојеће грађевинско подручје у оквиру овог Плана детаљне регулације опасно је саобраћајницама и то:

- са источне стране третираног подручја налази се градска саобраћајница – Стари црепајски пут велике регулационе ширине, са изграђеним коловозним застором,
- са западне стране простире се Ул. Јабучки пут која је и уједно траса Државног пута II реда,
- са северне стране је продужетак трасе Државног пута IIA реда бр. 130 који је планиран за проширење и
- са јужне стране је новоформирана саобраћајница 7. Нова (Олимпијских победника) која од саобраћајних површина има изграђен само коловоз у ширини од 7м (добијена сагласност прикључења на ДП од ЈП „Путеви Србије“).

У свим поменутих саобраћајницама нема изграђених пешачких ни бициклистичких стаза као ни површина за стационарни саобраћај.

Комплекс "ZF" своју саобраћајну повезаност остварује са Улице 7. Нова која има изграђен савремени коловозни застор и пратећу инфраструктуру.

1.1.2.2. Поднаслов: "Водопривредна инфраструктура", тако што се иза текста "Канализациона мрежа и објекти", додаје нови наслов и текст који гласи:**Атмосферска канализација**

На подручју планиране Северне индустријско-пословно-производне зоне се налазе следећи мелиорациони канали за одводњавање слива канала Аеродромски:

- a) 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.
- b) 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
- c) Аеродромски 1Ц, од кт 0+000 - кт 0+595, улива се у канал Аеродромски 1
- d) Аеродромски 1Д, од кт 0+000 - кт 0+475, улива се у канал Аеродромски 1
- e) 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.

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

2. ИЗМЕНЕ У ПОГЛАВЉУ: Б – ПЛАНСКИ ДЕО**2.1. Поглавље: "Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА"**

2.1.1. Наслов: "Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА", Поднаслов: "Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објекта поцелинама и зонама", у делу: "Индустријско-пословно-производна зона", иза постојећег текста додаје се нови текст који гласи:

"У оквиру ове зоне дозвољена је изградња објекта предшколске установе у којем би деца запослених могла на одговарајући начин да буду збринута у току трајања радног времена њихових родитеља. Објект мора у свему 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, непходно је да се обезбеди одговарајућа површина дечијег игралишта, зеленила, комуникативних и манипулативних површина."

2.1.2. Наслов: "Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ"

Поднаслов: "Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи", иза постојећег текста додаје се нови текст који гласи:

У оквиру комплекса применити максималне параметре за површину дечијег игралишта и за зелене површине. Нарочито је важно засадити дрворед дуж саобраћајних површина, блоковско зеленило и формирати зону заштитног зеленила.

Сам простор где бораве деца треба да буде на највећој могућој удаљености од објекта у фабрици у којима има једна или више опасних материја у количинама које су веће од прописаних у стамбеним подручјима и јавним просторима.

Приликом градње објекта предшколске установе обавеза је носиоца пројекта и извођача радова да са отпадним материјама и материјалима поступају сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/2023) и другим прописима у вези са отпадом. Истоветна је дужност управљача ове установе када почне са радом.

Приликом припреме терена и изградње носилац пројекта је дужан да прописно сакупља, разврстава и одлаже на прописану локацију сав отпадни материјал према одлуци о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објекта на територији града Панчева (Службени лист града Панчева број 21/10, 6/14 и 38/16). У случају да приликом извођења радова, односно за време коришћења комплекса настане хаварија на грађевинским машинама или превозним средствима (изливање уља, горива, расхладне течности, мазива), извођач радова треба обавезно да обави санацију, односно ремедијацију загађеног земљишта према члану 22 Закона о заштити земљишта (Службени гласник РС број 112/15).

Носилац пројекта треба да пружи посебан простор и одговарајуће услове за смештај опреме у коју ће бити смештане, разврставање и привремено држане различите врсте отпада (комунални и амбалажни отпад, опасан отпад, секундарне сировине и др), према закону и прописима који уређују поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом. Следствено Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/2023) носилац пројекта, односно управљач предшколском установом обавезан је да произведени отпад преда овлашћеном лицу за управљање отпадом уколико нису у могућности да организују поступање са отпадом према Закону.

Површине за постављање контејнера за отпад, као и све манипулативне и паркинг површине, треба да буду саграђене од материјала отпорног на дејство мраза, соли, нафте и нафтних деривата и постављене тако да омогућавају контролисани прихват и сливање свих зауљених атмосферских вода у таложник и сепаратор масти и уља. То значи да ове воде треба да буду претходно обрађене у сепаратору, пре него што буду пуштене у крајњи реципијент. Таложник и сепаратор димензионисати према сливној површини и меродавним падавинама. Поступање са накупљеним талогом из сепаратора прописано је у Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др.

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

закон и 35/2023) и Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада (Службени гласник РС, број 92/2010), односно њега може да уклања и одвози само овлашћена организација.

Квалитет употребљених вода које ће бити уливане у канализациони систем треба да испуни критеријуме из Закона о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16). Уколико управљач установе, односно носилац пројекта нису у стању да обезбеде прописани квалитет отпадне воде за упуштање у канализациони систем, дужни су да изграде постројење за претходну обраду отпадних вода којим ће бити постигнут неопходан квалитет вода утврђен поменутом Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, као и Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода (Службени лист града Панчева број 23/2018).

За реконструисани или новосаграђени стационарни извор загађивања који не подлеже обавези израде процене утицаја на животну средину, носилац пројекта треба да поднесе надлежном органу захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања, према члану 56 Закона о заштити ваздуха (Службени гласник РС, број 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон). Са друге стране постоји обавеза улагача да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обрати надлежном државном органу за заштиту животне средине који одлучује о приступању или неприступању израде процене утицаја пројекта на животну средину, према Закону о процени утицаја (Службени гласник РС, број 135/04 и 36/09), сходно Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 114/08).

3.1. Поглавље: "Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА"**3.1.1. Наслов: "Б2.2. ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА"**

3.1.1.1. Поднаслов: "Највећи дозвољен индекс заузетости- Из", брише се постојећи текст и замењује новим који гласи:

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимални Из = 75%
--	---------------------

3.1.1.2. Поднаслов: "Паркирање на парцели", последња реченица која је дефинисана изменом и допуном Плана из 2021.г., брише се и замењује новом која гласи:

Паркирање на парцели	Уколико се у будућим комплексима планира сменски рад у две смене, неопходан број паркинг места је могуће кориговати корективним фактором $k=0,4$.
----------------------	--

3.1.2. После целокупног текста/табеле под насловом: "Б.2.2. ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА", додаје се нови наслов:

"Б.2.3. ЗОНА ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ" и следећа табела:

Врста и намена објеката у зони	Ова зона налази се као подзона у оквиру комплекса "ZF Serbia" д.о.о. и намењена је изградњи предшколске установе са свим потребним пратећим садржајима, у којем би деца запослених могла на одговарајући начин да буду збринута у току трајања радног времена њихових родитеља, а све према важећем "Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе" ("Службени гласник РС – Просветни гласник" број 1/2019), у даљем тексту: Правилник. У оквиру локације за предшколску установу налазе се: -земљиште под објектом/објектима, -двориште са игралиштем и травнатим површинама и/или атријум, и стазама за пешаке, -доставне површине и путеви за интервентна возила.
--------------------------------	--

ЗП "УРБАНИЗАМ Панчево

	Није дозвољена изградња објеката који нису у функцији објекта предшколске установе.
Могућности и ограничења начина коришћења објеката	Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови на локацији, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Подземне етажне могу се градити испод целе површине објекта. Објекти и површине се морају користити у складу са својом основном наменом. <u>Услови Завода за заштиту споменика културе Панчево:</u> 1) Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. 2) На целом простору плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за изградњу зграда, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза. 3) Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза. 4) Извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачака (2) и (3) и благовремене припреме динамике и потреба за њихово спровођење. 5) 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. Услови Министарства одбране Републике Србије: Максималне дозвољене висине објеката = 45м Обавезна сагласност Министарства одбране приликом изградње.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Садржаје комплекса предшколске установе изградити у оквиру зоне која је дефинисана на графичком прилогу (тачке В1-В4). Објект/објекти се морају поставити у оквиру простора дефинисаног грађениским линијама, у складу са овим планом. - <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границу комплекса, што је приказано на одговарајућим графичким прилозима. - <u>грађевинска линија</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката, дају максималну границу градње у коју се уписују основе објеката и не смеју се прекорачити. - <u>нивелација</u> Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте припадајућег терена. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати. - <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Максималне висине објекта је П+1/Пк/Пс/М Максимално дозвољена висина венца = 8,50м Максимално дозвољена висина слемена = 12,50м

ЗП "УРБАНИЗАМ Панчево

	- <u>положај објеката према јавној површини-регулацији</u> Објекат мора бити постављен унутар простора оивиченог грађевинским линијама, повучено у односу на регулациону линију, како је приказано на одговарајућим графичким прилозима. Портирница може бити постављене на регулационој линији. - <u>положај према границама суседних/задњих парцела</u> Објекат мора бити постављен унутар зоне предшколске установе, како је приказано на одговарајућим графичким прилозима.
Правила и услови за изградњу	Дозвољена је изградња објекта/објеката предшколске установе са пратећим садржајима (нпр.: теренима, платоима, игралиштима, зеленим површинама, интерним саобраћајним, манипулативним површинама), у свему према важећем Правилнику. У коначној, завршној фази, предшколска установа се планира као "Тип А", што је према важећем Правилнику за максимално 12-16 вртићких група, односно за максимално 270 деце. Димензионисање величине комплекса, објеката као и свих садржаја за потребе изградње предшколске установе, вршити према важећем Правилнику. <u>Општи параметри:</u> Величина локације = 25м² / по детету БРГП објекта = 6,5м² / по детету Тип објекта = као јединствен објекат или павиљонски (или сличан) тип градње Спратност = макс. П+1 / П+Пк Удаљеност од најближих објеката = мин. двострука висина вишег објекта <u>Структура локације:</u> - земљиште под објектом - двориште = 8 м² / по детету (са игралиштем и травнатим површинама и/или атријум и стазе за пешаке) - травнате површине = 40% површине дворишта - дечје игралиште = 3 м² / по детету, од чега један део има меку подлогу - доставне површине и путеви за интервентна возила – не могу се користити у друге сврхе и морају бити одвојене од дела дворишта који користе деца - путеви за интервента возила - не могу се користити у друге сврхе <u>Остало:</u> Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. За објекте са равним кровом, дозвољена је повучена етажа.
Највећи дозвољен индекс заузетости – Из	Максимални Из = 60% <u>Напомена:</u> У овај проценат улазе сви објекти, пешачке, саобраћајне и манипулативне површине.
Уређење зелених и слободних површина	Минимални проценат зеленила = 40% Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Садржаји комплекса треба да буду заштићени од ветра, прекомерног осунчања,

ЗП "УРБАНИЗАМ Панчево

	утицаја саобраћајног загађења и сл. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже. Уколико је могуће, паркинг просторе засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности. Заштитно зеленило: Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изразите заштитне ефекте, под условом да се уклапају својим хабитусом у окружење. У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж границе комплекса ка производним погонима, и др. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободним деловима површине. Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи. Зелени масиви се не формирају уколико се установи да је потребно да се формирају безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара, а према налогу надлежне организације. Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити без високе и запаљиве вегетације.
Услови за пешачке и колске приступе	Објекат предшколске установе биће повезан на мрежу интерних саобраћајних површина комплекса "ZF" као и на мрежу јавних-градских саобраћајница, пешачким и колским приступима. Колски приступи могући су из Улице 7. Нова, по принципу под правим углом. Колски приступ до вртића где је предвиђен објекат за децу, могуће је остварити и са постојећег комплекса "ZF" (са постојећих интерних саобраћајница уз које су изграђени паркинзи за потребе запослених). Ширине коловоза саобраћајних приступа су мин. 5,0 (може и више), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положаји колских приступа дефинисати на основу конкретних услова и положаја објекта предшколске установе. Пешачки приступи објекту вртића у комплексу ZF-а су са Улице 7. Нова, али и са интерних пешачких стаза у комплексу. Ширина пешачких стаза и приступа износи од мин.1,5м. За завршну-површинску обраду пешачких и приступних стаза, заштитних тротоара око објекта, платоа и сл. могу се користити савремени асфалтни или цемент-бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Формирање степенишног приступа и/или рампе до приземље/сутерена и сл. није дозвољено у зони тротоара јавне саобраћајне површине. Све пешачке површине (стазе, степеништа, рампе, платои) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

	Интерне комуникације Ширине интерних саобраћајница унутар комплекса морају бити у функцији технолошких транспортних захтева, што треба да задовољи кретање меродавних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина интерних приступних колских саобраћајница је 3,5m, а пешачких 1,5m (изузетно 1,2)m. Пешачке комуникације се могу одвијати и преко коловозних површина водећи рачуна о безбедности свих учесника у комплексу, посебно деце. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Сви прилази морају бити лако савладиви, приступачни и диференцирани по намени и израђени у складу са важећим стандардом приступачности. Доставне површине морају бити уређене и опремљене у складу са важећом санитарно-хигијенском законском регулативом и чине их: доставни прилаз за доставна возила (економско-технички прилаз), простор за сакупљање и одвожење смећа, котларницу (уколико се буде налазила у комплексу) и сл. Доставне површине не смеју се користити у друге сврхе. Део дворишта који користе деца не може служити као доставна површина. Димензије доставних површина пројектују се у складу са организацијом установе, начином загревања и другим техничким условима специфичним за појединачни објекат. Путеви за интервентна возила не могу се користити у друге сврхе. Објекти предшколске установе, морају да испуњавају и следеће техничке услове: - да имају приступни пут, са јавне површине или интерних саобраћајних површина - комуналну и инфраструктурну опремљеност (прилазни пут за пешачки и колски саобраћај са пратећом инфраструктуром) у складу са постојећим прописима. За децу и одрасле са телесним инвалидитетом, потребно је уклањање или ублажавање архитектонских препрека како би се омогућио лакши приступ згради, соби за децу, санитарном чвору и кретање ходницима у складу са законском регулативом која уређује ову област.
Паркирање	Објекат предвиђен за боравак деце није јавног карактера, већ само за децу запослених у комплексу. Из тог разлога потребе за паркирањем путничких возила остварују се на постојећем паркингу у компаније "ZF". Са постојећег паркинга, који се налази у непосредној близини објекта за децу (са западне стране), мрежом пешачких стаза омогући безбедан приступ родитељима са децом. Ширине ових стаза су од мин.1,5м. Све стазе и приступе у објекат за децу извести од материјала који није клизав, а висинске разлике до уласка у објекат предвидети не само степеницама, већ и рампама прописних нагиба, ширина и сл. У оквиру постојећег паркинга простора у комплексу који је просторно најближи будућем објекту за децу, део од 25 ПМ биће обележен и резервисан првенствено за возила родитеља чија деца бораве у вртићу, као и за запослене у овој установи. У оквиру ових ПМ обезбедити паркинге за возила особа са инвалидитетом и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинга места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат за децу. Ова места обавезно прописно обележити. Уколико се, осим наведених, планира још додатних паркинга места у оквиру комплекса предшколске установе, површине за паркирање аутомобила и одлагање бицикала пројектовати ван дворишта са игралиштем и травнатим површинама. У случају фазне градње објекта као и при накнадној доградњи објекта, за сваки нови/дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинга места у оквиру комплекса, а у складу са наменом и наведеним општим нормативима.
Прикључење на комуналну инфраструктуру мрежу	Прикључење објекта на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. <u>Водоводна мрежа</u> За изградњу објекта предшколске установе у оквиру комплекса „ZF Serbia“,

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

	прикључење предвидети унутар комплекса, а преко постојеће инсталације санитарног водовода. Постојећи прикључак задовољава потребе градње објекта предшколске установе унутар комплекса и повећање потрошње санитарне воде. <u>Канализациона мрежа</u> <u>Санитарне отпадне воде</u> За изградњу објекта предшколске установе у оквиру комплекса „ZF Serbia“, прикључење предвидети унутар комплекса, а преко постојећег система санитарне канализације. Постојећи прикључак задовољава потребе градње објекта предшколске установе унутар комплекса и повећање количине санитарне отпадне воде. <u>Атмосферске воде</u> За изградњу објекта предшколске установе у оквиру комплекса „ZF Serbia“, прикупљање и одвођење атмосферских вода предвидети унутар комплекса, а преко постојећег система атмосферске канализације. Постојећи систем прикупљања и одвођења атмосферских вода задовољава потребе градње објекта предшколске установе унутар комплекса и додатног отицаја атмосферских вода. <u>Електроенергетска мрежа</u> Локација за изградњу предшколске установе налази се у оквиру комплекса "ZF Serbia" д.о.о. тако да се напаја са постојећег разводног постројења "RP.ZF" (са мерењем на средњем напону, одобрена снага од 9000kW, број мерног уређаја 10660288). Иза места мерења које се налази у "RP.ZF", налазе се трафостанице TC1, TC2, TC3, TC4, TC5DC6, TC7 и TC8, у власништву "ZF Serbia" д.о.о. За потребе прикључења објекта предшколске установе обезбедити коридор за нисконапонску и средњенапонску кабловску мрежу (од једне од осам трафостаница које су у власништву инвеститора до будућег објекта предшколске установе. Кабловску мрежу предвидети на парцели инвеститора или са једне стране улице на парцели обухваћене планом. Постојеће енергетске каблове који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама, неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, планирати изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви $\varnothing 110$ (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором. Уколико је у делу подручја на коју се односи план, планира измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, инвеститор је дужан да обезбеди потребна средства о свом трошку. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm. Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже: - Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3x(1x150)mm². - Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом РРОО А 4x150mm². <u>Телекомуникациона мрежа и објекти</u> За потребе прикључења Објекта предшколске установе предвидети коридор за прикључење на постојећу телекомуникациону инсталацију комплекса. Капацитет привода за објекат зависи од потреба, типа услуга. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру Објекта. Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законима и прописима. <u>КДС мрежа</u> КДС мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законима и прописима. <u>Термоенергетска инфраструктура</u>
--	--

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

	Планиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу, према условима надлежних предузећа, власника тих инсталације.
Услови и могућности фазне реализације	Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, у складу са потребама и могућностима инвеститора, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора бити архитектонско-грађевинска и функционална целина која испуњава све параметре из Правилника да би се објекат могао безбедно и комфортно користити у међуфазама као тип Б и/или тип В.
Правила и услови за евакуацију отпада	Мора се обезбедити третман отпада према закону и прописима који уређују поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом. Следствено Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/2023) носилац пројекта, односно управљач предшколском установом, обавезан је да произведени отпад преда овлашћеном лицу за управљање отпадом, уколико није у могућности да организује поступање са отпадом према важећем Закону.
Ограђивање	Комплекс предшколске установе обавезно оградити у односу на остали део комплекса "ZF Serbia" д.о.о. и јавну саобраћајницу, ул. 7.нова. Ограда, стубови ограде и капије које се постављају ка јавној саобраћајници (тј. ка улици 7. Нова) морају бити постављени на грађевинској парцели која се ограђује (тј. на парцели комплекса "ZF Serbia") а врата и капије у овом делу ограде се морају отворати ка унутрашњости сопствене парцеле. Ове ограде могу бити транспарентне или комбиноване (зидани парапет до максималне висине 0,90м на којем се налази транспарентни део ограде, до максимално дозвољене висине). Ограде које се налазе у оквиру комплекса "ZF Serbia" могу бити транспарентне, комбиноване или зидане. Максимална висина свих ограда је 2,00м. У оквиру самог комплекса предшколске установе оградом одвојити саобраћајно-манипулативне и паркинг површине од осталог дела дворишта.
Посебни услови	Поштовати Уредбу о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС, бр. 75/2010). Уколико постоје агрегати, поставити их на прописан начин ради неутралисања вибрација и звучне изолације. Објекат предшколске установе поставити што даље од фабричких постројења и других извора буке (саобраћајнице за теретна возила, манипулативних површина и др), при чему, по потреби, применити и одговарајуће мере заштите у виду постављања звучне заштите и изолације, како би се ниво буке задржао у прописаним границама из горе наведене Уредбе и Одлуке о одређивању акустичних зона и заштити од буке на територији града Панчева (Службени лист града Панчева број 21/17). Иако подручје фабрике, у оквиру које се планира објекат предшколске установе, припада акустичној зони 6 (индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда), где могу бити високи нивои буке, због специфичности намене, у зони комплекса предшколске установе поштовати нормативе суседне акустичне зоне, тј. акустичне зоне 4 (пословно-стамбена подручја, трговачко-стамбена подручја и дечија игралишта) у којој је у току дана и вечери допуштен ниво буке на отвореном простору до 60 dB(A), а ноћу 50 dB(A).

ЈП "УРБАНИЗАМ Панчево

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење у оквиру комплекса "ZF Serbia" доо.

Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП " Урбанизам ", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштити животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП " Урбанизам " ће, поред горе предвиђеног броја примерака, изградити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.

Овај План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

**Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА**

Број: II-04-06-6/2024-2

Дана: 17.5.2024..

Председник Скупштине града:

Тигран Киш

Садржај

Одлука о изменама и допунама Плана
детаљне регулације за подручје северно
индустријско-пословне зоне у
Панчеву 1.

ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Telefони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722
Уредник ИВАНА МАРКОВИЋ телефони: 353-362 и 308-730
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор
филијала Панчево